

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XX/96/2012
Rady Gminy Zakrzew
z dnia 07 marca 2012 roku

Załącznik nr 1
do Uchwały nr
Rady Gminy w Zakrzewie
z dnia

*Zmiana Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakrzew*



Opracował zespół firmy BROL Systemy Przestrzenne s.c. w składzie:

mgr inż. Zbigniew Bronowicki

mgr Bartłomiej Olczak

mgr Włodzimierz Rybarczyk

– TEKST UJEDNOLICONY –
Warszawa 2012-2022

UCHWAŁA nr. XXIX/211/2005

RADY GMINY ZAKRZEW
z dnia 14 kwietnia 2005 roku

w sprawie : przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 08.03.1990r o samorządzie terytorialnym /Dz.U.nr.142 poz. 1591 ze zmianami/ w związku z art. 32 ust.2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr.80 poz.717 z 2003r / Rada Gminy w Zakrzewie uchwala co następuje :

§ 1

Stwierdza się, że studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone przez Radę Gminy Zakrzew uchwałą nr III/III/14/2000z dnia 28 .04. 2000 roku w sprawie uchwalenia „ studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew jest nieaktualne w części dotyczącej terenów wymagających zmiany dotychczasowego przeznaczenia.

§ 2

Przystępuje się do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew w części tekstowej i graficznej w granicach administracyjnych Gminy Zakrzew .

§ 3

Zakres opracowania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Zakrzew zostanie dokonany zgodnie z przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2000 roku.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Zakrzewie .

§ 5

Uchwała podlega opublikowaniu w lokalnej prasie, obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Zakrzew oraz na tablicach ogłoszeń na terenie gminy.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem powzięcia.

Przewodniczący Rady Gminy
Roman Stępień

**Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Zakrzew**

załącznik nr 1: część tekstowa „Zmiana nr 2 studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy Zakrzew”

do uchwały Nr

Rady Gminy w Zakrzewie z dnia

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem czerwonym i kursywą,
wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Zakrzew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody
Mazowieckiego z dnia 20 lutego 2018 r., znak:WNP-II.742.120.2017.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem fioletowym i kursywą,
wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Zakrzew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody
Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r., znak:WNP-II.742.40.2019.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem niebieskim i kursywą,
wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Zakrzew przez Zarządzenie Zastępcze Nr 21 Wojewody
Mazowieckiego z dnia 20 października 2021 r.

Tekst ujednolicony zawiera zmiany wyróżnione kolorem zielonym i kursywą,
wprowadzone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Zakrzew uchwałą Nr Rady Gminy
w Zakrzewiu z dnia

wykonawca:

BUDPLAN Sp. z o.o.

04–327 Warszawa

ul. gen. Kordeckiego 20

tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62

e-mail: kontakt@budplan.net

autorzy:

główny projektant: mgr inż. Anna Bereś
inż. Monika Nasiłowska
mgr inż. arch. Anna Olbomska-Matusiak

zagospodarowanie przestrzenne: Michał Uszyński

środowisko przyrodnicze: mgr Agata Grzelak

infrastruktura techniczna: inż. Anna Wojtczuk

komunikacja: Michał Uszyński

SPIS TREŚCI

	Wstęp	10
1.1.	Położenie Gminy	14
1.2.	Kompozycja przestrzenna Gminy	15
I.	Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego	18
1.	Uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego	18
1.1.	Położenie geograficzne	18
1.2.	Powiązania przyrodnicze i ekologiczne	19
1.3.	Rzeźba terenu	19
1.4.	Budowa geologiczna	20
1.5.	Surowce geologiczne	20
1.6.	Warunki wodne	23
1.6.1	Wody powierzchniowe	23
1.6.2	Wody podziemne i zaopatrzenie w wodę	23
1.7.	Warunki glebowe	24
1.8.	Atmosfera	28
1.9.	Klimat	28
1.10.	Szata roślinna	29
1.10.1	Roślinność potencjalna	29
1.10.2	Roślinność rzeczywista	29
1.11.	Tereny zieleni	29
1.12.	Fauna	30
1.13.	Struktura ekologiczna	30
1.14.	Walory przyrodniczo-krajobrazowe	31
1.15.	Ochrona środowiska przyrodniczego	32

1.16.	Waloryzacja środowiska przyrodniczego	33
II.	UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE	35
1.	Środowisko kulturowe	35
1.1.	Zasady ochrony konserwatorskiej	35
2.	Użytkowanie terenu	44
3.	Demografia	45
4.	Rynek pracy, zatrudnienie	46
4a.	<i>Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem</i>	47
5.	Komunikacja	48
6.	Infrastruktura techniczna	49
6.1.	Zaopatrzenie w wodę	49
6.2.	Odprowadzanie ścieków	50
7.	Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów	50
8.	Cmentarnictwo	50
9.	Elektroenergetyka	50
10.	Zaopatrzenie w gaz	51
11.	Zaopatrzenie w ciepło	51
III.	UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE	51
1.	Plan zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego	51
2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	53
3.	<i>Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy</i>	53
4.	<i>Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych</i>	54
IV.	UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	55
1.	<i>Analizy ekonomiczne</i>	55

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

2.	<i>Analizy środowiskowe</i>	59
3.	<i>Analizy społeczne</i>	62
4.	<i>Demografia i prognozy demograficzne</i>	64
5.	<i>Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę</i>	71
6.	<i>Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy</i>	92
7.	<i>Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy</i>	95
8.	<i>Wytyczne do kierunków zagospodarowania przestrzennego</i>	95
V.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	97
1.	Zasady i zakres ustaleń studium	97
2.	Układ Funkcjonalno-przestrzenny, ustalenia	97
2B.	<i>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz z przeznaczeniu terenów wynikające z audytu krajobrazowego</i>	107
2C.	<i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów na obszarze objętym zmianą nr 2 studium</i>	107
2D.	<i>Tereny wyłączone spod zabudowy</i>	115
3.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody	115
4.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	120
5.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego, w tym o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań rządowych	121
5a.	<i>Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</i>	122
5b.	<i>Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej</i>	122
5c.	<i>Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne</i>	123
6.	Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	123
7.	Polityka przestrzenna w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i	124

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

	zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
8.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	127
9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	128
10.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	129
11.	Obszary wymagające szczególnych sposobów zagospodarowania o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych	129
12.	Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji	130
13.	Tereny zamknięte	130
14.	Kierunki rozwoju infrastruktury	131
14.1.	Zaopatrzenie w wodę	131
14.2.	System odprowadzania i oczyszczania ścieków	131
14.3.	System odprowadzania wód deszczowych	132
14.4.	System zasilania w gaz	132
14.5.	Zaopatrzenie w energię elektryczną	132
14.6.	Składowanie odpadów	133
14.7.	Kierunki rozwoju komunikacji	133
14.8.	Telekomunikacja	135
15.	Główne zadania organizacyjne	135
16.	Zadania inwestycyjne	136
17.	<i>Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych</i>	<i>137</i>
18.	<i>Obszary wymagające remediacji</i>	<i>137</i>
19.	<i>Obszary zdegradowane</i>	<i>137</i>
20.	<i>Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 KW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu</i>	<i>137</i>
21.	<i>Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>	<i>138</i>
V.	SPIS MAP	141
1.	Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego	

ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW

	Waloryzacja Przyrodnicza Istniejącego Zagospodarowania	
2.	Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego	

Wstęp

Decyzja Rady Gminy Zakrzew z dnia 14 kwietnia 2005 r w sprawie przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związana była ze zmianą polityki przestrzennej gminy dotyczącej przeznaczenie poszczególnych terenów. oraz nowym przebiegiem obwodnicy Radomia nr-7. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest ofertą terenów mieszkaniowych, inwestycyjnych, rekreacyjnych oraz otwartych, która kierowana jest do mieszkańców, inwestorów i wszystkich, którzy korzystają z walorów gminy. Główną ideą tego dokumentu jest odpowiedź na pytanie, jak w sposób racjonalny i zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju gospodarować przestrzenią gminy. Jakie dopuścić działania przestrzenne by tworzyć nowe miejsca pracy i nie dopuścić do odpływu ludzi i kapitału na tereny sąsiednie. Zmiana Studium jest formą ujednoliconą obowiązującego Studium uzupełnioną o nowe wytyczne będące odpowiedzią na wnioski Władz Gminy oraz jej mieszkańców. Wpływ miał także dynamicznie zmieniający się obraz zagospodarowania obszaru Gminy. Podstawowe uwarunkowania i cele rozwoju przedstawione w obowiązującym Studium zostają aktualne:

GMINA ZAKRZEW GMINĄ HARMONIJNEGO WSZECHSTRONNEGO I TRWAŁEGO ROZWOJU

zapewniającego:

- zaspokojenie bieżących potrzeb mieszkańców gminy,
- warunki umożliwiające wzrost poziomu ich życia,
- warunki umożliwiające zaspokojenie przyszłych potrzeb następnych pokoleń.

Podstawowym ogniwem w realizacji powyższego celu w rozwoju gminy jest:

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO.

Realizacja tego celu wymaga:

- traktowania ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwojowych,
- zabezpieczenia, szczególnych w skali regionu i gminy, wartości

przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,

- prowadzenia racjonalnej gospodarki zasobami, zwłaszcza takimi jak: woda, lasy, przestrzeń,
- kształtowania struktury funkcjonalno - przestrzennej w nawiązaniu do systemów ekologicznych,
- rozwijania funkcji zgodnych z predyspozycjami środowiska.

Ten priorytetowy cel wymaga przyjęcia odpowiedniej, zakrojonej na szeroką skalę strategii działań, w której:

- wyznaczone będą cele pomocnicze,
- wskazane będą metody i instrumenty do ich osiągnięcia,
- wyłaniane będą podmioty, których działania i nakłady służyć będą realizacji celów pomocniczych i poszczególnych zadań,
- określone zostaną zasady koordynacji działań, a zwłaszcza ich etapowanie,
- określone zostaną kierunki, problemy i tematy wszelkiego rodzaju opracowań o charakterze programowym, badawczym i projektowym,
- wyznaczane zostaną kierunki działań promocyjnych.

Cele ekonomiczne.

To przede wszystkim rozwój i wspieranie lokalnego rynku pracy,

- tworzenie warunków do inwestowania dla działalności gospodarczej pozarolniczej, szczególnie na obszarach sołectw położonych w bezpośrednim sąsiedztwie m. Radomia i wzdłuż głównych ciągów komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym,
- rozwój nowych, małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych,
- rozwój funkcji turystyczno - wypoczynkowych o wyższym standardzie z preferencją dla turystyki krajobrazowej i agroturystyki,
- restrukturyzacja i rozwój rolnictwa intensywnego i proekologicznego oraz przetwórstwa rolno - spożywczego,
- wzmocnienie i ugruntowanie funkcji wsi Zakrzew, jako gminnego ośrodka koncentracji usług publicznych, oraz wskazanie miejscowości Taczów, Janiszew, Cerekiew jako lokalnych ośrodków gminnych

Cele społeczne.

- rozwój samorządności lokalnej, szerokiego udziału mieszkańców w formułowaniu polityki rozwoju oraz realizacji społecznych inicjatyw, programów itp.,
- podnoszenie poziomu warunków zamieszkania głównie w zakresie mieszkalnictwa, usług komunalnych, wyposażenia w infrastrukturę techniczną, obsługi komunikacyjnej itp.,
- wzrost poziomu zaspokajania potrzeb lokalnych na usługi, w tym zwłaszcza w zakresie:
 - ochrony zdrowia,
 - oświaty i szkolnictwa,
 - kultury i sportu.

Cele przyrodnicze.

- zahamowanie procesów degradacji środowiska, w szczególności na obszarze gminy bezpośrednio przyległym do m. Radomia (sołectwa: Wacyn, Bielicha, Milejowice),
- zachowanie istniejących wartości środowiska i jego walorów krajobrazowych a w tym przede wszystkim:
 - dolin rzek Radomki, Dobrzycy i ich dopływów,
 - otwartych terenów stanowiących rolniczą przestrzeń produkcyjną,
 - obszarów leśnych i wszelkich enklaw zieleni wysokiej,
 - wód podziemnych i otwartych zasobów surowców mineralnych,
 - innych obszarów kwalifikujących się do objęcia ochroną prawną,
 - poprawę zdrowotnych warunków życia mieszkańców,
 - wypracowania formuły wykorzystania dla celów rekreacyjnych obszarów objętych ochroną prawną.

Cele kulturowe.

- objęcie i wzmocnienie ochrony prawnej wartościowych obiektów kulturowych i krajobrazu otwartego przede wszystkim:
 - parków podworskich,
 - obiektów przyrodniczych mogących być uznanymi za Pomniki Przyrody,
 - dolin rzek Radomki i Dobrzycy,

- młyna w Gulinie na rzece Radomce,
- grodziska w Taczowie
- obszarów znalezisk archeologicznych,
- zachowanie tożsamości kulturowej obszaru poprzez wprowadzanie do budownictwa drobnych akcentów świadczących o miejscowej tradycji budownictwa regionalnego, ze szczególnym naciskiem na detal i elementy małej architektury jak: ogrodzenia, bramki, furtki, altany, obudowy studni, ule, ławki itp.,
- wydobycie unikatowych warunków ekspozycji obiektów kulturowych i krajobrazu otwartego.

Cele przestrzenne.

Porządkowanie struktury przestrzennej osadnictwa poprzez:

- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy,
- racjonalne wykorzystanie terenów w obrębie istniejącego zainwestowania wiejskiego,
- Uporządkowanie przestrzenne obszaru w sołectwach Wacyń, Bielicha, Milejowice,
- wyeliminowanie konfliktów wynikających z różnych sposobów użytkowania terenów,
- wskazanie terenów pod zabudowę dla różnych funkcji
- porządkowanie i rozbudowa układu drogowego w kierunku:
- rozwinięcia układów powiązań zewnętrznych: obwodnica krajowa E - 7, drogi wojewódzkie, drogi powiatowe,
- modernizacja i budowa dróg gminnych wg hierarchii potrzeb.

Na podstawie uchwały Nr XXXIII/289/2021 z dnia 22 października 2021 roku Rada Gminy w Zakrzewie, zmienionej uchwałą Nr XLIV/386/2022 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 24 października 2022 r., przystąpiła do sporządzenia zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew. Zmiana nr 2 dotyczy dotąd terenu o powierzchni około 137,7 ha położonego w obrębach geodezyjnych Mleczków Kolonia, Mleczków i Zatopolice. Zmiana ma na celu umożliwienie zagospodarowania terenów położonych w pobliżu przyszłego węzła komunikacyjnego na skrzyżowaniu krajowej drogi ekspresowej S7 oraz projektowanej drogi wojewódzkiej nr 740.

Dla zmiany nr 2 studium, opracowanej na podstawie Uchwały Nr XXXIII/289/2021 Rady Gminy w Zakrzewie z dnia 22 października 2021 r., obowiązują aktualne zapisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

W związku z powyższym, dla zmiany nr 2 Studium dodano rozdziały pt. „Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem”, „Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy”, „Uwarunkowania wynikające z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych”, „Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy”, w tym „Analizy ekonomiczne”, „Analizy środowiskowe”, „Analizy społeczne”, „Demografia i prognozy demograficzne”, „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę”, „Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy”, „Określenie potrzeb inwestycyjnych gminy wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z realizacją nowej zabudowy”, „Tereny wyłączone spod zabudowy”, „Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym”, „Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej”, „Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne”, „Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych”, „Obszary wymagające remediacji”, „Obszary zdegradowane”, „Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 KW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu”.

1.1. Położenie Gminy

Gmina Zakrzew leży w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie radomskim. Graniczy z miastem Radom oraz gminami Jedlińsk, Wolanów i Przytyk.

Ośrodkiem gminy jest powstała na dawnym szlaku handlowym miejscowość Zakrzew. Obok siedziby urzędu gminy, urzędu pocztowego znajdują się tu podstawowe instytucje obsługi ludności - przedszkole, szkoła podstawowa, gimnazjum, biblioteka, ośrodek zdrowia, apteka, gminny klub sportowy, komisariat policji, ośrodek usług rolniczych, ochotnicza straż pożarna, kościoły, cmentarz.

W gminie Zakrzew działa również ośrodek pomocy społecznej wspomagający ponad 500 rodzin.

1.2. Kompozycja przestrzenna Gminy.

Administracyjnie gmina Zakrzew podzielona jest na 32 miejscowości::

- ▲ Bielicha,
- ▲ Cerekiew,

- ✧ Dąbrówka Nagórna „A”,
- ✧ Dąbrówka Nagórna „W”,
- ✧ Dąbrówka Podłężna,
- ✧ Gołędzin,
- ✧ Gózek,
- ✧ Gulin,
- ✧ Gulinek,
- ✧ Gustawów,
- ✧ Janiszew,
- ✧ Jaszowice,
- ✧ Jaszowice-Kolonia,
- ✧ Kolonia Piaski
- ✧ Kozia Wola,
- ✧ Kozinki,
- ✧ Legęzów,
- ✧ Marianowice,
- ✧ Milejowice,
- ✧ Mleczków,
- ✧ Natalin,
- ✧ Nieczatów,
- ✧ Podlesie Mleczkowskie,
- ✧ Sosnowica,
- ✧ Taczów,
- ✧ Wola Taczowska,
- ✧ Wacyn,
- ✧ Zakrzew,
- ✧ Zakrzew Kolonia,
- ✧ Zakrzewska Wola,
- ✧ Zatopolice.
- ✧ Zdziechów

Intensywność i jakość zagospodarowania na terenie gminy jest różnorodna:
tereny położone we wschodniej części gminy, w pobliżu Radomia, czyli sołectwa
Janiszew, Wacyn, Bielicha i Milejowice rozwijają się bardzo intensywnie, co związane

jest z napływem nowych mieszkańców z Radomia.

- Janiszew - około 1/3 terenu sołectwa stanowi duży kompleks leśny, położony w jego zachodniej części. W części wschodniej, bezpośrednio graniczącej z Radomiem, zabudowa skupia się wzdłuż istniejących dróg. Składa się ona głównie z działek siedliskowych, obsługujących przylegające do niej pola uprawne i łąki, głównie klas III i IV. W centralnym fragmencie zabudowy pojawia się skupisko usług rzemieślniczych oraz nieuciążliwych, komercyjnych, głównie handlowych a także usługi publiczne (szkoła i kościół). Południowa część sołectwa zagospodarowywana jest przez mieszkalnictwo jednorodzinne.
- Wacyn - na terenie miejscowości przeważa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w dużej części zrealizowana w ostatnich kilku latach. Uzupełniają ją obiekty usługowe, zarówno komercyjne wbudowane w obiekty mieszkaniowe i wolnostojące (sklepy) jak i publiczne (szkoła). Pojawiają się tutaj także warsztaty rzemieślnicze i obiekty drobnej wytwórczości. Zabudowa skupiona jest wzdłuż głównych dróg, w tym wzdłuż drogi wojewódzkiej Radom - Przytyk. Wyraźnie rysuje się tendencja do zabudowywania w głąb długich, wąskich działek. Problemem staje się obsługa komunikacyjna takich terenów, która realizowana jest poprzez wąskie (4-6 m) i długie drogi wewnętrzne wydzielane wzdłuż istniejących podziałów. W rezultacie co kilkadziesiąt metrów powstają włączenia komunikacji wewnętrznej do drogi wojewódzkiej. Także wydzielane działki budowlane są bardzo wąskie. Tereny budowlane otoczone są polami uprawnymi o glebach głównie III klasy bonitacyjnej.
- Bielicha - podobnie jak w Wacynie przeważa tu rozwijająca się bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzupełniającą funkcją są obiekty usługowe - filia gminnej biblioteki publicznej i kościół, a także sklepy, obiekty rzemiosła i wytwórczości. Nowe podziały własnościowe są analogiczne do tych występujących w Wacynie, te same są też wynikające z nich problemy.
- Milejowice - podobnie jak w poprzednich miejscowościach, także i tu przeważa zabudowa mieszkaniowa uzupełniona usługami handlu, rzemiosłem i drobną wytwórczością a także większymi obiektami produkcyjnymi (produkcja mebli, wytwórnia armatury, zakład ślusarski, drukarnia). Wtórne podziały geodezyjne wprowadzają zabudowę na tyły działek frontowych,

położonych od strony publicznego układu komunikacyjnego. Brakuje tutaj dróg równoległych do tego układu, wiele jest włączeń dróg wewnętrznych do układu podstawowego.

Południowa część gminy, to głównie tereny rolnicze z zabudową zagrodową. Znajdują się tutaj miejscowości Cerekiew, Zatoplice, Gołędzin, Jaszowice., Jaszowice Kolonia, Zakrzew Kolonia i Mleczków i Podlesie Mleczkowskie, Natalin.

- Cerekiew, - najintensywniej zagospodarowane z tej grupy sołectw, o podobnym jak wschodnia część potencjale do rozwoju. Przeważa tu zabudowa zagrodowa, uzupełniana nowszymi realizacjami mieszkaniowymi. Pojawiają się tutaj także obiekty usługowe takie jak szkoła podstawowa i remiza strażacka czy drobne zakłady rzemieślnicze a nawet zakłady produkcyjne - w tym także garbarnia. Wschodnio - północne krańce tej części gminy porastają lasy tworzące kompleksy o powierzchniach około 10 ha.
- Zatoplice, Gołędzin, Jaszowice - zabudowa, głównie zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna, skupia się wzdłuż drogi powiatowej Radom - Młódnice, zaś w Jaszowicach także wzdłuż drogi gminnej. W zabudowie pojawiają się również pojedyncze obiekty usługowe - nie ma wśród nich szkół ani kościołów.

Strefa środkowa, to miejscowości położone wzdłuż drogi wojewódzkiej Radom - Przytyk, czyli Zdziechów, Mleczków, Kolonia Mleczków, Nieczatów, Podlesie Mleczkowskie., Natalin, Zakrzew, Zakrzew Kolonia, Marianowice, Zakrzewska Wola. Zabudowa w tych sołectwach, to głównie budynki mieszkaniowe jednorodzinne, tworzące wyraźny pas zabudowy wzdłuż drogi wojewódzkiej. Kolejne jej skupiska, także w formie pasm mieszkaniowych, pojawiają się wzdłuż dróg gminnych. Funkcję mieszkaniową uzupełniają usługi socjalne (szkoła podstawowa, gimnazjum, biblioteka, urząd gminy, kościół, apteka, poczta, komisariat policji oraz remiza strażacka w Zakrzewie oraz szkoła w Mleczkowie) i usługi komercyjne, którymi są obiekty handlowe oraz usług bytowych czy też auto-szrot w Mleczkowie. Pojawiają się tutaj, często jako towarzyszące mieszkalnictwu, obiekty rzemiosła oraz drobne zakłady wytwórcze. W Zakrzewie widoczna jest, znana z sołectw wschodnich, tendencja do zabudowywania terenów w głąb działek na drodze przeprowadzania wtórnych podziałów geodezyjnych. Także i tutaj brak jest prób wykształcenia wewnętrznego układu komunikacyjnego równoległego do głównej drogi. Zabudowę otaczają tereny rolne, położone na glebach klas IV i III.

Strefa środkowo - północna, to pas sołectw równoległy do części środkowej, w skład którego wchodzi Nieczatów, Kozinki, Wola Taczowska, Taczów, Zakrzew, Gulinek, Kozia Wola.

Są to miejscowości typowo rolnicze, z zabudową zagrodową tworzącą krótkie pasma wzdłuż dróg gminnych. Obiekty usługowe, to filia biblioteki i boisko w Taczowie, szkoła podstawowa i kościół w Woli Taczowskiej oraz remiza strażacka w Gulinku. W Taczowie pojawiają się również nieliczne zakłady rzemieślniczo - produkcyjne.

Część północna, to tereny rolnicze Dąbrówki Nagórnej i Dąbrówki Podłężnej oraz Gustawowa. Zabudowę zagrodową tworzą tutaj niewielkie pasma wzdłuż dróg gminnych. Usługi, to szkoła podstawowa w Dąbrówce Podłężnej.

I Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. Uwarunkowania przyrodnicze zagospodarowania przestrzennego

1.1. Położenie geograficzne

Gmina Zakrzew położona jest na Równinie Radomskiej, będącej fragmentem Niziny Środkowomazowieckiej.

Równina Mazowiecka położona jest pomiędzy Wyżyną Kielecko-Sandomierską od południowego zachodu, Doliną Białobrzeską i Równiną Kozienicką od północy i Małopolskim Przełomem Wisły od południowego wschodu. Równina zajmuje powierzchnię ca 3649 km² i zajęta jest przeważnie pod uprawę. Pośrodku regionu leży duży ośrodek przemysłowy Radom.

1.2. Powiązania przyrodnicze i ekologiczne

Obszar gminy Zakrzew powiązany jest - poprzez Dolinę Radomki, stanowiącej lewy dopływ Wisły - z korytarzem ekologicznym Wisły.

Dolina Wisły jest szlakiem migracyjnym ptaków o znaczeniu ponadlokalnym – wędrują tędy liczne gatunki ptaków, również tych, które gniazdują poza terenem naszego kraju.

1.3. Rzeźba terenu

Według klasyfikacji typologicznej krajobrazów naturalnych Polski na omawianym

obszarze występują trzy typy krajobrazu naturalnego. Na przeważającym obszarze gminy występuje krajobraz równin peryglacjalnych. Lokalnie, w części północnej, występuje krajobraz denn dolinnych. Wąski pas strefy przejściowej wypełniają tarasy z wydrami.

Krajobraz równin peryglacjalnych charakteryzuje się niezbyt wysokim występowaniem wód podziemnych w równowadze infiltracyjnej i rzadką siecią rzecznią. Roślinność potencjalną stanowią bory, przeważającą formą użytkowania terenu są pola uprawne. Występują tu gleby pseudobielicowe i brunatne.

Krajobraz den dolinnych cechuje płytkie występowanie wód gruntowych i okresowe zalewanie wodami rzecznyimi bogatymi w substancje mineralne. Stanowi on naturalne siedlisko lasów łągowych i łąk typu zalewowego, częściowo przekształconych w pola uprawne. Charakterystycznym typem gleb są mady, torfy i gleby bagienne. Do cech charakterystycznych krajobrazu tarasów z wydrami należą dość głęboko występujące wody gruntowe oraz mokradła międzywymowe i piaski zbielicowane. Roślinność potencjalną stanowią bory.

Pomimo znacznej różnicy wysokości bezwzględnej, wynoszącej ok. 60 metrów, na obszarze gminy nie występują formy o dużych nachyleniach stoków i ostrych krawędziach. Powierzchnia wysoczyzny morenowej jest płaska, o nachyleniach poniżej 5%. Większe nachylenia, maksymalnie dochodzące do 10%, występują jedynie na zboczach w rejonie doliny rzeki Radomki. Istniejąca rzeźba terenu determinuje korzystne warunki rozwoju rolnictwa.

1.4. Budowa geologiczna

Cechą charakterystyczną występujących tu osadów czwartorzędowych jest duża zmienność litologiczna, co powoduje stosunkowo dużą mozaikowość pokrywy glebowej, jak również zróżnicowanie warunków zabudowy.

W podłożu piasków i glin lodowcowych występują zasypane progi denudacyjne zbudowane ze skał jurajskich i kredowych.

Obszary wysoczyzn morenowych zbudowane są głównie z glin zwałowych o różnym stopniu zapiaszczenia i plastyczności które sprawiają, że występują tu korzystne warunki posadowienia obiektów budowlanych, jednakże planowanie większych obiektów należy poprzedzić wykonaniem szczegółowej analizy gruntowej. Również piaski fluwioglacjalne budujące wysoczyzny nie stwarzają przeszkód dla budownictwa. Ścisłość piaszczystych osadów glaciofluwialnych pod wpływem

obciążenia statycznego nie ma praktycznego znaczenia.

W obrębie doliny wyróżniono trzy typy gruntów w zależności od zawartości części organicznych (stanowią one element niekorzystnym z punktu widzenia przydatności gruntu dla budownictwa ze względu na możliwość nierównomiernego osiadania budowli). Pierwsze to utwory rzeczne (aluwialne) – piaski i żwiry przede wszystkim kwarcowe, dobrze obtoczone, które mogą posiadać soczewkowate przewarstwienia mad i torfów. Gorsze właściwości wykazują namuły, charakteryzujące się większą niejednorodnością oraz dużym udziałem elementu organicznego. Najgorsze właściwości wykazują torfy, których wartość inwestycyjna jest najmniejsza. Występują one lokalnie w dolinie Radomki.

1.5. Surowce geologiczne

Na terenie gminy występują złoża piasków. Eksploatacja piasków odbywa się lokalnie w kopalniach Milejowice, Kozia Wola, Gustawów.

Na obszarze gminy występują udokumentowane obszary górnicze: Kozia Wola, Kozia Wola III, , Gustawów, Milejowice i Milejowice III Zakrzewska Wola I Pole N oraz Zakrzewska Wola I Pole S.

Na terenie gminy Zakrzew znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- 1. złoża kruszywa naturalnego „Dąbrówka Podłęźna”;*
- 2. złoża kruszywa naturalnego „Gustawów II”;*
- 3. złoża kruszywa naturalnego „Gustawów III”;*
- 4. złoża kruszywa naturalnego „Gózek I”;*
- 5. złoża kruszywa naturalnego „Gózek”;*
- 6. złoża kruszywa naturalnego „Zakrzewska Wola I”;*
- 7. złoża kruszywa naturalnego „Zakrzewska Wola”;*

dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej w terminie, od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego, lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń.

1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – DĄBRÓWKA PODŁĘŻNA

- kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane*
- miejscowość: Dąbrówka Podłęźna*
- znak sprawy / decyzja nr: PŚ-II.7427.73.2014.WA; 244/14/PŚ.G z dnia 09.10.2014 r.*

2. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – GUSTAWÓW II

- kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane*
- miejscowość: Gustawów*

-
- znak sprawy / decyzja nr: PŚ-II.7427.72.2014.WA; 243/14/PŚ.G z dnia 09.10.2014 r.
 - 3. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – GUSTAWÓW III
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
 - miejscowość: Gustawów
 - decyzja nr / znak sprawy: PS-II.7427.55.2015.PS z dnia 10.11.2015 r.
 - 4. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – GÓZDEK I
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
 - miejscowość: Gózdek
 - decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.IV.6528.5.2015 z dnia 07.10.2015 r.
 - 5. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – GÓZDEK
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
 - miejscowość: Gózdek
 - decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.IV.6528.3.2015 z dnia 26.06.2015 r.
 - 6. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – ZAKRZEWSKA WOLA I
 - kopalina: kruszywa naturalne – mieszanki żwirowo-piaskowe (pospółki)
 - miejscowość: Zakrzewska Wola Kolonia
 - decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.IV.6528.4.2011 z dnia 22.06.2011 r.
 - 7. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – ZAKRZEWSKA WOLA
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski budowlane
 - miejscowość: Zakrzewska Wola Kolonia
 - decyzja nr / znak sprawy: ROŚ.751/45/2008 z dnia 05.05.2008 r.¹

Na terenie gminy Zakrzew ponadto znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin dla których właściwy organ administracji geologicznej zatwierdził dokumentację geologiczną lub dodatek do dokumentacji geologicznej w terminie, od którego upłynęło co najmniej dwa lata do daty wydania niniejszego zarządzenia zastępczego, lub przyjął dokumentację geologiczną bez zastrzeżeń:

1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – MILEJOWICE I
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski
 - miejscowość: Milejowice
 - znak sprawy/decyzja nr: ROŚ.6528.19.2016 z dnia 03.11.2016 r.
2. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO - GULINEK
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski
 - miejscowość: Gulinek
 - znak sprawy/decyzja nr: ROŚ.6528.6.2017 z dnia 27.09.2017 r.
3. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – DĄBRÓWKA PODŁĘŻNA I
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski skaleniowo-kwarcowe
 - miejscowość: Dąbrówka Podłężna
 - znak sprawy/decyzja nr: PE-I.7427.75.2016.PS; 253/16.PE.I z dnia 26.08.2016 r.²

¹ W celu uzyskania formy ujednoliconej kolorem czerwonym i kursywą oznaczono zmianę wprowadzoną do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 lutego 2018 r. (znak:WNP-II.742.120.2017) w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew.

Ponadto na terenie gminy Zakrzew znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopalin:

- 1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – DĄBRÓWKA PODŁĘŻNA II*
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski skaleniuowo-kwarcowe*
 - miejscowość: Dąbrówka Podłężna*
 - nr MIDAS: 18599 KN*
- 2. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – DĄBRÓWKA PODŁĘŻNA III*
 - kopalina: kruszywa naturalne – piaski*
 - miejscowość: Dąbrówka Podłężna*
 - nr MIDAS: 19501 KN³*

² W celu uzyskania formy ujednoliconej kolorem fioletowym i kursywą oznaczono zmianę wprowadzoną do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przez Zarządzenie Zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 23 grudnia 2019 r. (znak:WNP-II.742.40.2019) w sprawie wprowadzenia udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew.

³ W celu uzyskania formy ujednoliconej kolorem niebieskim i kursywą oznaczono zmianę wprowadzoną do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew przez Zarządzenie Zastępcze Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 20 października 2021 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew.

1.6. Warunki wodne

1.6.1. Wody powierzchniowe

Układ wód powierzchniowych na obszarze gminy Zakrzew tworzą doliny rzek – Radomki i Dobrzycy oraz lokalne niewielkie rzeki, strumienie i cieki okresowe. Malownicza dolina Radomki wraz z jej dopływami i starorzeczami wypełnia północny fragment gminy, w znacznie mniejszej skali dolina Dobrzycy znajduje się w części południowo-zachodniej. Obydwa te obszary objęte są granicami projektowanych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

Rzeki i cieki w okresach niskich stanów wody oddziałują na tereny przyległe jak naturalny drenaż, prowadząc do nadmiernego przesuszenia – około 31% gruntów ornych jest okresowo przesuszona. W okresach wysokich stanów wody (topnienie śniegu, intensywne opady) dochodzi natomiast do podniesienia poziomu wód gruntowych i podmokanie terenów położonych w pobliżu rzek i cieków – ok. 22% gruntów ornych gminy charakteryzuje się okresowym podmokaniem.

Dominujące stany niskie i średnie rzek powodują, że zagrożenie powodziowe jest niewielkie – maksymalne wahania lustra wody w Radomce wynoszą ok. 2 m. W strefie zagrożenia powodzią znajdują się tereny położone w północnym fragmencie gminy (Kolonia Piaski i tereny na północ od Gulinka). Wzdłuż wschodnich i południowych granic gminy przebiegają granice głównych wododziałów. W Zmianie Studium wyznacza się tereny potencjalnego zagrożenia powodzią.

1.6.2. Wody podziemne i zaopatrzenie w wodę

Gmina Zakrzew położona jest w rejonie obszarów deficytowych pod względem zasobów wód gruntowych.

Poziom wód holoceniskich występuje głównie w dolinach rzek Radomki, Bosak i Dobrzycy, w osadach aluwialnych piaszczysto-żwirowych o miąższości do kilku metrów, zależnie od budowy geologicznej doliny. Zasilanie poziomu w wodę jest głównie pluwialne (deszczowe), co determinuje silne wahania poziomu wód, a w okresach aridowych i semiaridowych prowadzi nawet do ich zaniku. Należy pamiętać, że również poziom ten ma kontakt z wodami cieków, co znajduje odzwierciedlenie w ich jakości, zależnie od stanu sanitarnego cieku.

Plejstocenijski poziom wód gruntowych jest związany z sedymentami glacialnymi, głównie z warstwami piaszczysto-żwirowymi reprezentującymi osady interglacialne.

Wydajność wód śródglinowych jest bardzo mała, nie przedstawia zatem większego znaczenie gospodarczego.

Występujący w obrębie Niecki Mazowieckiej poziom wód trzeciorzędowych, z uwagi na skład mechaniczny i granulometryczny warstw wodonośnych, jest również mało przydatny gospodarczo.

Ostatni kredowy poziom wodonośny jest najważniejszy z punktu widzenia gospodarczego. Zalega on w piaskowcach i marglach piaszczystych górnej kredy osiągających znaczne miąższości. Wody te, z punktu widzenia morfogenetycznego należą do szczelinowych, których wydajność zależy w głównej mierze od układu i gęstości szczelin. Wadą tego typu wód jest ich nierównomierny dopływ do studni, czyli charakteryzują się zróżnicowaną wydajnością od około 10 do ponad 100 m³ na godzinę. Wydajność wody jest również ściśle związana z materiałem geologicznym budującym warstwy wodonośne. Największe wydajności charakteryzują warstwy piasków i piaskowców, najmniejsze warstwy margli, wapieni i geł (15-20m³/h).

Trwałe obniżenia poziomu wód kredowych na terenie gminy związane jest z ujęciami wody dla Radomia w miejscowości Cerekiew. Zasięg oddziaływania ww. ujęcia obejmuje południową część gminy. W zasięgu tym stwierdza się zanik cieków powierzchniowych bądź występowanie rzek okresowych, obejmujący 1/3 powierzchni gminy.

Cały obszar zmiany nr 2 studium położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 405 Niecka Radomska.

1.7. Warunki glebowe

Przyrodnicze i użytkowe właściwości gleb związane są bezpośrednio z budową geologiczną, rzeźbą terenu i stosunkami wodnymi. Dodatkowym, istotnym czynnikiem kształtującym pokrywę glebową miasta i gminy, są przekształcenia antropogeniczne.

Większość gleb użytkowanych rolniczo należy do gleb ornych średnio dobrych (klasa IIIb) i ornych średniej jakości (klasa IVa i IVb). Gleby klasy IIIb zajmują ok. 40% powierzchni gruntów ornych gminy Zakrzew, gleby klasy IVa i IVb – ok. 25%. Gleby orne klasy IIIa zajmują mniej niż 5% ogółu gruntów ornych gminy, a gleby orne słabe i najsłabsze (klasa V i VI) to ponad 29%.

Struktura bonitacyjna gleb gruntów ornych wskazuje na pewne naturalnie uwarunkowane ograniczenia w rozwoju intensywnej produkcji roślinnej, szczególnie

w warunkach rolnictwa ekologicznego zakładającego minimalną chemizację gleb.

Struktura kompleksów rolniczej przydatności gleb oraz kierunki produkcji wynikające z potencjału glebowego przedstawiają się następująco:

- Kompleks 2- pszenney dobry, obejmuje 257 ha, tj. 3,6 % gruntów ornych gminy i występuje na glebach najżyźniejszych - brunatnych właściwych, płowych i czarnych ziemiach właściwych. Pod względem bonitacyjnym gleby tego kompleksu należą do klas IIIa oraz IIIb. Na terenie gminy występują w małych kompleksach we wsiach: Bielicha, Cerekiew, Dąbrówka Nagórna, Dąbrówka Podłęzna, Gulin, Milejowice, Natalin, Nieczatów, Taczów, Wacyn, Zakrzew, Zatopolice. Na glebach tych udają się wszystkie rośliny uprawne, lecz plonowanie jest w pewnym stopniu związane z poziomem agrotechniki, jak i warunkami higro-termicznymi panującymi w danym miejscu.
- Kompleks 4 - żytni bardzo dobry (pszenno-żytni) zajmuje 3084 ha tj. 42,1 % gruntów ornych gminy. Jego występowanie jest związane z glebami brunatnymi wylugowanymi, płowymi i czarnymi ziemiami wylugowanymi lub zdegradowanymi. Pod względem bonitacyjnym gleby tego kompleksu należą głównie do klasy IIIb, bardzo rzadko do klasy III a i IV a. Na terenie gminy występują we wszystkich wsiach. Chcąc utrzymać uprawy roślin podobne do upraw prowadzonych na glebach kompleksu pszennego - gleby kompleksu żytniego bardzo dobrego wymagają ciągłego nawożenia, jak i innych zabiegów agrotechnicznych. W przypadku nieodpowiedniej uprawy i słabego nawożenia wykazują niższy stopień kultury i wtedy lepiej opłaca się żyto i ziemniaki oraz inne rośliny uprawiane na glebach słabszych.
- Kompleks 5 - żytni dobry, zajmuje obszar 418 ha, tj. 5,7 % gruntów ornych gminy. Jego występowanie związane jest z glebami brunatnymi wylugowanymi i kwaśnymi, płowymi opadowo-glejowymi i rdzawymi. Pod względem bonitacyjnym gleby tego kompleksu należą do klas IV a i IV b, Na terenie gminy występują we wsiach: Cerekiew, Dąbrówka Nagórna, Dąbrówka Podłęzna, Gołędzin, Gulin, Janiszew, Jaszowice, Milejowice, Mleczków, Natalin, Taczów, Wacyn, Zakrzewska Wola, Zatopolice. Na glebach tych uprawia się głównie żyto i ziemniaki, jak również jęczmień. Pszenica udaje się tylko w przypadku mniej wymagających odmian i to w przypadku doprowadzenia gleby do wysokiego stopnia kultury.
- Kompleks 6 - żytni słaby, zajmuje 894 ha, tj. 12,2 % gruntów ornych gminy. Jego występowanie związane jest z glebami lekkimi (bielicoziemnymi i

brunatnymi kwaśnymi), charakteryzującymi się znaczną przepuszczalnością. Nadmierne przepuszczanie i słabe zdolności retencyjne powodują, że gleby te są okresowo lub trwale suche. Niedobór wody staje się czynnikiem ograniczającym działanie stosowanych nawozów mineralnych. Składniki nie wykorzystane przez rośliny są bardzo szybko wymywane z gleby. Dobór roślin uprawnych na glebach tego kompleksu jest bardzo ograniczony i sprowadza się głównie do żyta, owsa, ziemniaków, seradeli i łubinów. Pod względem bonitacyjnym, gleby tego kompleksu należą do klasy IVb i V. Na terenie gminy występują we wszystkich wsiach.

- Kompleks 7 - żytni bardzo słaby, zajmuje 997 ha, tj. 13,6 % gruntów ornych gminy. Jego występowanie związane jest z glebami bielicoziemnymi, wykształconymi w piaskach słabo gliniastych lub luźnych. Gleby te są ubogie w składniki pokarmowe, a jednocześnie trwale zbyt suche. Stosowanie nawożenia spowodować może tylko nieznaczny wzrost plonów. Nadają się one prawie wyłącznie do uprawy żyta i żółtego łubinu. Pod względem bonitacyjnym, gleby tego kompleksu należą do klasy VI. Na terenie gminy występują we wszystkich wsiach.
- Kompleks 8 - zbożowo-pastewny mocny, zajmuje 1445 ha, tj. 19,7 % gruntów ornych gminy. Jego występowanie jest związane z glebami średnio zwięzłymi i ciężkimi, nadmiernie wilgotnymi. Najczęściej kompleks ten na terenie gminy stanowią gleby płowe gruntowo-glejowe i opadowo-glejowe oraz czarne ziemie zdegradowane. Z natury są to przeważnie gleby zasobne w składniki pokarmowe i potencjalnie żyzne, ale wadliwie na skutek nadmiernego okresowego uwilgotnienia, utrudniającego prawidłową agrotechnikę oraz ograniczającego dobór roślin. Poza zbożami, powinny one być przeznaczane pod rośliny pastewne (trawy, koniczyny) i inne rośliny i większym zapotrzebowaniu w wodę. Pod względem bonitacyjnym należą głównie do klas IV a i IV b. Na terenie Gminy występują w następujących wsiach: Bielicha, Dąbrówka Nagórna, Dąbrówka Podłęzna, Gołędzin, Jaszowice, Mleczków, Nieczatów, Podlesie, Wacyn, Zakrzewska Wola, Zatopolice.
- Kompleks 9 - zbożowo-pastewny słaby, zajmuje 215 ha, tj. 2,9 % gruntów ornych gminy. Jego występowanie jest związane z glebami lekkimi (m.in. bielicoziemnymi oglejonymi) lub też murszastymi wykształconymi na piaskach luźnych, o wyraźnym podsiąku wód gruntowych. Nadmierne uwilgotnienie występuje tu

przeważnie wiosną i powoduje wymaganie żyta oraz opóźnia termin sadzenia ziemniaków. W okresach aridowych lub semiaridowych następuje z kolei przesuszanie profilu. Regulacja stosunków wodnych tych gleb jest bardzo trudna. Pod względem bonitacyjnym są to gleby V i VI klasy. Na obszarze Gminy występują w niewielkich kompleksach we wsiach: Jaszowice, Gulin, Gózek, Mleczków, Nieczatów, Zakrzewska Wola.

Podobnie do gruntów ornych kształtują się warunki glebowe pod trwałymi użytkami zielonymi, które występują głównie w dolinach Radomki i Bosaka oraz kilku niewielkich kompleksach w bezodpływowych obniżeniach terenu na obszarze wysoczyznowym. Około 72% gleb użytków zielonych klasyfikuje się jako gleby III i IV klasy bonitacyjnej, zaś 28% jako V i VI klasa bonitacyjna.

Gleby średniej jakości pod trwałymi użytkami zielonymi (III i IV klasa) tworzą kompleks użytków zielonych średnich (2z). Obejmuje on na terenie Gminy dwa główne typy gleb: czarne ziemie które występują we wsiach Dąbrówka Nagórna, Dąbrówka Podłęzna, Gulin, Janiszew, Nieczatów, Taczów i mady brunatne - we wsiach Dąbrówka Podłęzna i Gózek. Stosunki wodne tych gleb nie są uregulowane i charakteryzują się okresowymi stanami przesuszenia, lub też nadmiernego uwilgocenia. Występujące w tym regionie łąki potencjalnie są przeważnie dwukośne. Skład gatunkowy charakteryzuje się w najlepszych fragmentach udziałem traw bardzo dobrych do 30%, zaś w najuboższych częściach około 6%. Główną masę roślinności stanowią trawy średniej jakości, zioła i chwasty wraz z turzycami. Wydajność tych łąk wynosi przeciętnie około 2,5 - 3,0 tony siana średniej jakości. Pastwiska mają wydajność wystarczającą na wyżywienie 2 krów przez okres 130 dni.

Kompleksy użytków zielonych słabych i bardzo słabych (3z), związane są z glebami V i VI klasy bonitacyjnej. Wykształcony jest on na glebach mineralnych zbyt suchych (wyniesienia terenu), lub na glebach mułowo-torfowych i torfowych podtopionych (terasa zalewowa). Pod względem typologicznym większość gruntów stanowią gleby torfowo-mułowe (wsie: Bielicha, Cerekiew, Gulin, Gulinek, Mleczków, Podlesie), mineralno - murszowe (wsie: Dąbrówka Podłęzna, Gołędzin, Gulinek, Jaszowice, Wola Zakrzewska, Zatoplice) i torfowo - murszowe (wsie: Dąbrówka Podłęzna, Gózek, Gulin, Jaszowice, Mleczków, Podlesie, Zakrzewska Wola, Zakrzew). Na obszarze Gminy Zakrzew są to głównie łąki turzycowe i trawiaste, należące do typu jednokośnych dające plon około 1,5 t. siana słabej jakości z 1 ha. Pastwiska te mogą wyżywić najwyżej 1 krowę w czasie 120 dni okresu wegetacyjnego na 1 ha jego powierzchni.

1. 8. Atmosfera

Ponieważ na obszarze gminy nie występują uciążliwe dla środowiska ośrodki przemysłowe, a graniczący z gminą od wschodu Radom leży poza strefą wpływu wiatrów zachodnich, stan sanitarny powietrza zgodny jest z tak zwanym tłem, co oznacza brak znaczących odchyłeń zawartości poszczególnych komponentów zanieczyszczeń pyłowych i gazowych. Dużym problemem są natomiast lokalne źródła emisji, najczęściej kotłownie opalane węglem kamiennym. Powodują one okresowe, w sezonie grzewczym, zwiększenie zawartości dwutlenku siarki i tlenków azotu w powietrzu atmosferycznym.

Z rozwojem komunikacji wiążą się zanieczyszczenia powietrza produktami ubocznego spalania paliw w pojazdach silnikowych a także hałas.

1.9. Klimat

Na obszarze gminy Zakrzew panuje klimat przejściowy pomiędzy klimatem środkowoeuropejskim i subkontynentalnym:

- ⌘ średnia roczna temperatura $+8,2^{\circ}\text{C}$,
- ⌘ średnia roczna temperatura lipca $+18^{\circ}\text{C}$,
- ⌘ średnia roczna temperatura grudnia $-1,3^{\circ}\text{C}$,
- ⌘ opady wahają się w granicach 500-600 mm (558 mm) - w czerwcu ok. 76 mm, w grudniu ok. 24 mm,
- ⌘ długość okresu wegetacyjnego 210 - 220 dni.

Najgroźniejsze dla produkcji roślinnej, szczególnie warzywniczej i ogrodniczej, są występujące tu późnowiosenne przymrozki. Relacja opadów do ewaporacji jest poprawna. Okresy posuch zdarzają się rzadko, ale są niebezpieczne, gdyż najczęściej występują na początku okresu wegetacyjnego (wiosną).

1.10. Szata roślinna

1.10.1. Roślinność potencjalna

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Polski gmina Zakrzew należy do usytuowanego w Pasie Wyżyn Środkowych Okręgu Radomsko-Kozienickiego.

Okręg ten ma charakter terenu przejściowego pomiędzy położoną na północy Krainą Mazowiecką a graniczącą od południa Krainą Świętokrzyską, skąd przesuwiają się ku północy elementy górskie. Spośród gatunków drzewiastych dobrze ilustruje to zjawisko jodła i modrzew polski, w mniejszym stopniu buk i cis. W omawianym okręgu nie tworzą już one większych i zwartych drzewostanów, lecz tylko płaty i większe lub mniejsze wyspy.

Z powodu wzrastającego ku wschodowi kontynentalizmu i małych opadów (500-600mm), w okręgu wygasają też stopniowo placówki zachodnich gatunków subatlantyckich (np. *Hydrocotyle vulgaris*). Na torfowiskach dorzeczy Dobrzycy, Radomki zatrzymują się liczne rośliny borealne, nie przechodząc dalej na południe w obszar świętokrzyski (np. *Ligularia sibirica*, *Polemonium coeruleum*, *Betula humilis*).

1.10.2. Roślinność rzeczywista

Zdecydowanie największą część powierzchni gminy zajmują tereny upraw polowych, łąk i pastwisk – dominuje tu otwarty krajobraz rolniczy, urozmaicony zabudową wiejską i osadniczą oraz pojedynczymi drzewami lub niewielkimi skupinami zadrzewień śródpolnych. Relatywnie największe kompleksy leśne występują w południowo-wschodniej części gminy – pomiędzy miejscowościami Janiszew, Dąbrówka Nagórna, Milejowice i Bielicha oraz w części północno-zachodniej, w pobliżu miejscowości Guliniek. Liczne drobniejsze kompleksy rozrzucone są równomiernie na pozostałym obszarze. Krajobraz północnej części gminy ukształtowała przebiegająca równoleżnikowo dolina rzeki Radomki, niewielki fragment części południowo-zachodniej wypełnia dolina rzeki Dobrzycy. Na terenie gminy występują także pojedyncze niewielkie rzeki, strumienie i ciekі okresowe.

1.11. Tereny zieleni

Obok naturalnej zieleni lasów, łąk oraz upraw rolniczych i ogrodniczych na terenie gminy charakterystycznym elementem krajobrazu są jednorzędowe zadrzewienia po

obu stronach dróg, utworzone przeważnie z topoli, lip, dębów i brzoź. Cenne są także, obecnie zdewastowane, kompleksy parków podworskich oraz prowadzące do nich aleje (np. w Milejowicach), zbudowane z kasztanowców, klonów, jesionów, lip, wierzb i wiązów. Obiekty te wymagają natychmiastowego podjęcia działań restytuujących i rewitalizujących zarówno roślinność, jak i zachowane obiekty architektoniczne.

Względy estetyczne i potrzeba harmonijnego kształtowania krajobrazu decydują o potrzebie zachowania i pielęgnacji wszystkich form zieleni występujących na terenie gminy.

Ważnym zadaniem, w kontekście perspektyw turystycznego i rekreacyjnego rozwoju gminy, jest kształtowanie zieleni w otoczeniu zabudowy nowo powstającej – szczególnie wokół rozwijającej się rezydencjonalnej zabudowy Janiszewa.

Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, wszystkie tereny zieleni, jako istniejące i potencjalne ciągi ekologiczne, powinny tworzyć zamknięty system powiązań przestrzennych. Utworzenie takiego systemu wymaga odpowiednich dyspozycji planistycznych.

1.12. Fauna

Na terenie gminy występuje zróżnicowanie gatunków zwierząt z fauną charakterystyczną dla występujących tu zespołów leśnych, zbiorowisk wodnych i przywodnych oraz gatunków charakterystycznych dla gospodarstw rolnych.

1.13. Struktura ekologiczna

Niezwykle konfliktogenny jest obszar gminy bezpośrednio przyległy do terenów Radomia (sołectwa Wacyn, Bielicha, Milejowice i Cerekiew), ze względu na niekontrolowaną koncentrację zainwestowania uznany za obszar obniżonej równowagi ekologicznej. Obszar ten charakteryzuje się m.in. deficytem wód powierzchniowych, zanieczyszczeniem poziomów wodonośnych, degradacją gleb oraz położeniem w zasięgu leja depresyjnego. Do uciążliwych i mogących pogorszyć stan środowiska form działalności gospodarczej w tym rejonie należy zaliczyć garbarnie, warsztaty samochodowe, lakiernie, szlifiernie, stolarnie, tuczarnie, betoniarnie, hurtownie, składy itp.

Wszystkie ww. obiekty należy poddać kontroli technicznej określającej dopuszczalne

rodzaj i ilość wytwarzanych zanieczyszczeń i uciążliwości, a cały obszar wymaga uporządkowania planistycznego.

Zasoby i cechy środowiska naturalnego gminy przesądziły o wyróżnieniu w strukturze przestrzennej gminy następujących obszarów:

- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej o wiodącej funkcji rolniczej,
- obszary o wysokich walorach środowiska przyrodniczego stanowiących atrakcyjne krajobrazowo korytarze i ciągi ekologiczne.

W związku z planowanym rozwojem funkcji mieszkaniowych i turystycznych istnieje potrzeba wyznaczenia obszarów przeznaczonych do pełnienia tych funkcji.

Obszar zmiany nr 2 studium położony jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach ogólnopolskich i europejskich koncepcji (ECONET-PL, Natura2000, PAN). Część terenu objętego zmianą nr 2 studium została zakwalifikowana do Sieci wielofunkcyjnych terenów otwartych systemu przyrodniczego (greenbelt) w ramach projektu „Strategia rozwoju miejskiego Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (ROF)”.

1.14. Walory przyrodniczo-krajobrazowe

Wysokie walory środowiska przyrodniczego, na które składa się różnorodność biocenotyczna oraz krajobrazowa, występują zwłaszcza na obszarach położonych na styku dwu jednostek strukturalnych – wysoczyzny morenowej oraz doliny Radomki. Tereny te są szczególnie atrakcyjne dla rozwoju funkcji turystycznej oraz ochrony przyrody.

Do terenów o najwyższych walorach przyrodniczych i rekreacyjnych należy zaliczyć tereny położone w dolinach rzek - liczący ok. 7,5 km fragment doliny Radomki w północnej części gminy (w szczególności okolice Gulin - Młyn i Sosnowicy) oraz enklawa stanowiąca fragment doliny Dobrzycy w części południowo-zachodniej.

Przeprowadzone w północnej części gminy melioracje przyczyniły się do częściowej utraty walorów tych terenów.

Do ważnych z punktu widzenia ochrony przyrody należy zaliczyć obszar węzła ekologicznego „Dąbrówka Nagórna – Kozinki” w obrębie wysoczyzny morenowej. Występują tu niskie wydmy, suche dolinki, podmokłe dna zagłębień deflacyjnych. Na północy obszar ten łączy się z wieloprzestrzennym systemem rzeki Radomki i

innym węzłem ekologicznym „Antoniów – Krucica”, a od południa sąsiaduje z kompleksem leśnym Janiszew i doliną rzeki Bosak.

Ważną rolę korytarzy ekologicznych pełnią także doliny pozostałych cieków, w tym również okresowych, na których występują seminaturalne zbiorowiska łąkowe, zadrzewienia i zakrzewienia. Istotne obniżenie walorów przyrodniczych tych korytarzy występuje w rejonach osadnictwa.

Na całym obszarze gminy występują fragmenty ciekawych środowisk stanowiących enklawy dzikiej przyrody oraz kępy i pojedyncze drzewa zasługujące na ochronę.

Wschodnia część gminy, granicząca z gminą Radom, poddawana jest wzrastającej presji osadnictwa przy jednoczesnym niedoborze infrastruktury technicznej.

1.15. Ochrona środowiska przyrodniczego

Obecny stan prawnej ochrony przyrody w gminie Zakrzew należy uznać za niewystarczający. Tylko niewielka część okazów przyrodniczych na terenie gminy uznana została za pomniki przyrody. Tą formą ochrony przyrody objęto dotychczas trzy głazy narzutowe oraz jeden dąb szypułkowy.

Tabela 1. Wykaz obiektów poddanych ochronie w formie pomników przyrody na terenie gminy Zakrzew

L.p.	Gatunek drzewa	Położenie	Obwód (m)	Wysokość (m)
1.	Głaz narzutowy – granit rapakiwi, gruboziarnisty	Dąbrówka Podłęzna (łąka), dz. nr ewid. gruntu 157/3	15,4	1,5
2.	Głaz narzutowy – granit rapakiwi, gruboziarnisty	Dąbrówka Podłęzna (grunty orne), dz. nr ewid. gruntu 157/4	7,4	0,7
3.	Dąb szypułkowy	Zakrzew Kolonia (park zabytkowy), dz. nr ewid. gruntu 56/8	3,45	24

Dotychczasowa wiedza o środowisku przyrodniczym gminy pozwala postulować utworzenie następujących form ochrony przyrody:

- piętnastu pomników przyrody (pojedyncze drzewa z gatunków dąb szypułkowy,

grusza polna i wierzba krucha położone na gruntach wiejskich i przy drogach),

- dwóch zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Radomki i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Dobrzycy),
- dwunastu użytków ekologicznych (Oczko wodne – Dąbrówka, Ług – Dąbrówka Nagórna, Remiza śródpolna – Nieczatów, Ług – Milejowice, Staw – Wola Taczowska, Oczko wodne - Wola Taczowska, Remiza śródpolna – Kolonia Jaszowice, Jaszowice „Wyrobyśko”, Jaszowice – pas wiaatrochronny, Kozia Wola – aleja wierzb głowiastych, Jaszowicki Ols, Aleja przy drodze gruntowej Jaszowice – Kolonia Jaszowice – Jarosławice).

Do obiektów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym a także historyczno – kulturowym, należą:

- park podworski w Jaszowicach o pow. 4,76 ha,
- zespół dworsko-parkowy w Milejowicach o pow. 2,8 ha,
- park podworski w Taczowie o pow. 5,7 ha (silnie zdewastowany),
- zespół dworsko-parkowy w Zakrzewie (6,25 ha),
- drzewostan alei dojazdowej do parku w Milejowicach - około 80 drzew (kasztanowce, klony, jesiony, lipy, wierzby, wiązy).

W kontekście planowanego rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych gminy władze gminy winny podjąć działania inicjujące rewaloryzację tych drzewostanów w powiązaniu z odbudową i nadaniem nowych funkcji obiektom architektonicznym pozostałym na terenie tych założeń.

Na obszarze objętym zmianą nr 2 studium nie występują formy ochrony przyrody.

1.16. Waloryzacja środowiska przyrodniczego (Plansza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego)

Studium wskazuje obszary o najwyższych walorach przyrodniczych stanowiące podstawę kształtowania systemu przyrodniczego, wskazane do ochrony:

1. Zwarte kompleksy leśne i plombowe lasy śródpolne, w przewadze bory z dominacją sosny ze znaczną domieszką brzozy, o dojrzałym drzewostanie, o dobrze wykształconym runie i poszyciu, głównie na siedliskach boru

świeżego, rzadziej na siedlisku boru mieszanego świeżego, o korzystnym klimacie wnętrza lasu, pełniące istotne funkcje środowiskowe: gleboochronne, bioklimatyczne, oraz wilgotne lasy olsowe i łęgowe w dolinach cieków wodnych z dominującym udziałem olchy w składzie gatunkowym, wielopiętrowe, o niekorzystnym klimacie, pełniące ważne funkcje środowiskowe: wodoochronna, gleboochronne, ostoje flory i fauny. Wskazana bezwzględna ochrona. Możliwe wykorzystanie rekreacyjne z zakazem zabudowy. Penetracja piesza, rowerowa i konna wskazana po wyznaczonych szlakach i przejściach, zwłaszcza w obrębie młodych drzewostanów. Wykorzystanie rekreacyjne wilgotnych lasów łęgowych znacznie utrudnione. Przy lokalizacji stałych obiektów budowlanych wskazane zachowanie odległości nie mniejszej niż 10 m od ściany lasu.

2. Śródpolne zadrzewienia, z dominującym udziałem w składzie gatunkowym topoli, wierzb, brzozy. Wskazane do zachowania ze względu na znaczne walory środowiskowe i krajobrazowe.
3. Obszary wilgotnych łąk wypełniające dna dolin rzecznych, dolin bocznych i zagłębień bezodpływowych, ze znacznym udziałem zadrzewień (olcha i wierzba) i szuwarów trzcinowych oraz trzcinowo-pałkowych wykazujące wysokie walory ekologiczno - przyrodnicze, stanowiące podstawę systemu powiązań przyrodniczych gminy, o stałe wysokim poziomie wód gruntowych (do 2 m ppt.). Wskazana ochrona przed zmniejszeniem powierzchni i zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu. Wskazane podjęcie działań wstrzymujących zasypywanie i odwadnianie oraz podjęcie działań rekultywacyjnych. Bezwzględny zakaz zwałki odpadów. Konieczne pozostawienie jako tereny otwarte z zakazem zmian stosunków wodnych. W obrębie den dolin nie wskazane wprowadzanie przegród poprzecznych ograniczających migrację gatunków zwierzęcych i roślinnych oraz grawitacyjny spływ powietrza.

Studium wskazuje tereny wspomagające system ekologiczny gminy:

1. Parki podworskie, w znacznej mierze zdegradowane, z udziałem wysokiej

roślinności drzewiastej. Wskazane do ochrony, renowacji i odbudowy zniszczonych części.

2. Cmentarze z licznym, cennym starodrzewiem, wskazanym do ochrony
3. Sady owocowe.

II. UWARUNKOWANIA SPOŁECZNO-KULTUROWE

1. Środowisko kulturowe

1.1. Zasady ochrony konserwatorskiej

Na terenie gminy znajdują się następujące obiekty zabytkowe:

- barokowy kościół parafialny w Zakrzewie,
- zespół dworski, XIX w. w Zakrzewie
- kościół neorenesansowy z elementami neobaroku i relikdami pierwotnego kościoła gotyckiego z XVI w. w Cerekwi,
- zabytkowe cmentarze w Cerekwi i Zakrzewie,
- park, XVIII w. w Milejowicach,
- park, XVIII, w Taczowie.

Obydwa ww. kościoły otoczone są należytą opieką ze strony właścicieli i użytkowników oraz służb konserwatorskich. Miejscami pamięci narodowej w Zakrzewie, Cerekwi, Mleczkowie, oraz zabytkowymi cmentarzami w Cerekwi i Zakrzewie opiekuje się miejscowa ludność oraz lokalne władze samorządowe.

Na szczególną uwagę zasługuje kościół parafialny w Cerekwi, który w latach 1928-1936 uzyskał neorenesansową formę jako dzieło wybitnego architekta Stefana Szyllera. Doskonale wpisany w miejscowy krajobraz, pozostaje w otoczeniu skromnej i przypadkowej zabudowy sąsiedniej, co wymaga podjęcia działań naprawczych.

Gminna ewidencja zabytków obejmuje 109 obiektów, wymagają one weryfikacji terenowej, istnieje bowiem prawdopodobieństwo, że części już nie ma.

Miejscowość,	Obiekt, czas powstania
Bielicha 37	dom drew. 1. 30-te XX w.
Bielicha 38	budy. gospo. drew. 1. 20-te XX w.
Bielicha 89	dom drew. pocz. XX w.
Bielicha	figura Matki Boskiej mur. 1946 r.
Cerekiew 10	dom drew. 1925 r.
Cerekiew23	dom drew. 1911 r.
Cerekiew 29	dom drew. 1928 r.
Cerekiew 31	dom drew. 1932 r.
Cerekiew	młyn elektryczny, mur. 1957 r.
Cerekiew	kościół p.w. św. Stanisława , mur. 1927 r.

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

Cerekiew		plebania przy kościele św. Stanisława , mur. 1919 r.
Cerekiew		kapliczka św. Jana Nepomucena, mur. 1900 r.
Cerekiew	przy 10	krzyż drew. I ćw. XX w.
Dąbrówka Nagórna	5	dom drew. 1. 20-te XX w.
Dąbrówka Nagórna	6	dom drew. pocz. XX w.
Dąbrówka Nagórna	10	dom drew. pocz. XX w.
Dąbrówka Nagórna	15	dom drew. X1X/ XX w.
Dąbrówka Nagórna	33	dom drew. 1. 90-te XIX w.
Dąbrówka Nagórna	37	dom drew. X1X/ XX w.
Dąbrówka Nagórna	42	dom drew. XIX/XX w.
Dąbrówka Nagórna	45	dom drew. 1901 r.
Dąbrówka Nagórna	52	dom drew. X1X/XX w.
Dąbrówka Nagórna		dwór ob. dom, mur. kon. XVIII w., przebud. 1. 60-te XX w.
Dąbrówka Nagórna		obora dworska , mur. kon. XVIII w.
Dąbrówka Nagórna obok nr 37		krzyż kam. 1921 r.
Dąbrówka Podłężna	48	dom drew. 1925 r.
Goledzin	15	dom drew. pocz. XX w.
Goledzin	23	dom drew. 1925 r.
Goledzin	31	dom drew. 1924 r.
Goledzin	33,	dom drew. pocz. XX w.
Goledzin	54	stodoła, mur. pocz. XX w.
Goledzin	54	obora mur. pocz. XX w.
Gozdek	11	dom drew. 1. 20-te XIX w.
Gozdek	przy 7	kapliczka mur. pocz. XX w.
Gulin	43	dom drew. pocz. XX w.
Gulin	52	dom drew. pocz. XX w.
Gulin	59	dom drew. pocz. XX w.
Gulin	60	dom drew. pocz. XX w.
Gulin		młyn wodny, drew. 1915-16;
Gulin		figura Matki Boskiej, mur. II ćw. XX w.
Gulin		figura Matki Boskiej, mur. 1953 r.
Gulinek	9	dom drew.
Gulinek	13	dom drew. pocz. XX w.
Gulinek	24	dom drew. pocz. XX w.
Gulinek	39	dom drew. pocz. XX w.
Gulinek	39	dom drew. pocz. XX w.
Gulinek		stodoła drew. pocz. XX w.
Gulinek		figura Matki Boskiej , mur. 1948 r.
Gustawów	6	dom drew. 1. 20-te XX w.
Gustawów	6	stodoła drew. 1. 20-te XX w.
Gustawów	13	dom drew. 1. 20-te XX w.
Gustawów	19	dom drew. 1. 20-te XX w.
Gustawów	27	dom drew. 1. 30-te XX w.
Gustawów	31	dom drew. 1. 30-te XX w.
Kozia Wola	9	dom drew. XIX/XXw.

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

Kozia Wola	13	dom drew. 1945 r.
Kozia Wola	13	obora mur. XIX/XX w.
Kozia Wola	18	dom drew. pocz. XX w.
Kozia Wola	19	dom drew. kon. XIX w.
Kozia Wola	20	dom drew. pocz. XX w.
Kozia Wola	21	dom drew. pocz. XX w.
Kozinki	10	dom drew. 1. 20-te XX w.
Marianowice	6	obora mur. pocz. XX w.
Marianowice	17	dom drew. pocz. XX w.
Marianowice	20	dom drew. 1 pol. XIX w.
Marianowice	37	dom drew. 1. 30-te XX w.
Marianowice	43	dom drew. 1934 r.
Marianowice		figura św. Jana Nepomucena, mur. pocz. XX w.
Milejowice	34	dom drew. pocz. XX w.
Milejowice	35	dom drew. XIX/XXw.
Milejowice	35	obora, mur. pocz. XX w.
Milejowice		dwór mur. XIX/XX w.
Natalin	30	dom drew. 1. 30-te XX w.
Natalin	45	dom drew. 1. 20-te XX w.
Nieczatów		kapliczka mur., 1913 r.
Taczów		d. czworaki podworskie drew./otynk. XIX w.
Taczów		krzyż mur. 1909 r.
Taczowska Wola	17	dom mur. XIX/XX w.
Taczowska Wola	18	dom drew. pocz. XX w.
Taczowska Wola	19	dom drew. pocz. XX w.
Taczowska Wola	21	dom drew. 1. 30-te XX w.
Taczowska Wola	22	dom drew. XIX/XXw.
Taczowska Wola	22	obórka drew. XIX/XXw.
Taczowska Wola	25	dom drew. XIX/XX w.
Taczowska Wola	30	dom drew. XIX/XXw.
Taczowska Wola		szkoła drew. 1924 r.
Zatopolice	11	dom drew. 1. 70-te XIX w.
Zatopolice	14	dom drew. 1910 r.
Zatopolice	21	dom drew. XIX/XX w.
Zatopolice	47	dom drew. 1. 20-te XX w.
Zatopolice	55	dom drew. 1939 r.
Zakrzew	1	stodoła drew.
Zakrzew	2	bud. gosp. mur. 1938 r.
Zakrzew	5	dom drew. pocz. XX w.
Zakrzew	12	spichlerz drew. pocz. XX w.
Zakrzew	21	stodoła drew. 1. 30-te XX w.
Zakrzew	35	dom drew. 1935 r.
Zakrzew	40	dom drew. pocz. XX w.
Zakrzew	41	dom drew. 1. 30-te XX w.
Zakrzew		d. remiza ob. sklep, mur. 1. 30-te XX w.
Zakrzew		dom mieszk. ob. Bank Spół. , mur. pol. XIX w.
Zakrzew		dom mieszk. ob. biura GS, drew. XIX/XX w.
Zakrzew		Szkoła Podstawowa im. J. Piłsudskiego , drew. 1.

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

Zakrzew	kościół paraf. p.w. św. Jana Chrzciciela, mur. 1770-76.
Zakrzew	dzwonnica mur. 1900 r.
Zakrzew	krzyż poświęcony Tadeuszowi Kościuszcze, kam. 1822 r.
Zakrzew	kapliczka Chrystusa, mur. kam. 1904 r.
Zakrzew Kol. 22	dom drewn. 1. 20-te XX w.

Na terenie gminy zlokalizowano wiele stanowisk archeologicznych.

AZP	MIEJSCOWOŚĆ	NR ST MSC	FUNKCJA	KULTURA	CHRONOLOGIA
73-65 58	BIAŁA GLINA	1	ŚLAD OSADNICTWA		NEOLIT ?
73-66 9	DĄBRÓWKA	2	OSADA	P. ŚR.-O.NOWOŻYTNY	XV-XVI WIEK
72-66 38	DĄBRÓWKA PODŁĘŻNA	1	DWÓR	P. ŚR.-O.NOWOŻYTNY	XIV-XVIII WIEK
72-66 33	GULIN	1	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLONA
72-66 33	GULIN	1	OSADA	GROB. PODKŁOSZ.	HALSZT.D-LATEŃ.
72-66 33	GULIN	1	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
72-66 33	GULIN	1	ŚLAD OSADNICTWA	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVII WIEK
72-66 26	GULIN MŁYN	1	CMENTARZYSKO	GROB. PODKŁOSZ.	WCZ. OKR.LATEŃ.
72-66 23	GULIN MŁYN	4	ŚLAD OSADNICTWA	OKRES NOWOŻYTNY	XVII WIEK
72-66 23	GULIN MŁYN	4	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
72-66 24	GULIN MŁYN	5	ŚLAD	OKRES	XVII WIEK

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

			OSADNICTWA	NOWOŻYTNY	
72-66 24	GULIN MŁYN	5	OBOZOWISKO ?	ŁUŻYCKA	V O.EB- HALSZ.D
72-66 24	GULIN MŁYN	5	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
72-66 25	GULIN MŁYN	6	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
72-66 25	GULIN MŁYN	6	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 25	GULIN MŁYN	6	OSADA ?	GROB. PODKŁOSZ.	HALSZT.D- LATEŃ.
73-66 10	GULIN-KLIN	1	ŚLAD OSADNICTWA		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 11	GULIN-KLIN	2	ŚLAD OSADNICTWA	OKRES NOWOŻYTNY	XVII-XVIII WIEK
73-66 11	GULIN-KLIN	2	OSADA ?	PRZEWORSKA ?	OKRES RZYMSKI
73-66 1	GULINEK	1	OBOZOWISKO	ŁUŻYCKA	OKR.HALSZT.C -D?
72-66 34	GUSTAWÓW	1	ŚLAD OSADNICTWA	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVII WIEK
72-66 34	GUSTAWÓW	1	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 34	GUSTAWÓW	1	ŚLAD OSADNICTWA	WCZESNE ŚREDN.	XII-XIII WIEK
72-66 34	GUSTAWÓW	1	OSADA	ŁUŻ./GR.PODKL.	HALSZT.D- LATEŃ.
72-66 35	GUSTAWÓW	2	OSADA	WCZESNE ŚREDN.	IX-XII WIEK
72-66 36	GUSTAWÓW	3	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 36	GUSTAWÓW	3	OSADA	GROB. PODKŁOSZ.	HALSZT.D- LATEŃ.
72-66 36	GUSTAWÓW	3	ŚLAD	PÓŻNE	XIV-XV WIEK

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

			OSADNICTWA	ŚREDNIOW.	
72-66 37	GUSTAWÓW	4	ŚLAD OSADNICTWA		MEZOLIT ?
73-66 31	JASZOWICE A	1	ŚLAD OSADNICTWA		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 31	JASZOWICE A	1	OSADA JEDNODW.	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVII WIEK
73-66 31	KOLONIA BRZYZINY	1	ŚLAD OSADNICTWA		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 31	KOLONIA BRZYZINY	1	ŚLAD OSADNICTWA	OKRES NOWOŻYTNY	XVII WIEK
73-66 32	KOLONIA BRZYZINY	2	ŚLAD OSADNICTWA	CERAM.SZNURO WEJ	NEOLIT PÓŻNY ?
73-66 32	KOLONIA BRZYZINY	2	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 32	KOLONIA BRZYZINY	2	CMENTARZYSK O ?	PRZEWORSKA ?	OKRES RZYMSKI ?
73-66 32	KOLONIA BRZYZINY	2	CMENTARZYSK O	GROB. PODKŁOSZ	HALSZT.D- LATEŃ.
73-65 52	KOLONIA JASZOWICE	1	OSADA	ŁUŻYCKA	V O.EB/HALSZT. D
73-65 53	KOLONIA JASZOWICE	2	OSADA	ŁUŻYCKA	V OKR. E.BRĄZU
73-65 54	KOLONIA JASZOWICE	3	OSADA ?		STAROŻYTNO ŚĆ
73-65 55	KOLONIA JASZOWICE	4	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
73-65 55	KOLONIA JASZOWICE	4	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-65 56	KOLONIA JASZOWICE	6	ŚLAD OSADNICTWA	WCZ.ŚR- P.ŚREDN.	XIII-XIV WIEK
73-65 56	KOLONIA JASZOWICE	6	OBOZOWISKO		STAROŻYTNO ŚĆ

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

73-65 57	KOLONIA JASZOWICE	6	ŚLAD OSADNICTWA		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 32	KOLONIA ZAKRZÓW	1	OBOZOWISKO	ŁUŻYCKA	V O.EB- HALSZT.D
72-66 20	KOZIA WOLA	1	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 20	KOZIA WOLA	1	OBOZOWISKO ?		STAROŻYTNO ŚĆ
72-66 21	KOZIA WOLA	2	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
72-66 21	KOZIA WOLA	2	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 22	KOZIA WOLA	3	OSADA	PRZEWORSKA	OKRES RZYMSKI
72-66 22	KOZIA WOLA	3	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 22	KOZIA WOLA	3	ŚLAD OSADNICTWA	ŁUŻYCKA	OKR.HALSZT.C -D?
72-66 27	KOZIA WOLA	4	OSADA	GROB. PODKŁOSZ.	HALSZT.D- LATEŃ.
72-66 28	KOZIA WOLA	5	OSADA	OKRES NOWOŻYTNY	XVII WIEK
72-66 28	KOZIA WOLA	5	OSADA	PRZEWORSKA	MOPR-O. RZYMSKI
72-66 28	KOZIA WOLA	5	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
72-66 28	KOZIA WOLA	5	OSADA	GROB. PODKŁOSZ	WCZ.OKR.LAT EŃ.
73-66 2	KOZIA WOLA	6	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 2	KOZIA WOLA	6	OSADA	ŁUŻYCKA	V O.EB- HALSZT.D
73-66 2	KOZIA WOLA	6	OSADA JEDNODW.	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVII WIEK

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

73-66 3	KOZIA WOLA	7	OBOZOWISKO		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 3	KOZIA WOLA	7	OSADA	P.ŚR.-O.NOWOŻ.	XV-XVIII WIEK
73-66 3	KOZIA WOLA	7	OSADA JEDNODW.	PÓŻNE ŚREDNIOW.	XIII-XIV WIEK
73-66 28	KOZIA WOLA	8	ŚLAD OSADNICTWA	ŁUŻYCKA ?	EPOKA BRĄZU ?
73-66 29	ŁAZY	1	OSADA ?	ŁUŻYCKA	V O.EB- HALSZT.D
73-66 29	ŁAZY	1	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 4	ŁAZY	2	ŚLAD OSADNICTWA		EPOKA BRĄZU ?
73-66 4	ŁAZY	2	ŚLAD OSADNICTWA		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 5	ŁAZY	3	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 5	ŁAZY	3	OSADA		NIEOKREŚLON A
73-66 29	MARIANOWI CE DOLNE	1	ŚLAD OSADNICTWA		EPOKA BRĄZU ?
73-66 30	MARIANOWI CE GÓRNE	1	OSADA	P.ŚR.-O.NOWOŻ.	XV-XVII WIEK
73-66 33	MARIANOWI CE GÓRNE	2	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 12	MLECZKÓW	1	OSADA	OKRES NOWOŻYTNY	XVII-XVIII WIEK
73-66 17	MLECZKÓW	2	OSADA ?	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVIII WIEK
73-66 18	MLECZKÓW- PODLESIE	1	OSADA	WCZ. ŚR- P.ŚREDN	XIII-XV WIEK
73-66 18	MLECZKÓW- PODLESIE	1	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 18	MLECZKÓW-	1	OSADA	ŁUŻYCKA	V

ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW

	PODLESIE				OKR.E.BRAZU
73-66 19	MLECZKÓW- PODLESIE	2	ŚLAD OSADNICTWA	ŁUŻYCKA	OKR.HALSZT.D
73-66 14	NATALIN	1	OSADA	GROB. PODKŁOSZ.	HALSZT.D- O.LATEŃ.
73-66 14	NATALIN	1	OSADA JEDNODW.	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVII WIEK
73-66 20	NATALIN	1	OBOZOWISKO	ŁUŻYCKA	V O.EB/HALSZT. D
73-66 20	NATALIN	1	ŚLAD OSADNICTWA	OKRES NOWOŻYTNY	XVII-XVIII WIEK
73-66 15	NATALIN	2	OSADA	WCZ.ŚR- P.ŚREDN.	XIII-XV WIEK
73-66 16	NATALIN	3	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 16	NATALIN	3	ŚLAD OSADNICTWA	AMFOR KULIST.?	NEOLIT
73-66 21	NATALIN	4	OSADA	P.ŚR.-O.NOWOŻ.	XIV-XVI WIEK
73-66 8	TACZÓW	1	GRÓDEK	PÓŻNE ŚREDNIOW.	XIV-XV WIEK
73-66 7	TACZÓW	2	OSADA	P.ŚR.-O.NOWOŻ.	XIV-XVI WIEK
73-66 22	ZAKRZEW	1	OSADA	P.ŚR.-O.NOWOŻ.	XIV-XVI WIEK
73-66 23	ZAKRZEW	2	OSADA	ŁUŻ./GR.PODKL.	HALSZ.D- O.LATEŃ
73-66 23	ZAKRZEW	2	ŚLAD OSADNICTWA		NIEOKREŚLON A
73-66 23	ZAKRZEW	2	OSADA	OKRES NOWOŻYTNY	XVI-XVII WIEK
73-66 25	ZAKRZEWSK A WOLA	1	ŚLAD OSADNICTWA		STAROŻYTNO ŚĆ
73-66 26	ZAKRZEWSK A WOLA	2	OBOZOWISKO		NIEOKREŚLON A
73-66 27	ZAKRZEWSK	3	ŚLAD		STAROŻYTNO

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

	A WOLA		OSADNICTWA		ŚĆ
73-66 35	ZAKRZEWSK 4		ŚLAD	P.ŚR.-O.NOWOŻ.	XV-XVI WIEK
	A WOLA		OSADNICTWA		
73-66 35	ZAKRZEWSK 4		ŚLAD		STAROŻYTNO
	A WOLA		OSADNICTWA		ŚĆ
73-66 24	ZAKRZÓW- ŁONIEC	1	ŚLAD		NIEOKREŚLON
			OSADNICTWA		A
73-66 24	ZAKRZÓW- ŁONIEC	1	OSADA ?	PRZEWORSKA ?	OKRES
					RZYMSKI ?
73-66 13	ZAKRZÓWEK 1		ŚLAD		NIEOKREŚLON
			OSADNICTWA		A
73-66 13	ZAKRZÓWEK 1		OBOZOWISKO	ŁUŻ./GR.PODKL.	HALSZ.D- O.LATEŃ

Na obszarze objętym zmianą nr 2 studium zlokalizowane są 3 zabytki archeologiczne o numerach AZP: AZP 74-67/42, AZP 74-67/43, AZP 74-67/42.

2. Użytkowanie terenu

Rolniczą przestrzeń produkcyjną tworzy 8207 ha użytków rolnych, co stanowi 85% terytorium gminy. W tym grunty orne zajmują 6750 ha, sady 412 ha, łąki 736 ha, pastwiska 309 ha. Niewielką powierzchnię zajmują lasy: 785 ha, co daje lesistość na poziomie 8,1 %.

3. Demografia

W roku 2011 gminę zamieszkiwało 12007 osób. Widoczna jest tendencja wzrostu liczby ludności na przestrzeni ostatnich lat. Spowodowane jest to w dużej mierze napływem ludności z Radomia. Gęstość zaludnienia wynosi 111 os/km² i jest niższa od średniej krajowej.

Źródło; Regionalny Bank Danych, GUS

	1995	1999	2000	2002	2003	2011
razem	9558	10037	10277	10540	10686	12007
Mężczyźni	4794	5045	5150	5293	5368	6004
Kobiety	4764	4992	5127	5247	5318	6003

W związku z koniecznością dostosowania zakresu zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew do zakresu określonego przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w treści uwarunkowań studium dodano rozdział „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY”, w tym analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służącej realizacji zadań własnych gminy. W rozdziale tym przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania projektu zmiany nr 2 studium. Analizy te dotyczą całego obszaru gminy i stanowią aktualizację i rozszerzenie danych zawartych w niniejszym rozdziale.

4. Rynek pracy

Poniższa tabela przedstawia liczbę i strukturę zatrudnionych. Według oficjalnych statystyk dominuje zatrudnienie w usługach i przemyśle. Jest to uwarunkowane bliskością dużego ośrodka miejskiego jakim jest Radom.

	1996	1999	2000	2002	2003
Pracujący wg płci					
ogółem	1111	768	822	872	801
mężczyźni	740	442	456	426	344
kobiety	371	326	366	446	457
Pracujący wg sektorów i płci					
ogółem					
ogółem	1111	768	822	872	801
mężczyźni	740	442	456	426	344
kobiety	371	326	366	446	457
sektor rolniczy					
ogółem	14	13	9	7	3
mężczyźni	12	12	8	5	3
kobiety	2	1	1	2	0
sektor przemysłowy					
ogółem	431	504	541	562	485
mężczyźni	322	358	370	325	272
kobiety	109	146	171	237	213
sektor usługowy razem					
ogółem	666	251	272	303	313
mężczyźni	406	72	78	96	69
kobiety	260	179	194	207	244
sektor usługowy - usługi rynkowe					
ogółem	477	66	54	75	78
mężczyźni	368	32	32	43	43
kobiety	109	34	22	32	35
sektor usługowy - usługi nierynkowe					
ogółem	189	185	218	228	235
mężczyźni	38	40	46	53	26
kobiety	151	145	172	175	209

Źródło; Regionalny Bank Danych, GUS

4a. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

Na obszarze gminy Zakrzew pomoc osobom niepełnosprawnym i ze szczególnymi potrzebami w myśl ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym zapewnia Powiat Radomski.

Działalność na rzecz zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez Powiat Radomski jest prowadzona zgodnie z „Planem Działania na rzecz poprawy zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami na lata 2020-2021”.

W Powiecie Radomskim funkcjonuje Koordynator ds. dostępności, do którego zadań należy:

- Wspieranie osób ze szczególnymi potrzebami w dostępie do usług świadczonych przez Starostwo Powiatowe w Radomiu;*
- Przygotowanie i koordynacja wdrożenia planu działania na rzecz poprawy zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami przez Starostwo powiatowe w Radomiu;*
- Monitorowanie działalności Starostwa Powiatowego w Radomiu w zakresie zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.*

Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w gminie Zakrzew jest realizowane również przez Urząd Gminy w Zakrzewiu i polega na podejmowaniu działań mających na celu uwzględnianie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w planowanej i prowadzonej działalności oraz usuwanie barier oraz zapobieganie ich powstawaniu.

Zapewnienie dostępności jest realizowane przez gminę Zakrzew m.in. poprzez sporządzanie nowych planów miejscowych, które zakładają realizację nowej zabudowy w gminie w oparciu o projektowanie uniwersalne oraz ustalają sposoby usuwania barier przestrzennych ograniczających dostęp.

Także Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew na lata 2017 – 2027 zakłada działania mające na celu zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. Jednym z ustalonych w Strategii zadań jest „Rozwój bazy oświatowej (m.in. w zakresie wyposażenia szkół w nowoczesne pomoce dydaktyczne jak, dostosowanie oferty szkół do potrzeb osób niepełnosprawnych, zapewnianie opieki najmłodszym mieszkańcom Gminy)”

5. Komunikacja

1. Przez teren gminy przebiegają 2 drogi wojewódzkie:

- droga Radom - Przytyk - Tomaszów Mazowiecki (nr 740), przebiegająca w kierunku wschód - zachód
- droga Zakrzew - Wolanów - Skaryszew (nr 733), biegnąca od miejscowości

Zakrzew (od drogi nr 740) w kierunku południowym.

2. Drogi powiatowe, to:

- droga Radom - Młódnice, przebiegająca w południowej części gminy w kierunku wschód - zachód,
- droga Zakrzew - Wsola przebiegająca przez środek centralnej części gminy ku północy oraz dalej w kierunku wschód - zachód w części północnej gminy,
- droga Radom - Kolonia Piaski, biegnąca w kierunku północny zachód - południowy wschód w północno - wschodniej części gminy.

3. Pozostałe drogi publiczne, to drogi gminne.

Droga wojewódzka nr 740 przebiega przez tereny zabudowane i bardzo silnie urbanizujące się. Obudowa drogi, intensywna zwłaszcza we wschodniej i centralnej części gminy, uniemożliwia jej modernizację do wyższych parametrów technicznych. Konieczne jest wyznaczenie na tym odcinku jej nowego korytarza, który zgodnie ze Studium Gminy powinien znaleźć się po południowej stronie obecnego korytarza.

Przez wschodni skraj gminy projektowana jest również droga ekspresowa, mająca w przyszłości pełnić także rolę zachodniej, zewnętrznej obwodnicy Radomia. Jej proponowany w projekcie planu wojewódzkiego oraz w Studium gminy przebieg koliduje ze zwartą zabudową Milejowic i Bielichy. Wskazane jest rozważenie przesunięcia korytarza drogi ekspresowej na zachód, o około 3,5 km. Obecnie na zlecenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Warszawie przygotowywane są wariantowe przebiegi drogi E-7 w pobliżu Radomia. Dwa najbardziej prawdopodobne zostały zaznaczone na rysunku projektu Studium. Brak ostatecznego przesądzenia o przebiegu tej drogi utrudnia bardzo gospodarkę przestrzenną na terenie Gminy. Trzeba rezerwować przynajmniej dwa korytarze przebiegi tej drogi oraz problematyczne jest projektowanie funkcji terenów.

Modernizacji wymagają także drogi powiatowe, które należy poszerzyć do parametrów dróg zbiorczych. W Studium Gminy wskazano także przedłużenie odcinka północnego drogi Zakrzew - Wsola w kierunku Przytyka i tym samym powstanie drogi Wsola - Przytyk.

Rozbudowy wymaga system gminnych dróg publicznych w miejscowościach położonych w sąsiedztwie Radomia. Ich skomunikowanie z miastem, będącym naturalnym miejscem pracy dla większości mieszkańców gminy, jest priorytetowe dla rozwoju Zakrzewa.

Dla poprawy bezpieczeństwa użytkowania układu komunikacyjnego oraz dla zapewnienia możliwości innego, niż samochodem, dotarcia do północnych terenów gminy wskazane jest utworzenia na terenie Zakrzewa systemu dróg i ścieżek rowerowych.

Na obszarze objętym zmianą nr 2 Studium zlokalizowana jest oddana do użytku w 2018 r. krajowa droga ekspresowa S7. Obsługę komunikacyjną zapewniają także drogi powiatowe oraz drogi gminne.

6. Infrastruktura techniczna

6.1. Zaopatrzenie w wodę

System zbiorowego, komunalnego zaopatrzenia w wodę jest na obszarze gminy bardzo rozwinięty i obejmuje ponad 98% gospodarstw domowych (i wymagać może jedynie wykonania połączeń usprawniających obieg wody w funkcjonującej sieci. Zapotrzebowanie na wodę, oszacowane na ok. 2,72 tys. m³ /d, przy obecnej wydajności ujęcia w Zakrzewie rzędu 1,84 tys. m³ /d i funkcjonujących połączeń z komunalną siecią wodociągową Radomia, możliwe jest do pokrycia. Ponadto planowane jest ujęcie wody wgłębnej o wydajności ok. 2 tys. m³ /d w rejonie Dąbrówki Podłężnej. Ma ono częściowo wspomagać sieć wodociągową Radomia. Istotną rolę w zaopatrzeniu w wodę Radomia odgrywa Cerekiew. Występuje tu potrzeba ochrony ujęć wody i warstw wodonośnych. Podobna sytuacja występuje w Mieczkowie, Nieczatowie i Podlesiu, położonych wzdłuż drogi Radom – Tomaszów. Ujęcie wody dla potrzeb sieci wodociągowej znajduje się w Zakrzewie i zaopatrywana jest z niego większa część gminy. System wodociągowy gminy połączony jest z systemem wodociągowym pobliskiego Radomia. Na potrzeby rozwoju gminy planowana jest realizacja nowego ujęcia w Dąbrówce Podłężnej, które mogłoby jednocześnie zasilać system radomski.

6.2. Odprowadzanie ścieków

Komunalny system odprowadzania ścieków sanitarnych obejmuje jedynie ok. 1000 budynków, co stanowi ok. 13% mieszkańców. Część gminy Zakrzew, położona jest w zlewni rzeki Mleczonej, obsługiwana jest przez komunalną kanalizację Radomia - to miejscowości Milejowice, Wacyn, Bielicha, Cerekiew, Zdziechów.

Rozproszenie zabudowy na przeważającej części gminy oraz uwarunkowania gruntowo - wodne wskazują na konieczność realizacji oddzielnych układów kanalizacyjnych dla poszczególnych części gminy, każdego obsługiwanego przez własną oczyszczalnię ścieków. W części wschodniej możliwe jest połączenie systemu kanalizacyjnego Zakrzewa i Radomia.

7.Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Na terenie gminy nie funkcjonuje system gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów.

8.Cmentarnictwo

Na terenie Gminy Zakrzew funkcjonują trzy cmentarze parafialne, w miejscowościach:

Zakrzew, Cerekiew oraz Dąbrówka Nagórna. Planuje się powiększenie cmentarzy w Zakrzewie oraz Cerekwi.

9. Elektroenergetyka

Najważniejsze elementy systemu elektroenergetycznego, to sieci wysokiego napięcia, przecinające gminę Zakrzew w jej wschodniej części w kierunku wschód-zachód:

- linia 220 KV Kozienice - Rożki - dwutorowa,
- linia 110 KV.

Sieć wewnętrzna zaopatruje całą gminę. W części wschodniej konieczna będzie jej rozbudowa, związana z powstawaniem nowej zabudowy, oraz modernizacja polegająca na skablowaniu przewodów napowietrznych.

W związku z przewidywanym zwiększeniem zapotrzebowania na energię elektryczną w Zakrzewie i zachodniej części Radomia planowane jest zlokalizowanie na terenie

gminy Zakrzew stacji transformatorowej (tzw. Głównego Punktu Zasilania) "Kaptur".

10. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa obejmuje około 1/3 mieszkańców gminy. System oparty jest na gazociągu średniego ciśnienia o250 Wielogóra - Cerekiew. Możliwa jest rozbudowa istniejącego systemu w oparciu o istniejący gazociąg średniego ciśnienia.

Ponadto, według Programu zaopatrzenia w gaz województwa radomskiego, planowane jest przeprowadzenie przez teren gminy gazociągu wysokoprężnego ze stacją redukcyjną w rejonie Zakrzewa.

11. Zaopatrzenie w ciepło

Zaopatrzenie w ciepło ze względu na dominujący charakter zabudowy jednorodzinnej odbywa się poprzez lokalne kotłownie przydomowe.

III. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I STRATEGICZNE

1. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został uchwalony 7 czerwca 2004 r przez Sejmik Województwa Mazowieckiego.

Gmina Zakrzew znajduje się w potencjalnym paśmie aktywności gospodarczej opartym na ponadregionalnym korytarzu infrastrukturalnym na kierunku Warszawa-Radom-Kielce. Rozwój gminy opiera się także na bliskości ośrodka subregionalnego Radomia. Plan wskazuje obwodnicę Radomia na parametrach drogi ekspresowej przebiegającą przez teren Gminy Zakrzew. Miasto Radom powinno pomagać w aktywizacji gospodarczej (przeciwdziałać bezrobociu) gmin ościennych w tym Zakrzewa.

Plan nie wskazuje cennych obszarów przyrodniczych i kulturowych na obszarze gminy.

Dla obszaru zmiany nr 2 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew, w związku z podjęciem w dniu 19 grudnia 2018 r. przez Sejmik Województwa Mazowieckiego uchwały nr 22/18, obowiązują ustalenia nowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180). W związku z powyższym w obszarach objętych zmianą nr 2 studium przestały obowiązywać ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego 7 czerwca 2004 r. Nowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa. Dla obszaru zmiany nr 2 studium Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego wskazuje:

- istniejącą drogę ekspresową S7 wraz z zasięgiem jej oddziaływania;*
- istniejącą drogę wojewódzką nr 740 w klasie drogi głównej wraz z zasięgiem jej oddziaływania;*
- zasady zagospodarowania dla wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych:*
 - ochronę terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,*
 - ochronę krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,*
 - ochronę gruntów rolnych oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne;*
- ochronę bioróżnorodności i krajobrazu poprzez ograniczenie presji urbanizacyjnej na obszary cenne przyrodniczo, w tym stanowiące szlaki migracyjne zwierząt;*
- nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 740.*

2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, sporządzone w trybie ustawy z 7 lipca 1994 roku o planowaniu przestrzennym:
 - Zmiana m.p.z.p. gminy Zakrzew obejmująca obszar o pow. 1.9756 ha w granicy działki nr, ew. 199/1 w sołectwie Wacyn - uchwała nr XII/101/2003 z dnia 14 października 2003 roku (---) - plan ustala zabudowę mieszkaniową i drogę klasy dojazdowej na terenie opracowania,
 - M.p.z.p. na obszarze działek nr geod. 200/2 i 200/3 położonych w sołectwie Wacyn gmina Zakrzew - uchwała nr IX/76/2003 z 18 czerwca 2003 roku - plan ustala tereny zabudowy mieszkaniowej i drogę wewnętrzną,
 - M.p.z.p. na obszarze położonym w sołectwie Nieczatów gm. Zakrzew -

-
- uchwała nr IX/75/2003 z 16 czerwca 2003 roku (D. U. Z 2003 roku, Nr 205, poz 5242 z - plan obejmuje tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowo - usługowe, leśne, ciąg ekologiczny oraz przemysłowo - produkcyjne,
- Zmiana m.p.z.p. gminy Zakrzew - uchwała nr III/VIII/59/2002 z dnia 4 października 2002 roku (D. U. Z 2002 r, nr 286 poz. 7527 z 6 listopada 2002 roku) - plan dla terenów usług oświaty i sportu w Janiszewie,
 - Zmiana m.p.z.p. gminy Zakrzew na fragmencie obszaru sołectwa Janiszew - uchwała nr III/IV/49/02 z 30 sierpnia 2002 roku - plan obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej
 - Częściowe zmiany w m.p.z.p. Gminy Zakrzew, Milejowice, - uchwała nr III/III/12/98 z dnia 22 grudnia 1998 roku - plan ustala tereny leśne, przemysłowo - składowe i parkingowe,

3. Diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych przygotowana na potrzeby strategii rozwoju gminy

Zgodnie z ustawą z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju (Dz. U. z 2021 r. poz. 1057 ze zm.) opracowując projekt strategii rozwoju gminy należy przygotować diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych.

Aktualnie obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew na lata 2017 – 2027 została przyjęta w oparciu o przepisy prawa obowiązujące w momencie jej przyjmowania przez Radę Gminy w Zakrzewie. W związku z powyższym w strategii dokonano jedynie ogólnej diagnozy sytuacji Gminy Zakrzew bez uwzględnienia obszarów funkcjonalnych.

Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew stanowi podstawowy dokument planistyczny wskazujący główne cele dalszego rozwoju gminy na lata 2017 – 2027. Zadaniem strategii jest wyznaczenie na podstawie diagnozy stanu istniejącego oraz zewnętrznych i wewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy – strategicznych kierunków działania o kluczowym znaczeniu z punktu widzenia mieszkańców. Dokument określa priorytetowe do rozwiązania problemy, na których powinno się skoncentrować środki finansowe.

Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew określa misję gminy Zakrzew jako: „Efektywne zaspokajanie potrzeb mieszkańców Miasta i Gminy Zakrzew, zapewnienie godnych warunków bytowych, rozwój społeczeństwa oraz poczucie stabilizacji w przyszłości”. Określono wizję rozwoju Gminy Zakrzew jako: „Gmina Zakrzew – gmina przyjazna dla mieszkańców, turystów i inwestorów, zapewniająca wysoki standard zamieszkania z poszanowaniem zasady zrównoważonego rozwoju”.

Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew ustala cele strategiczne służące realizacji misji

gminy:

- *wzrost atrakcyjności osiedleńczej Gminy Zakrzew,*
- *rozwój gospodarczy Gminy Zakrzew,*
- *poprawa stanu środowiska przyrodniczego Gminy Zakrzew,*
- *rozwój oferty kulturowej i turystycznej Gminy Zakrzew.*

4. 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.

IV. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

1. Analizy ekonomiczne

Gmina Zakrzew jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa mazowieckiego, w powiecie radomskim. Graniczy od południa z gminą Wolanów, od południowego - wschodu z gminą i miastem Radom, od północnego - wschodu z gminą Jedlińsk, od północy z gminą Stara Błotnica, od zachodu z gminą Przytyk. Powierzchnia gminy wynosi 96,3 km², co stanowi około 6% powierzchni powiatu radomskiego. Liczba ludności w gminie w roku 2021 wynosiła 13 385 osób. W centralnej części gminy położona jest wieś Zakrzew, stanowiąca lokalny ośrodek usługowy oraz siedzibę władz administracyjnych gminy.

Miejscowość leży w odległości 11 km od miasta Radom, które stanowi regionalny ośrodek ruchu turystycznego oraz węzeł komunikacyjny o znaczeniu krajowym. Inne położone w pobliżu miasta to Białobrzegi, Wyśmierzyce i Przysucha.

Najważniejszym atutem gminy Zakrzew jest jej korzystne położenie na trasie drogi krajowej nr 7, która stanowi element sieci kompleksowej na terenie województwa na odcinku Warszawa – Radom – Kraków i należy do międzynarodowej trasy E77 łączącej Rosję z Węgrami. Przez obszar gminy przebiega również droga wojewódzka nr 740. Gmina Zakrzew zlokalizowana jest w sąsiedztwie linii kolejowej nr 8 - Warszawa - Radom – Skarżysko Kamienna – Kraków. Ważną zaletą gminy Zakrzew jest położenie w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Radom, które stanowi węzeł transportowy o znaczeniu krajowym.

W związku z powyższym gmina Zakrzew charakteryzuje się dobrą dostępnością

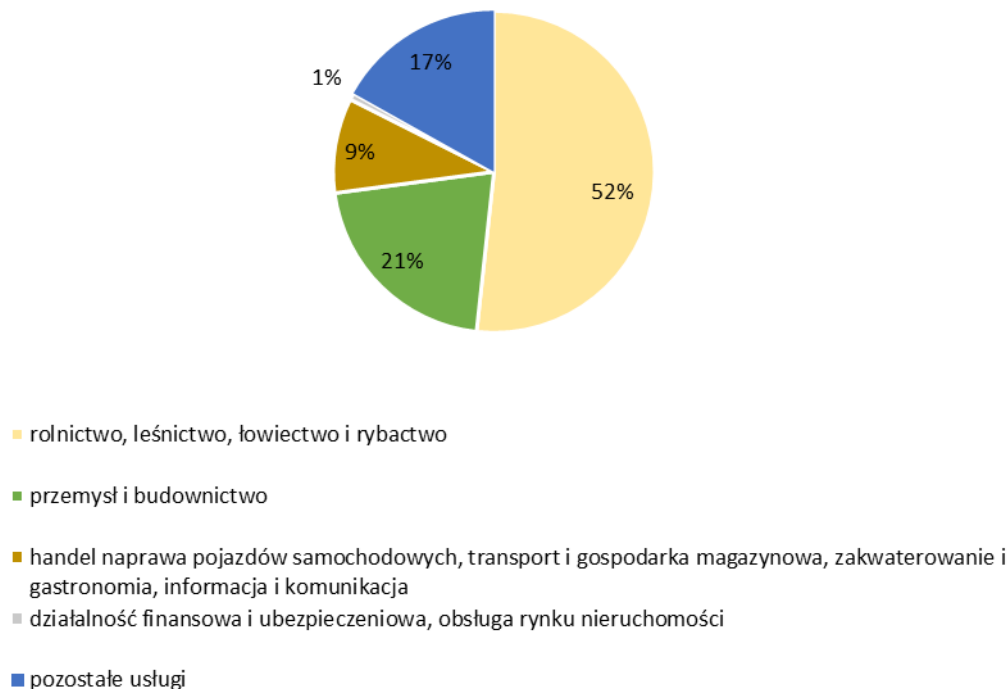
i osiągalnością komunikacyjną głównie dla komunikacji samochodowej. Ponadto trzeba zauważyć, że okolice przecięć ważnych korytarzy transportowych stanowią naturalne miejsce lokalizowania inwestycji o charakterze przemysłowym oraz logistyczno-transportowym. Zlokalizowanie przedsiębiorstwa lub jego bazy magazynowej w pobliżu przecięcia szlaków transportowych daje gwarancje obniżenia kosztów transportu oraz jego czasu. Na terenie gminy funkcjonuje MOP Zakrzew – Miejsce obsługi podróżnych

Kolejnym, po rozwiniętej komunikacji, czynnikiem mającym pozytywne oddziaływanie na napływ ludności z zewnątrz jest rozwinięta działalność gospodarcza i produkcyjna.

Największymi podmiotami gospodarczymi, mającymi siedzibę na terenie gminy Zakrzew są:

1. Piekarnia Wacyn – Wacyn,
2. Zakład masarski „Krawczyk” – Mleczków,
3. Door System sp. j. – Milejowice,
4. Ireks sp. z o. o. – Milejowice,
5. Siti-Pol sp. z o. o. – Milejowice,
6. Max-Now – Bielicha,
7. Stocznia Jachtowa Sułkowski – Milejowice,
8. Baslux – Milejowice

Wykres 1 Odsetek pracujących w poszczególnych sektorach gospodarki w powiecie radomskim w 2020 roku (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Ponadto na terenie gminy rozwijają się usługi z zakresu m.in. transportu, logistyki i spedycji, przetwórstwa spożywczego oraz hodowli zwierząt. Przedsiębiorstwa prowadzące działalność w tym zakresie są najczęściej lokalnymi firmami rodzinnymi lub jednoosobowymi.

Według danych GUS w powiecie radomskim około 52% ludności jest zatrudnionych w sektorze rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, około 21% w sektorze przemysłu i budownictwa i około 27% w sektorze usługowym.

Tabela 1 Wybrane dane o rynku w gminie Zakrzew i w powiecie radomskim w 2019 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2020 r.)

Rok 2019		
	powiat radomski	gmina Zakrzew
Pracujący (bez podmiotów gospodarczych o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie)	16 612	940
Bezrobotni zarejestrowani	8 901	661
w tym kobiety w %	49,4	47,2
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %	9,5	8,0
Udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym w %	10,2	8,1

W 2019 r. w gminie Zakrzew było 941 osób pracujących (uwzględniając jedynie podmioty statystyczne tzn. z wyłączeniem podmiotów o liczbie pracujących do 9 osób oraz gospodarstw indywidualnych w rolnictwie). Liczba bezrobotnych

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

zarejestrowanych wynosiła 661 osób, w tym kobiety stanowiły 47,2%. Wskaźnik ten jest mniejszy niż dla powiatu radomskiego. Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w gminie Zakrzew w 2019 roku wynosił 8,0%, a udział zarejestrowanych bezrobotnych kobiet w liczbie kobiet w wieku produkcyjnym 8,1%.

Tabela 2 Podmioty gospodarki narodowej w rejestrze REGON w 2019 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2020 r.)

2019 rok		
	powiat radomski	gmina Zakrzew
Ogółem	12 222	1 201
w tym w sektorze:		
• rolniczym	281	30
• przemysłowym	1773	204
• budowlanym	2205	193
na 10 tys. ludności	803	908
Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na 10 tys. ludności	671	790

W 2019 roku w gminie Zakrzew w rejestrze REGON zarejestrowanych było 1 201 podmiotów gospodarki narodowej, w tym: 3 w sektorze rolniczym, 204 w sektorze przemysłowym oraz 193 w sektorze budowlanym. W gminie na 10 tys. ludności przypada 908 podmiotów gospodarki narodowej w rejestrze REGON oraz 790 osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Wartości tych współczynników dla gminy Zakrzew są wyższe niż wartości dla powiatu radomskiego.

Tabela 3 Podmioty gospodarcze w gminie Zakrzew w latach 2014-2020 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

Rok	Podmioty gospodarki narodowej ogółem	Sektor publiczny		Sektor prywatny					
		państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	spółki handlowe	osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	spółki handlowe	spółki handlowe z udziałem kapitału zagranicznego	spółdzielnie	fundacje	stowarzyszenia i organizacje społeczne
2014	1 021	10	0	879	46	9	2	0	15
2015	1 070	10	0	923	47	10	2	0	13
2016	1 089	10	0	936	51	9	2	1	14
2017	1 124	9	0	968	53	9	2	1	15
2018	1 154	9	0	1 006	43	6	0	1	17
2019	1 201	8	1	1 045	46	5	0	1	17
2020	1 267	9	1	1 107	45	5	0	1	19

Obecnie w gminie Zakrzew brak jest przedsiębiorstw państwowych, spółek oraz spółek handlowych z udziałem kapitału zagranicznego z sektora publicznego. Szerzej rozwinięty jest sektor prywatny – występują w nim wszystkie rodzaje podmiotów gospodarczych z wyjątkiem spółdzielni.

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

W roku 2020 w gminie Zakrzew zanotowano 1 267 podmiotów gospodarki narodowej. Na przestrzeni lat 2014 – 2020 ich liczba cały czas się rosła i w 2020 roku wyniosła 1 267, co jest wartością największą w badanym okresie. Liczba podmiotów z sektora publicznego utrzymuje się w ciągu ostatnich 6 lat na podobnym poziomie, natomiast wzrasta liczba podmiotów gospodarczych sektora prywatnego.

Tabela 4 Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie Zakrzew w latach 2014-2020 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

Klasy wielkości	Rok						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ogółem	1 021	1 070	1089	1 124	1 154	1 201	1267
0-9	975	1 021	1 038	1 071	0 101	1 150	1 216
10-49	45	48	50	52	52	50	50
50-249	1	1	1	1	1	1	1
250-999	0	0	0	0	0	0	0
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0	0

Obecnie na terenie gminy występują mikroprzedsiębiorstwa (0-9 zatrudnionych), małe przedsiębiorstwa (10-49 zatrudnionych) i jedno średnie przedsiębiorstwo (50-249 zatrudnionych). Najwięcej przedsiębiorstw należy do klasy mikroprzedsiębiorstw – ich liczba na przestrzeni lat 2014 – 2020 stale rosła i w 2020 roku osiągnęła wartość 1 267.

Na przestrzeni ostatnich lat da się zaobserwować wzrost liczby małych przedsiębiorstw. We wskazanym w tabeli przedziale czasowym na terenie gminy nieustannie funkcjonowało jedno średnie przedsiębiorstwo. Na terenie gminy nie funkcjonują żadne duże, ani bardzo duże przedsiębiorstwa.

Tabela 5 Podmioty nowo zarejestrowane w rejestrze REGON w gminie Zakrzew w latach 2014-2020 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

	Rok						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ogółem	129	134	124	126	118	124	111
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	3	4	1	6	1	2	0
przemysł i budownictwo	36	41	39	41	39	50	49
pozostała działalność	90	89	84	79	78	72	62

W roku 2020 w gminie Zakrzew zanotowano 111 nowych podmiotów gospodarczych z tego 49 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 62 z sektora pozostałej działalności. W roku 2017 nie zarejestrowano żadnego podmiotu z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa. W badanych latach liczba rejestrowanych podmiotów podlegała wahaniom. Swoją wartość maksymalną (134) osiągnęła w roku 2015, zaś wartość minimalną (111) w roku 2020.

Tabela 6 Podmioty wyrejestrowane z rejestru REGON w gminie Zakrzew w latach 2014-2020 (źródło: Bank Danych Lokalnych)

	Rok						
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
ogółem	96	94	100	90	94	82	46

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	0	2	4	0	1	1	2
przemysł i budownictwo	34	13	32	27	38	26	9
pozostała działalność	62	79	64	63	55	55	35

W roku 2020 zostało wyrejestrowanych 46 podmiotów gospodarczych, w tym 2 z sektora rolnictwa, leśnictwa, łowiectwa i rybactwa, 9 z sektora przemysłu i budownictwa oraz 35 z sektora pozostałej działalności.

Porównując dane z ostatnich lat nie da się zauważyć jakiegokolwiek ogólnego trendu, liczba podmiotów wyrejestrowywanych z rejestru REGON podlega ciągłym zmianom. Można jedynie stwierdzić, że w ciągu ostatnich 6 lat liczba nowo zarejestrowanych podmiotów jest większa niż liczba wyrejestrowywanych podmiotów, co świadczy o dobrej sytuacji rynkowej w gminie i rozwoju lokalnej gospodarki.

Tabela 7 Dochody i wydatki ogółem budżetu gminy Zakrzew w latach 2014-2015 i powiatu radomskiego w 2019 r. (źródło: Vademecum Samorządowca 2020 r.)

	2017 r.	2018 r.	2019 r.	
			gmina Zakrzew	powiat radomski
dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	4 330	4 395	4 846	4 783
wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca	4 450	4 660	4 784	4 827

W 2019 roku dochód budżetu gminy Zakrzew na 1 mieszkańca wynosił 4 846 zł, a wydatki budżetu gminy na 1 mieszkańca 4 784 zł. Dochody w przeliczeniu na 1 mieszkańca były wyższe niż w przypadku całego powiatu, zaś wydatki niższe. W ciągu lat 2017-2019 dochody budżetu były wyższe niż wydatki. Jednocześnie da się zauważyć w tym czasie wzrost zarówno dochodów jak i wydatków w przeliczeniu na 1 mieszkańca.

2. Analizy środowiskowe

Analizy środowiskowe przeprowadzone na potrzeby analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zakrzew opierają się głównie na określeniu predyspozycji przestrzennych dla sytuowania zabudowy oraz określeniu ewentualnych ograniczeń lub wykluczenia możliwości zabudowy terenów.

Obszar gminy Zakrzew charakteryzuje się następującymi predyspozycjami przyrodniczymi, pozwalającymi na kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych:

- położenie w obszarach o dobrych cechach predysponujących do pełnienia funkcji mieszkaniowej (walory krajobrazowe, klimatyczne);
- mało urozmaicona, raczej płaska rzeźba terenu. Uwarunkowana jest ona między innymi morfologią podłoża podczwartorzędowego i grubością utworów czwartorzędowych. W morfologii omawianego obszaru wyróżnia się falista powierzchnia denudacyjna wysoczyzny polodowcowej urozmaicona pojedynczymi formami akumulacji wodnolodowcowej, wzniesieniami moreny

czołowej i ozami. Miejscami występują prawie płaskie równiny erozyjno-akumulacyjne zbudowane z piasków i żwirów urozmaicone pojedynczymi wydhami. Dodatkowym elementem w morfologii tego obszaru są formy antropogeniczne, takie jak wyrobiska poeksploatacyjne, wały i groble;

- bliskość Radomia jako czynnik warunkujący rozwój przestrzenny i inwestycyjny. Miejscowość Zakrzew leży w odległości 11 km od miasta Radom, które stanowi regionalny ośrodek ruchu turystycznego oraz węzeł komunikacyjny o znaczeniu krajowym. Inne położone w pobliżu miasta to Białobrzegi, Wyśmierzyce i Przysucha;
- dobra dostępność komunikacyjna w formie szlaków drogowych rangi międzynarodowej, krajowej i wojewódzkiej. Przez gminę przebiega droga krajowa nr 7, która stanowi element sieci kompleksowej na terenie województwa na odcinku Warszawa – Radom – Kraków i należy do międzynarodowej trasy E77 łączącej Rosję z Węgrami. Przez obszar gminy przebiega również droga wojewódzka nr 740. Gmina Zakrzew zlokalizowana jest w sąsiedztwie linii kolejowej nr 8 - Warszawa - Radom – Skarżysko Kamienna – Kraków;
- położenie w obszarach o walorach przyrodniczych, na które składają się zachowane naturalne, koryto Radomki, meandrująca linia brzegowa, liczne dopływy oraz starorzecza, dolina Dobrzycy, a także tereny leśne i wydmy sprzyjające rekreacji i aktywnemu wypoczynkowi mieszkańców. Na terenie całej Gminy występują miejsca ciekawych środowisk stanowiących enklawy dzikiej przyrody oraz kępy i pojedyncze drzewa zasługujące na podziwianie i ochronę jako pomniki przyrody.

Ograniczenia dla zabudowy w gminie Zakrzew wynikają między innymi z istniejących zagrożeń naturalnych – dotyczą przede wszystkim obszarów zagrożonych powodzią. Układ wód powierzchniowych na obszarze gminy Zakrzew tworzą doliny rzek – Radomki i Dobrzycy oraz lokalne niewielkie rzeki, strumienie i cieki okresowe. Gmina położona jest w dorzeczu Wisły i objęta jest strefami zagrożenia powodziowego, wyznaczonymi przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Na terenie gminy stwierdzono występowanie obszarów o określonym prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%),

Zagrożenie stanowi rzeka Radomka wraz ze swoimi dopływami zlokalizowana w północnej części gminy. Rzeka jest częściowo obwałowana. Obszary zagrożone zasięgiem zalewu sięgają części obrębów ewidencyjnych Gulinek, Gulin, Gustawów, Kozia Wola, Dąbrówka Podłężna oraz w niewielkiej części obrębu Gózek. Zasięg ten obejmuje głównie tereny rolne i leśne, pojedyncze tereny zabudowane. Inne cieki znajdujące się na terenie gminy nie stanowią zagrożenia powodziowego i nie zostały dla nich opracowane mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego.

Występowanie gleb dobrej jakości stanowi kolejne ograniczenie możliwości zabudowy na terenie gminy – rozmieszczone są one płatowo po całej gminie.

Większość gleb użytkowanych rolniczo należy do gleb ornych średnio dobrych (klasa IIIb) i ornych średniej jakości (klasa IVa i IVb). Gleby klasy IIIb zajmują ok. 40% powierzchni gruntów ornych gminy Zakrzew, gleby klasy IVa i IVb – ok. 25%. Gleby orne klasy IIIa zajmują mniej niż 5% ogółu gruntów ornych gminy, a gleby orne słabe i najłabsze (klasa V i VI) to ponad 29%. Podobnie do gruntów ornych kształtują się warunki glebowe pod trwałymi użytkami zielonymi, które występują głównie w dolinach Radomki i Bosaka oraz kilku niewielkich kompleksach w bezodpływowych obniżeniach terenu na obszarze wysoczyznowym. Około 72% gleb użytków zielonych klasyfikuje się jako gleby III i IV klasy bonitacyjnej, zaś 28% jako V i VI klasa bonitacyjna.

Kolejnym ograniczeniem możliwości posadowienia zabudowy są niekorzystne warunki wodne oraz występowanie gruntów niespoistych. Obszary o niekorzystnych warunkach dla budownictwa związane są z doliną rzeki Radomki i jej dopływami. Dotyczy to obszarów występowania gruntów słabonośnych, organicznych: torfów, mułków torfiastych, namułków, które pojawiają się na rozległych obszarach dolin Radomki i Dobrzycy oraz wzdłuż drobnych cieków. Na tych terenach często poziom wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2 m. Należy zaznaczyć, że niektóre miejscowości położone są na obszarach o niekorzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich, np. Kozia Wola, Zakrzewska Wola, Kolonia Jaszowice zlokalizowane są w miejscu płytkiego występowania zwierciadła wód gruntowych.

Obszary o warunkach geologiczno-inżynierskich utrudniających budownictwo, zwłaszcza o dużej zmienności przestrzennej gruntów wymagają szczegółowych badań przed podjęciem ewentualnych inwestycji oraz sporządzenia dokumentacji geologiczno-inżynierskiej. Wszystkie większe budowle winny posiadać dokumentację geologiczno-inżynierską niezależnie od tego, czy znajdują się w obszarach korzystnych czy też niekorzystnych.

Pozostałe ograniczenia możliwości zabudowy na terenie gminy wynikają z występowania:

- zwartych kompleksów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa oraz własność prywatną o ograniczonych możliwościach zabudowy. Grunty leśne zajmują stosunkowo małą powierzchnię i zlokalizowane są głównie w zachodniej oraz wschodniej części gminy;
- udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych Dąbrówka Podłęzna I, Dąbrówka Podłęzna II, Dąbrówka Podłęzna III, Dąbrówka Podłęzna IV, Gózek, Gózek I, Gulinek, Gustawów II, Gustawów III, Zakrzewska Wola I, zlokalizowane głównie w północnej części gminy;
- obiektów prawnej ochrony przyrody – na terenie gminy wyznaczono 2 pomniki przyrody (dąb szypułkowy oraz głąz narzutowy) oraz 1 użytek ekologiczny (bagno) ustanowione na mocy ustawy o ochronie przyrody. Obecny stan prawnej ochrony przyrody w gminie Zakrzew należy uznać za niewystarczający. Dotychczasowa wiedza o środowisku przyrodniczym gminy pozwala postulować utworzenie następujących form ochrony przyrody: piętnastu pomników przyrody (pojedyncze drzewa z gatunków dąb szypułkowy, grusza polna i wierzba krucha położone na gruntach wiejskich i przy drogach), dwóch zespołów przyrodniczo-krajobrazowych (Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Radomki i Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Doliny Dobrzycy), dwunastu użytków ekologicznych (Oczko wodne – Dąbrówka, Ług – Dąbrówka Nagórna, Remiza śródpolna – Nieczatów, Ług – Milejowice, Staw – Wola Taczowska, Oczko wodne - Wola

Taczowska, Remiza śródpolna – Kolonia Jaszowice, Jaszowice „Wyrobyśko”, Jaszowice – pas wiaatrochronny, Kozia Wola – aleja wierzb głowiastych, Jaszowicki Ols, Aleja przy drodze gruntowej Jaszowice – Kolonia Jaszowice – Jarosławice). Do obiektów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym a także historyczno – kulturowym, należą: park podworski w Jaszowicach o pow. 4,76 ha, zespół dworsko-parkowy w Milejowicach o pow. 2,8 ha, park podworski w Taczowie o pow. 5,7 ha (silnie zdewastowany), zespół dworsko-parkowy w Zakrzewie (6,25 ha), drzewostan alei dojazdowej do parku w Milejowicach - około 80 drzew (kasztanowce, klony, jesiony, lipy, wierzyby, wiązy). W kontekście planowanego rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych gminy władze gminy winny podjąć działania inicjujące rewaloryzację tych drzewostanów w powiązaniu z odbudową i nadaniem nowych funkcji obiektom architektonicznym pozostałym na terenie tych założeń;

- ochrony krajowych korytarzy ekologicznych – gmina położona jest poza korytarzami ekologicznymi wyznaczonymi w ramach ogólnopolskich i europejskich koncepcji (ECONET-PL, Natura2000, PAN). Natomiast część terenów została zakwalifikowana do Sieci wielofunkcyjnych terenów otwartych systemu przyrodniczego (greenbelt) w ramach projektu „Strategia rozwoju miejskiego Radomskiego Obszaru Funkcjonalnego (ROF)”;
- ochrony konserwatorskiej zabytków, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych znajdujących się na terenie gminy.

3. Analizy społeczne

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Zakrzew stanowią usługi oświaty, ochrony zdrowia i usługi kultury. Na terenie gminy we wsi Zakrzew znajdują się: Urząd Gminy oraz Urząd Poczty. Za bezpieczeństwo na terenie gminy odpowiada Komisariat Policji w Zakrzewie, Komenda Miejska Policji w Radomiu oraz Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Radomiu, a także jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. W gminie Zakrzew znajduje się 7 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych: OSP Cerekiew, OSP Dąbrówka Podłęzna, OSP Gulin, OSP Gulinek, OSP Taczów, OSP Zakrzew, OSP Zakrzewska Wola.

Na obszarze gminy w 2020 roku zlokalizowanych było 8 publicznych placówek oświatowych, na które składały się 2 przedszkola (Przedszkole Samorządowe w Bieliszach i Przedszkole Samorządowe w Zakrzewie) i 6 szkół podstawowych (we wsiach: Bielicha, Cerekiew, Dąbrówka Podłęzna, Wola Taczowska, Zakrzew, Mleczków), z czego w pięciu szkołach podstawowych znajdowały się oddziały przedszkolne. W miejscowości Zakrzew w 2020 roku zlokalizowane było również jedno przedszkole niepubliczne. W 2020 r. z usług przedszkola korzystało 479 dzieci. W gminie Zakrzew nie zlokalizowano żadnego żłobka. Usługi oświaty w zakresie ponadgimnazjalnym mieszkańcom gminy Zakrzew zapewniają placówki zlokalizowane poza gminą, na przykład w gminie i mieście Radom.

Tabela 8 Liczba uczniów w szkołach podstawowych i oddziałach przedszkolnych w gminie Zakrzew w latach 2017 - 2020 (źródło: dane Urzędu Gminy Zakrzew)

Typ szkoły	Klasa	Liczba uczniów				Liczba oddziałów			
		2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

Przedszkole i oddziały przedszkolne w szkołach podstawowych	<i>Poniżej „0”</i>	252	240	305	301	11	11,5	17	17
	„0”	156	194	121	121	9	9,5	8	8
Szkoły podstawowe	1	152	143	169	172	9	9	10	10
	2	123	153	147	152	9	9	8	8
	3	165	126	157	187	10	9	8	8
	4	177	168	124	198	9	9	7	7
	5	141	181	169	184	8	9	9	9
	6	125	141	184	162	7	8	9	96
	7	139	125	144	177	6	7	8	8
	8	0	140	126	142	0	6	7	7
	Łącznie	1 632	1 705	1 646	1 796	87	91	91	91

W we wrześniu 2020 roku liczba uczniów w szkołach podstawowych i oddziałach przedszkolnych wyniosła 1 796, z czego 422 dzieci uczęszczało do oddziałów „0” i poniżej „0”, a 1 374 uczyło się w klasach I – VIII.

Tabela 9 Liczba uczniów w poszczególnych rodzajach szkół w gminie Zakrzew na przestrzeni lat 2006 - 2016 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

Rodzaj placówki oświatowej	Rok		
	2006	2011	2016
Szkoły podstawowe	937	821	827
Gimnazja	498	384	301
Łącznie	1 435	1 205	1 128

Z powyższej tabeli wynika, że liczba absolwentów szkół podstawowych i gimnazjalnych w latach 2006 – 2016 spadła o ponad 300, co związane jest z niżem demograficznym.

Należy stwierdzić, że obecna oferta edukacyjna gminy Zakrzew spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Mieszkańcy gminy mają zapewniony dostęp do podstawowej opieki lekarskiej. Na terenie gminy Zakrzew zgodnie z danymi GUS w roku 2019 funkcjonowały 4 przychodnie. Średnia liczba osób przypadających na 1 przychodnię w 2019 r. była równa 3 306. Na terenie gminy działa jedna apteka. Opieka lekarska jest uzupełniana ponadto przez indywidualne praktyki lekarskie i gabinety medyczne. Opiekę szpitalną mieszkańcom gminy zapewniają oddziały szpitalne zlokalizowane w Radomiu.

Bazę placówek kulturowych w gminie Zakrzew stanowi Gminna Biblioteka Publiczna wraz z trzema filiami oraz zespół siedmiu świetlic i domów ludowych, funkcjonujących w strukturze Urzędu Gminy. Biblioteka oprócz gromadzenia i udostępniania zbiorów bibliotecznych działa w zakresie propagowania kultury poprzez organizację wystaw, koncertów i wieczorków poetyckich, natomiast świetlice pełnią funkcję integracyjną i aktywizującą lokalną społeczność.

4. Demografia i prognozy demograficzne

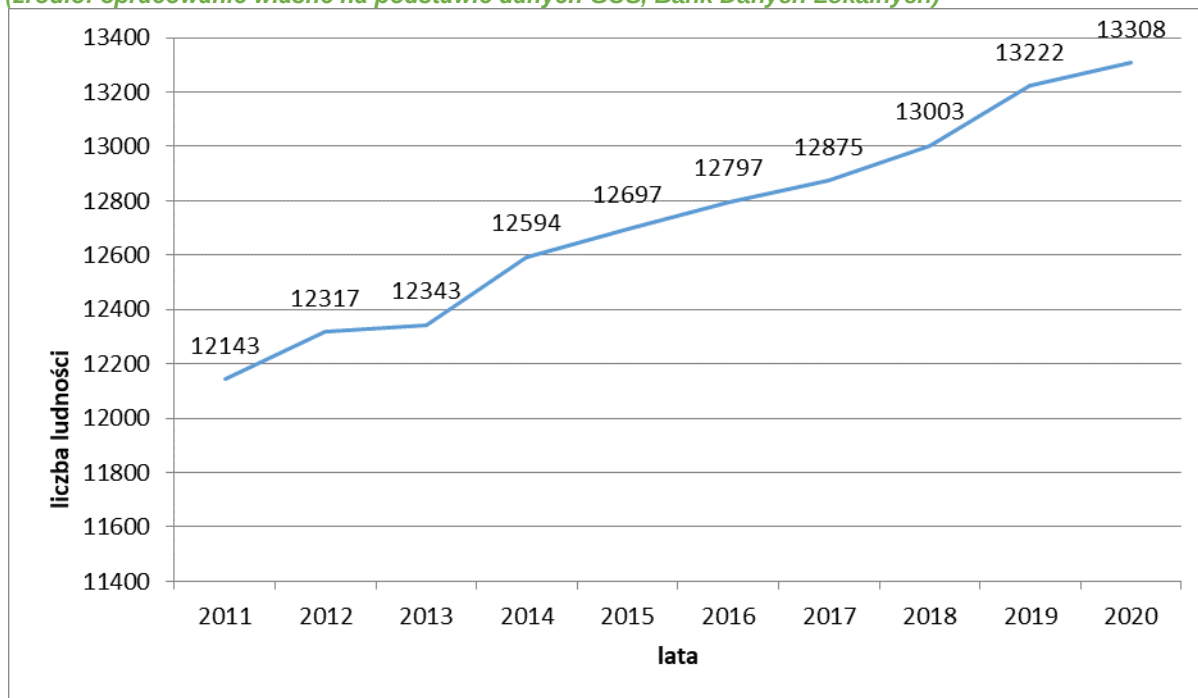
Prognozowanie demograficzne jest jednym z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, zwłaszcza w kontekście realizacji zadań publicznych dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej oraz prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Zakrzew daje podstawę do określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie potrzeb rozwoju nowej infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

Na potrzeby projektu Studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do 30 lat. Analizę sytuacji demograficznej oparto na wskaźnikach dotyczących gminy, zgodnie z danymi GUS na koniec 2020 r.

Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy Zakrzew na koniec 2020 r. według faktycznego miejsca zamieszkania wynosiła 13 308 osób. Od 2011 r. liczba ludności wzrosła o 1 165 osób. Na przestrzeni lat odnotowano ciągły wzrost ogólnej liczby mieszkańców gminy. Największy wzrost liczby ludności odnotowano w latach 2013 – 2014, liczba ludności wzrosła wtedy o 251.

Wykres 1 Liczba ludności w gminie Zakrzew według zameldowania na pobyt stały w latach 2007– 2016
(źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej pozwala na określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie Zakrzew. Zgodnie z danymi GUS na koniec 2020 r. gmina charakteryzuje się dodatnim przyrostem bezwzględnym zarówno w stosunku do roku poprzedniego (2019), jak i do roku bazowego (2011). W badanym okresie zarejestrowano ogólny wzrost liczby ludności. Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności (wzrostu) wynosi ok. 1,02%

Rok	Liczba ludność	Przyrost bezwzględny	Przyrost bezwzględny	Liczba ludności w stosunku do liczby	Liczba ludności w
-----	----------------	----------------------	----------------------	--------------------------------------	-------------------

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

	<i>i</i>	<i>y</i>	<i>w stosunku do liczby ludności w roku poprzednim [%]</i>	<i>ludności w roku poprzednim [%]</i>	<i>stosunku do liczby ludności w roku bazowym (2011) [%]</i>
2011	12143	x	x	x	x
2012	12317	174	1,43	101,43	101,43
2013	12343	26	0,21	100,21	101,65
2014	12594	251	2,03	102,03	103,71
2015	12697	103	0,82	100,82	104,56
2016	12797	100	0,79	100,79	105,39
2017	12875	78	0,61	100,61	106,03
2018	13003	128	0,99	100,99	107,08
2019	13222	219	1,68	101,68	108,89
2020	13308	86	0,65	100,65	109,59

Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów wpływa bezpośrednio na zmiany liczby ludności. Stosunek tych dwóch wskaźników, wyrażany przez przyrost naturalny, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W przeciągu lat wskaźnik urodzeń charakteryzował się licznymi wahaniami. W 2020 r. w gminie Zakrzew urodziło się 154 dzieci. Najmniej dzieci w badanym okresie urodziło się w roku 2011. Największą liczbę urodzeń zarejestrowano w 2019 r. i wynosiła ona 177. W 2020 roku w gminie Zakrzew urodziło się o 23 dzieci mniej niż w roku 2019.

Wskaźnik zgonów w gminie również ulegał wahaniom. W badanym okresie największą liczbę zgonów odnotowano w 2020 r. – 129, najmniejszą z kolei w roku 2014, kiedy wynosiła ona 84.

W roku 2020 w gminie Zakrzew zmarło o 52 osoby więcej niż w roku 2019.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów, także zmieniała się w czasie. Przez cały badany okres wskaźnik był dodatni. Przyrost naturalny w gminie Zakrzew był największy w roku 2019, kiedy jego wartość wyniosła 100, zaś najmniejszy w roku 2011, kiedy wynosił 18. Przyrost naturalnych w roku 2020 znacznie zmalał w stosunku do roku poprzedniego. Różnica między wartością przyrostu naturalnego w roku 2020 i 2019 wynosi 75.

Tabela 10 Zmiany przyrostu naturalnego w gminie Zakrzew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
urodzenia żywe	115	147	126	158	131	148	159	144	177	154
zgony ogółem	97	90	103	84	87	102	107	92	77	129
przyrost naturalny	18	57	23	74	44	46	52	52	100	25

Migracje

Istotnym czynnikiem kształtującym strukturę demograficzną ludności w gminie Zakrzew są ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu należy stwierdzić, że czynnik migracji ma wpływ na stan populacji w gminie na wyższym poziomie niż przyrost naturalny.

W latach 2011 - 2020 do gminy Zakrzew napłynęły łącznie 1 702 osoby, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 965 osób. Największą liczbę zameldowań i wymeldowań zanotowano w 2019 r. Wartość salda migracji podlega nieustannym wahaniom. Najmniejszą wartość miało w 2016 i 2017r. i wynosiło 32 osoby, natomiast najwyższą w 2011 i 2012 r. – wyniosło wtedy 124 osoby. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym, wykazywały kobiety.

Tabela 11 Migracje wewnętrzne wg płci w gminie Zakrzew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania ogółem	210	237	197	172	0*	131	146	204	243	162
mężczyźni	109	128	90	79	0*	58	72	101	117	81
kobiety	101	109	107	93	0*	73	74	103	126	81
wymeldowania ogółem	86	113	92	105	0*	99	114	124	128	104
mężczyźni	34	55	39	45	0*	45	52	55	69	55
kobiety	52	58	53	60	0*	54	62	69	59	49
saldo migracji ogółem	124	124	105	67	0*	32	32	80	115	58
mężczyźni	75	73	51	34	0*	13	20	46	48	26
kobiety	49	51	54	33	0*	19	12	34	67	32

x – brak danych

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazuje, że do gminy napływa zdecydowanie większa liczba mieszkańców z miast niż ze wsi. Podobnie przedstawiają się dane dotyczące wymeldowań – wymeldowania do miast stanowią ponad dwukrotność liczby wymeldowań na wieś. W gminie Zakrzew w badanym okresie ruch zewnętrzny był nieporównywalnie mniejszy niż ruch wewnętrzny. Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat żaden z mieszkańców gminy nie wymeldował się za granicę, zaś zameldowało się 6 osób przybywających z zagranicy kraju.

Tabela 12 Migracje na pobyt stały w gminie Zakrzew w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania z miast	167	161	148	131	121	108	115	144	198	132
zameldowania ze wsi	42	76	49	40	47	23	31	58	43	30
zameldowania z zagranicy	1	0	0	1	0	0	0	2	2	0

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

wymeldowania do miast	44	72	72	80	98	78	81	85	84	63
wymeldowania na wieś	42	41	20	25	31	21	33	39	44	41
wymeldowania za granicę	0	0	0	0	0*	0	0	0	0	0
x – brak danych										

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. W metodzie badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma komponentami przyrostu, jakimi są przyrost naturalny oraz saldo migracji. Na podstawie oceny relacji obu zmiennych określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności:

- Typ A – kiedy dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji,
- Typ B – kiedy dodatni przyrost naturalny jest wyższy od dodatniego salda migracji,
- Typ C – kiedy dodatni przyrost naturalny jest niższy od dodatniego salda migracji,
- Typ D – kiedy dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny,
- Typ E – kiedy ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji,
- Typ F – kiedy ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie mniejszym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ G – ujemny przyrost naturalny z ujemnym, ale nie większym (w wartości bezwzględnej) saldem migracji,
- Typ H – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

Według typologii przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla lat 2011 -2020 r., gminę Zakrzew można zaliczyć do jednostki typu C. Jest to jednostka aktywna demograficznie, cechująca się wysokim dodatnim saldem migracji oraz dodatnim przyrostem naturalnym.

Struktura płci i wieku

Ważną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego gminy jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym oraz produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. W gminie Zakrzew ludność w wieku poprodukcyjnym przewyższa liczbę osób w wieku przedprodukcyjnym. Mieszkańcy w wieku produkcyjnym stanowią ponad 62% wszystkich mieszkańców gminy.

W podziale na płeć, liczba mężczyzn w gminie Zakrzew nieznacznie przewyższa liczbę kobiet – wskaźnik feminizacji w 2020 r. był równy 100. Taką wartość wskaźnika spowodowały równoważące się różnice w liczbie mężczyzn i kobiet w poszczególnych grupach wiekowych. Liczba kobiet w wieku produkcyjnym jest o 584 niższa niż liczba mężczyzn, natomiast liczba mężczyzn w wieku poprodukcyjnym jest

o 618 niższa niż liczba kobiet. W przypadku ludności w wieku przedprodukcyjnym liczba mężczyzn jest o 40 wyższa niż liczba kobiet.

Tabela 13 Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Zakrzew wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym	ludność łącznie
ogółem	2 974	8 300	2 034	13 308
mężczyźni	1 507	4 442	708	6 657
kobiety	1 467	3 858	1 326	6 651

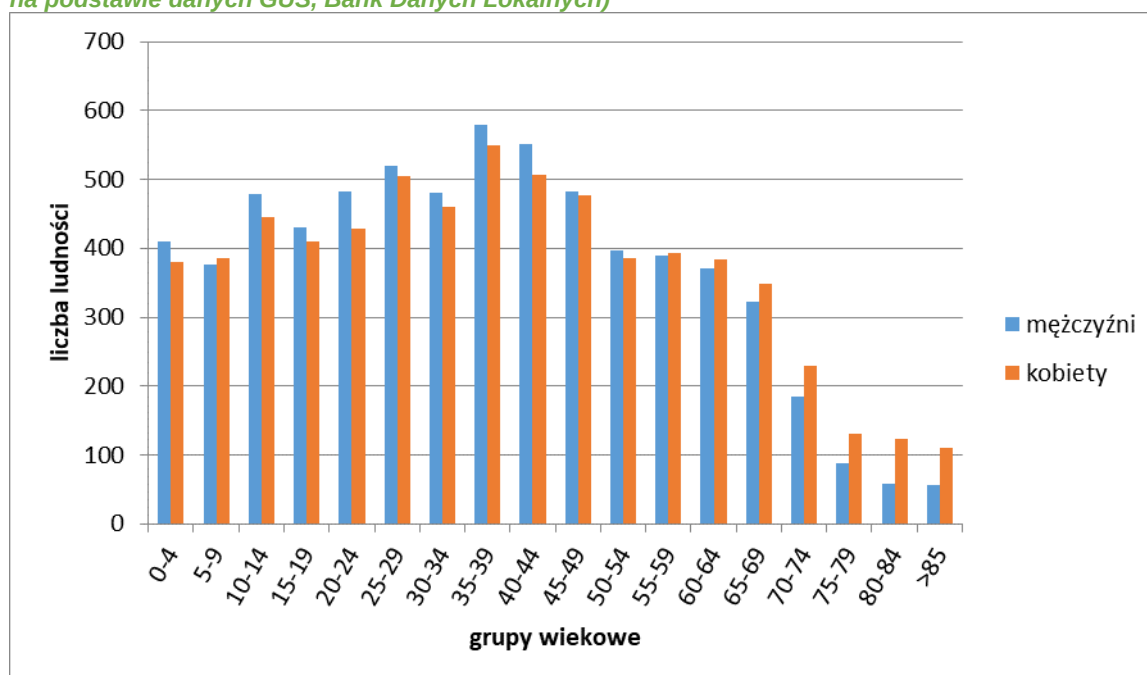
Z podziałem ludności wg ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do ludności w wieku produkcyjnym. Na przestrzeni ostatnich lat wskaźnik ten malał od 2011 do 2013 r. W latach 2014 i 2015 wskaźnik utrzymywał się na tym samym poziomie, po czym w roku 2016 znowu zmaleł. Od roku 2016 do chwili obecnej trwa trend wzrostowy. W 2011 r. był równy 57,4, a w 2020 r. osiągnął wartość 60,3. Równocześnie stale wzrasta stosunek ludności w wieku poprodukcyjnym do ludności w wieku przedprodukcyjnym, co jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, świadczących o postępującym starzeniu się społeczeństwa.

Tabela 14 Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Zakrzew w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
wskaźnik obciążenia demograficznego	57,4	56,9	56,2	56,4	56,4	56,2	57,0	57,7	59,3	60,3

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Zakrzew obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą. Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w grupach wiekowych do 54 roku życia z wyjątkiem grupy wiekowej 5 – 9 lat. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w każdej grupie wiekowej po 54 roku życia. Szczególnie widoczna jest ona od 65 roku życia, liczba kobiet w wieku powyżej 80 lat jest ponad 2 razy większa niż mężczyzn. Zjawisko wydłużania czasu trwania życia ma przełożenie na wzrastającą liczbę osób w wieku 60 lat i więcej.

Wykres 2 Ludność wg płci w gminie Zakrzew wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS, Bank Danych Lokalnych)



Prognoza demograficzna

Prognoza demograficzna liczby mieszkańców gminy Zakrzew do roku 2052 została opracowana na podstawie dostępnych danych statystycznych z lat 2011 - 2020.

Dokonując prognozy liczby ludności przeanalizowano zmiany liczby ludności gminy Zakrzew w latach 2011 - 2020. Ogólny trend zmiany liczby ludności gminy Zakrzew jest rosnący. W analizowanym okresie liczba ludności nieustannie rosła. W 2020 roku wyniosła 13 308, co stanowi liczbę o 1 165 wyższą niż w roku 2011. Na potrzeby prognozy demograficznej założono, że tendencja wzrostowa utrzyma się w kolejnych latach. W celu oszacowania liczby ludności gminy Zakrzew w latach 2021 - 2052 wyliczono średnią zmianę liczby ludności w okresie analizowanym (2011 - 2020) oraz przyjęto, że ta średnia utrzyma się w kolejnych latach. Obliczono, że liczba ludności gminy Zakrzew wzrastała średniorocznie o 1,02%. Zgodnie z prognozą liczba ludności gminy Zakrzew w 2052 r. będzie wynosiła 18 414 osób.

Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

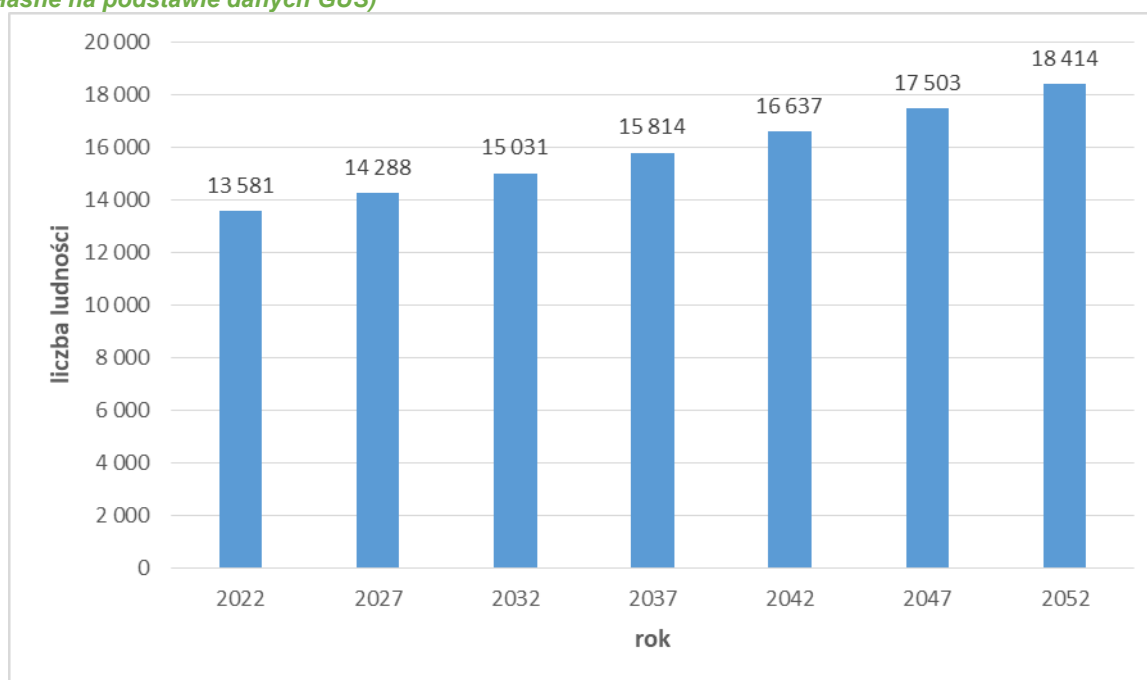
Tabela 15 Prognoza liczby ludności w gminie Zakrzew do roku 2052 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Rok	Liczba ludności gminy Zakrzew
Dane statystyczne	2011	12143
	2012	12317
	2013	12343
	2014	12594
	2015	12697
	2016	12797
	2017	12875
	2018	13003

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

	2019	13222
	2020	13308
<i>Prognoza</i>	2021	13 444
	2022	13 581
	2023	13 719
	2024	13 859
	2025	14 001
	2026	14 144
	2027	14 288
	2028	14 434
	2029	14 581
	2030	14 729
	2031	14 880
	2032	15 031
	2033	15 185
	2034	15 340
	2035	15 496
	2036	15 654
	2037	15 814
	2038	15 975
	2039	16 138
	2040	16 303
	2041	16 469
	2042	16 637
	2043	16 807
	2044	16 978
	2045	17 151
	2046	17 326
	2047	17 503
	2048	17 681
	2049	17 862
	2050	18 044
	2051	18 228
	2052	18 414

Wykres 3 Prognozowana liczba ludności w gminie Zakrzew w latach 2021 - 2052 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

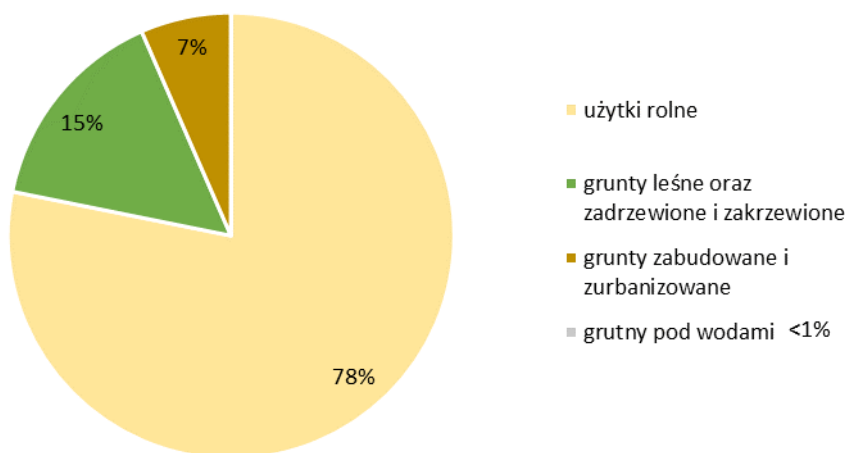
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę

Metodyka sporządzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę została opracowana na podstawie art. 10 ust. 5 - 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.). Ustawa nie określa jednoznacznie metod sporządzania bilansu ani niezbędnych materiałów wyjściowych, ograniczając się jedynie do sprecyzowania procedury sporządzania opracowania i sposobu interpretowania wyników analizy. Ze względu na zróżnicowany zasób materiałów, jakimi dysponują poszczególne gminy, sposób opracowywania bilansu powinien być dostosowany do dostępnych materiałów. Założeniem jest taki dobór materiałów, aby uzyskać jak najbardziej rzetelny obraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. Sposób obliczania danych wskaźników przedstawiono w poszczególnych rozdziałach opracowania.

Stan istniejący

Gmina Zakrzew jest gminą wiejską, której powierzchnię w ok. 78% zajmują użytki rolne. Wg danych na 2014 r. wskaźnik lesistości w gminie był równy ok. 15%. W znacznym stopniu wpływa to na krajobraz gminy, jak również sposób użytkowania i strukturę terenów zabudowanych. Obszar zurbanizowany nie przekracza 7% powierzchni gminy. W poszczególnych miejscowościach dominuje zabudowa jednorodzinna, a także zabudowa zagrodowa, która tworzy pierzeje wzdłuż głównych tras komunikacyjnych.

Wykres 4 Struktura użytkowania gruntów w gminie Zakrzew wg stanu na dzień 31.12.2014 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)



W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane GUS, mówiące o łącznej powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych aktualnie istniejących na terenie gminy oraz o łącznej powierzchni użytkowej budynków niemieskalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2012 - 2020 w podziale na funkcję budynku. Wg danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie Zakrzew wyniosła w 2020 roku 367 300 m². Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieskalnych zostały zestawione w poniższej tabeli.

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieskalnych do użytkowania oddano budynki spośród jedynie 4 funkcji: budynków handlowo usługowych, budynków garaży, zbiorników, silosów i budynków magazynowych i budynków gospodarstw rolnych. Ponadto oddano do użytkowania 2 budynki niemieskalne, o funkcji gdzie indziej niewymienionej.

W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek mieszkalny jednorodzinny nieprzystosowany do stałego zamieszkania, zbiorowego zamieszkania, kultury fizycznej, hotelu, zakwaterowania turystycznego, biurowy, łączności, dworców i terminali, przemysłowy, ogólnodostępnego obiektu kulturalnego, muzeów i bibliotek, szkół i instytucji badawczych, szpitali i zakładów opieki zdrowotnej oraz przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

Wykres 5 Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieskalnych oddanych do użytkowania w latach 20012-2020 (Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Funkcja	Jedn.	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Suma	Średnia
budynki handlowo-usługowe	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	380	0	380	42,2

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

budynki garaży	[m ²]	185	124	55	0	174	98	151	28	102	917	101,9
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	2 458	944	3402	378
budynki gospodarstw rolnych	[m ²]	745	264	1 040	0	109	306	73	435	1 056	4028	447,6
Pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m ²]	0	0	0	0	0	0	0	49	93	152	16,9

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”⁴. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2020 liczba mieszkańców gminy Zakrzew wynosiła 13 308 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w tym samym roku wyniosła 27,6 m² co jest wartością niższą od średniej krajowej (29,2m²) i jednocześnie wyższą od średniej powiatowej (26,1 m²). Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Zakrzew wg GUS w 2020 r. wyniosła 101,3 m², co jest wartością wyższą zarówno od średniej krajowej – 74,5 m², jak i średniej powiatowej – 84,5 m².

Powyższe dane świadczą o tym, że zasób mieszkaniowy gminy Zakrzew jest niewystarczający. Pomimo tego, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie Zakrzew jest znacznie wyższa do średniej krajowej to średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę jest niższa od średniej krajowej. Wynika to z tego, że większość budynków w gminie ma dość wysoką powierzchnię zabudowy (domy wiejskie), ale mieszkają w nich wieloosobowe rodziny.

Pomimo tego, trzeba zauważyć, że warunki mieszkaniowe w Polsce na tle innych Europejskich krajów są bardzo słabe. Średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na mieszkańca w Polsce należy do najniższych w Europie. Według danych Eurostatu w Polsce aż 37,6 proc. osób mieszka w nieruchomości, którą według standardów europejskich należałoby uznać za przeludnioną. W oszacowanym przez Europejski Urząd Statystyczny rankingu przeciętnego wskaźnika przeludnienia dla 31 krajów Polska zajmuje 24. miejsce⁵.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega

⁴ Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

⁵ Eurostat Statistics Explained – Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa;

ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Jest to związane z bogaceniem się polskiego społeczeństwa oraz ze zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Także w gminie Zakrzew te tendencje znajdują swoje potwierdzenie. Analiza danych statystycznych za lata 2011 - 2020 wskazuje, że średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Zakrzew nieustannie rośnie. W badanych latach średni roczny wzrost wynosił ok. 0,46 m². Na podstawie danych statystycznych, przyjmując założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie, można prognozować o ile zwiększy się średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę, co przedstawia poniższy wykres i tabela.

Wykres 6 Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Zakrzew i powiecie radomskim

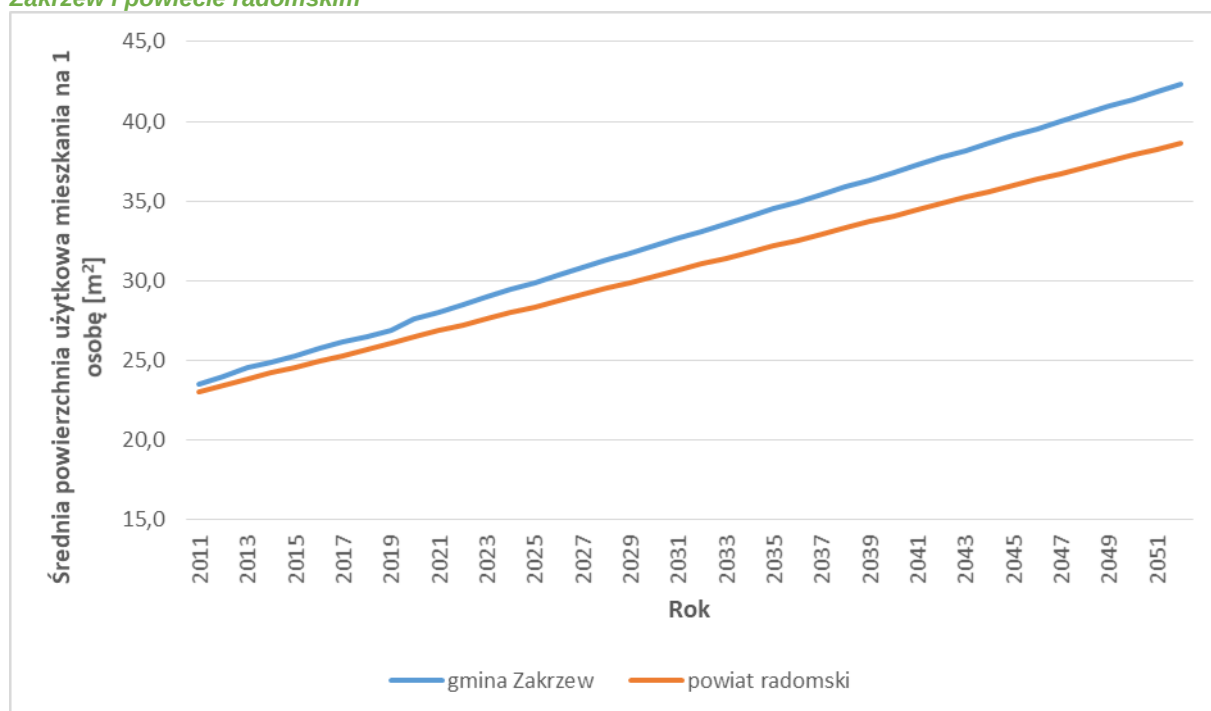


Tabela 16 Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania w m² na 1 osobę w gminie Zakrzew i w powiecie radomskim

	rok	gmina Zakrzew [m ²]	powiat radomski [m ²]
dane	2011	23,5	23,0
	2012	24,0	23,4
	2013	24,6	23,8
	2014	24,9	24,2
	2015	25,3	24,6
	2016	25,8	25,0
	2017	26,2	25,3
	2018	26,5	25,7
	2019	26,9	26,1
	2020	27,6	26,5*
prognoza	2021	28,1	26,9

**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**

	<i>rok</i>	<i>gmina Zakrzew [m²]</i>	<i>powiat radomski [m²]</i>
	2022	28,5	27,2
	2023	29,0	27,6
	2024	29,4	28,0
	2025	29,9	28,4
	2026	30,4	28,8
	2027	30,8	29,1
	2028	31,3	29,5
	2029	31,7	29,9
	2030	32,2	30,3
	2031	32,7	30,7
	2032	33,1	31,0
	2033	33,6	31,4
	2034	34,0	31,8
	2035	34,5	32,2
	2036	35,0	32,6
	2037	35,4	32,9
	2038	35,9	33,3
	2039	36,3	33,7
	2040	36,8	34,1
	2041	37,3	34,5
	2042	37,7	34,8
	2043	38,2	35,2
	2044	38,6	35,6
	2045	39,1	36,0
	2046	39,6	36,4
	2047	40,0	36,7
	2048	40,5	37,1
	2049	40,9	37,5
	2050	41,4	37,9
	2051	41,9	38,3
	2052	42,3	38,6
*prognoza			

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w roku 2052 w gminie Zakrzew średnia powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę wyniesie 42,3 m², co będzie wartością wyższą niż średnia dla całego powiatu radomskiego – 38,6 m².

W tym samym czasie wzrośnie liczba mieszkańców – do roku 2052 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy Zakrzew do 18 414 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). Przy uwzględnieniu prognozowanej powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przypadającej na

jednego mieszkańca, w roku 2052 szacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 778 912 m². Biorąc pod uwagę, że istniejący zasób mieszkaniowy w gminie Zakrzew wynosi (dane za rok 2020) 367 300 m² to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 411 612 m². Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) i występujące w ostatnich latach pozytywne czynniki rozwoju, szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie 535 095 m² powierzchni użytkowej.

Istniejąca w gminie Zakrzew zabudowa mieszkaniowa ma charakter zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (siedliskowej). Jednak analiza ruchu inwestycyjnego (wydawane decyzje o warunkach zabudowy) oraz ruchu budowlanego (wydawane pozwolenia na budowę) pozwala stwierdzić, iż aktualnie prawie wszystkie (>97%) nowe inwestycje mieszkaniowej w gminie powstają jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Ponadto liczba realizacji budynków mieszkalnych w ramach zabudowy zagrodowej z każdym rokiem spada. Powyższe trendy inwestycyjne dają podstawy do założenia, iż perspektywie kolejnych 30 lat całe oszacowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową będzie realizowane jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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.

Tabela 31 Wskaźniki urbanistyczne, oraz zapotrzebowanie na zabudowę usługową publiczną (oświata i zdrowie) (Źródło: opracowanie własne)

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska –Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	1556 miejsc
przedszkola	1 miejsca na 2 500 m ² całkowitej powierzchni mieszkań	389 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	55 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	1945 m ² powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

We wcześniejszych rozdziałach oszacowano, że w roku 2052 powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 778 912 m², czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej około 973 640 m².

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w roku 2052, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 1556 miejsc, natomiast w przedszkolach – 389 miejsca.

Na obszarze gminy w 2020 roku zlokalizowanych było 8 publicznych placówek oświatowych, na które składały się 2 przedszkola (Przedszkole Samorządowe w Bielisze i Przedszkole Samorządowe w Zakrzewie) i 6 szkół podstawowych (we wsiach: Bielicha, Cerekiew, Dąbrówka Podłęzna, Wola Taczowska, Zakrzew, Mleczków), z czego w pięciu szkołach podstawowych znajdowały się oddziały przedszkolne. W miejscowości Zakrzew w 2020 roku zlokalizowane było również jedno przedszkole niepubliczne.

W 2020 r. w szkołach podstawowych w gminie Zakrzew uczyło się 1374 dzieci, zaś z usług przedszkoli publicznych korzystało 422 dzieci, a z usług przedszkoli prywatnych 57 dzieci.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (1556) z liczbą miejsc istniejących (minimum 1374) wynika, iż w perspektywie 30 lat wystąpi potrzeba zapewnienia 182 nowych miejsc w szkołach podstawowych. Taka liczba miejsc jest możliwa do stworzenia w oparciu o już istniejące szkoły i ich budynki, w związku z czym nie wykazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę szkół podstawowych.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 389 miejsc, obecnie przedszkola zapewniają opiekę 479 dzieciom. Oznacza to, że w gminie Zakrzew w perspektywie do roku 2052 obecna zorganizowana liczba miejsc w przedszkolach będzie wystarczająca. W związku z powyższym nie wykazuje się zapotrzebowania na nową zabudowę usług przedszkolnych.

W związku z brakiem na terenie gminy Zakrzew działających żłobków w perspektywie do roku 2052 konieczne będzie zorganizowanie co najmniej 55 miejsc w żłobkach. Zakłada się, że takie zapotrzebowanie zostanie pokryte nowym budynkiem żłobkowym o powierzchni użytkowej ok. 1000 m².

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2058 r. powinna wynosić minimum 1945 m². Powierzchnia obecnie istniejących budynków i lokali świadczących usługi medyczne wynosi około 800 m². W związku z tym zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do roku 2052 wynosi ok. 1145 m² powierzchni użytkowej.

W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałoby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć znacznie większą liczbę mieszkańców niż obecna.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną oraz usługową (komercyjną), zaś wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania dla tych rodzajów zabudowy. Ilość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej 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).

Ze względu na różnice lokalnych uwarunkowań zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną jest nierównomierne dla różnych gmin w Polsce. Ponadto zapotrzebowanie na zabudowę tych funkcji jest niestale i szybkozmienne, ponieważ nawet pojedyncze wydarzenie (np. lokalizacja znaczącej inwestycji) może nagle, skokowo wygenerować bardzo duże zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową oraz produkcyjną. Co więcej zapotrzebowanie na jeden z tych rodzajów zabudowy może indukować zapotrzebowanie na drugi tj. zabudowa produkcyjna i magazynowa wymaga powstania także towarzyszącej zabudowy usługowej np. fabryka wymaga powstania usługowych obiektów biurowych, które będą stanowić jej zaplecze administracyjne. To zjawisko zachodzi także w drugą stronę np. rozwój licznych obiektów handlowych (usługi) wymusza zapotrzebowanie na nową zabudowę magazynową w okolicy.

W związku z powyższym szacując zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną istotnym jest poprawne określenie uwarunkowań lokalnych warunkujących zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz zbadanie w jaki sposób w danej gminie oddziaływają ze sobą przedmiotowe dwa rodzaje zabudowy. Na potrzeby oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną oraz produkcyjną ustalono czynniki, które będą mieć w badanej przyszłości największy wpływ na zapotrzebowanie na nową zabudowę tych funkcji w gminie Zakrzew.

Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę usługową w gminie Zakrzew będzie rozwijająca się suburbanizacja miasta Radomia. Gmina Zakrzew sąsiaduje bezpośrednio z Radomiem od strony południowego wschodu. Już obecnie widoczny jest trend przeprowadzania się dotychczasowych mieszkańców Radomia na tereny podmiejskie także leżące w granicach gminy Zakrzew. Świadczą o tym statystyki migracji oraz sposób zagospodarowywania obrębów geodezyjnych Wacyn, Janiszew, Bielicha czy Milejowice, czyli miejscowości położonych najbliżej Radomia. Przewiduje się, iż w kolejnych latach opisywany trend jeszcze bardziej przyspieszy, co przełoży się na wzrastającą liczbę mieszkańców gminy Zakrzew, ale także spowoduje sytuację, w której obecnie istniejące usługi komercyjne przestaną być wystarczające dla napływowych mieszkańców. Dotyczy to zarówno ilości dostępnych usług podstawowych takich jak np. sklepy, ale także zakresu i jakości usług – zakłada się, że wraz z przybywaniem do gminy Zakrzew dużych liczb byłych mieszkańców ośrodka miejskiego, w gminie pojawi się zapotrzebowanie na nowe rodzaje usług, które dotąd nie były niezbędne w tradycyjnie rolniczej gminie np. biura, gastronomia, usługi rzemieślnicze. Realizacja tych usług będzie wymagać nowej zabudowy usługowej.

Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Zakrzew są znaczące inwestycje infrastrukturalne o znaczeniu

krajowym i regionalnym. Gmina Zakrzew jest obszarem dużych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu krajowym i regionalnym. W ostatnich latach została wybudowana droga ekspresowa S7, zaś w najbliższych latach rozpocznie się budowa nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740. Wybudowana droga S7 oraz planowana droga wojewódzka nr 740 będą krzyżować się w miejscowościach Mleczków Kolonia i Zatoplice tworząc znaczący węzeł drogowy. Przewiduje się, że powyższe inwestycje pociągną za sobą gwałtowny rozwój przedsiębiorstw z zakresu magazynowania, przetwórstwa, produkcji i przemysłu. Oprócz rozwoju już istniejących w gminie przedsiębiorstw przewiduje się, że ukończenie inwestycji drogowej przyciągnie wiele firm zewnętrznych, które będą chciały zlokalizować swoje nowe obiekty w pobliżu węzła drogowego w gminie Zakrzew oraz wzdłuż drogi ekspresowej S7. Dodatkowym czynnikiem jest fakt, iż przyjęta przez gminę Zakrzew polityka przestrzenna i rozwojowa opiera się na zachęcaniu do inwestowania na terenie gminy także poprzez lokalizowanie nowych inwestycji z zakresu produkcji.

Zlokalizowanie węzła drogi szybkiego ruchu na terenie gminy jest wydarzeniem definiującym przyszły rozwój funkcji przemysłowych. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach w kraju, w których powstały ważne węzły drogowe. W celu wyliczenia konkretnego zapotrzebowania na tereny przemysłowe w gminie Zakrzew przeprowadzono szczegółową analizę jak wybudowanie nowej drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem wpływa na rozwój funkcji przemysłowej. Ze względu na fakt, że oddziaływanie takiej inwestycji jest rozłożone na wiele lat od realizacji, do analizy zostało wybranych 5 lokalizacji z różnych części Polski, w których tego typu inwestycja została zrealizowana wystarczająco dawno temu, aby na jej podstawie móc określić jej długotrwały wpływ.

Do analizy wybrano następujące lokalizacje (dla ułatwienia nazywane nazwami węzłów drogowych):

- Komorniki,
- Krzesiny,
- Swadzim,
- Stryków,
- Rusocin.

W ramach analizy dla każdej z tych lokalizacji zbadano sposób zagospodarowania terenów przed powstaniem drogi oraz w obecnym stanie. Zasięgi terenów przemysłowych oraz powierzchnie budynków przemysłowych wyznaczono w ramach inwentaryzacji urbanistycznej na podstawie archiwalnych ortofotomap z 2001 i 2004 roku, natomiast stan obecny na podstawie ortofotomap z 2021 roku. Przygotowano wyliczenia, które przedstawiają sumę powierzchni terenów przemysłowych i budynków przemysłowych przed powstaniem drogi oraz stan obecny. Obliczono różnicę tych powierzchni, przedstawiono średni roczny przyrost tych terenów w analizowanych latach, również w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym dane tereny zostały zlokalizowane.

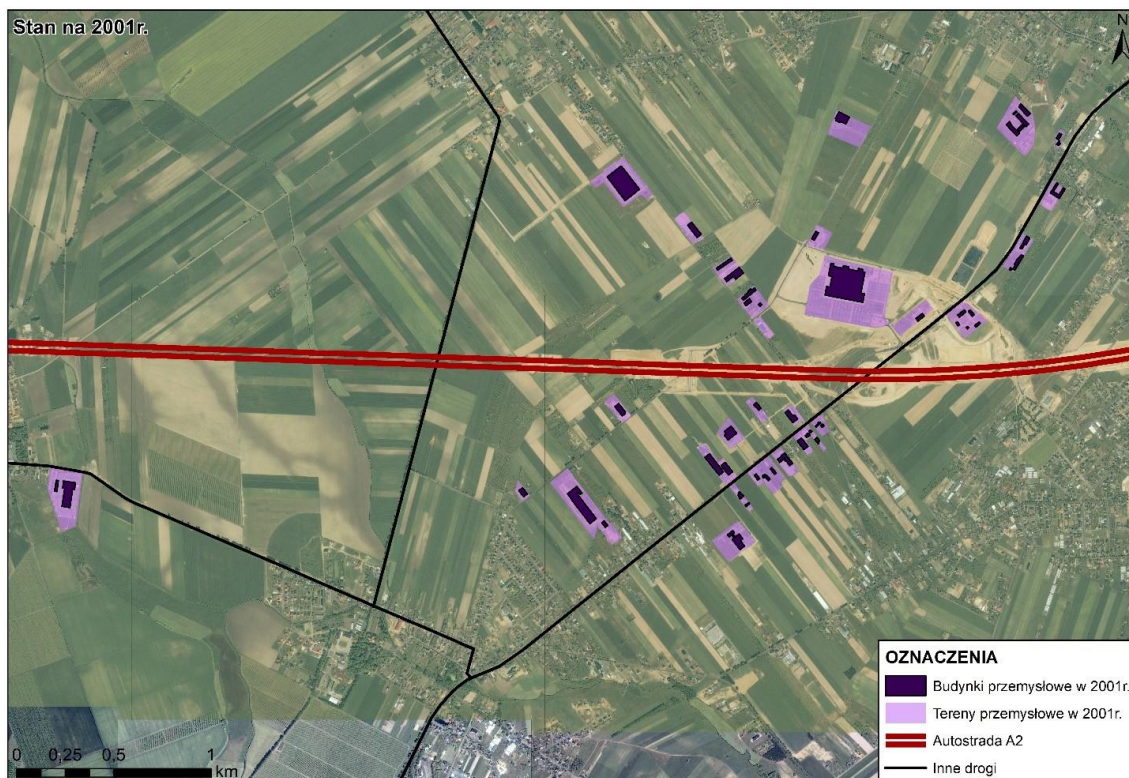
Poprzez sformułowanie „tereny przemysłowe” rozumie się grunty zajęte pod budynki i urządzenia służące produkcji przemysłowej i logistyce (bazy transportowe oraz magazyny i składy) wraz z całą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (parkingi,

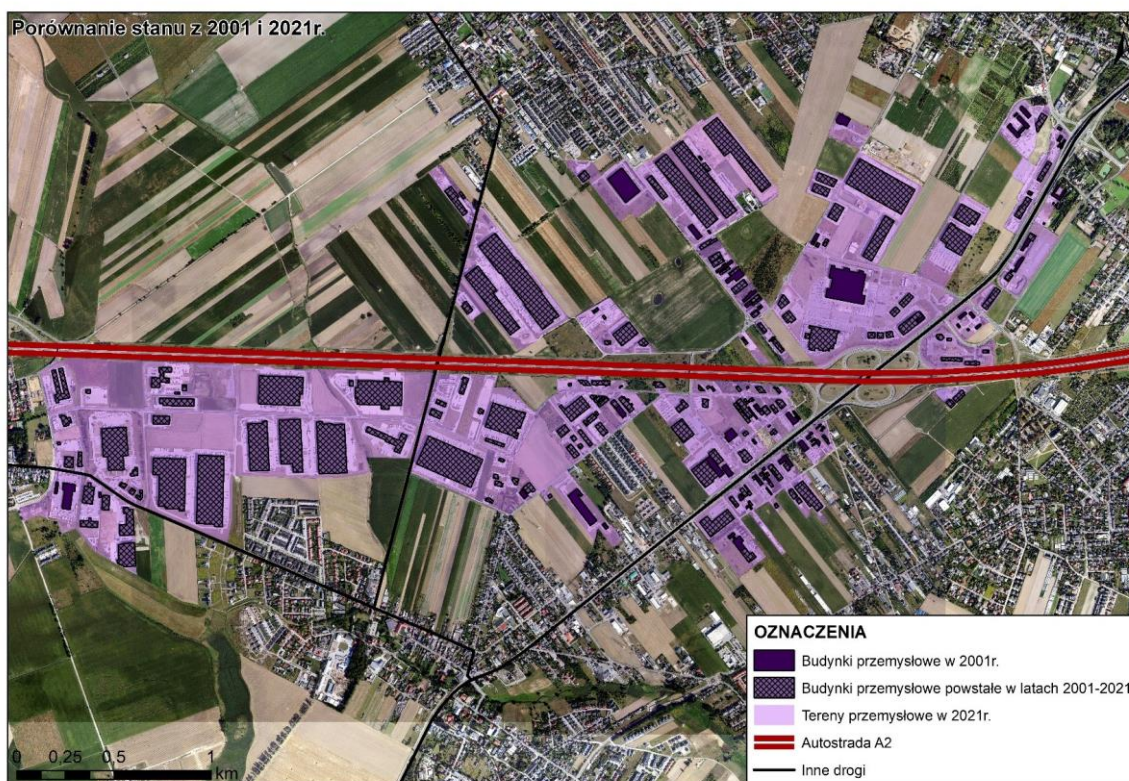
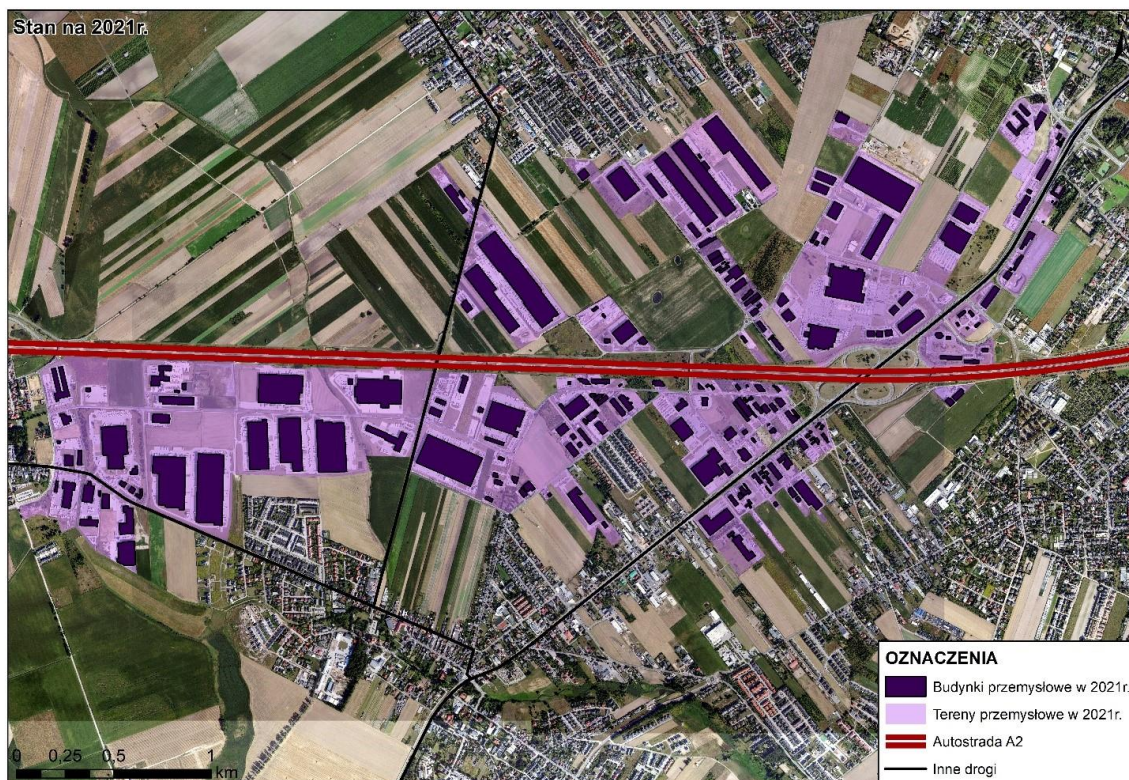
zbiorniki na wodę, stacje transformatorowe itp.).

Poprzez sformułowanie „budynki przemysłowe” rozumie się budynki służące produkcji (np. hale fabryk) i magazyny oraz budynki administracyjne i socjalne im towarzyszące.

- **Węzeł Komorniki**

Węzeł Komorniki położony jest na trasie autostrady A2 relacji Berlin – Warszawa. Znajduje się w odległości ok. 9 km od centrum miasta Poznań.





Węzeł Komorniki – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2001	2021
	544 194,28	4 056 564,02
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	3 512 369,74	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	175 618,49	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	31 930,63	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 544 194,28 m², a w 2021 roku 4 056 564,02 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 3 512 369,74 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 175 618,49 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 31 930,63 m².

Węzeł Komorniki – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2001	2021
	106 052,60	996 027,54
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	889 974,94	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	44 498,75	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	8 090,68	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 106 052,60 m², a w 2021 roku 996 027,54 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 889 974,94 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 44 498,75 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 8 090,68 m².

- **Węzeł Krzesiny**

Węzeł Krzesiny położony jest na przecięciu trasy autostrady A2 relacji Berlin - Warszawa oraz trasy szybkiego ruchu S11 relacji Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie. Znajduje się w odległości ok. 8,5 km od centrum miasta Poznań.

ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW



**ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW**



Węzeł Krzesiny – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2004	2021
	759 277,34	4 897 675,08
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	4 138 397,74	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	243 435,16	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	43 470,56	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 759 277,34 m², a w 2021 roku 4 897 675,08 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 4 138 397,74 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 243 435,16 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 43 470,56 m².

Węzeł Krzesiny – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2004	2021
	148 654,44	1 368 354,22
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	1 219 699,78	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	71 747,05	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	12 811,97	

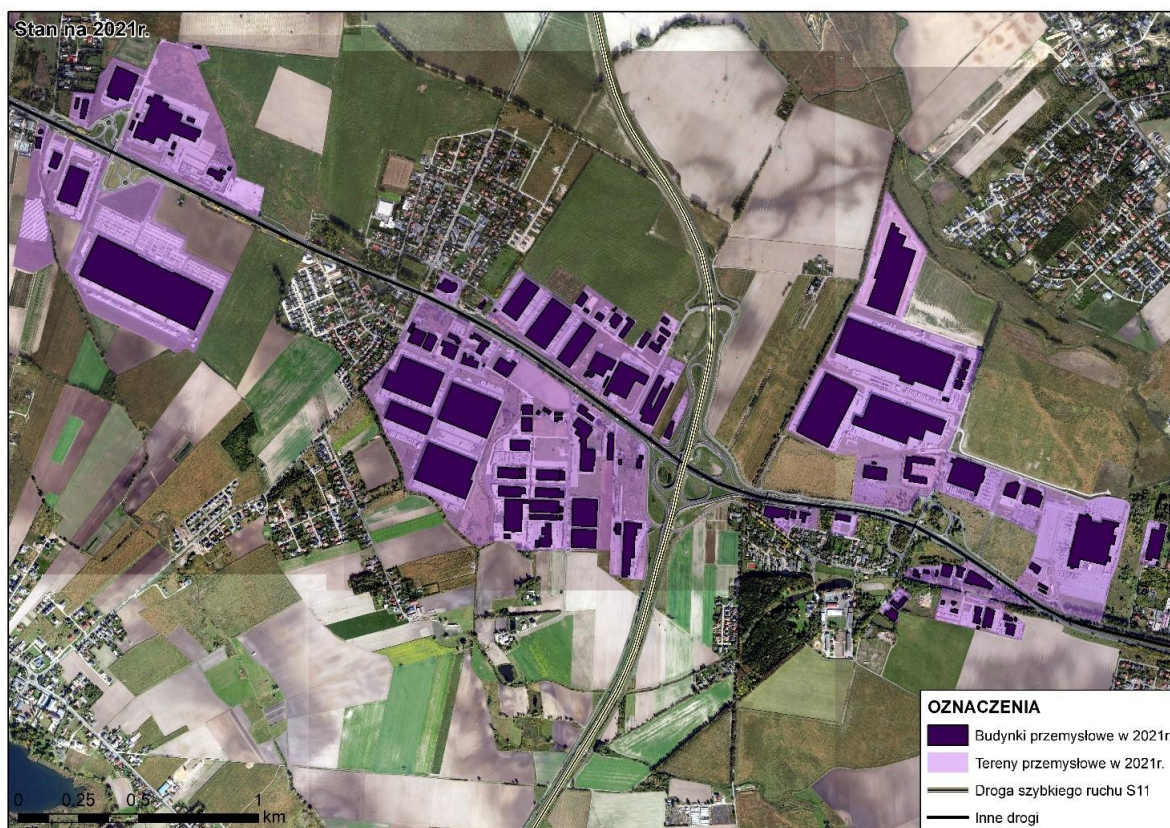
Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 148 654,44 m², a w 2021 roku 1 368 354,22 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 219 699,78 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 71 747,05 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 12 811,97 m².

- **Węzeł Swadzim**

Węzeł Swadzim położony jest na przecięciu trasy autostrady A2 relacji Berlin - Warszawa oraz trasy szybkiego ruchu S11 Kołobrzeg – Pyrzowice/Piekary Śląskie. Znajduje się w odległości ok. 13 km od centrum miasta Poznań.



ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW



Węzeł Swadzim – Bilans terenów przemysłowych		
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	2001	2021
	600 605,91	2 659 510,19
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	2 058 904,28	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	102 945,21	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	54 181,69	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 600 605,91 m², a w 2021 roku 2 659 510,19 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 2 058 904,28 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 102 945,21 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 54 181,69 m².

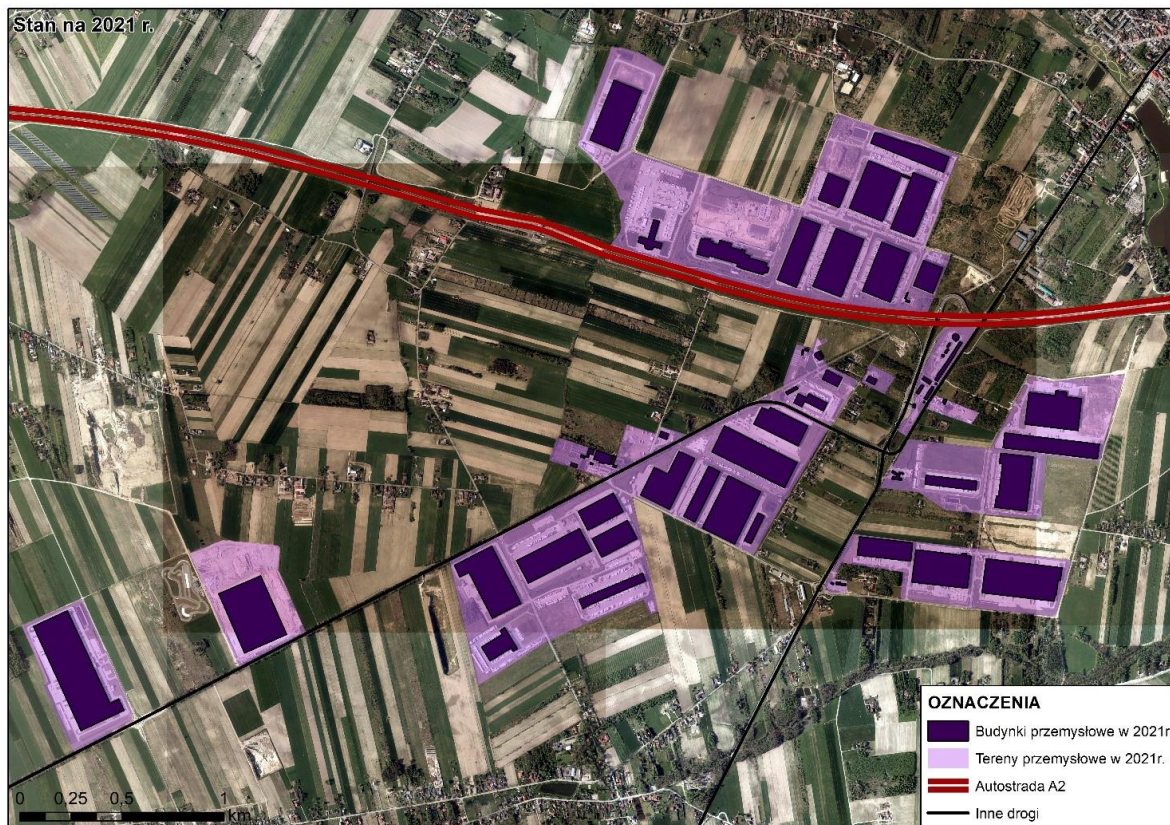
Węzeł Swadzim – Bilans budynków przemysłowych		
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	2001	2021
	122 038,63	771 485,31
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	649 446,68	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m ²]	32 472,33	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	17 090,70	

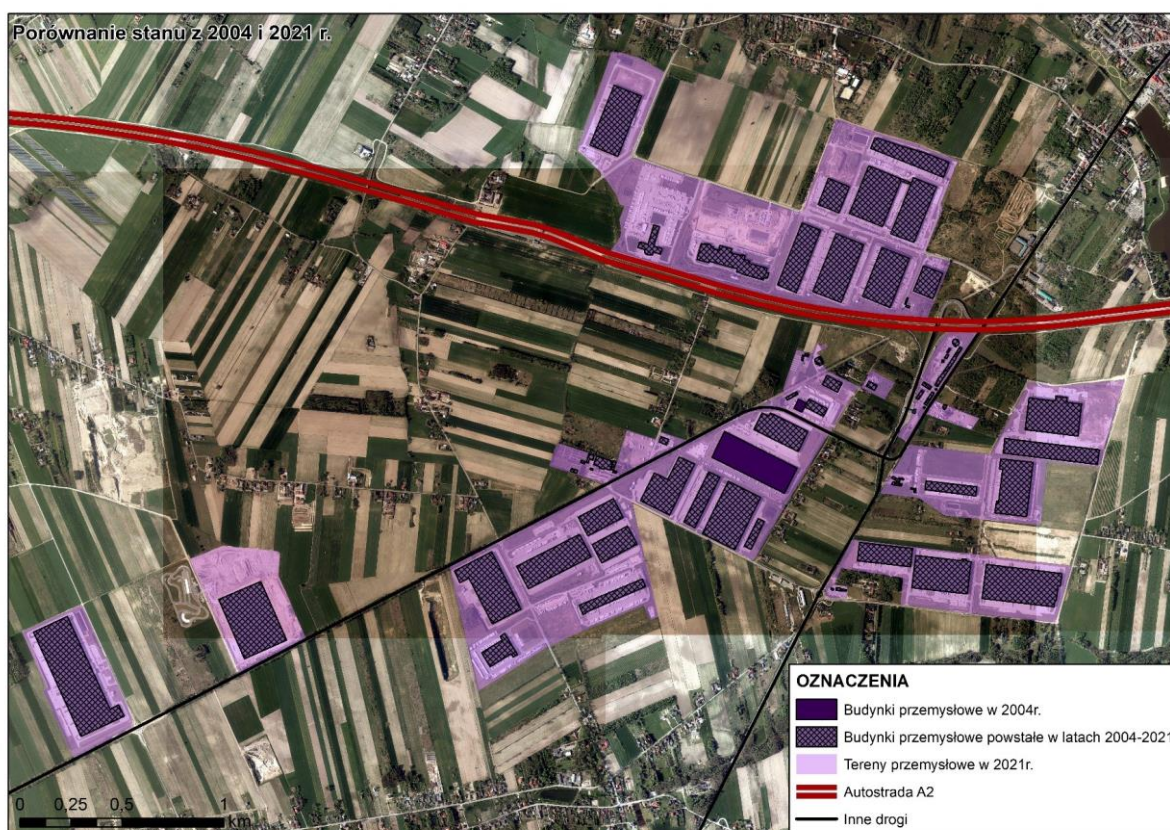
Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 122 038,63 m², a w 2021 roku 771 485,31 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 649 446,68 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 32 472,33 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 17 090,70 m².

- **Węzeł Stryków**

Węzeł Stryków położony jest na trasie autostrady A2 relacji Berlin – Warszawa. Znajduje się w odległości ok. 17 km od centrum miasta Łódź.

ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW





Węzeł Stryków – Bilans terenów przemysłowych		
	2004	2021
Powierzchnia terenu przemysłowego [m ²]	264 929,54	3 538 664,97
Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	3 273 735,43	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	192 572,67	
Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m ²]	33 784,68	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 264 929,54 m², a w 2021 roku 3 538 664,97 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 3 273 735,43 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 192 572,67 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 33 784,68 m².

Węzeł Stryków – Bilans budynków przemysłowych		
	2004	2021
Powierzchnia budynków przemysłowych [m ²]	58 919,71	1 147 241,20
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	1 088 321,49	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m ²]	64 018,91	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m ²]	11 231,39	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 58 919,71 m², a w 2021 roku 1 147 241,20 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 088 321,49 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 64 018,91 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 231,39 m².

- **Węzeł Rusocin**

Węzeł Rusocin znajduje się w miejscu, gdzie autostrada A1 relacji Rusocin - Gorzyczki przekształca się w trasę szybkiego ruchu S6 relacji Rusocin – Szczecin. Znajduje się w odległości ok. 13,5 km od centrum miasta Gdańsk.



ZMIANA NR 2 STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ZAKRZEW



Węzeł Rusocin – Bilans terenów przemysłowych		
<i>Powierzchnia terenu przemysłowego [m²]</i>	2004	2021
	646 936,83	2 553 413,33
<i>Różnica powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]</i>	1 906 476,50	
<i>Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]</i>	112 145,68	
<i>Średni roczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]</i>	53 402,70	

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 646 936,83 m², a w 2021 roku 2 553 413,33 m². Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 1 906 476,50 m² oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 112 145,68 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 53 402,70 m².

Węzeł Rusocin – Bilans budynków przemysłowych		
<i>Powierzchnia budynków przemysłowych [m²]</i>	2004	2021
	124 353,47	549 426,11
<i>Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]</i>	425 072,64	
<i>Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m²]</i>	25 004,27	
<i>Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m²]</i>	11 906,80	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 124 353,47 m², a w 2021 roku 549 426,11 m². Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 425 072,64 m², co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 25 004,27 m². W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 906,80 m².

Podsumowując analiza wykazała, że realizacja inwestycji z zakresu drogi szybkiego ruchu wraz z węzłem powoduje w dłuższym okresie wygenerowanie dużego zapotrzebowania na tereny i budynki przemysłowe. To zapotrzebowanie jest zlokalizowane w dużej mierze w bezpośrednim sąsiedztwie drogi szybkiego ruchu, jej węzłów i dróg serwisowych trasy. Budowa trasy szybkiego ruchu znacząco zwiększa atrakcyjność inwestycyjną terenów poprzez polepszenie skomunikowania z głównymi ośrodkami populacyjnymi kraju. Jednoznacznie można stwierdzić, że powstanie drogi szybkiego ruchu inicjuje powstawanie nowych terenów poprzemysłowych i magazynowych.

W ramach dalszej analizy określono średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych oraz średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu biorąc pod uwagę wszystkie lokalizacje.

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych		
Lokalizacja	Powierzchnia [m²]	Średnia wszystkich lokalizacji [m²]
Komorniki	175 618,49	165 343,44
Krzesiny	243 435,16	
Swadzim	102 945,21	
Węzeł Stryków	192 572,67	
Węzeł Rusocin	112 145,68	

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu		
Lokalizacja	Powierzchnia [m²]	Średnia wszystkich lokalizacji [m²]
Komorniki	31 930,63	43 354,05
Krzesiny	43 470,56	
Swadzim	54 181,69	
Stryków	33 784,68	
Rusocin	53 402,70	

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 159 566,26 m², zaś średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 42 340,51 m².

Wyliczono także średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych oraz średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu biorąc pod uwagę wszystkie lokalizacje.

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych		
Lokalizacja	Powierzchnia [m²]	Średnia [m²]
Komorniki	44 498,75	47 548,26
Krzesiny	71 747,05	
Swadzim	32 472,33	
Stryków	64 018,91	
Rusocin	25 004,27	

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu		
Węzeł	Powierzchnia [m²]	Średnia [m²]
Komorniki	8 090,68	12 226,31
Krzesiny	12 811,97	
Swadzim	17 090,70	
Stryków	11 231,39	
Rusocin	11 906,80	

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 47 548,26 m², zaś średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 12 226,31 m².

Na potrzeby wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną w gminie Zakrzew założono, że wybudowanie na jej terenie trasy S7 oraz zbudowanie w najbliższym czasie węzła z drogą wojewódzką spowoduje skutki analogiczne do tych, które wystąpiły w badanych lokalizacjach tj. wygenerowania zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową.

Na podstawie tego założenia, biorąc pod uwagę fakt, iż przez teren gminy Zakrzew przebiega około 16,15 km długości trasy S7 i korzystając z uśrednionej dla wszystkich badanych lokalizacji wartości Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu wynoszącego 12 226,31 m²/rok, wyliczono iż zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w perspektywie do roku 2052 wyniesie 5 923 646,27 m² powierzchni całkowitej, co przekłada się (przyjmując współczynnik 0,8) na 4 738 917 m² powierzchni użytkowej.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną wzięto pod uwagę opisane wcześniej uwarunkowania związane z suburbanizacją miasta Radomia oraz również opisane wzajemne współoddziaływanie na siebie zabudowy produkcyjnej i usługowej. Na tej podstawie przyjęto, że w perspektywie roku 2052 zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej komercyjnej będzie dążyć do wartości wyliczonej dla zabudowy produkcyjnej tj. 4 738 917 m².

Podsumowanie

Tabela 17 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	535 095
usługowa (komercyjna)	4 738 917
usługowa publiczna (oświata)	1000
usługowa publiczna (usługi zdrowia)	1145
usługowa publiczna (usługi administracji)	brak
usługowa publiczna (usługi sakralne)	brak
produkcyjna	4 738 917

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach. W przypadku istotnych zmian społeczno-gospodarczych wartości te wymagałyby aktualizacji.

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. W związku ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną gminy Zakrzew w każdym z obrębów geodezyjnych gminy Zakrzew znajduje się przynajmniej jeden taki obszar. Większość miejscowości ma charakter typowych ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość. Jednakże 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. W związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Jako priorytetowe zalecane jest uzupełnienie luk w zabudowie w poszczególnych zwartych częściach miejscowości, a „połączenie” rozdzielonych części miejscowości nową zabudową powinno nastąpić później.

Następnym etapem wyliczania chłonności było znalezienie terenów znajdujących się w tych obszarach, aktualnie będących niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Ponadto z terenów możliwych do zabudowania, niezależnie od ich przeznaczenia w planach miejscowych, odjęto jako nienadające się do zabudowania tereny znajdujące się w obszarze szczególnego zagrożenia

powodzą. 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.

Pozostałe 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 przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. W gminie Zakrzew funkcjonuje obecnie 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami.

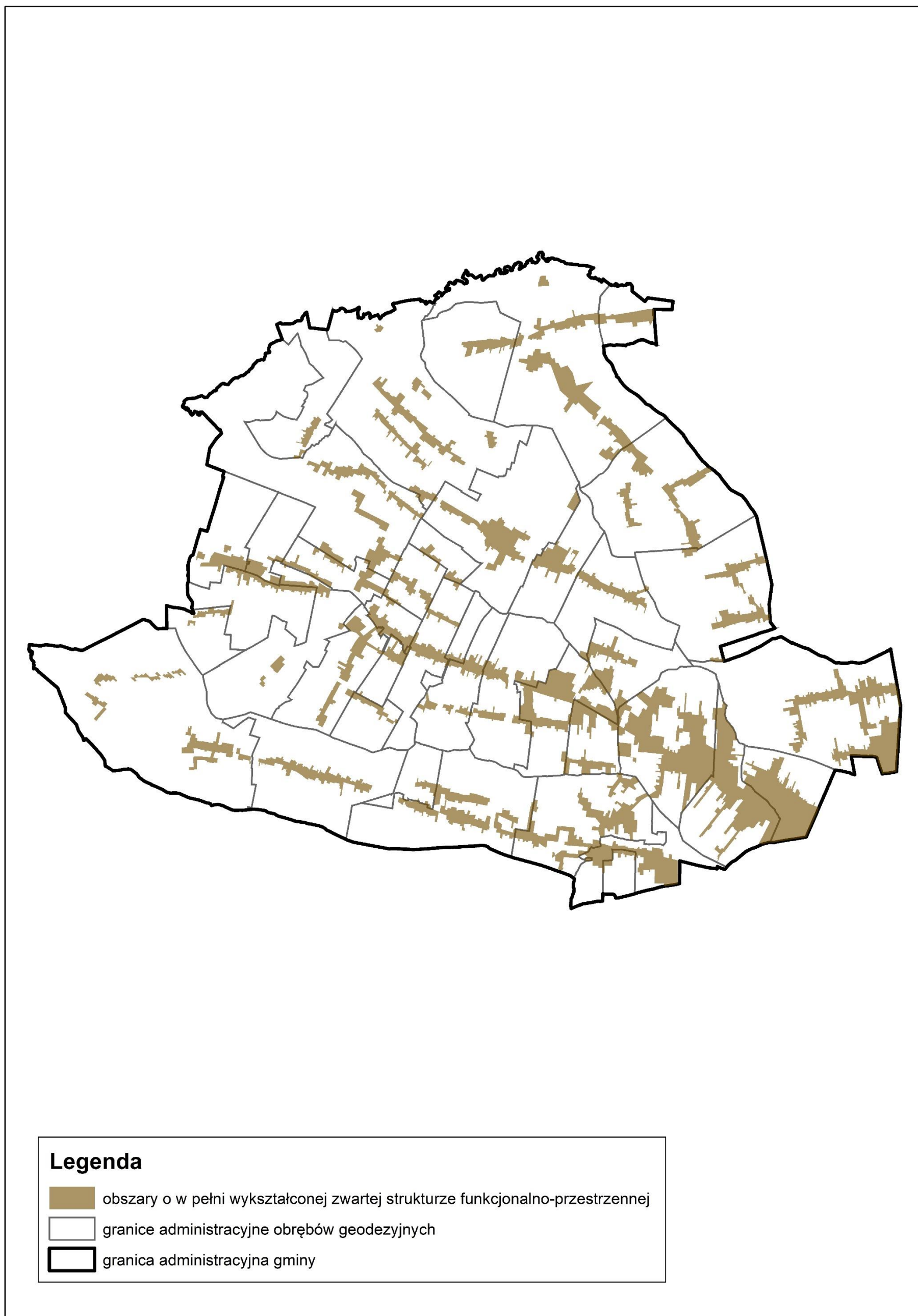
Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 10% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację).

W przypadku, gdy plan nie określa żadnego z tych wskaźników urbanistycznych dla danego terenu założono ich wartości na podstawie zabudowy o tej samej lub podobnej funkcji już istniejącej w sąsiedztwie (zastosowanie takiego założenia oznaczono w tabeli gwiazdką - *).

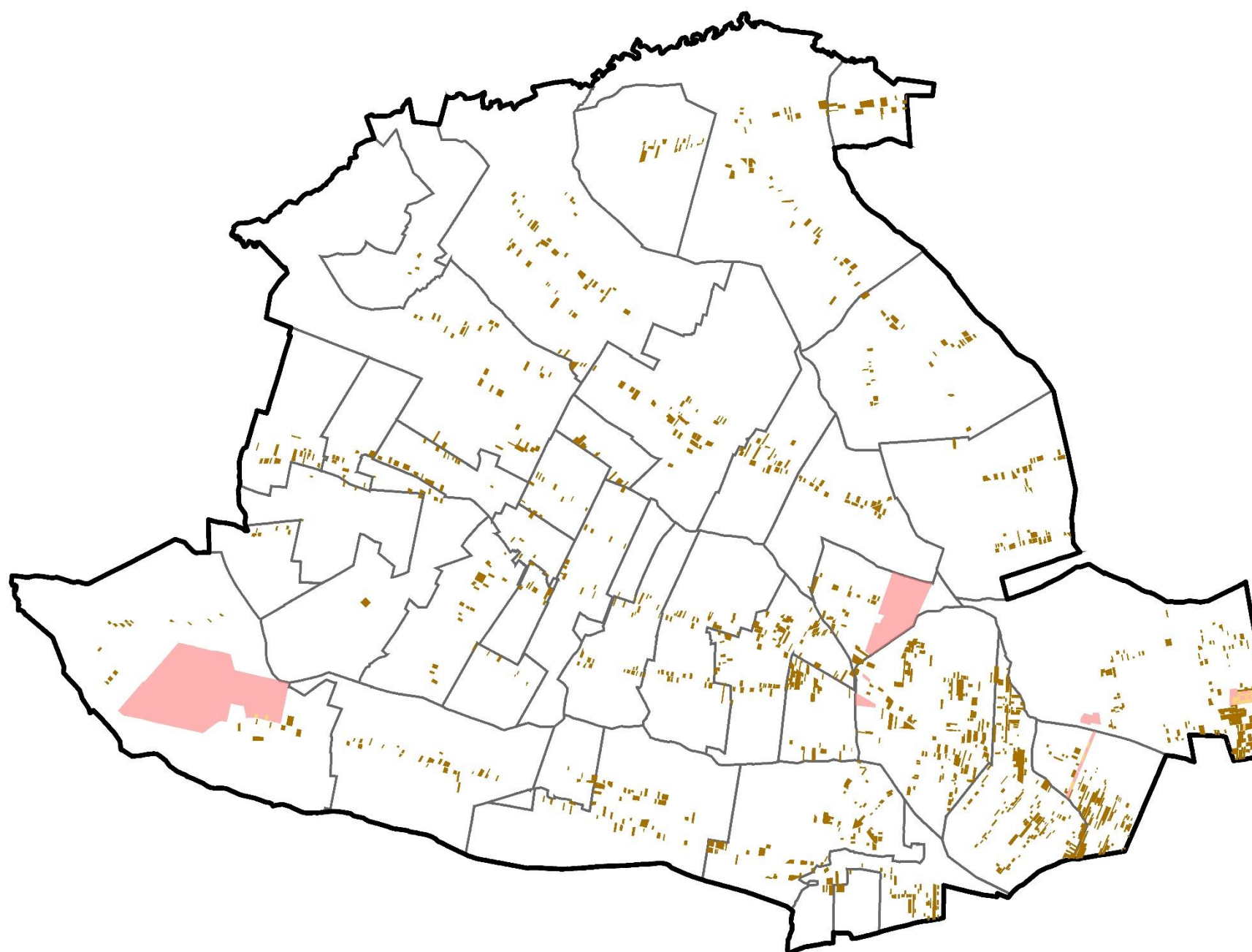
Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 1 Wyznaczone obszary o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (Źródło: opracowanie własne)



Rysunek 2 Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Legenda

-  działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które są objęte planami miejscowymi
-  działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, które nie są objęte planami miejscowymi
-  tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
-  granice administracyjne obrębów geodezyjnych
-  granica administracyjna gminy

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZAKRZEW

Tabela 18 Chłonność terenów objętych mpzp i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach poszczególnych jednostek osadniczych

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczeni a terenu	Przeznaczeni e terenu	Powierzhn ia całkowita terenu [m ²]	Minimalna intensywno ść zabudowy	Maksymaln a intensywno ść zabudowy	Maksymaln y wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]			
														mieszkaniowa jednorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
Janiszew	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakrzew na fragmencie obszaru sołectwa Janiszew uchwalona przez Radę Gminną w Zakrzewie Uchwałą Nr III/VI/49/02 z dnia 30 sierpnia 2002 r.	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej	29782	-	-	35%	50%	11,0	2,5	10424	26060	20848	20848	0	0	0
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ew. 385/2 położonej w obrębie 0014 Janiszew w miejscowości Janiszew w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. Mazowieckie uchwalony przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr XX/193/2020 z dnia 30 lipca 2020 r.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej	2330	0,05	1	50%	30%	12,0	-	-	2330	1864	1864	0	0	0
Jaszowice	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Jaszowice, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I uchwalony przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr XXIII/204/2020 z dnia 5 listopada 2020 r.	1MNU	teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej	4993	0,1	0,9	30%	40%	12,0 - MN 6,0 - U	-	-	4494	3595	1797,5	1797,5	0	0
Wacyn	Częściowa zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew obejmującej obszar o powierzchni 1.9756 ha w granicy działki nr. ewid. 199/1 w sołectwie Wacyn uchwalona przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr XII/101/2003 z dnia 14 października 2003 r.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	4996	-	-	40%	40%	12,0	2,5	1998	4995	3996	3996	0	0	0

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZAKRZEW

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczeni a terenu	Przeznaczeni e terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków w [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m²]			
														mieszkaniowa jednorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działek nr geod. 200/2 i 200/3 położonych w sołectwie Wacyn gm. Zakrzew uchwalony przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr IX/76/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	2999	-	-	30%	50%	11,0	2,5	900	2250	1800	1800	0	0	0
													Suma	30305,50	1797,50	0,00	0,00

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ZAKRZEW

W przypadku terenów niezabudowanych, a nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego chłonność wyliczono w inny sposób. Na podstawie analizy ruchu inwestycyjnego (wydawane decyzje o warunkach zabudowy), ruchu budowlanego (wydawane pozwolenia na budowę) oraz trendów rozwojowych poszczególnych, analizowanych w bilansie funkcji zagospodarowania terenów określono, iż w gminie Zakrzew ok. 80% inwestycji stanowi zabudowa mieszkaniowa, ok. 15% inwestycji stanowi zabudowa usługowa oraz ok. 5% inwestycji stanowi zabudowa produkcyjna.

Na potrzeby szacowania chłonności położonych w obszarach zwartych terenów niezabudowanych i nieobjętych planami miejscowymi założono, że tereny te zostaną zagospodarowane zgodnie z rozkładem funkcji przedstawionym powyżej tzn. 80% terenów zostanie zagospodarowane na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, 15% terenów na funkcję usługową komercyjną oraz 5% terenów na funkcję produkcyjną. W celu wyliczenia chłonności dla poszczególnych rodzajów zabudowy przyjęto wskaźniki urbanistyczne. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy 25% oraz średnią liczbę kondygnacji równą 1,5. Dla zabudowy usługowej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy 40% oraz średnią liczbę kondygnacji równą 1,5. Dla zabudowy produkcyjnej przyjęto średni wskaźnik powierzchni zabudowy 60% oraz średnią liczbę kondygnacji równą 1. Są to wartości charakterystyczne dla inwestycji o takich funkcjach powstających w gminie Zakrzew. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. Łączna powierzchni działek chłonnych (niezabudowanych i jednocześnie możliwych do zabudowania) nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 2 751 400 m². Wyliczenia powierzchni użytkowej dla poszczególnych funkcji zabudowy zostały przedstawione w poniższej tabeli.

Tabela 19 Chłonność terenów nie objętych mpzp i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Pow. terenu [m ²]	Średni wskaźnik powierzchni zabudowy	Średnia liczba kondygnacji	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	2201120	0,25	1,5	825420	660336,00
usługowa komercyjna	412710	0,40	1,5	247626	198100,80
produkcyjna	137570	0,60	1	82542	66033,60

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

Tabela 20 Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]
mieszkaniowa jednorodzinna	690 641,50
usługowa komercyjna	199 898,30

<i>usługowa publiczna</i>	0,00
<i>produkcyjna</i>	66 033,60

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

W granicach gminy Zakrzew obowiązuje 9 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem około 1,87% powierzchni gminy. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy Zakrzew obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. 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.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy (w nawiasach podano wartość wskaźnika dla obszarów chronionych – cennych przyrodniczo). W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (w nawiasach podano wartość wskaźnika dla obszarów chronionych – cennych przyrodniczo). Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 10% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację).

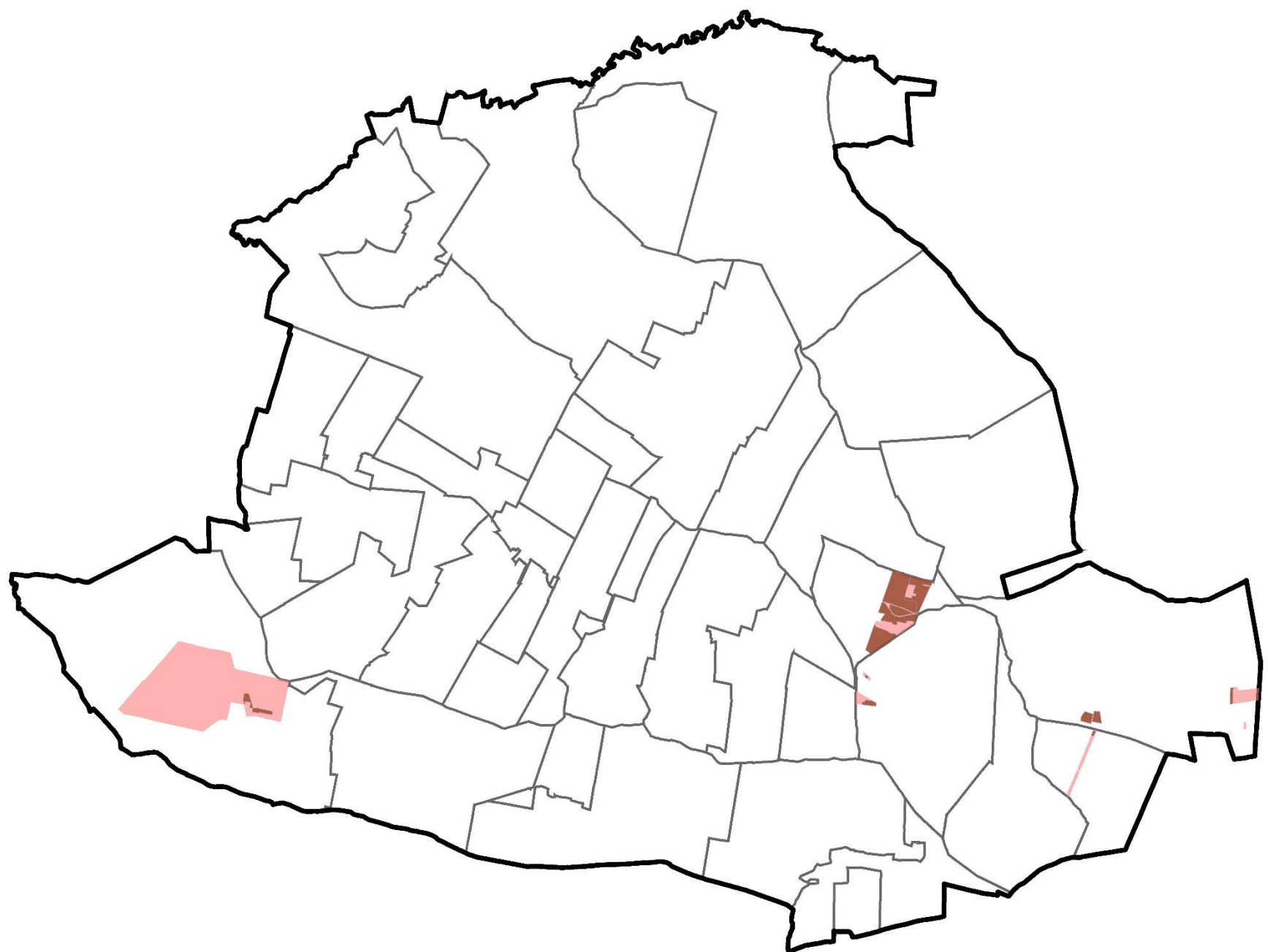
Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 10% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu minus powierzchnia biologicznie czynna, minus powierzchnia na komunikację).

*W przypadku, gdy plan nie określa żadnego z tych wskaźników urbanistycznych dla danego terenu założono ich wartości na podstawie zabudowy o tej samej lub podobnej funkcji już istniejącej w sąsiedztwie (zastosowanie takiego założenia oznaczono w tabeli gwiazdką - *).*

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych (np. MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

Lokalizację i łączną powierzchnię terenów możliwych do zabudowania oraz wyliczoną dla tych terenów chłonność z podziałem na przeznaczenie zapisane w planie (tylko dla przeznaczeń dopuszczających nową zabudowę) przedstawia poniższy rysunek i tabela.

Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej



Legenda

-  działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej
-  tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
-  granice administracyjne obrębów geodezyjnych
-  granica administracyjna gminy

Zmiana Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakrzew

Tabela 4 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków w [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m ²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m ²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m ²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m ²]			
														mieszkaniowa jednorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna
Janiszew	Zmiana Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakrzew na fragmencie obszaru sołectwa Janiszew uchwalona przez Radę Gminną w Zakrzewie Uchwałą Nr III/VI/49/02 z dnia 30 sierpnia 2002 r.	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej	5589	-	-	35%	50%	11,0	2,5	1956	4890	3912	3912	0	0	0
	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uchwalona przez Radę Gminy Zakrzew Uchwałą Nr III/VIII/59/2002 z dnia 4 października 2002 r.	UO	teren usług publicznych	14098				40%		2,5	7049	17623	14098	0	0	14098	0
		US	teren usług sportu i rekreacji	11348	-	-	-	-	-	-	0	0	0	0	0	0	0
Jaszowice	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru obrębu geodezyjnego Jaszowice, w gminie Zakrzew, powiat radomski, woj. mazowieckie – etap I uchwalony przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr XXIII/204/2020 z dnia 5 listopada 2020 r.	1MNU	teren zabudowy mieszkaniowej lub usługowej	19236	0,1	0,9	30%	40%	12,0 - MN 6,0 - U	-	-	17312	13850	6925	6925	0	0
Milejowice	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze działki nr ewid. gruntu 319, położonej w obrębie gruntów Milejowice, w miejscowości Milejowice w gminie Zakrzew, powiat radomski, województwo mazowieckie uchwalony przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr XLVI/263/2014 z dnia 28 marca 2014 r.	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej	915	-	-	30%	50%	-	2	275	550	440	440	0	0	0
	Częściowe zmiany w planie ogólnym zagospodarowania	RL.P	teren lasu – rezerwa dla przemysłu	8252	-	-	35%*	-	-	1*	4126	4126	3301	0	0	0	3301

Zmiana Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakrzew

Obręb geodezyjny	Plan	Symbol przeznaczenia a terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m²]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków w [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m²]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m²]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m²]				
														mieszkaniowa jednorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	
	przestrzennego Gminy Zakrzew		meblarskiego składów															
Nieczatów	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na obszarze położonym w sołectwie Nieczatów gm. Zakrzew uchwalony przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą IX/75/2003 z dnia 18 czerwca 2003 r.	UM-ZL	teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej z zielenią leśną	57842	-	-	60% - MN*	-	-	3 – MN*	17353	52059	41647	41647	0	0	0	
					-	-	35% - U*	-	-	1,5 – U*	10122	15183	12146	0	12146	0	0	
		MU	teren zabudowy usługowo- mieszkaniowej	173506	-	-	60% - MN	40% - MN	16,0 - MN	3 – MN	52052	156156	124925	124925	0	0	0	
					-	-	35% - U	40% - U	7,0 - U	1,5 - U	30364	45546	36437	0	36437	0	0	
		PP-UG	teren zabudowy przemysłowo- produkcyjnej i usług gospodarczych	61857	-	-	40%	20%	18,0	1*	24743	24743	19794	0	9897	0	9897	
Wacyn	Częściowa zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew obejmującej obszar o powierzchni 1.9756 ha w granicy działki nr. ewid. 199/1 w sołectwie Wacyn uchwalona przez Radę Gminy w Zakrzewie Uchwałą Nr XII/101/2003 z dnia 14 października 2003 r.	MN	teren zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności	1716	-	-	40%	40%	12,0	2,5	686	1715	1372	1372	0	0	0	
														Suma	179221	65405	14098	13198

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

Tabela 21 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

Funkcja	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2052 r. [m ²]	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy [m ²]
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p [m ²]	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p [m ²]	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p [m ²]	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	535 095,00	690 641,50	179221,00	869 862,50	-334 767,50
Zabudowa usługowa komercyjna	4 738 917,00	199 898,30	65 405,00	265 303,30	4 473 613,70
Zabudowa usługowa publiczna	2 145,00	0,00	14 098,00	14 098,00	-11 953,00
Zabudowa produkcyjna	4 738 917,0	66 033,60	13 198,00	79 231,60	4 659 685,40

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że zapotrzebowanie przekracza chłonność w przypadku zabudowy produkcyjnej oraz zabudowy usługowej komercyjnej.

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługową publiczną jest niższe niż wyliczona chłonność terenów.

6. Określenie możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji gminnej, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym „Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew na lata 2017 - 2027” i „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Zakrzew na lata 2021 - 2026”.

Zgodnie z „Wieloletnią Prognozą Finansową Gminy Zakrzew na lata 2021 - 2026” zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców gminy poprzez m. in. rozbudowę infrastruktury technicznej. W gminie przewiduje się rozbudowę systemu wodno-kanalizacyjnego. Jednocześnie planuje się budowę studni głębinowej w miejscowości Dąbrówka Nagórna. Ponadto planuje się inwestycje związane z poprawą warunków w szkołach gminnych oraz obiektach rekreacyjnych: rozbudowę budynku Publicznej Szkoły Podstawowej w Cerekwi, rozbudowę budynku przy boisku piłkarskim w Taczowie oraz zmianę sposobu użytkowania Publicznej Szkoły Podstawowej w Gulinie na Przedszkole i świetlicę. Prognoza przewiduje

także rozbudowę remizy strażackiej w miejscowości Gulin. Zamierzenia inwestycyjne są dopełniane przez planowane remonty i budowy dróg oraz chodników.

Zadania priorytetowe wyznaczone w „Strategii Rozwoju Gminy Zakrzew na lata 2017 - 2027” pokrywają się z zamierzeniami przewidzianymi w WPF. „Strategia Rozwoju Gminy Zakrzew na lata 2017 – 2027” określa również źródła finansowania realizacji zadań. Środki będą pochodziły ze źródeł krajowych (np. Wojewódzki Fundusz Ochrony Środowiska, Narodowy Plan Przebudowy Dróg Lokalnych) oraz źródeł unijnych (np. Regionalny Program Operacyjny, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich).

Tabela 22 Wykaz dochodów i wydatków gminy Zakrzew w latach 2011 - 2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Rok	Dochody (zł)	Wydatki (zł)
2011	31 271 575,88	36 290 992,02
2012	31 462 007,65	30 718 006,02
2013	32 831 971,12	33 236 222,20
2014	35 208 393,98	36 251 828,51
2015	38 902 546,89	37 499 339,49
2016	48 557 115,42	49 282 530,11
2017	55 669 033,50	57 216 604,90
2018	56 880 014,19	60 300 652,30
2019	63 609 055,59	62 784 612,56
2020	72 762 383,59	67 044 849,59

Jednocześnie analizując budżet gminy Zakrzew da się zauważyć w ostatnich latach trend wzrostu dochodów gminy. Wieloletnia Prognoza Finansowa również zakłada wzrost dochodów gminy. Według prognozy w latach 2022 - 2024 dochody gminy rokrocznie będą przewyższały wydatki.

Tabela 23 Wykaz szacowanych dochodów i wydatków gminy Zakrzew w latach 2022 - 2024 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Zakrzew na lata 2021 - 2026”)

	Wyszczególnienie	J.m.	2022	2023	2024
1	Dochody ogółem	zł	64 409 291	64 410 313	64 614 500
2	Wydatki ogółem	zł	59 864 399	60 403 269	60 202 077

Kwota długu gminy Zakrzew w latach 2016 – 2020 wzrosła, jednak należy zauważyć że w latach 2019 – 2020 zmniejszyła się o 1 590 573 zł. Z danych zawartych w Wieloletniej Prognozie Finansowej gminy Zakrzew na lata 2021 – 2026 wynika, że w roku 2027 kwota długu gminy wyniesie 0 zł.

Tabela 24 Zadłużenie, zobowiązania i wolne środki na koniec roku budżetowego w latach 2016 – 2020 (źródło: Raport o stanie gminy Zakrzew na 2020 rok)

Rok	Kwota długu na 31.12	Zobowiązania na 31.12	Wolne środki powstałe z wykonania budżetu danego roku
2016	14 997 391,85	1 282 028,45	3 510 908,44
2017	14 969 352,33	1 564 790,27	1 935 297,52
2018	16 760 911,65	4 580 881,98	306 218,41

*Zmiana Nr 2 Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zakrzew*

2019	17 784 322,02	1 560 011,79	2 154 072,13
2020	16 193 749,02	3 190 573,00	1 422 004,02

Z przeprowadzonej analizy wynika, że sytuacja finansowa gminy jest dobra co przekłada się na duże możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej.

Obecnie 0,6% powierzchni gminy Zakrzew pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W przyszłości należy dążyć do zwiększenia pokrycia powierzchni gminy planami. Pokrycie planami miejscowymi całej gminy ułatwi w przyszłości prowadzenie polityki przestrzennej, przyczyni się do ochrony powiązań przyrodniczych i krajobrazowych na terenie gminy oraz zapobiegnie niekontrolowanemu rozpraszaniu zabudowy, co pociąga za sobą znaczne koszty związane z rozbudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

Założenia analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy Zakrzew, w tym bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zakładają zachowanie dotychczasowych tendencji, m.in. w zakresie przyrostu liczby mieszkańców i zagospodarowania nowych terenów budowlanych, co wiąże się z utrzymaniem obecnego tempa wyposażania terenów w niezbędne inwestycje z zakresu obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz podobnej wielkości środków finansowych potrzebnych na ww. inwestycje. Przedstawione powyżej dane dotyczące budżetu gminy Zakrzew wskazują, że gmina posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, podobnie jak miało to miejsce w ostatnich latach.

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze gminy związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co warunkuje dalsze możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, wykorzystujące istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Środki finansowe na cele związane z poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wspieraniem lokalnej przedsiębiorczości, poprawą warunków życia mieszkańców poprzez poprawę stanu infrastruktury drogowej, wodno-kanalizacyjnej oraz społecznej będą pochodziły w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne mogą być zrównoważone częściowo poprzez wzrost wpływów do budżetu w wyniku realizacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Finansowanie realizacji ww. inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

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

Potrzeby inwestycyjne gminy Zakrzew, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z rozbudową sieci infrastruktury technicznej. Zgodnie z danymi GUS w 2020 r. 87,2% mieszkańców gminy było podłączonych do sieci wodociągowej, 36,3% do sieci kanalizacyjnej oraz 31,1% mieszkańców korzystało z instalacji gazowej. Zgodnie z dokumentami strategicznymi gminy w najbliższej przyszłości nastąpi rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowej, której celem jest osiągnięcie pełnego zwodociągowania gminy oraz budowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej.

W związku z wymienionymi powyżej inwestycjami gmina będzie musiała ponieść wysokie nakłady inwestycyjne. Zatem wskazanym jest, żeby w procesie uzbrajania terenów jako priorytetowe uznane zostały tereny już zabudowane. Wprowadzenie nowej zabudowy w oderwaniu od zabudowy istniejącej spowoduje konieczność wydłużenia budowanych sieci co przełoży się na znacząco wyższe koszty.

W zakresie infrastruktury komunikacyjnej zakłada się głównie modernizację istniejącej sieci drogowej oraz polepszanie parametrów dróg gminnych (poprzez budowę chodników i oświetlenia). Istniejąca sieć drogowa jest wystarczająca do obsługi terenów zarówno już zabudowanych jak i przeznaczonych pod zabudowę w przyszłości. W związku z tym nie zakłada się tyczenia nowych dróg. Wskazanym jest, żeby nowa zabudowa była lokalizowana przy istniejących drogach, co pozwoli na uniknięcie kosztów związanych z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej nowym terenom zabudowy.

Zasoby infrastruktury społecznej w gminie zaspokajają obecne potrzeby mieszkańców. Należy stwierdzić, że istniejąca oferta edukacyjna gminy spełnia zapotrzebowanie mieszkańców, niemniej jednak w miarę postępujących zmian struktury demograficznej ludności może być konieczna reorganizacja działania placówek w celu ich efektywnego wykorzystania. Starzenie się społeczeństwa może spowodować zwiększenie zapotrzebowania na usługi z zakresu opieki zdrowotnej, jednak zakłada się, że te potrzeby będą realizowane w istniejących budynkach, a jedyne koszty z nimi związane okresowe modernizacje budynków usług zdrowotnych. Potrzeby w ciągu najbliższych 30 lat mogą ulec zmianie, dlatego też w przyszłości władze gminy będą musiały rozważyć konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające ze realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji gminnych związanych z zakresem sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej należy stwierdzić, że gmina posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

8. Wytyczne do kierunków zagospodarowania przestrzennego

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej

funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że zapotrzebowanie przekracza chłonność w przypadku zabudowy usługowej komercyjnej i zabudowy produkcyjnej. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową i zabudowę produkcyjną przewyższa wartości możliwe do uzupełnienia w terenach zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Wobec czego istnieje możliwość wskazania lokalizacji nowej zabudowy usługowej o powierzchni użytkowej 4 473 613,70 m² oraz nowej zabudowy produkcyjnej o powierzchni użytkowej 4 659 685,40 m².

W przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usług publicznych zapotrzebowanie na nową zabudowę perspektywie roku 2052 jest mniejsze niż oszacowana chłonność terenów. W związku z tym, nie ma możliwości wyznaczenia nowych terenów budowlanych o tych funkcjach poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej-strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Biorąc pod uwagę rolniczy charakter gminy należy stwierdzić, iż te wyniki dotyczą także zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej na gruntach rolnych – oznacza to, że poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej, strukturze funkcjonalno-przestrzennej nie ma możliwości wyznaczenia w studium nowych terenów rolniczych, które dopuszczałyby lokalizowania na nich nowej zabudowy.

V. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Zasady i zakres ustaleń studium

Jako podstawowe kryterium kształtowania kierunków zagospodarowania przestrzennego uznano stworzenie w Gminie Zakrzew warunków przestrzenno-funkcjonalnych i technicznych umożliwiających zbudowanie spójnej przestrzeni o zdefiniowanej strukturze, z wyraźnym strefowaniem zespołów głównych funkcji. W oparciu o to kryterium umożliwiające wprowadzenie ładu przestrzennego w strukturze przestrzennej wskazano obszary predestynowane do wykreowania ważnych przestrzeni publicznych (ośrodki gminne, tereny rozwojowe o funkcjach produkcyjno – magazynowych i usługowych, mieszkaniowych i rekreacyjnych) i określono zasady ich wzajemnego komunikacyjnego powiązania i udostępniania.

Uznano, że racjonalność struktury przestrzennej powinna wynikać z działań porządkujących, modernizacyjnych i rozwojowych możliwych do zrealizowania nie tylko w skali gminy ale i z wykorzystaniem funduszy Unii Europejskiej oraz znaczących inwestycji prywatnych. Dlatego też w Zmianie Studium wskazano obszary rozwoju funkcji o istotnym znaczeniu dla obsługi Gminy, oraz obszary mogące przyjąć funkcje i program o znaczeniu regionalnym.

2. Układ funkcjonalno-przestrzenny, ustalenia

Studium wyznacza następujące strefy funkcjonalne:

● **IA - strefa koncentracji usług publicznych i centrotwórczych o znaczeniu ogólnogminnym (OBSZARY LOKALIZACJI PRZESTRZENI PUBLICZNYCH O ZNACZENIU OGÓLNOGMINNYM)**

Są to tereny centr gminnych istniejących i projektowanych. Projektowane centra w Zakrzewie, Cerekwi, Janiszewie oraz Taczowie posiadają opracowane programy i wydane decyzje. Jest to podstawą do starania się o dotacje z Unii Europejskiej. Także tereny projektowanego Gminnego Centrum Informacji, Edukacji i Kultury w Zakrzewie (dz. 60 i 61) oraz projektowany Dom Ludowy w miejscowości Cerekiew dz. 140/1i Gulinek.

Obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi. Ze względu na predyspozycje przestrzenne, predysponowane do pełnienia funkcji ośrodka gminnego, lokalizowania inwestycji celu publicznego. Występują tu lub powinny być projektowane obiekty kształtujące przestrzeń publiczną, takie jak parki, place, reprezentacyjne budynki.

Obszar przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Należy dążyć do wzmocnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej odpowiedniej dla centrum gminy o zasięgu lokalnym.

W szczególności dotyczy to:

- nasycenia terenu w obiekty usługowe o odpowiedniej różnorodności i jakości,
- zapewnienia właściwej ilości i jakości przestrzeni publicznych wyrażonych ulicami, placami i zielenią miejską oraz ciągami pieszymi i ścieżkami rowerowymi,
- prawidłowego kształtowania zabudowy.

Szczegółowy program powinien zostać wyznaczony w miejscowych planach

zagospodarowania przestrzennego.

Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych (wydzielonych po uchwaleniu zmiany Studium) wynosi 600 m², w przypadku działek przeznaczonych pod budowę domów bliźniaczych 400 m²; minimalna powierzchnia czynna biologicznie 50 %.

● **IB - strefy koncentracji usług publicznych i centrotwórczych o znaczeniu lokalnym**

Obejmują obszary istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami publicznymi. Ze względu na predyspozycje przestrzenne, ze względu na położenie i założenia przestrzenne predysponowane do pełnienia funkcji ośrodka miejscowości;

Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych (wydzielonych po uchwaleniu zmiany Studium) wynosi 600 m², w przypadku działek przeznaczonych pod budowę domów bliźniaczych 400 m²; minimalna powierzchnia czynna biologicznie 50 %.

● **IC - strefy koncentracji usług oświaty**

Tereny szkolnictwa podstawowego i ponadpodstawowego.

● **ID - strefy usług kultu religijnego**

Tereny istniejących terenów kościelnych;

IE - strefy zieleni parkowej – zabytkowej

Tereny istniejącej zieleni parkowej o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Przeznaczone do bezwzględneho zachowania.

IIA - strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo-składowe o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Dopuszcza się lokalizację zakładów świadczących usługi w zakresie gospodarki odpadami (zbieranie, segregacja i odzysk). Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

IIB - strefy działalności gospodarczej z udziałem przemysłu

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz działalność produkcyjną o charakterze nieuciążliwym. Są to obszary strategiczne dla rozwoju gminy. Pozwalające stworzyć nowe miejsca rozwoju i co za tym idzie miejsca pracy. Lokalizowane w pobliżu projektowanego przebiegu drogi krajowej nr 7. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (właścicieli). Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć dla których wymagane jest

obligatoryjnie sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

IIC - strefy działalności gospodarczej bez udziału przemysłu z towarzyszeniem mieszkalnictwa

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi oraz cele magazynowo-składowe z towarzyszeniem mieszkalnictwa. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, pełni funkcję uzupełniającą. Lokalizacja wszelkich obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz obiektów mogących pogorszyć funkcjonowanie środowiska naturalnego powinna być poprzedzona oceną ich wpływu na środowisko. Zabrania się składowania wszelkich odpadów i wytwarzania odpadów niebezpiecznych.

IID - strefy działalności gospodarczej związanej z obsługą rolnictwa

Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi związane z obsługą rolnictwa o charakterze nieuciążliwym. Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno – technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów, garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów. Nie wskazane jest lokalizowanie w tej strefie zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem mieszkań służbowych (pracowników).

IIE - strefy działalności gospodarczej związanej z eksploatacją surowców mineralnych

Podstawowe przeznaczenie terenów pod eksploatację powierzchniową. Oprócz obecnie udokumentowanych złóż i wskazanych na planszy Studium terenów,

dopuszcza się poszukiwanie złóż kopalin, rozpoznawanie i eksploatację odkrywkową kopalin na terenie całej gminy. Eksploatacja kopalin będzie możliwa po uzyskaniu koncesji na wydobycie kopalin zgodnie z obowiązującymi przepisami. Po zakończeniu eksploatacji wymagana jest rekultywacja terenu.

Dla terenów przeznaczonych pod powierzchnię eksploatację kopalin konieczne jest określenie w planie miejscowym:

- określenie warunków zachowania bezpieczeństwa powszechnego, spełnienia wymogów dotyczących ochrony środowiska
- określenie uwarunkowań zagospodarowania terenów górniczych oraz ograniczenie w ich użytkowaniu,
- wyznaczenie pasów ochronnych dla terenów sąsiednich nie objętych eksploatacją oraz opis warunków i zasad ochrony sąsiednich gruntów rolnych i leśnych,
- określenie zasad prowadzenia gospodarki piaskiem poprodukcyjnym,'
- realizacja rekultywacji terenu po wyeksploatowaniu kruszyw w oparciu o ustalony kierunek i opracowany projekt rekultywacji.

Dozwolona jest lokalizacja zapleczy administracyjno-technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów.

IIIA - strefy intensywnej zabudowy mieszkaniowej z towarzyszeniem usług

Obszar przeznaczony jest dla zaspokojenia potrzeb lokalnych w zakresie mieszkalnictwa oraz potrzeb lokalnych w zakresie usług. Wszelkie zagospodarowanie powinno być zgodne z podstawowym przeznaczeniem. Dogodne położenie komunikacyjne oraz dotychczasowe tendencje zagospodarowania przestrzennego pozwalają na wykształcenie układów osiedlowych terenów budowlanych. Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych (wydzielonych po uchwaleniu zmiany Studium) wynosi 800 m², w przypadku działek przeznaczonych pod budowę domów bliźniaczych 600 m²;

minimalna powierzchnia czynna biologicznie 50 %.

IIIB - strefy zabudowy zagrodowej z towarzyszeniem zabudowy mieszkaniowej i usług

Są to tereny istniejącej zabudowy wsi sołeckich w formie zwartej zabudowy i rozproszonej. W ich obrębie położone są tereny niezabudowane, stanowiące rezerwę inwestycyjną.

Przeznacza się je na:

- powstawanie nowych siedlisk rolników jak i osób działających w sferze usług, administracji itp.,
- realizację usług ze sfery handlu, rzemiosła, kultury, oświaty i.t.p.,
- realizację obiektów obsługi rolnictwa, przetwórstwa rolno - spożywczego i przechowywania, pod warunkiem spełnienia wymogów o ograniczeniu uciążliwości dla otaczającej zabudowy i środowiska naturalnego,
- Istniejąca zabudowa w kompleksach zwartych i rozproszonych może być poddawana przebudowie, rozbudowie, uzupełnieniom, a także wymianie, przy spełnieniu wymogów dotyczących jej usytuowania w zależności od położenia w stosunku do dróg, otaczającej zabudowy, istniejącej zieleni, cieków wodnych, infrastruktury technicznej itp..

IIIC - strefy zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej

Strefa zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej. Zabudowa powinna być kształtowana w oparciu o główne ciągi komunikacyjne, z zaleceniem dogęszczenia w pierwszej kolejności istniejącej zabudowy. W dalszej kolejności powinno następować ich poszerzenie o tereny wykorzystywane rolniczo, bezpośrednio przylegające do obecnych terenów zwartej zabudowy, uzbrojonych w wodociągi. Minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych (wydzielonych po uchwaleniu zmiany Studium) wynosi 1200 m². Przynajmniej 70% terenu każdej

działki budowlanej należy pozostawić jako teren biologicznie czynny.

IIID - strefy zabudowy związanej turystyką i sportem

Tereny te przeznaczone są pod zagospodarowanie sportowe, rekreacyjno - turystyczne (turystyka aktywna i pobytowa)

Zaleca się lokalizowanie obiektów i obszarów usług sportu (w tym boiska) i rekreacji oraz innych usług związanych z funkcją podstawową, terenów zieleni i niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania tych terenów urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji publicznej.

Na tych terenach należy ograniczyć wycinkę drzew poza niezbędne minimum, konieczne do posadowienia budynków. Dla terenów zabudowy letniskowej zabroniona jest lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych). Na terenie strefy wszelkie składowanie odpadów i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych jest zabronione. Zaleca się ograniczenia przeznaczenia gruntów leśnych oraz gleb III klasy bonitacyjnej na cele nierolne i nieleśne. Przy zmianie sposobów użytkowania gruntów rolnych (szczególnie przy zalesianiu) należy zwrócić szczególną uwagę na podziemne urządzenia melioracyjne.

IV - strefy lasów, tereny kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej

Istniejące lasy i zadrzewienia wysokie. Wartościowe, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy.

Gospodarowanie w lasach, w tym stanowiących lasy ochronne, musi być oparte na ustaleniach planu urządzenia lasu oraz programu ochrony przyrody i powinno być podporządkowane dążeniu do:

- utrzymania dobrego stanu zdrowotnego i sanitarnego oraz wysokiej odporności drzewostanu na działanie szkodliwych czynników, abiotycznych, biotycznych i

antropogenicznych,

- utrzymania składów gatunkowych drzewostanów zbliżonych do naturalnych – charakterystycznych dla regionu,
- prowadzenia działań mających na celu zachowanie i wzbogacanie różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej w lasach,
- ograniczania melioracji do koniecznego minimum,
- właściwego kształtowania strefy ekotonowej lasu.

V - strefy zieleni naturalnej, bez zabudowy

Istniejące tereny zieleni naturalnej, bez zadrzewień, tworzące system ekologiczny gminy. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane do zachowania i ochrony. Wyklucza się wykorzystanie ciągów dolin i użytków zielonych wzdłuż cieków dla funkcji osadniczych.

VI - strefy zalesień

Tereny o słabych warunkach glebowych(IV, V, VI klasa) wnioskowane do zalesień. Są to tereny wyłączone spod zabudowy. Obecnie są to często nieużytki. Oprócz wskazanych na planszy Studium obszarów zalesień, dopuszcza się do zalesień tereny o słabych warunkach glebowych, nieużytki, niewykorzystywane rolniczo gleby na terenie całej gminy. Zalesienia mają prowadzić do wzrostu lesistości oraz odnowienia ciągłości przestrzennej lasów i regulowania granicy polno-leśnej.

VII - strefy produkcji rolniczej

Tereny użytkowane rolniczo (w tym stawy i zbiorniki retencyjne), bez zabudowy siedliskowej. Grunty rolne powinny podlegać ochronie jako rolnicza przestrzeń produkcyjna a zwłaszcza jej walory przyrodnicze, krajobrazowe i kulturowe. Powinno się zapobiegać rozdrobnieniom, nieuzasadnionym podziałom i

wyłączeniami z produkcji.

VIII - tereny wskazane do lokalizacji zbiornika wód powierzchniowych

Tereny projektowanego zbiornika wód powierzchniowych o walorach rekreacyjno-krajobrazowych.

IS - tereny zamknięte

Gospodarowanie tymi terenami regulują przepisy szczególne.

W i K Tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz urządzenia systemu wodociągów

Podstawową funkcją jest obsługa mieszkańców gminy Zakrzew w zakresie ujęć wody, oczyszczania ścieków. Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych.) warunkuje się ich niezbędnością dla obsługi technicznej gminy lub kraju. Na tych terenach wszelkie składowanie odpadów i wytwarzanie odpadów niebezpiecznych powinno być zabronione, poza wyjątkiem oczyszczalni ścieków, gdzie należy organizować gminny punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych. . Wszystkie obiekty obsługi technicznej gminy, a w szczególności wodno-kanalizacyjne, , w tym obiekty kubaturowe i budowle lokalizowane na terenach funkcjonalnych należy realizować zgodnie z opracowaniami dotyczącymi rozwoju gminnej infrastruktury technicznej sporządzonymi przez Wójta Gminy Zakrzew.

ZC – tereny cmentarzy

W gminie Zakrzew czynne cmentarze znajdują się we wsiach: Zakrzew, Cerekiew, Dąbrówka Nagórna. . Planowane jest powiększenie cmentarzy w miejscowościach Zakrzew i Cerekiew. W odległości 50 m wokół cmentarzy zabrania się lokalizowania wszelkiej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność, obiektów usług rozrywkowych oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych i potrzeb gospodarczych.

TERENY TRANSPORTU DROGOWEGO (oznaczone liniowo)

Podstawową funkcją jest transport drogowy. Nie należy na tych terenach lokalizować zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej. Wszelka zabudowa usługowa może być lokalizowana jeśli nie naruszy to pasów drogowych wymaganych dla prawidłowego funkcjonowania drogi zgodnie z jej klasą. Lokalizację wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów odrębnych.) warunkuje się ich niezbędnością dla transportu drogowego.

2B. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz z przeznaczeniu terenów wynikające z audytu krajobrazowego

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

2C. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIAA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW NA OBSZARZE OBJĘTYM ZMIANĄ NR 2 STUDIUM

Zmianą nr 2 studium w celu wytworzenia warunków zrównoważonego rozwoju oraz

uczytelniania struktury funkcjonalno-przestrzennej, a także dostosowania jej do aktualnych uwarunkowań wykształconych w skutek realizacji strategicznej inwestycji w postaci budowy drogi ekspresowej S7 oraz planowanej budowy nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740 wraz z węzłem drogowym, na obszarze objętym zmianą nr 2 studium wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- MU – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- PU – tereny produkcyjno-usługowe,
- ZN – teren zieleni naturalnej

Dla powyższych terenów określa się kierunki przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego oraz standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu.

MU – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - zabudowa usługowa, w tym usługi z zakresu usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultu religijnego, kultury, pomocy społecznej, administracji;
- Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:
 - zieleń urządzona z możliwością lokalizowania urządzeń sportowo-rekreacyjnych, placów zabaw itp.,
 - obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.
- Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:
 - dostosowanie formy nowych budowanych budynków do charakteru zabudowy zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie, z wyłączeniem obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
 - zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalna wysokość zabudowy do 12 m przy czym dla zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 30%,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 50 %.

PU – TERENY PRODUKCYJNO-USŁUGOWE

- Podstawowe kierunki przeznaczenia:
 - obiekty produkcyjne, składy, magazyny wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,
 - działalność produkcyjna, w tym zorganizowana w formie inkubatorów przedsiębiorczości, centrów technologicznych, wykorzystujących zaawansowane technologie,
 - centa logistyczne,
 - zabudowa usługowa wraz z zapleczem administracyjnym i socjalnym,

- urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, inne niż wolnostojące, wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
 - zieleń urządzona i izolacyjna,
 - obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
 - w przypadku lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej na granicy z zabudową inną niż produkcyjna należy wprowadzić zieleń izolacyjną o minimalnej szerokości 10 m lub innych zabezpieczeń, tworzącego barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.
 - zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- *Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:*
 - maksymalna wysokość zabudowy do 30 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 80% działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.

ZN – TEREN ZIELENI NATURALNEJ

- *Podstawowe kierunki przeznaczenia:*
 - zieleń naturalna, w tym zieleń łąkowa i przywodna,
 - zadrzewienia;
- *Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:*
 - zieleń nieurzadzona,
 - użytki rolne, w tym łąki, pastwiska;
- *Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:*
 - zakaz lokalizacji budynków,
 - utrzymanie dominacji terenów otwartych z ochroną ciągłości ekosystemów w skali lokalnej i ponadlokalnej.

2D. Tereny wyłączone spod zabudowy

Na obszarze zmiany nr 2 studium wskazuje się tereny wyłączone spod zabudowy – tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolem ZN, na zasadach określonych w Studium.

3. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY.

Formy ochrony środowiska przyrodniczego na obszarze gminy Zakrzew wynikają z

istniejących tutaj zasobów wartości przyrodniczych i krajobrazowych. Obszar przekształcony w wyniku gospodarowania pod wpływem silnych antropopresji będzie wymagać znacznych nakładów i długiego czasu dla uzyskania efektów gospodarki zrównoważonej.

Dotyczy to zwłaszcza:

- konieczności pilnego uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej jednostek osadniczych, zakładów przemysłowych i obiektów rekreacyjnych (kompleksowe i równoczesne rozwiązania zaopatrzenia w wodę z budową oczyszczalni ścieków),
- egzekwowania wprowadzenia zmian technicznych i technologicznych zmniejszających a następnie likwidujących uciążliwość istniejących zakładów przemysłowych i usługowych,
- ustanowienia stref ciszy na terenach leśnych i w obrębie większych zbiorników wodnych i stawów,
- ograniczenia melioracji wodnych na terenach leśnych,
- bezwzględnego zakazu lokalizacji wysypisk odpadów, a szczególnie na terenach GZWP,
- wprowadzenie ograniczenia obsady do 50 DJP dla nowoprojektowanych ferm hodowlanych z jednoczesnym całkowitym wykluczeniem budowy ferm bezściółkowych,
- zachowania muraw kserotermicznych i zadrzewień śródpolnych,
- ochraniania i uzupełniania biologicznej obudowy cieków wodnych, zadrzewień, zakrzewień śródpolnych i łąkowych,
- stymulowania rozwoju rolnictwa ekologicznego, upraw ziół leczniczych i roślin miododajnych przez działalność informacyjno-edukacyjną, i specjalne prezentacje dla podejmujących takie działania,
- ograniczenie tworzenia nowych barier liniowych i likwidowania istniejących, głównie na szlakach komunikacyjnych przecinających korytarze i ciągi ekologiczne,
 - ograniczenia zrębów zupełnych i prowadzenia przebudowy drzewostanów w kierunku ich zgodności z naturalnymi siedliskami.

Ochrona wód otwartych powinna polegać przede wszystkim na zabezpieczeniu przed zagrożeniami wynikającymi z nie uregulowanej na terenie gminy sytuacji w zakresie odprowadzania ścieków. Istnieje konieczność poprawy stanu sanitarnego wód zlewni rzeki Radomki (sanitacja doliny).

Ponadto proponuje się działania polegające na utworzeniu wzdłuż większych cieków wodnych, strefy biologicznej obudowy, przeciwdziałającej spływowi zanieczyszczeń z pól. Regulację strumieni należy prowadzić wyłącznie w oparciu o materiały naturalne. Zaleca się wprowadzenie pasa eksploatacyjnego w obrębie rzeki Radomki o szerokości minimum 5 m i prowadzenie wszelkiej trwałej zabudowy poza tą granicą. Na obszarach zalewowych nie należy wydawać pozwoleń na realizację obiektów budowlanych. Istniejące już obiekty o złym stanie zachowania, należy przeznaczyć do śmierci technicznej, zachowane w dobrym stanie, powinny podlegać specjalnym zabezpieczeniom. Ochrona powierzchni ziemi powinna objąć prace rekultywacyjne w rejonie eksploatacji piasku, żwirów.. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego działania sprowadzają się do tworzenia warunków przechodzenia z ogrzewania węglowego (likwidacja niskiej emisji) do ogrzewania w oparciu o gaz ziemny. Zaleca się aby objąć siecią gazową całą gminę. Konieczność ochrony przed hałasem dotyczy głównie projektowanej drogi o znaczeniu krajowym; - drogi krajowej międzyregionalnej Nr 7 Warszawa –Radom -Kielce-Kraków oraz dróg wojewódzkich nr 733 i 740.

Należy projektować zabezpieczenia naturalne w formie biologicznej obudowy szlaków komunikacyjnych oraz ekranów akustycznych.

Ochrona istniejących walorów środowiska powinna służyć zachowaniu właściwych proporcji oraz względnie równomiernego rozmieszczenia na terenie gminy obszarów biologicznie czynnych oraz terenów biologicznie pasywnych, intensywnie wykorzystywanych rolniczo i gospodarczo.

Wszystkie w/w elementy stanowią istotną część struktury funkcjonalno-

przestrzennej gminy. W oparciu o ten przyrodniczy szkielet powinny być kształtowane tereny o innych funkcjach, w odpowiednich proporcjach, wskazywanych w niniejszym opracowaniu. Podstawowe zasady kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy powinny opierać się o następujące zasady:

- zachowanie i ochrona zieleni istniejącej;
- zapobieganie dalszej fragmentacji i zmniejszaniu powierzchni cennych dla funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy;
- uzupełnianie zadrzewień zgodnie z siedliskiem, głównie wzdłuż cieków wodnych i w obniżeniach terenowych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych
- pozostawianie jako ważnych nisz ekologicznych - zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, fragmentów zabagnionych, torfowisk;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej terenów zielonych (korytarze powiązań ekologicznych) – poprzez oszczędne gospodarowanie przestrzenią i ograniczanie niepotrzebnych cięć tej przestrzeni;
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem terenów łąk i pastwisk oraz gruntów ornych, w tym zwłaszcza wysokich klas bonitacyjnych;
- zagęszczanie zabudowy mieszkaniowej i jej koncentracja na terenach już zainwestowanych (zmniejszenie skutków rozwoju mieszkalnictwa na terenach niewystarczająco uzbrojonych i cennych przyrodniczo bądź o gorszych warunkach geotechnicznych; ochrona przestrzeni rolniczo – łąkowej przed niepotrzebnym, spontanicznym czy chaotycznym zainwestowaniem);
- uzależnianie rozwoju zabudowy, o charakterze osiedlowym od wyeliminowania istniejących braków infrastrukturalnych - zwłaszcza rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej obsługującej cały teren;
- ograniczenie do niezbędnego minimum lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; w przypadku konieczności wprowadzenia tego typu przedsięwzięć, wskazane jest wprowadzenie odpowiednich ograniczeń dla zagospodarowania w ich bezpośrednim sąsiedztwie, wynikających z

przepisów szczególnych – dotyczy to między innymi: cmentarzy, napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia; gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia; wież telefonii komórkowej; linii kolejowej oraz dróg publicznych;

Studium postuluje by w zapisach opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Zakrzew uwzględnić następujące zasady zarządzania przestrzenią szczególnie istotne dla ochrony i kształtowania struktury przyrodniczej gminy:

- zachowanie i ochrona kompleksów przyrodniczych o najwyższym potencjale biologicznym, w szczególności dotyczy to lasów, jezior, cieków wodnych i ich dolin, obniżeń bezodpływowych oraz ciągów powiązań przyrodniczych lokalnych i regionalnych;
- ochrona i uzupełnianie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz towarzyszących ciekom i zbiornikom wodnym;
- ochrona drobnych elementów naturalnej rzeźby terenu: dolin, obniżeń, skarp itp;
- ochrona gleb wysokiej klasy przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze;
- ochrona terenów leśnych przed zmianą przeznaczenia;
- ochrona środowiska poprzez rozwój infrastruktury służącej poprawie środowiska;
- zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie dotyczy to inwestycji celu publicznego, *z wyłączeniem obszaru objętego zmianą nr 2 studium*;
- w przypadku likwidacji starych zadrzewień wzdłuż dróg, należy dążyć, o ile to możliwe do ich odtworzenia z uwzględnieniem dotychczasowego składu gatunkowego;
- wprowadzenie obszarów ograniczonego użytkowania od oczyszczalni ścieków, dróg, linii energetycznych 110 KV i 220 KV oraz stref sanitarnych od granic cmentarza, *z wyłączeniem obszaru objętego zmianą nr 2 studium*.
- ograniczenie zabudowań liniowych wzdłuż dróg w celu umożliwienia migracji

zwierzyń i roślinom dziko żyjącym, *z wyłączeniem obszaru objętego zmianą nr 2 studium.*

Studium wskazuje na rysunku ustaleń kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- pomniki przyrody
- drzewa o walorach drzew pomnikowych (p1-p15)
- zasięg lasów ochronnych
- granice strefy najwyższej ochrony (ONO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
- węzły ekologiczne, tereny silnie zróżnicowane biotycznie aktywnie zasilające system przyrodniczy gminy (I – II)
- proponowane granice zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (alternatywnie obszaru chronionego krajobrazu) doliny Dobrzycy-o znaczeniu ponadlokalnym
- proponowane granice zespołu przyrodniczo – krajobrazowego (alternatywnie obszaru chronionego krajobrazu) doliny Radomki -o znaczeniu regionalnym
- proponowane użytki ekologiczne - (A – L)
- główne kierunki powiązań przyrodniczych (o znaczeniu regionalnym, ponadlokalnym i lokalnym)

Obszar objęty zmianą nr 2 studium jest w całości położony w zasięgu GZWP Nr 405 Niecka Radomska.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego, jako kolejny etap procesu planowania, jest narzędziem do realizacji zawartych w Studium kierunków polityk przestrzennych.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia

27.03.2003r. określa tryb i problematykę jaką powinny spełniać projektowane plany miejscowe. W toku planowania miejscowego następuje ustalenie przeznaczenia

terenów na określone cele oraz zasady ich zagospodarowania. Ustalenia te w wyniku uchwalenia planów miejscowych zyskują rangę przepisów lokalnych, powszechnie obowiązujących stanowiących podstawę do wydawania decyzji administracyjnych.

Plany miejscowe zapewniać winny osiągnięcie pożądanych i określonych w Studium Gminy Zakrzew celów :

- ładu przestrzennego,
- ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
- możliwie najdogodniejszych warunków życia i dobrobytu mieszkańców,
- tworzenie warunków dalszego rozwoju.

Plany miejscowe winny uszczegółowić i precyzować w formie zapisu ustaleń i rysunku kierunki rozwoju gminy.

Ze szczególną dbałością winny być konstruowane zapisy ustaleń planu. Winna je cechować jednoznaczność określeń (poprzez określenie zakazów), a zarazem winny być elastyczne, aby zapewnić możliwość realizacji nawet obecnie nieprzewidywalnych dążeń. Taki zapis ustaleń umożliwiłby realizację planów, w jak najdalszej przyszłości, bez konieczności jego zmian. Na szczególną uwagę zasługują jeszcze dwa problemy, które warunkują pozytywną i długotrwałą realizację założonych w niniejszym Studium celów poprzez ich wnikliwe rozpatrzenie w planie tj.:

- uwzględnienie i pogodzenie interesów publicznych i prywatnych,
- uwzględnienie struktury własnościowej terenów.

Na terenie gminy Zakrzew obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania objęty jest teren górniczy na podstawie przepisów odrębnych.

Przyjmuje się konieczność opracowania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego w terenach projektowanego zainwestowania na całym obszarze gminy Zakrzew, co pozwoli na prowadzenie prawidłowej gospodarki przestrzennej.

Dotyczy to przede wszystkim obszarów miejscowości gdzie wskazano tereny centr gminnych: miejscowości. Zakrzew, Cerekiew, Janiszew oraz Taczów.. Plany miejscowe powinny wyrazić szczegółowe zamierzenia gminy w zakresie przestrzeni publicznych, obszarów mieszkaniowych oraz nowych terenów inwestycyjnych.

Innym ważnym terenem jest otoczenie projektowanego zbiornika wód powierzchniowych w dolinie Radomki. Jest to obszar o walorach rekreacyjno-krajobrazowych, gdzie wprowadzanie inwestycji powinno się odbywać w sposób zrównoważony i kontrolowany.

Także nowe tereny inwestycyjne, na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze gmina wskazuje do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego, w tym o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów zadań rządowych.

Marszałek Województwa Mazowieckiego oraz Wojewoda nie zgłosili potrzeby rezerwowania terenu pod żadne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym. W planie województwa wskazuje się jedynie postulowane zadania rządowe samorządu województwa służące realizacji ponad lokalnych celów publicznych. Ogólne zapisy nie wskazują na konieczność rezerwowania terenów do lokalizacji określonych inwestycji celu publicznego, na terenie gminy Zakrzew.. Zadania rządowe, dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym w gminie Zakrzew dotyczą nowego przebiegu drogi krajowej Nr 7.

Na obszarze objętym zmianą nr 2 studium przewiduję się realizację nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740.

5a. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze zmiany nr 2 studium określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, służące zaspokojeniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji lokalizacyjnych, podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa, w tym w formie:

- *obiektów usług publicznych,*

- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zgodnie z przyjętym programami budowy tych urządzeń,
- terenów usług sportu i rekreacji,
- innych celów publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Potrzeby inwestycyjne gminy Zakrzew, związane z lokalizacją nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, również mogą dotyczyć inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, takich jak rozbudowa sieci drogowej i infrastruktury technicznej o dodatkowe odcinki w terenach dotychczas niezabudowanych. Realizacja kolejnych inwestycji będzie rozłożona w czasie i przeprowadzana etapowo zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

5b. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej

Na obszary zmiany nr 2 Studium nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, ani obszarów przestrzeni publicznej.

5c. Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

W granicach obszaru objętego zmianą nr 2 studium występują grunty rolne klasy I – III oraz grunty leśne, które na etapie sporządzania planów miejscowych będą wymagać uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

Obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w granicach terenu objętego zmianą nr 2 studium zostały wskazane na rysunku Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego stanowiącego Załącznik nr 3 do zmiany nr 2 studium.

6. Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

W studium wyznaczono szereg przestrzeni publicznych, które wskazuje się do sporządzenia planów miejscowych, w których szczególnie należy uwypuklić te cechy przestrzeni, które mają podkreślać ich rolę reprezentacyjną, krajobrazową oraz społeczną. Tereny przestrzeni publicznych zawarte zostały w obszarach funkcjonalnych IA oraz IB. Polityka przestrzenna Gminy zmierzać będzie do powiązania ze sobą poszczególnych przestrzeni publicznych w zwarty system przestrzeni publicznych charakteryzujących się wysokimi walorami przestrzennymi, decydującymi o randze Gminy. Do prawidłowego

funkcjonowania systemu szczególnie ważna jest rozbudowa sieci dróg publicznych oraz odpowiednie nasycenie przestrzeni publicznych terenami ogólnodostępnej zieleni urządzonej zachęcającej do spotkań, wypoczynku i organizowania imprez kulturalnych. Szczególnie ważną rolę w prawidłowym funkcjonowaniu społeczności gminy mają tereny rekreacyjne na zalew. Rozwój przestrzeni publicznych wokół zalewu będzie miał priorytetowe znaczenie dla całej społeczności gminy. Główne działania gminy w celu rozwoju przestrzeni publicznych będą obejmować:

- powiązanie systemu ulicznego gminy z drogami o charakterze ponadlokalnym,
- przebudowę i rozbudowę podsystemów transportowych
- rozbudowę systemów infrastruktury technicznej (dozbrojenie obszarów predysponowanych do zabudowy i zagospodarowania),
- udostępnienie terenów dla inwestycji strategicznych o znaczeniu ogólnogminnym,
- wprowadzenie ładu przestrzennego (uatrakcyjnienie przestrzeni publicznych)
- w strefach decydujących o wizerunku gminy (centrum, główne ciągi uliczne),
- pozyskanie terenów budowlanych powiększających zasoby mienia komunalnego m.in. poprzez wykup gruntów (w pierwszym rzędzie położonych w obszarach strategicznych),
- tworzenie warunków łatwej dostępności terenów dla inwestycji wpływających na jakość życia (ład przestrzenny, dostęp do usług)
- rewaloryzację i eksponowanie (poprzez dobór właściwego programu) wartości kulturowych gminy.

W studium nie wskazuje się obszarów, w których dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

7. POLITYKA PRZESTRZENNA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

W celu wykonania obowiązków w zakresie dbałości o dobra kultury oraz uwzględniania zadań ochrony zabytków w miejscowym planie zagospodarowania

przestrzennego (art. 4 ust. 6 oraz art. 19 i 20 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Dz. U .Nr 162, poz.1568 z 17 września 2003 r.) Wójt zobowiązany jest:

- uwzględniać zadania ochronne w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.
- w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględniać w szczególności ochronę:
 - zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia;
 - innych zabytków nieruchomych, znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków;
 - parków kulturowych.
- W studium i planie ustalać, w zależności od potrzeb,
- strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia,
- zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.
- przedkładać do uzgodnienia z odpowiednimi służbami ochrony zabytków projekty planów miejscowych, które dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów będących w ewidencji z odpowiednimi służbami ochrony zabytków, wszystkich stanowisk archeologicznych oraz terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej.
- konsultować z odpowiednimi służbami ochrony zabytków działania inwestycyjne i prace projektowe, które dotyczą obiektów wpisanych do rejestru zabytków, obiektów będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, wszystkich stanowisk archeologicznych oraz terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej.

W odniesieniu do historii terenu proponuje się:

- Popularyzację historii gminy w miejscowych szkołach.

- Opracowanie monografii historycznej gminy

W odniesieniu do zabytkowego budownictwa postuluje się:

- Ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez ich zachowanie i konserwację. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach wpisanych do rejestru zabytków oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone tylko za zezwoleniem odpowiednich służb ochrony zabytków.
- Ochrona obiektów kulturowych umieszczonych w ewidencji przez ich zachowanie i ochronę. Wszelkie prace przy obiektach i na terenach obiektów będących w. ewidencji zabytków mogą być przeprowadzane za zgodą odpowiednich służb ochrony zabytków. Rozbiórka budynku o wartościach kulturowych może być dokonana tylko w uzasadnionych przypadkach za zgodą odpowiednich służb ochrony zabytków i po wykonaniu stosownej dokumentacji.

Proponowane zasady zagospodarowania obszarów i obiektów środowiska kulturowego:

Zasady zagospodarowania:

- Bezwzględnie zachowane obiekty o walorach kulturowych i zabytkowych,
- Rozwijane formy budownictwa nawiązującej do architektury lokalnej-tradycyjnej..
- W przypadku wsi Zakrzew, Cerekiew należy podjąć działania integracyjne zmierzające do uporządkowania jej krajobrazu.

W odniesieniu do strefy ochrony archeologicznej zakłada się:

- Wyłączenie stanowisk archeologicznych, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków lub przewidzianych do wpisania do rejestru zabytków, z zabudowy.
- Ograniczenie na ich terenie wszelkich działań mogących przyczynić się do ich niszczenia (m.in. głęboka orka, kopanie dołów i rowów, eksploatacja złóż

mineralnych).

- Ich ochronę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego za pomocą archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej.

Realizacja inwestycji na stanowiskach archeologicznych wymagać będzie uzyskania uzgodnienia lub opinii od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia, za jego pozwoleniem, badań archeologicznych i wykonania ich dokumentacji.

W obszarze objętym zmianą nr 2 studium zlokalizowane są trzy zabytki archeologiczne, dla których zmiana nr 2 studium ustala strefy ochrony zabytku archeologicznego. Realizacja inwestycji w granicach tych stref jest możliwa w oparciu o zasady określone w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

W odniesieniu do krajobrazu kulturowego zakłada się:

Utrwalenie zagrożonych układów ruralistycznych przez:

- zachowanie istniejących historycznych układów dróg lokalnych oraz nie wprowadzanie nowych, które mogłyby zniekształcić przebieg starych.
- konserwację i uzupełnianie ubytków w zabytkowych alejach na terenie gminy
- utrwalanie układów działek, które powinny nawiązywać do najczęściej stosowanych na tym terenie sposobów sytuowania budynków mieszkalnych i gospodarczych (budynek usytuowany kalenicowo w stosunku do drogi, stodoła równolegle do domu w głębi podwórza, samo podwórze powinno zachować kształt regularnego prostokąta).

Rozwój turystyki pobytowej jest w znacznym stopniu uzależniony od stanu czystości wód powierzchniowych i jakości środowiska przyrodniczego w dolinie rzeki.

Rysunek Studium wyznacza obiekty wpisane do rejestru i ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz stanowiska archeologiczne.

8. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Główne założenia to:

- w studium przewidziano zachowanie produkcyjnej funkcji znacznych obszarów rolniczych, obejmujących głównie gleby najwyższych w skali gminy klas użytkowych. Na obszarach tych produkcję rolniczą można prowadzić bez przeszkód. Dopuszcza się tu również możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej i wszelkich obiektów i urządzeń niezbędnych do racjonalnego gospodarowania.
- przewiduje się zmniejszenie areалу rolniczej przestrzeni produkcyjnej o około 20%. Wynika to z deficytu terenów inwestycyjnych w gminie. Na cele perspektywicznego rozwoju terenów budowlanych przeznaczono w pierwszej kolejności grunty nieużytków i słabszych klas bonitacyjnych gleb. Obszary te wyznaczono na podstawie konsultacji z Radami sołectw.
- nowe tereny inwestycyjne, na których planuje się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze gmina wskazuje do objęcia sporządzeniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- przewidziano znaczące zwiększenie lesistości gminy poprzez wskazanie znacznych arealów nieużytków i słabych gleb do zalesień, co pozwoli na podniesienie walorów krajobrazowych gminy oraz umożliwi przestrzenną izolację terenów o odmiennych funkcjach (tereny mieszkaniowe – tereny produkcyjno – usługowe,
- wskazuje się, że gospodarka leśna, w tym w szczególności na gruntach będących w zarządzie Lasów Państwowych ma być prowadzona na podstawach ekologicznych zgodnie z planami urządzania lasów,
- należy dążyć do podniesienia wykorzystania turystycznego lasów, poprzez rozwój ścieżek turystycznych, w tym szczególnie rowerowych oraz w porozumieniu z zarządcami lasów dążyć do rozbudowy niezbędnej infrastruktury turystycznej na obszarze zwartych kompleksów leśnych (parkingi leśne, tablice informacyjne, miejsca widokowe, miejsca odpoczynku)

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na załącznikach graficznych wskazuje się obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi czy osuwaniem się mas ziemnych. Ze względu na budowę geologiczną gminą nie są one liczne. Tereny zagrożone powodzią występują w dolinie Radomki. Na terenach tych powinno się unikać dalszego rozwoju zabudowy kubaturowej oraz dokonać rewaloryzacji, istniejących tam terenów publicznych. Obszary zagrożone niebezpieczeństwem powodzi czy osuwaniem się mas ziemnych przeznaczone na cele budowlane wskazano w studium do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Główne wytyczne do planów w tym zakresie obejmują:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych poza liniami zabudowy wskazanymi w planie,
- nakaz wykonania pełnej dokumentacji geologiczno-inżynierską dla każdej zamierzonej inwestycji kubaturowej,
- nakaz stabilizacji gruntów przed przystąpieniem do realizacji inwestycji kubaturowej
- obowiązek informowania inwestorów o potencjalnym zagrożeniu powodzią w wypisach i wyrysach z planu miejscowego
- dla obszarów w zasięgu strefy szczególnego zagrożenia powodzią , nakaz zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi

Na obszarze objętym zmianą nr 2 studium nie znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

10. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Nie występują.

11. Obszary wymagające szczególnych sposobów zagospodarowania o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych

Strefy o ograniczonych możliwościach inwestycyjnych obowiązują od:

od cmentarzy:

strefy sanitarne 50 i 150 m

w zasięgu stref wprowadza się:

nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,

nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji dopuszczając do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym,

Ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz ujęć wody i przewodów wodociągowych, a w strefie 150 m wyklucza się lokalizację ujęć wody.

od linii elektroenergetycznych 110 kV – 19 m w każdą stronę od osi linii

od linii elektroenergetycznych 220 kV – 25 m w każdą stronę od osi linii

w strefach wyklucza się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

od dróg krajowych – ograniczenie dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, *z wyłączeniem obszaru zmiany nr 2 studium,*

pośredniej i bezpośredniej ochrony ujęć wody, ochrony udokumentowanych złóż kopalin oraz strefy ochronne wymagające zagospodarowania na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Ponadto wyznacza się granice uciążliwości lotniczych lotniska Piastów z dopuszczeniem wysokości zabudowy do 190,40 mnpm oraz drugiej granicy obszaru z dopuszczeniem zabudowy do wysokości 265,40 mnpm.

12. Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji

Na obszarze gminy występuje ograniczona ilość obszarów wymagających szczególnych działań na rzecz poprawy obecnych warunków przestrzennych. Główne to:

programem rewitalizacji powinno zostać objęte istniejące centrum gminne (rejon koncentracji usług publicznych w Zakrzewie) zapewniającym możliwość wprowadzenia nowych funkcji oraz poprawa warunków obsługi komunikacyjnej i zwiększenie obszarów parkingów,

Przekształceń i rehabilitacji wymagają obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską, w tym szczególnie obiekty wskazane do objęcia gminną ewidencją zabytków,

Zmian wymagają obszary wskazane do rozwoju funkcji turystyki (położone w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego zbiornika wód powierzchniowych), w stopniu przystosowanym do rygorów ochronnych dla tego obszaru, ale zapewniającym rozwój odpowiedniej infrastruktury i zaplecza turystycznego

Rekultywacji wymagać będzie teren eksploatacji powierzchniowej, w kierunku wskazanym w obowiązującej koncesji.

13. Tereny zamknięte

Terenami zamkniętymi na obszarze gminy są tereny, wskazane na załącznikach graficznych. Dla terenów tych nie wyznacza się stref ochronnych.

W granicach obszaru objętego zmianą nr 2 studium nie są zlokalizowane żadne tereny zamknięte i ich strefy ochronne, w tym strefy ochronne wynikające z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

14. Kierunki rozwoju infrastruktury

14.1. Zaopatrzenie w wodę.

Planowane jest objęcie całej gminy systemem wodociągowym. Wyznaczone w planie

realne tereny budowlane będą wymagały sukcesywnej realizacji sieci wodociągowej powiązanej z istniejącym systemem.

14.2. System odprowadzania i oczyszczania ścieków.

W przeciwieństwie do dobrze funkcjonującego systemu dostawy wody dla ludności system oczyszczania jest ubogi: i obejmuje jedynie część gminy Zakrzew, położona w zlewni rzeki Mleczonej jest obsługiwana przez komunalną kanalizację Radomia, są to miejscowości Milejowice, Wacyn, Bielicha, Cerekiew i Zdziechów. Rozbudowa systemu kanalizacyjnego powinna objąć tereny intensywnej zabudowy istniejącej i projektowanej. Wymagać to będzie budowy lokalnych oczyszczalni ścieków oraz przepompowni oraz sieci kanalizacyjnej. W obszarach najbardziej zagrożonych nieprawidłowym funkcjonowaniem szamb należy w pierwszej kolejności podejmować realizację sieci kanalizacji sanitarnej.

Realizacja urządzeń infrastruktury kanalizacji sanitarnej winna posiadać priorytet w działaniach podejmowanych przez Zarząd Gminy. Dopuszcza się realizację indywidualnych mini oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach motywowanych względami technicznymi i ekonomicznymi wykluczającymi stosowanie rozwiązań zbiorczych.

14.3. System odprowadzania wód deszczowych.

Przewiduje się, że podstawowym sposobem odprowadzania wód opadowych z terenu gminy będzie powierzchniowy system odprowadzania wody opadowej.

Lokalnie dla terenów produkcyjnych o znacznym stopniu zanieczyszczenia terenów wynikającym z prowadzonych procesów technologicznych wymagana będzie realizacja fragmentarycznej kanalizacji deszczowej wraz z ewentualnymi podczyszczaniem realizowanymi w ramach projektowanych przedsięwzięć inwestycyjnych.

14.4. System zasilania w gaz

Gmina zasilana jest obecnie średnioprężnym przewodem gazowym o średnicy 250 na trasie od Dąbrówki Nagórnej do Cerekwi (odnoga gazociągu wysokiego ciśnienia średnicy 300 relacji Lubienia-Sękocin). Dla jednostek osadniczych położonych na zachodnich obrzeżach gminy gaz średnioprężny doprowadzają przedłużenia miejskie sieci Radomia. Docelowo sieć gazowa powinna objąć jak największą liczbę budynków na terenie gminy w celu wyeliminowania innych nie ekologicznych źródeł energii.

14.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

System zaopatrzenia w energię elektryczną w pełni zaspokaja istniejące zapotrzebowanie. Istnieje silna potrzeba kablowania linii niskiego i średniego napięcia zarówno istniejących jak i projektowanych, zwłaszcza na terenach silnego zainwestowania.

Na całym obszarze zmiany nr 2 studium dopuszcza się lokalizację:

- *urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy zainstalowanej poniżej 500 kW,*
- *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne,*
- *urządzeń innych niż wolnostojące.*

14.6. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów

Na terenie gminy funkcjonuje zorganizowany system selektywnej zbiórki odpadów bezpośrednio od mieszkańców. Odpady gromadzone selektywnie w gospodarstwach domowych odbierane są zorganizowanym systemem transportowym i przekazywane do Zakładu Segregacji Odpadów . A następnie na wysypisko komunalne poza obszarem

gminy.

14.7. Kierunki rozwoju komunikacji.

Najważniejszym elementem układu drogowego Gminy Zakrzew jest projektowana droga krajowa nr 7 na parametrach drogi ekspresowej. W chwili opracowywania zmiany Studium, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad przedstawiła dwa warianty przebiegu tej drogi przez teren gminy. Na rysunku Studium przedstawiony został wariant preferowany przez GDDKiA, był wskazany w nieobowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. Jest on mniej kolizyjny względem istniejącej zabudowy. W tym wariancie, droga ta nie pełni funkcji trasy średnicowej Radomia. Rola Gminy ogranicza się w przypadku przebiegu tej drogi do wsparcia procedur planistycznych i opiniowania. Przewidywane wskazanie lokalizacyjne jest niezbędne do zbudowania jednoznacznego modelu przestrzennego gminy.

Nowym elementem jest wskazanie przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740 (Milejowice-Przytyk). Przebieg ten ma na celu stworzenie małej obwodnicy Zakrzewa i odciążenie terenów zabudowy mieszkaniowej od ruchu tranzytowego.

Pozostałe istniejące drogi wojewódzkie i powiatowe wymagają bieżącej modernizacji i adaptacji. Zwłaszcza na odcinkach przebiegających przez tereny zainwestowane. Drogi gminne istniejące i projektowane powinny podlegać modernizacji i budowie zgodnie z hierarchią wynikającą z kierunków rozwojowych gminy.

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.

Istotną rolę powinien odgrywać 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. Studium ustala główne kierunki tras rowerowych.

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.

Szczegółowe rozwiązania drogowe zostały przedstawione na załączniku graficznym do Studium w skali 1 : 10 000.

W ramach zmiany nr 2 studium w obszarze nią objętym wskazano kierunki rozwoju układu komunikacyjnego składającego się z wysownych na rysunku Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego:

- *drogi ekspresowej S7;*
- *dróg klasy lokalnej;*
- *dróg klasy dojazdowej;*
- *planowanego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 740.*

Nowy przebieg drogi wojewódzkiej nr 740 wysowny na rysunkach studium jest orientacyjny. Konkretna klasa nowej drogi wojewódzkiej nr 740 zostanie określona na późniejszym etapie, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi dotyczącymi dróg publicznych.

Ustala się wykorzystanie dróg gminnych oraz jezdni serwisowych drogi krajowej do zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenom położonym w obszarze objętym zmianą nr 2 studium.

Układ drogowy został przedstawiony na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego stanowiącym Zał. Nr 3 Zmiany nr 2 studium. Przedstawione na rysunku drogi nie wyczerpują możliwości ich rozwoju. W szczególności w sporządzanych planach miejscowych mogą być wyznaczane kolejne drogi gminne oraz uszczegóławiane przebiegi dróg wskazanych w Studium.

W celu ograniczenia oddziaływania na istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na obszarze objętym zmianą nr 2 studium zaleca się stosowanie rozwiązań prowadzących do kanalizowania oraz ograniczenia ruchu samochodów ciężarowych.

14.8. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji:

- ⌘ przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, teleinformatycznych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie,
- ⌘ ustala się objęcie terenu gminy zintegrowanym system telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej.
- ⌘ 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;
- ⌘ ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i
- ⌘ bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i
- ⌘ teleinformatyczne w mieście i regionie;
- ⌘ zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych.

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.

15. Główne zadania organizacyjne

Realizacja polityki przestrzennej gminy wymagać będzie podjęcia następujących działań o charakterze organizacyjnym:

- niezbędna przebudowa systemów infrastruktury technicznej, która pozwoli na uwolnienie wielu terenów pod zabudowę (np. budowa kanałów zbiorczych, przełożenie sieci) wymagać będzie nowych rozwiązań organizacyjnych i prawnych, zmieniających zasady zarządzania i eksploatacji sieci i systemów,
- realizacja uzbrojenia powiązanego z infrastrukturą gmin sąsiednich wymagać będzie ustalenia zakresu niezbędnej współpracy pomiędzy gminami a

przedsiębiorstwami eksploatującymi sieci,

- koordynacja procesów inwestycyjnych, zapewnienie ładu przestrzennego, wymagać będą uruchomienia trybu sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- uruchomienie procesów inwestycyjnych, w tym związanych z realizacją zadań własnych gminy wymagać będzie określenia zasad ich finansowania (np. samofinansowanie, finansowanie z budżetu gminy, subwencje, dotacje itp.),
- tworzenie zasobów gruntów dla realizacji ładu przestrzennego, odbudowy i kształtowania przestrzeni publicznych, wymagać będzie uregulowania tytułów prawnych do nieruchomości gruntowych na terenie gminy i stworzenia banku danych o właścicielach, oraz uruchomienia form organizacyjnych i finansowych pozyskiwania gruntów,

16. Zadania inwestycyjne

Za najistotniejsze działania zarówno dla poprawy jakości życia mieszkańców, jak i przygotowania terenów pod inwestycje uznaje się modernizację i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej i transportu.

Dla zatrzymanie mieszkańców niezbędne będzie stworzenie nowych miejsc pracy poprzez realizację inwestycji na obszarach strategicznych,

Istotnym krokiem w kierunku zapewnienia odpowiedniego poziomu obsługi i wprowadzenia ładu przestrzennego w tkankę urbanistyczną gminy będzie realizacja centrum usługowo-administracyjnego gminy w powiązaniu z zespołem rekreacyjnym.

Jako istotne uzupełnienie działań zmierzających do poprawy jakości życia należy traktować zagospodarowywanie terenów dla rekreacji i wypoczynku.

17. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze zmiany nr 2 studium nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

18. Obszary wymagające remediacji

W granicach obszaru objętego zmianą nr 2 Studium nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

19. Obszary zdegradowane

W granicach obszaru objętego zmianą nr 2 Studium nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

20. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 KW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.): „Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, w studium ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;

2) urządzeń innych niż wolnostojące.”.

W obszarze objętym zmianą nr 2 Studium ustala się rozmieszczenie takich terenów. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii

o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zostały wskazane na rysunku Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Studium dopuszcza lokalizowanie we wskazanych obszarach urządzeń fotowoltaicznych oraz zakazuje lokalizacji biogazowni i farm wiatrowych.

Faktyczna, dopuszczona w zmianie nr 2 studium lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, 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 tych urządzeń, 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 zainstalowanej większej niż 500 kW. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię 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.

21. Ogólne zasady stosowania zapisów studium i wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

1. Treść tekstu i rysunku studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy, nie jest ścisłym przesądzeniem faktycznych granic zainwestowania i użytkowania terenów, zgodnie z poniższymi ustaleniami; ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu

inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki inwestycyjnej z zastrzeżeniem pkt 2.

2. W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z terenów, dlatego dopuszcza się możliwość poszerzenia lub zawężenia zasięgu ustalonych w studium terenów o działki lub ich części bezpośrednio do nich przylegające o nie więcej niż 50 m z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Korekta zasięgu poszczególnych obszarów i terenów może być dokonywana pod warunkiem zachowania zasad zrównoważonego rozwoju, a w szczególności w oparciu o zasadę:

- kontynuacji funkcji podstawowej określonej na rysunku studium;*
- integralności zagospodarowania oraz infrastruktury technicznej i drogowej;*
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego;*
- nie rozpraszania obiektów i tworzenia zwartych zespołów zabudowy;*
- nienaruszalności zasobów kulturowych;*
- nienaruszalności cennych elementów systemu przyrodniczego*

4. Dopuszcza się, aby funkcja dopuszczona w danym terenie wyznaczonym w studium, nie będąca podstawowym kierunkiem przeznaczenia, stanowiła przeznaczenie podstawowe terenu wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

5. Układ komunikacyjny wskazany na rysunku studium ma przebieg orientacyjny i nie obejmuje w pełni lokalnego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się zmianę klasy technicznej i kategorii dróg wskazanych w niniejszym studium oraz korekty przebiegu wyznaczonych dróg publicznych na etapie sporządzania planu miejscowego, w zależności od zaistniałych uwarunkowań i potrzeb oraz możliwości technicznych wytyczania i budowy tych dróg.

6. Na etapie miejscowego planu, należy uzupełnić lokalny układ komunikacyjny, który nie został wskazany w studium, w celu określenia obsługi komunikacyjnej danych terenów.

7. W opracowanym planie miejscowym istnieje możliwość realizacji dróg publicznych nie ustalonych na rysunku studium. Dopuszcza się również możliwość zmiany przebiegu dróg lub zaniechanie realizacji drogi ustalonej na rysunku, jeżeli utrzymany zostanie kierunek powiązań komunikacyjnych wyznaczony daną drogą w studium.

8. W przypadku braku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego należy przyjąć przeznaczenie terenu tożsame z przeznaczeniem w sąsiedztwie terenu, w którym wyznaczono przebieg układu komunikacyjnego.

9. Wskazane w Studium urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz przebiegi sieci

infrastruktury technicznej są przebiegami orientacyjnymi i mogą ulec korektom na etapie planów miejscowych, w oparciu o przepisy odrębne. Warunkiem zgodności ze studium jest utrzymanie określonej zasady ich przebiegu. Na etapie sporządzania miejscowego planu dopuszcza się uaktualnienie przebiegu stref technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury na podstawie przepisów odrębnych lub w związku ze zmianą ich przebiegu i lokalizacji urządzeń.

10. Dopuszcza się dostosowanie granic osuwisk wyłącznie do aktualnych danych PIG, SOPO, oraz kart osuwiskowych, na etapie sporządzania planu miejscowego.

11. Dopuszcza się zmianę ustalonych w Studium parametrów i wskaźników urbanistycznych, nie więcej jednak niż o 20%.

12. Określona maksymalna wysokość zabudowy nie wyklucza sytuowania dominant o lokalizacji i wysokości określonej indywidualnie na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wynikającej z przesłanek kompozycyjnych, kształtujących atrakcyjne zamknięcia widokowe czy panoramy.

13. Wskazana maksymalna wysokość zabudowy nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – np. masztów telefonii komórkowej, kominów, instalacji kolektorów słonecznych, obiektów i urządzeń, których wysokość wynika m.in. z wymogów technologicznych, technicznych lub konstrukcyjnych;

14. W przypadku, gdy wskaźniki określone w obowiązujących planach miejscowych (w dniu uchwalenie Studium) są inne, niż wskazane w studium, dopuszcza się utrzymanie wskaźników na poziomie określonym w planie.

15. Dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach funkcji innych niż określone w studium, a wynikających ze stanu faktycznego (jeżeli stanowią one uciążliwości dla terenów sąsiednich, należy dążyć do ograniczenia tej uciążliwości).

18. Odległości zabudowy od cieków wodnych należy przyjąć wg obowiązujących przepisów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

19. Uwzględnienie w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

20. Na etapie tworzenia planów miejscowych, przy wyznaczaniu linii zabudowy od dróg należy uwzględnić strefy uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi.

21. Dopuszcza się wskazanie w planie zaktualizowanych elementów (w trybie określonym w przepisach odrębnych) wynikających z dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji

roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami i tym podobnych;

22. Dla terenów, których istniejące zagospodarowanie przekracza określone w Studium parametry i wskaźniki, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ustalać je zgodnie ze stanem istniejącym pod warunkiem, iż pozostaną w zgodności do przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń Studium, w szczególności ustaleń dotyczących celów i kierunków zagospodarowania przestrzennego określonych w polityce przestrzennej;

24. W przypadku nieuzyskania zgody na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dla obszarów wskazanych w Studium, dopuszcza się pozostawienie odpowiednio terenu rolnego lub lasów w planie miejscowym.

25. Dopuszcza się zawężanie zasięgu terenów inwestycyjnych wskazanych w Studium jako kierunki przeznaczenia poprzez pozostawienie dotychczasowego charakteru terenu.

V. SPIS MAP

1. Uwarunkowania Zagospodarowania Przestrzennego
2. Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego