P L A N O G Ó L N Y
UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA
GMINA WIELGOMŁYNY

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Krupa

zespół projektowy:
mgr inż. arch. Małgorzata Hendzlik
mgr inż. Sylwia Krej-Wacowska
Borys Krupa
dr inż. arch. Beata Kałka

Wielgomłyny, marzec 2026 r.

Spis treści

L.p	Zagadnienie		Strona
	WPROWADZENIE		4
1	Wstęp		5
	1.1	Wstęp	6
	1.2	Zakres ustaleń planu ogólnego gminy	6
2	Ogólna charakterystyka gminy		7
	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		9
1	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa		10
2	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia		16
	2.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	16
	2.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	17
	2.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	19
	2.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
	2.5	Strefy ochronne ujęć wody	19
	2.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	20
	2.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
	2.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	20
	2.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	21
	2.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	21
	2.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	27
	2.12	Obszary zamknięte i ich strefy ochronne	27
	2.13	Obszary ograniczonego użytkowania	27
	2.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	27
	2.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	28
	2.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	28
	2.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	28
	2.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowe	29
	2.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	30
3	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia, infrastruktury społecznej, transportowej i infrastrukturalnej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**		30
	3.1	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
	3.2	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	32

	3.3	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	32
4	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**		34
5	**Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**		34
6	**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – ZAP**		36
	WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH		38
1	**Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności**		39
2	**Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym**		43
3	**Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**		45
	PODSUMOWANIE		54
1	**Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego**		55
2	**Podsumowanie**		56
3	**Źródła danych**		56
	ZAŁĄCZNIKI		
	Projekt planu ogólnego - część graficzna		Zał. 1
	Uzasadnienie – część graficzna - projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy		Zał. 2
	Uzasadnienie – część graficzna – wyjaśnienie rozwiązań planistycznych		Zał. 3
	Wykaz gminnych standardów urbanistycznych		Zał. 4

W P R O W A D Z E N I E

1. Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje obszar w jej granicach administracyjnych z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano również granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w polityce rozwoju gminy:

- kształtuje zasady zagospodarowania przestrzennego i tworzy podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego – plan ogólny określa typ stref planistycznych oraz dla większości z nich dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów, co pośrednio wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni oraz komfort życia mieszkańców,
- równoważy i lokalizuje procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki kreowania równowagi pomiędzy różnymi interesami – rozwojem mieszkalnictwa, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy zachowaniem unikalnych zasobów kulturowych. Jest więc elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów i ochrony środowiska,
- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument referencyjny dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania – planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodności z ustaleniami Planu ogólnego wymagają też dokumenty planistyczne szczebla miejskiego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru

uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego gminy dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawa prawna porządzenia planu ogólnego:

- **Uchwała nr VI/39/2024 z dnia 09.09.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wielgomłyny oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego dokumentu**
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2409)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. poz. 351)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116)

1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego gminy.

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
2) znajdujące się (lub niewystępujące) na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
   e) strefy ochronne ujęć wody,
   f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
   g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
   h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
   i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
m) obszary ograniczonego użytkowania,
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa;
7) opracowanie ekofizjograficzne.

Nieokreślenie uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz brak ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu oznacza brak występowania danych obiektów, stref lub zjawisk, a zatem brak wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzony do końca 2025 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny miasta, będzie obligatoryjny dopiero od 1 stycznia 2026 r.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego gminy dołączono mapę główną ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz mapę obrazującą chłonność terenów i obszary uzupełnienia zabudowy.

2. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Wielgomłyny jest gminą wiejską położoną w południowej części województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim. Gmina graniczy:
- od północy – z gminą Masłowice (powiat radomszczański),
- od wschodu – z gminą Przedbórz (powiat radomszczański) i gminą Kluczewsko (powiat włoszczowski, województwo świętokrzyskie),
- od południa – z gminą Żytno (powiat radomszczański),
- od zachodu – z gminą Kobiele Wielkie (powiat radomszczański).

Wschodnia granica gminy jest jednocześnie granicą województwa łódzkiego i świętokrzyskiego.
Gmina posiada połączenie komunikacyjne z głównymi ośrodkami regionu poprzez dobrze rozwiniętą sieć dróg powiatowych. Miejscowość gminna zlokalizowana jest w odległości ok. 25 km od siedziby powiatu – Radomska, zaś od większych ośrodków miejskich:
- ok. 55 km od Piotrkowa Trybunalskiego,

- ok. 60 km od Częstochowy,
- ok. 110 km od Łodzi,
- ok. 80 km od Kielc.

Powierzchnia gminy wynosi 12 315 ha, co stanowi 8,5 % powierzchni powiatu radomszczańskiego. Liczba mieszkańców na koniec 2013 r. wynosiła 4 772 osób, co stanowiło 4,1% ludności powiatu.

Administracyjnie gmina podzielona jest na 18 sołectw, na które składa się 36 miejscowości. Są to:

- sołectwo Goszczowa: miejscowości Goszczowa, Niwa Goszczowska, Sroków, Borecznica,
- sołectwo Karczów: miejscowości Karczów, Kubiki, Wólka Bankowa,
- sołectwo Kruszyna: miejscowość Kruszyna,
- sołectwo Krzętów: miejscowość Krzętów,
- sołectwo Myśliwczów: miejscowości Myśliwczów, Myśliwczów Kolonia, Bogusławów, Maksimów,
- sołectwo Niedośpielin: miejscowość Niedośpielin,
- sołectwo Pratkowice: miejscowość Pratkowice,
- sołectwo Perzyny: miejscowość Perzyny,
- sołectwo Rogi: miejscowość Rogi,
- sołectwo Rudka: miejscowość Rudka,
- sołectwo Sokola Góra: miejscowość Sokola Góra,
- sołectwo Trzebce: miejscowość Trzebce,
- sołectwo Wielgomłyny Kolonia: miejscowość Wielgomłyny ul. Ogrodowa, ul. Przedborska, ul. Zagórska,
- sołectwo Wielgomłyny: miejscowości Anielin, Borowiec, Wielgomłyny ul. Częstochowska, ul. Polna, ul. Krzętowska, ul. Radomszczańska, ul. Rynek,
- sołectwo Wola Kuźniewska: miejscowości Wola Kuźniewska, Popielarnia, Odrowąż, Zacisze,
- sołectwo Wola Życińska: miejscowości Wola Życińska, Błonie,
- sołectwo Zagórze: miejscowości Zagórze, Dębowiec, Grabowiec, Niwa Zagórska, Wólka Włościańska, Zawodzie,
- sołectwo Zalesie: miejscowość Zalesie.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - plan zagospodarowania przestrzennego województwa

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządzając plan ogólny gminy, ma obowiązek uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Uwzględniane są zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji komunalnych i rządowych związanych z zagospodarowaniem terenów.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 została przyjęta uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012r. poz. 252). Jest to najważniejszy dokument dotyczący ładu przestrzennego Polski. Jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie. Zgodnie z tym dokumentem (danymi zawartymi na mapach): Gmina Wielgomłyny została określona jako teren wiejski, o najwyższej przeciętnej wielkości wsi (powyżej 20 wsi na 100 km2, powyżej 250 mieszkańców przeciętnie w jednej wsi). na terenie Gminy nie występują zadania rządowe, wpisane do rejestru programów zadań rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwarunkowania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Łódzkiego - Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Obszar gminy został zaliczony do tzw. pozostałych obszarów funkcjonalnych. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego określa sposoby wykorzystania poszczególnych obszarów funkcjonalnych, w dostosowaniu do ich specyfiki.

W województwie łódzkim wskazano 8, zwartych przestrzennie, obszarów funkcjonalnych składających się na wyspecjalizowane obszary funkcjonalne wyznaczone w „Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020”. Są to:

- Sieradzki oraz Kutnowsko-Skierniewicki Rolnicze OF, tworzące Obszar Rozwoju Intensywnego Rolnictwa,
- Bełchatowsko-Szczercowski i Złoczewski Górniczo-Energetyczne OF, składające się na Zagłębie Górniczo-Energetyczne Bełchatów – Szczerców – Złoczew,
- Opoczyńsko-Tomaszowski Ceramiczno-Budowlany OF tożsamy z Zagłębiem Ceramiczno-Budowlanym Opoczno – Tomaszów Mazowiecki,
- Turystyczne OF Dolin Pilicy, Warty i Bzury, tożsame z Obszarami Turystycznymi Dolin Rzecznych Pilicy, Warty i Bzury.

Turystyczny OF Doliny Pilicy

Obszar Doliny Pilicy wyróżnia się walorami przyrodniczymi i kulturowymi, które stanowią podstawę dla rozwoju różnych form turystyki117. Powierzchnia obszaru zajmuje łącznie 2 062 km2, tj. 11% powierzchni województwa, z czego 161 km2 (8%) zajmują obszary miejskie. Pozostałe 1 901 km2 obejmują obszary wiejskie stanowiące 11,0% powierzchni obszarów wiejskich regionu.

Największymi atutami obszaru są:

- dolina Pilicy, stwarzająca warunki dla różnych form wypoczynku i rekreacji, m.in. kajakarstwa, turystyki pieszej, rowerowej (w oparciu o dobrze rozwiniętą sieć szlaków w środkowej i północnej części obszaru), turystyki jeździeckiej (wykorzystującej Łódzki Szlak Konny i ośrodki jeździeckie z wiodącym w Bogusławicach), turystyki wypoczynkowej i weekendowej (m.in. w Spale, Sulejowie, Przygłowie, i Włodzimierzowie), turystyki zdrowotnej (wykorzystującej potencjał ośrodków z ofertą SPA & Wellness), a także turystyki kulturowej (w oparciu o cenne obiekty zabytkowe i szlaki kulturowe);

(...)
Obszar charakteryzuje się wysokimi walorami dziedzictwa kulturowego z unikatowymi w skali kraju zabytkami architektury romańskiej (kościół św. Idziego w Inowłodzu i Opactwo Cystersów w Sulejowie, uznane w 2012 r. za pomnik historii, gdzie krzyżują się Europejskie Szlaki Kulturowe Romański i Cysterski, oraz ogólnopolski Szlak Grunwaldzki). Na obszarze znajduje się wiele obiektów sakralnych, w tym: sanktuaria w Studziannej-Poświętnem, Smardzewicach, Witowie i Piotrkowie Trybunalskim. Obszar cechują malownicze i urozmaicone krajobrazy, rozległe kompleksy leśne dawnej Puszczy Pilickiej i specyficzny mikroklimat. Znaczna część obszaru objęta jest formami ochrony przyrody tj.: parki krajobrazowe (Spalski, Sulejowski, Przedborski), rezerwaty przyrody, obszary Natura 2000, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu. Potencjałem obszaru jest dobrze zachowany zespół skamieniałości morskich i lądowych sprzed 148 mln lat w gminie Sławno - unikat w skali światowej.
(...).
Do najważniejszych problemów obszaru należą przede wszystkim:
- zanieczyszczenie wód Zbiornika Sulejowskiego,
- presja urbanizacyjna na tereny cenne przyrodniczo i obszary zalewowe,
- słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna oraz zdekapitalizowana baza ośrodków wypoczynkowych,
- utrudniona dostępność transportowa,
- brak systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Obszary Turystyczne Dolin Rzecznych Pilicy, Warty i Bzury, dysponujące znacznym potencjałem środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu do rozwoju i kształtowania funkcji turystycznych i rekreacyjnych, charakteryzujące się przeplatającymi się formami zagospodarowania charakterystycznymi dla strefy rolnej i rolno-leśnej.

Przyjmuje się, że uruchomione i wzmocnione czynniki rozwojowe pozwolą na kształtowanie m.in. obszarów turystyki uzdrowiskowej, kulturowej, sportowej i aktywnej o znaczeniu ponadlokalnym. Nastąpi rozwój bazy turystycznej i szlaków turystycznych, a także funkcji konferencyjno-kongresowej. Podejmowane działania na rzecz rozwoju funkcji uzdrowiskowej pozwolą na wykreowanie marki i popytu na usługi balneologiczne, uzdrowiskowe i rehabilitacyjne. Budowanie zintegrowanych produktów turystycznych opartych na walorach kulturowych i przyrodniczych, w tym geologicznych, przyczyni się do wykreowania wizerunku regionu jako atrakcyjnego turystycznie. Jednocześnie prowadzone działania na rzecz poprawy czystości wód powierzchniowych, w tym szczególnie Zalewu Sulejowskiego, a także rozwiązanie problemów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, wpłyną na poprawę stanu środowiska, a tym samym zwiększenie atrakcyjności obszarów. Zwiększenie zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej pozwoli na budowanie spójności terytorialnej regionu i przeciwdziałanie procesom peryferyzacji.
Poza tym, uwzględniając specyficzne uwarunkowania obszarów wiejskich, zakłada się wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich i rozwój rolnictwa ekologicznego pozostałych obszarów wiejskich w regionie. Przyjmuje się, że realizacja planowanych założeń w rolnictwie przyczyni się do ochrony najlepszych gleb i zachowania ich możliwości produkcyjnych oraz wpływał będzie na racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nastąpi poprawa struktury agrarnej wsi, tj. wzrost średniej powierzchni gospodarstwa rolnego, spadek ogólnej liczby gospodarstw oraz podniesienie standardów jakościowych, sanitarnych i ochrony środowiska, jak również wzmocnienie ekologicznych funkcji obszarów wiejskich. Zakłada się także wykorzystanie potencjału środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, a także walorów krajobrazowych obszarów wiejskich dla rozwoju funkcji turystycznych, w tym uzdrowiskowej, i rekreacji.

Kierunki działania

1.5. Rozwój miast o znaczeniu lokalnym i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, m.in. poprzez:

1.5.1. wzrost zasięgu oddziaływania przestrzennego miast o znaczeniu lokalnym, w tym m.in.:

- podnoszenie standardu wyposażenia infrastrukturalnego zasobów mieszkaniowych m.in. w ośrodkach: Żychlin, Głowno, Ozorków, Konstantynów Łódzki, Aleksandrów Łódzki, Rzgów, Tuszyn, Zelów, Szadek, Warta, Błaszki, Złoczew, Kamieńsk, Przedbórz, Sulejów, Wolbórz, Biała Rawska, Stryków, Uniejów;
- rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym, w tym usług edukacji przedszkolnej, ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz usług kultury m.in. miastach: Krośniewice, Drzewica, Przedbórz, Rzgów, Złoczew, Warta, Szadek, Tuszyn, Zelów, Żychlin, Ozorków;
- rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
- rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy SSE) m.in. w: Brójcach, Aleksandrowie Łódzkim, Kleszczowie, Koluszkach, Konstantynowie Łódzkim, Ksawerowie, Mniszkowie, Ozorkowie, Paradyżu, Sławnie, Strykowie, Ujeździe, Widawie, Woli Krzysztoporskiej, Wróblewie, Wolborzu, Zelowie, Żychlinie;
- rozwój wyspecjalizowanych funkcji gospodarczych, opartych na unikalnym potencjale endogenicznym, oraz usług dla przedsiębiorstw we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
- wspieranie rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw sektora pozarolniczego we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
- przywracanie walorów dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez rewitalizacje historycznych struktur miejskich we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym.

III.6. Rozwój systemów kanalizacyjnych, m.in. poprzez:

III.6.1. budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (KPOŚK), w tym m.in.: Łódź (m. Łódź, m. Pabianice, m. Konstantynów Łódzki, gm. Ksawerów), Piotrków Tryb., Kutno, Tomaszów Maz., Łowicz, Radomsko, Bełchatów, Sieradz, Zduńska Wola, Głuchów, Skierniewice, Zgierz, Wieluń, Łask, Zlewnia Opoczno, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Brzeziny, Poddębice, Wola Krzysztoporska, Łęczyca, Andrespol, Warta, Rawa Mazowiecka, Miasto Głowno, Krośniewice, Błaszki, Zelów, Działoszyn, Wieruszów, Koluszki, Żychlin, Moszczenica, Sulejowa, Drzewica, Tuszyn, Wartkowice, Gorzkowice, Stryków, Wolbórz-Południe, Przedbórz, Rzgów, Pajęczno, Czarnocin, Lubochnia, Szczerców, Gidle, Rzeczyca, Lgota Wielka, Łubnice, Biała Rawska, Osjaków, Wierzchlas, Inowłódz, Bolesławiec, Lipce Reymontowskie, Mokrsko, Gomunice, Paradyż, Białaczów, Rokiciny, Wolbórz-Północ, Opoczno-Zlewnia Libiszów i Mroczków, Uniejów, Biała, Żarnów.

III.6.2. budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków poza zasięgami aglomeracjami w KPOŚK, szczególnie na obszarach gdzie występują duże dysproporcje między długościami sieci wodociągowych a kanalizacyjnych, w tym m.in.: Bielawy, Burzenin, Dalików, Daszyna, Drużbice, Kiernozia, Klonowa, Kluki, Krzyżanów, Masłowice, Nowosolna, Ozorków, Pęczniew, Rusiec, Sadkowice, Strzelce Wielkie, Witonia, Wróblew, Zadzim, Zgierz oraz obszary wiejskie: Aleksandrowa Łódzkiego, Białej Rawskiej, Błaszek, Koluszek, Krośniewic, Przedborzu Szadku, Tuszyna, Uniejowa i Warty oraz w zasięgach istniejących i prognozowanych lejów depresji „Bełchatów – Szczerców” i „Złoczew”.

IV.6. Zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego, m.in. poprzez:

IV.6.1. kształtowanie spójnego systemu obszarów chronionych, w tym m.in.:

- utrzymanie 7 parków krajobrazowych: Bolimowski, Międzyrzecza Warty i Widawki, Przedborski, Spalski, Sulejowski, Wzniesień Łódzkich oraz Załęczański;
- utrzymanie 9 istniejących obszarów chronionego krajobrazu (posiadających aktualne uchwały sejmiku w sprawie ich utworzenia): Brąszewicki, Dolina Chojnatki, Dolina Prosny, Doliny Widawki, Doliny Wolbórki, Nadwarciański, Piliczański, Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, Przedborski;
- weryfikację istniejących obszarów chronionego krajobrazu (nieposiadających aktualnych aktów prawnych) w celu utworzenia 7 obszarów chronionego krajobrazu: Doliny Neru (obejmującego niewielki fragment istniejącego Puczniewskiego OChK), Doliny Słudwi-Przysowy (obejmującego fragmenty istniejących OChK: Dolina Przysowy, Doliny Bzury), Górnej i Środkowej Rawki (obejmującego fragmenty istniejących OChK: Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki oraz Górnej Rawki wraz ze zniesieniem ochrony138), Koluszkowsko-Lubochniańskiego (obejmującego niewielki fragment istniejącego OChK Górnej Rawki), Mrogi-Mrożycy (obejmującego fragment istniejącego OChK Mrogi i Mrożycy wraz ze zniesieniem ochrony), Puczniewsko-Grotnickiego (obejmującego fragment istniejącego Puczniewskiego OchK), Tuszyńsko-Dłutowskiego (obejmującego fragment istniejącego OChK Środkowej Grabi);
- utworzenie 10 nowych obszarów chronionego krajobrazu: Białaczowskiego, Bzury i dorzecza Sokołówki, Dolnej Wolbórki, Ochni-Głogowianki, Pajęczańsko-Gidelskiego, Sokolnicko-Piątkowskiego, Spalsko-Sulejowskiego, Strugi Strzeleckiej, Załęczańskiego, Złoczewskiego;
- utrzymanie 3 istniejących zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Doliny Grabi, Osjakowskiego, Wzgórz Ożarowskich;
- opracowanie, aktualizacja i wdrażanie planów ochrony parków krajobrazowych m.in. w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;
- stworzenie monitoringu środowiskowego dla systemu obszarów chronionych.

V.2.2. wzmacnianie tradycji wywodzących się z doby XIX-wiecznego uprzemysłowienia w oparciu o zachowane zabytki, w tym m.in.:

- pasma Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej, z wykorzystaniem obiektów kolejnictwa: w Skierniewicach, Gałkówku, Lipcach Reymontowskich, Koluszkach, Piotrkowie Trybunalskim;
- dziedzictwa postindustrialnego regionu (ze szczególnym uwzględnieniem MOF Łodzi), w postaci XIX-wiecznych zespołów fabrycznych, rezydencjonalno-przemysłowych, osad tkackich (m.in. w Łodzi, Aleksandrowie Łódzkim, Ozorkowie, Pabianicach, Piotrkowie Trybunalskim, Tomaszowie Mazowieckim, Zelowie, Zduńskiej Woli, Zgierzu) oraz skansenów (m.in. Łódzkiej Architektury Drewnianej w Łodzi oraz w obrębie parku kulturowego „Miasto Tkaczy" w Zgierzu);
- Staropolskiego Okręgu Przemysłowego, z wykorzystaniem zabytków związanych z historycznymi formami przemysłu, m.in. zabytkowych pieców i młynów w okolicach Inowłodza, Drzewicy i Przedborza.

V.2.3. kreowanie sieci ośrodków historycznych o randze europejskiej, krajowej, regionalnej i lokalnej w tym m.in.:

- wzmacnianie instytucji kultury działających w ośrodkach historycznych, odpowiednio do rangi:

– o zasięgu ponadregionalnym: w Łodzi (m.in. Muzeum Sztuki, Centralne Muzeum Włókiennictwa, Muzeum Kinematografii), Piotrkowie Trybunalskim, Sieradzu, Łęczycy, Łowiczu i Wieluniu;
– o zasięgu regionalnym: w Kutnie, Opocznie, Pabianicach, Radomsku, Rawie Mazowieckiej, Skierniewicach, Tomaszowie Mazowieckim, Uniejowie, Wieruszowie, Wolborzu i Zgierzu;
– o zasięgu lokalnym: w Bełchatowie, Brzezinach, Działoszynie, Łasku, Poddębicach, Przedborzu, Oporowie, Warcie, Zduńskiej Woli;

• poprawę dostępności i podnoszenie jakości usług kulturalnych w istniejących instytucjach kultury, w tym podnoszenie standardu infrastruktury kultury, wykorzystanie nowych technologii komunikacji i rozwijanie współpracy pomiędzy instytucjami

VI.1.1. wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym m.in.:

• budowa, rozbudowa i poprawa jakości bazy oraz oznakowanie atrakcji na rzecz kształtowania różnych form turystyki w tym m.in.:

- turystyki kulturowej:

– poprzemysłowej opartej m.in. na Europejskim Szlaku Dziedzictwa Przemysłowego ERIH, obiektach zabytkowych z uwzględnieniem pomnika historii (w Łodzi), parków kulturowych (w Łodzi i Zgierzu) oraz miejscowościach z XIX-wiecznym dziedzictwem wielokulturowym i poprzemysłowym (m.in. w Łodzi, Pabianicach, Zgierzu, Ozorkowie, Aleksandrowie Łódzkim, Konstantynowie Łódzkim i Brzezinach, Piotrkowie Trybunalskim, Tomaszowie Mazowieckim, Zduńskiej Woli);

– filmowej związanej z tradycjami filmowymi Łodzi - Miasta Filmu w Sieci Miast Kreatywnych UNESCO (w tym m.in. PWSTViT, plejada gwiazd światowego i krajowego kina związanych z Łodzią, wytwórnie i plenery filmowe, inicjatywy i podmioty zajmujące się produkcją i postprodukcją filmową, Muzeum Kinematografii oraz Łódzka Aleja Gwiazd, a także planowane Narodowe Centrum Kultury Filmowej (EC1) oraz szlakiem Filmowe Łódzkie, m.in. w Łodzi, Inowłodzu, Lipcach Reymontowskich, Nieborowie, Pabianicach, Piotrkowie Trybunalskim, Sulejowie, Zgierzu;

– festiwalowej w oparciu o cyklicznie organizowane festiwale i koncerty o międzynarodowej randze (związane m.in. z filmem, fotografią, modą);

– poznawczej wykorzystującej walory dziedzictwa kulturowego, w tym zabytki reprezentatywne, pomniki historii, parki kulturowe, muzea, skanseny, folklor (m.in. łowicki, łęczycki, opoczyński), zabytki techniki oraz miejscowości na szlakach kulturowych (Bursztynowym, Romańskim, Cysterskim, Książąt Mazowieckich, Szlaku Zamków, Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej);

– sentymentalnej uwarunkowanej dziedzictwem wielokulturowym;

– religijnej i pielgrzymkowej w oparciu o obiekty sakralne, m.in. sanktuaria, drewniane kościoły typu wieluńskiego, obchody świąt religijnych (m.in. procesje Bożego Ciała: w Łowiczu wpisaną na Krajową Listę Niematerialnego Dziedzictwa Kulturowego, w Spycimierzu - znaną z tradycji układania dywanów kwietnych);

– związanej z kolejnictwem (kolejki wąskotorowe - Rogowska i Krośniewicka, Szlak Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej), w tym zabytki techniki (m.in. Parowozownia – Muzeum Kolejnictwa w Skierniewicach, Skansen Lokomotyw w Zduńskiej Woli - Karsznicach);

- turystyki zakupowej związanej z modą i designem rozwijającej się w jednym z największych w Polsce - rynku handlu hurtowego i detalicznego „Ptak Fashion City - jedyne w Europie Miasto Mody” w Rzgowie oraz centrach handlowych w Łodzi (m.in. Manufaktura, Port Łódź);
- turystyki uzdrowiskowej w Uniejowie i zdrowotnej związanej z rozwojem wysoko wyspecjalizowanych ośrodków hydroterapii i rehabilitacji balneologicznych na bazie wód geotermalnych m.in. w Kleszczowie, Łodzi, Łowiczu, Poddębicach, Skierniewicach, oraz leczniczych w Rogóźnie tworzących powiązania z województwem mazowieckim (m.in. Mszczonów) i wielkopolskim (Kłodawa) oraz w oparciu o korzystny mikroklimat w Spale;
- turystyki medycznej wykorzystującej zaplecze intelektualno-technologiczne Uniwersytetu Medycznego w Łodzi;
- turystyki wystawienniczo-targowej m.in. w Łodzi i Piotrkowie Trybunalskim;
- turystyki biznesowej i szkoleniowo-konferencyjnej w ośrodkach dysponujących odpowiednim zapleczem oraz kongresowej (m.in. w Łodzi, Spale, Ossie);
- turystyki aktywnej:

  – rowerowej na ponadregionalnych i regionalnych szlakach;

– konnej z wykorzystaniem ośrodków jazdy konnej i oznakowanych szlaków konnych (m.in. Łódzki Szlak Konny);
– wodnej, w tym kajakowej na rzekach Bzurze, Pilicy, Warcie, Grabi, Luciąży, Widawce, Mrodze oraz sportów wodnych na Zbiornikach Jeziorsko i Zalewie Sulejowskim;
– narciarstwa, w tym biegowego w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich i zjazdowego w Zgierzu, Szczercowie i na Górze Kamieńsk.

- turystyki sportowej m.in. w oparciu o wydarzenia sportowe w Łodzi, infrastrukturę sportową (m.in. nowoczesną halę widowiskowo-sportową Atlas Arenę w Łodzi, pola golfowe w Łodzi, Pabianicach, Woli Błędowej, COS w Spale, Arenę Lodową w Tomaszowie Mazowieckim, ośrodek japońskich sportów i sztuki walki w Starej Wsi, tor kajakarstwa górskiego w Drzewicy), propagowanie dyscyplin sportowych (m.in. baseball w Kutnie, palant w Grabowie, spadochroniarstwo w Piotrkowie Trybunalskim) oraz kluby sportowe będące wizytówką regionu (m.in. Skra Bełchatów);
- turystyki przyrodniczej, w tym edukacyjnej m.in. w oparciu o Ośrodek Hodowli Żubrów w Smardzewicach, parki krajobrazowe, Arboretum w Rogowie, Ogród Botaniczny im. J. Mowszowicza wraz palmiarnią oraz Ogród Zoologiczny w Łodzi, atrakcje geoturystyczne (m.in. kamieniołomy w gm. Sławno, w okolicach Wielunia i Działoszyna, jaskinie, wychodnie skał na Wyżynie Wieluńskiej), miejsca dla obserwacji ptaków w obszarach NATURA 2000;
- turystyki rodzinnej w oparciu o parki edukacyjno-rozrywkowe m.in. Lutomiersk, Kołacinek,
  Solca Mała, Ujazd, Zoo Safari Borysew, Podskarbice Szlacheckie;
- turystyki wypoczynkowej (m.in. w parkach krajobrazowych, w dolinach rzek Pilicy i Warty, na terenach wiejskich, przede wszystkim poprzez rozwój agroturystyki, budownictwa letniskowego);
- turystyki kulinarnej w oparciu o tradycyjne potrawy i produkty regionalne (m.in. kugiel w Przedborzu, gęsi pipek w Uniejowie), organizowane święta i imprezy związane z kulinariami (m.in. Festiwal Zalewajki w Radomsku).

VII.2.3. kształtowanie otwartego krajobrazu wiejskiego, w tym m.in.:

- zachowanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz ochronę lasów i zadrzewień śródpolnych, tworzących tradycyjny krajobraz rolniczy, przed lokalizacją farm fotowoltaicznych;
- wprowadzanie nasadzeń z gatunków rodzimych;
- utrwalenie pozostałości historycznych układów pól i miedz oraz zagród, szczególnie na obszarze Wyżyny Wieluńskiej, Pasma Przedborsko-Małogoskiego i Wzgórz Łopuszańskich;
- zachowanie i odtworzenie historycznych kompozycji zieleni, w tym m.in. założeń dworsko-parkowych i pałacowo-parkowych.

Inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego na terenie gminy nie wyznaczono zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego. Do inwestycji celu publicznego służących ponadlokalnym celom publicznym, które mogą być realizowane w granicach gminy można jednak zaliczyć: przebudowę i rozbudowę dróg wojewódzkich i powiatowych, ścieżek rowerowych, budowę i przebudowę przesyłowych linii elektroenergetycznych, kanalizacji ściekowych.

W WYKAZIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM nie wymieniono gminy Wielgomłyny.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia.

2.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W Planie ogólnym gminy formy ochrony przyrody zostały włączone do stref zieleni i rekreacji (SN) oraz otwartej (SO), gdzie podstawową formą zagospodarowania są tereny lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, wód, plaży, ogrodów działkowych i rolnictwa z zakazem zabudowy. Natomiast tereny komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Na terenie gminy występują obszary i obiekty podlegające ochronie prawnej.
Z mocy ustawy o ochronie przyrody na terenie gminy ochronie podlegają:

Obszary Natura 2000 - Dolina Górnej Pilicy – obszar utworzony i chroniony zgodnie z decyzją Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) oraz Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 10 marca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Górnej Pilicy (PLH260018).

Obszary Chronionego Krajobrazu:

Przedborski (łódzkie) – obszar utworzony i chroniony zgodnie z rozporządzeniem Nr 9/2002 Wojewody Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie określenia granic Przedborskiego Parku Krajobrazowego i ustanowienia planu ochrony Przedborskiego Parku Krajobrazowego w województwie łódzkim oraz wyznaczenia Przedborskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Doliny Widawki – obszar utworzony i chroniony zgodnie z rozporządzeniem Nr 59/2007 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 grudnia 2007 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Widawki.

Piliczański – obszar utworzony i chroniony zgodnie z rozporządzeniem Nr 8/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Użytki ekologiczne:

– bagno (pow. 1,72) - Rogi, działka nr 221 - rozporządzenie Nr 5/96 Wojewody piotrkowskiego z 04.11.1996 r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz za użytki ekologiczne,
– bagno (pow. 0,70) - w leśnictwie Kruszyna, gmina Wielgomłyny: w oddz. 231 b - rozporządzenie Nr 5/96 Wojewody piotrkowskiego z 04.11.1996 r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz za użytki ekologiczne,
– bagno (pow. 0,62) - Rogi, działka nr 221 - rozporządzenie Nr 5/96 Wojewody piotrkowskiego z 04.11.1996 r. w sprawie uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe oraz za użytki ekologiczne,
– bagno (pow. 0,62) - Wola Kuźniewska, działka nr 951 - rozporządzenie Nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z 17.12.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne,
– bagno (pow. 0,38) - Wola Kuźniewska, działka nr 951 - rozporządzenie Nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z 17.12.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne.

Pomniki przyrody:

– pojedyncze drzewo z gatunku dąb szypułkowy - *Quercus robur (*wysokość: 35 m, pierśnica: 244 cm, obwód: 767 cm) - Wielgomłyny, teren plebanii,

– 2 drzewa z gatunku dąb szypułkowy *Quercus robur (w*ysokość: od 20 do 30 m, pierśnica: od 127 cm do 258 cm, obwód: 528 cm i 499 cm) - Odrowąż, park przy dworze, 2 dęby szypułkowe dz. ewid. 188, cis *tTxus baccata* na dz. 132,

– 11 drzew z gatunku dąb szypułkowy - *Quercus robur (w*ysokość: po 28 m, pierśnica: 168 cm i 159, obwód: od 399 cm do 811 cm) - Krzętów, przy leśniczówce Krzętów, dwa z jedenastu drzew pomnikowych (dąb szypułkowy) całkowicie zamarły, obecnie stanowią one martwy pomnik przyrody.

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

Położenie obszaru gminy w obrębie doliny rzecznej Pilicy determinuje istotne ograniczenia w docelowym zagospodarowaniu i użytkowaniu części terenów.

Na terenie objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c Prawa wodnego, tj. obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na terenie gminy występują:

- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy Prawo wodne, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
- wał przeciwpowodziowy.

Obszary te występują we wschodniej części gminy Wielgomłyny, w dolinie Pilicy.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy oraz wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Ustalenie ww. zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią jest szczególnie istotne z uwagi na konieczność ochrony zdolności retencyjnych terenów dolin rzecznych, a także adaptacji miasta do zmieniających się warunków klimatycznych, których skutkiem jest występowanie ekstremalnych zjawisk pogodowych – nawalnych opadów, powodzi miejskich czy suszy.

Strefy planistyczne wyznaczone na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, to w przeważającej części strefy: otwarta (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalna (SI). Pozostałe typy stref obejmują wyłącznie istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i produkcyjną, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz liniami zabudowy ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obecny sposób użytkowania terenu – budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne, budowle oraz urządzenia hydrotechniczne i hydroenergetyczne oraz obiekty związane z zagospodarowaniem rzeki.

W Planie ogólnym przyjęto generalną zasadę, że w granicach obszarów szczególnego

zagrożenia powodzią nie zostaną wskazane obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), i w konsekwencji te obszary wyłączone zostaną z możliwości wydawania dla nich decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określane wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów gminy, a także urzędów i instytucji odpowiedzialnych za ochronę przeciwpowodziową. Oznacza to, że ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych zgodnych z Planem ogólnym.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa wyżej, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powodziowych, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji:

1) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią;
2) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Ponadto zabrania się lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Zakazy te nie dotyczą wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej, a także budowy, przebudowy lub remontu dróg rowerowych. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od ww. zakazu, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych (nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż korony wałów);
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione

osoby;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

Zakazów, o których mowa wyżej, nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, a także do robót związanych z budową, przebudową lub remontem dróg rowerowych lub czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Doliny rzek są obszarem stałego występowania zagrożenia powodziowego. Występują dwa typy powodziowo - roztopowe i opadowo zalewowe. Powodzie roztopowe występują na przełomie zimy i wiosny (marzec, kwiecień) i są spowodowane tajaniem pokrywy śniegowej. Natomiast powodzie opadowe są spowodowane długotrwałymi lub intensywnymi opadami deszczu w miesiącach letnich (lipiec, sierpień).

2.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy występują tereny zmeliorowane. Lokalizacja zabudowy w granicach tych terenów jest niekorzystna ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Występują łąki i pastwiska wilgotne, z licznymi rowami melioracyjnymi, miejscami występują mokradła.

Sieć drenarska melioracji szczegółowej obejmuje powierzchnię 67,7 ha i zlokalizowana jest w południowej – zachodniej części gminy, w okolicy miejscowości Wola Kuźniewska. Na sieć melioracyjną składają się ponadto rowy melioracyjne oraz kanały.

Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej i rekreacji, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych zostało objętych strefą otwartą (SO), oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe.

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

W granicach administracyjnych gminy brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

2.5 Strefy ochronne ujęć wody

W Gminie Wielgomłyny wokół ujęć wód ustanowiono jedynie strefy ochrony bezpośredniej, nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

Na terenie gminy Wielgomłyny funkcjonują trzy ujęcia wody, tj.:
- ujęcie wody Wielgomłyny,
- ujęcie wody Sokola Góra,
- ujęcie wody Zagórze.

Ujęcie wody Wielgomłyny zaopatruje w wodę mieszkańców w następujących miejscowościach: Wielgomłyny, Niedośpielin, Zalesie, Sroków, Myśliwczów, Kolonia Myśliwczów, Anielin, Rogi, Wola Kuźniewska, Odrowąż oraz Popielarnia.

Ujęcie wody Sokola Góra zaopatruje w wodę mieszkańców w następujących miejscowościach: Sokola Góra, Trzebce, Perzyny, Kruszyna, Borowiec, Rudka, Pratkowice, Krzętów, Wola Życińska oraz Błonie.

Ujęcie wody Zagórze zaopatruje w wodę mieszkańców w następujących miejscowościach: Zagórze, Goszczowa, Niwa Goszczowska, Niwa Zagórska, Wólka Włościańska, Grabowie, Wólka Bankowa, Karczów, Zawodzie, Kubiki oraz w gminie Kobiele Wielkie miejscowości Biestrzyków Mały i Biestrzyków Wielki.

2.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Cały obszar gminy Wielgomłyny znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 408 Niecka Miechowska NW, w ramach którego wyróżnia się dwa piętra wodonośne. Czwartorzędowe związane jest z dolinami rzecznymi i wysoczyznami, które budują piaski rzeczne oraz wodnolodowcowe plejstocenu i holocenu. Zwierciadło wód ma charakter swobodny. Zasilanie następuje głównie w wyniku infiltracji wód opadowych, a strefami drenażu są rzeki: Pilica, Biestrzykówka, Struga, Baryczka oraz liczne rowy melioracyjne. Podstawowym poziomem użytkowym są wody ujmowane z utworów kredy.
Budują go spękane margle, opoki, opoki margliste i wapienie. Jest to poziom o charakterze szczelinowo-porowym. Ze względu na zróżnicowaną podatność skał na spękanie, przepuszczalność osadów kredy górnej zmienia się zarówno w pionie jak i poziomie. Zwierciadło wody pozostaje miejscowo w więzi hydraulicznej z utworami czwartorzędowymi Są to wody o charakterze swobodnym, natomiast w miejscach gdzie w stropie utworów spękanych znajduje się trzeciorzędowa nieprzepuszczalna zwietrzelina bądź płaty glin czwartorzędowych, występują jako naporowe. Miąższość warstwy jest dość zróżnicowana i wynosi od około 22 m w Niedośpielinie do ponad 70 m w Wielgomłynach. Zasilanie odbywa się tu poprzez infiltrację wód opadowych bezpośrednio na wychodniach utworów kredowych, bądź pośrednio przez przepuszczalne utwory czwartorzędu.

Dotychczas nie ustanowiono obszaru ochronnego dla Zbiornika.

2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach administracyjnych gminy tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi znajdują się na złożach eksploatowaych.

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

Obecnie na terenie gminy znajduje się 13 udokumentowanych złóż kopalin. Są to złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, piasków i żwirów, kamieni łamanych i blocznych.

Złoża kopalin występujące na terenie gminy Wielgomłyny

Lp.	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania	Powierzchnia złoża [ha]	Kopalina wg Nkz
1.	Chełmska Góra	złoże eksploatowane okresowo	0,07	złoża piaskowców
2.	Chełmska Góra II	złoże zagospodarowane	1,04	złoża piaskowców
3.	Chełmska Góra III	złoże zagospodarowane	1,42	złoża piaskowców
4.	Goszczowa	złoże eksploatowane okresowo	1,80	b.d.
5.	Grabowie	złoże zagospodarowane	0,47	złoża piaskowców
6.	Grabowie I	złoże rozpoznane szczegółowo	15,94	złoża osadowych kamieni drogowych i budowlanych
7.	Kruszyna	eksploatacja złoża zaniechana	6,82	złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych
8.	Kruszyna - Zalesie	złoże rozpoznane szczegółowo	0,44	złoża glin ceramiki budowlanej i pokrewnych
9.	Wielgomłyny	złoże zagospodarowane	1,01	złoża piasków

				poza piaskami szklarskimi
10.	Zagórze I	złoże zagospodarowane	5,16	złoża piaskowców
11.	Zagórze II	złoże eksploatowane okresowo	1,29	złoża piaskowców
12.	Zagórze III	złoże rozpoznane szczegółowo	7,28	złoża piaskowców
13.	Zagórze - Grabowie	eksploatacja złoża zaniechana	1,03	złoża piaskowców
złoża skreślone z bilansu zasobów				
14.	Zagórze	złoże skreślone z bilansu zasobów	0,94	złoża piaskowców

Kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla

Kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

2.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą m.in.:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina posiada wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków.

W Planie ogólnym uwzględniono aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Obiekty objęte ochroną

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru

Lp.	Lokalizacja	Obiekt	Ulica / Nr	Data	Nr i data wpisu do rejestru
1.	Niedośpielin	kościół parafialny rzymsko-katolicki	36	1773 - 1776 r.	decyzja Nr KI.IV-680/593/67 z dnia 27 grudnia 1967 r.

		pw św. Katarzyny i św. Kazimierza			
2.	Niedośpielin	Dzwonnica kościoła parafialnego rz.-kat. pw. św. Katarzyny i św. Kazimierza	36	ok. 1775 r.	decyzja Nr Kl.IV -680/594/67 z dnia 27 grudnia 1967 r.
3.	Odrowąż	dwór	1	ok. połowy XIX w.	Nr rej. 867
4.	Odrowąż	park dworski	1	XVIII w.	Nr rej. 367
5.	Sokola Góra	park dworski	51A	pocz. XIX w.	Nr rej. 323 granice parku oznaczono w dec. z dnia 14 września 1993 r.
6.	Sokola Góra	dwór	51A	XIX w.	Nr WUOZ – 640/11/2008 decyzja z dnia 16 stycznia 2008 r.
7.	Wielgomłyny	dzwonnica kościoła parafialnego	Rynek 8	II poł. XVIII w.	Nr rej. 421
8.	Wielgomłyny	kościół parafialny rz.-kat. pw. św. Stanisława bpa	Rynek 8	1466 r. przebudowany w XVII w.	Nr rej. 246
9.	Wielgomłyny	dawny klasztor OO Paulinów	Rynek 8	1466 r.	decyzja Nr Kl.IV - 680/113/67 z dnia 19 lipca 1967 r.

Obszary objęte ochroną

Ochroną prawną objęty został teren znalezisk archeologicznych wyznaczony w zmianie fragmentu miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgomłyny przyjętej uchwałą Nr XXXII/23/02 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 28 maja 2002 r. Ustalono dla niego, iż realizacja inwestycji wymagających prac ziemnych wymaga stałego nadzoru archeologicznego na warunkach określonych przepisami szczególnymi w zakresie ustalonym każdorazowo przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Obszarem o wyjątkowym znaczeniu historycznym w skali kraju jest, położone w północnej części gminy, otoczenie wczesnośredniowiecznego grodziska w Chełmie, zlokalizowanego w gminie Masłowice przy granicy z gminą Wielgomłyny. Pomimo, iż stanowisko Nr 1 w Chełmie zlokalizowane jest poza granicami gminy Wielgomłyny, badania przeprowadzone przez dr. Jerzego Sikorę w 2013 r. wskazują, iż zasięg wałów oraz, prawdopodobnie, podgrodzie sięgają na obszar gminy Wielgomłyny. Z uwagi na unikalność założenia, wagę elementów dziedzictwa archeologicznego, jakimi są wczesnośredniowieczne grodziska wraz z ich zapleczem osadniczym oraz zasięg całego zespołu obejmującego powierzchnię ponad 11 ha stanowi on bardzo cenne źródło wiedzy o osadnictwie okresu wczesnego średniowiecza.

Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

W Ewidencji Zabytków dla Gminy Wielgomłyny znajduje się 130 obiektów i obszarów stanowiących wartość historyczną i kulturową.

Lp.	Miejscowość	Ulica / Nr	Nazwa	Określenie	Data
1.	Błonie	-	młyn wodny	-	przed 1939 r.
2.	Bogusławów	-	cmentarz ewangelicki	-	I poł. XX w.
3.	Bogusławów	-	kaplica rz.-kat, dawny kościół ewangelicki	-	1928 r.

4.	Kruszyna	34	warsztat	-	połowa XIX w.
5.	Kruszyna	34	rządcówka	-	połowa XIX w.
6.	Kruszyna	-	cegielnia	-	połowa XIX w.
7.	Kruszyna	34	zespół cegielni	-	połowa XIX w.
8.	Kruszyna	27b	ośmiorak podworski	-	1884 r.
9.	Kruszyna	-	cmentarz rz-kat.	-	XX w.
10.	Kruszyna	-	układ przestrzenny	ulicówka	1398 r.
11.	Myśliwczów	8	dom	-	1932 r.
12.	Myśliwczów	45	obora	-	1934 r.
13.	Myśliwczów	48	dom	-	1939 r.
14.	Myśliwczów	43	dom	-	1933 r.
15.	Myśliwczów	6	dom	-	1930-1932 r.
16.	Myśliwczów	5	chałupa	-	1930-1940 r.
17.	Myśliwczów	44	dom	-	1933 r.
18.	Myśliwczów Kolonia	25	dom	-	przed 1939 r.
19.	Myśliwczów Kolonia	40	chałupa	-	1924 r.
20.	Myśliwczów Kolonia	37	dom	-	ok. 1920 r.
21.	Myśliwczów Kolonia	35	owczarnia	-	1939 r.
22.	Myśliwczów Kolonia	34	dom	-	1945 r.
23.	Myśliwczów Kolonia	30	dom z oborą	-	po 1945 r.
24.	Niedośpielin	-	układ przestrzenny	wieś sznurowa	1398 r.
25.	Niedośpielin	-	cmentarz rz-kat.	-	XVIII/XIX w.
26.	Niedośpielin	-	młyn wodno-motorowy	-	-
27.	Niedośpielin	-	zespół kościelny	-	1773 - 1800 r.
28.	Niedośpielin	-	tartak	-	1910 r.
29.	Niedośpielin	-	cmentarz rz-kat. przy kościele	-	II poł. XIX w.
30.	Odrowąż	-	układ przestrzenny	przysiółek	XIV w.
31.	Odrowąż	-	obora podworska	-	II poł. XIX w.
32.	Odrowąż	-	zespół podworski	-	1863 - 1900 r.
33.	Odrowąż	-	kuźnia	-	II poł. XIX w.
34.	Odrowąż	18	chałupa	-	koniec XIX w.
35.	Odrowąż	-	kapliczka rz.-kat.	-	1863 r.
36.	Perzyny	8	chałupa z oborą	-	przed 1939 r.
37.	Pratkowice	-	układ przestrzenny	ulicówka	1394 r.
38.	Rogi	47	chałupa	-	ok. 1935 r.
39.	Rogi	52	chałupa	-	ok. 1935 r.
40.	Rogi	14	chałupa z oborą	-	1935 r.

41.	Rogi	15	dom	-	przed 1939 r.
42.	Rogi	23	dom	-	przed 1930 r.
43.	Rogi	24	dom	-	przed 1939 r.
44.	Rogi	27	dom	-	1930 - 1940 r.
45.	Rogi	28	dom/leśniczówka	-	1950 r.
46.	Rogi	30	dom	-	po 1945 r.
47.	Rogi	45	chałupa	-	przed 1939 r.
48.	Rogi	12	chałupa	-	ok. 1935 r.
49.	Rogi	45	dom	-	ok. 1935 r.
50.	Rudka	2	dom gorzelanego	-	przed 1939 r.
51.	Rudka	3	rządcówka	-	1897 r.
52.	Rudka	4	dom	-	1955 r.
53.	Rudka	5	dom	-	1958 r.
54.	Rudka	25	dom z oborą	-	przed 1939 r.
55.	Rudka	26	dom	-	I poł. XX w.
56.	Rudka	28	chałupa	-	przed 1939 r.
57.	Rudka	30	dom	-	1940-1950 r.
58.	Rudka	32	dom z oborą	-	przed 1939 r.
59.	Rudka	35	chałupa	-	przed 1939 r.
60.	Rudka	37	chałupa z oborą	-	przed 1914 r.
61.	Rudka	38	chałupa z oborą	-	1934 r.
62.	Rudka	41	chałupa	-	1938-1939 r.
63.	Rudka	48	dom	-	1956 r.
64.	Rudka	50	dom	-	-
65.	Rudka	52	chałupa	-	przed 1939 r.
66.	Rudka	53	chałupa	-	ok. 1880 r.
67.	Rudka	54	dom	-	ok. 1950 r.
68.	Rudka	55	chałupa	-	1948 r.
69.	Rudka	56	dom	-	przed 1939 r.
70.	Rudka	58	dom	-	przed 1939 r.
71.	Rudka	62	dom	-	ok. 1918 r.
72.	Rudka	67	dom	-	przed 1939 r.
73.	Rudka	71	chałupa	-	przed 1939 r.
74.	Rudka	74	chałupa	-	przed 1939 r.
75.	Rudka	76	dom	-	po 1939 r.
76.	Rudka	-	kapliczka – krzyż	-	1938 r.
77.	Rudka	-	dom d. czworak	-	1881 r.
78.	Rudka	-	kapliczka rz.-kat.	-	przed 1939 r.
79.	Sokola Góra	51A	zespół dworski	-	XIX-XX w.
80.	Sokola Góra	-	kapliczka rz.-kat. p.w. MB	-	przed 1939 r.
81.	Sokola Góra	51A	gorzelnia	-	1904 r.
82.	Sokola Góra	-	kapliczka rz.-kat.	-	1913 r.

83.	Sokola Góra	-	kapliczka rz.-kat. św. Jana i św. Floriana	-	lata 70-te XX w.
84.	Sokola Góra	51A	obora podworska	-	pocz. XX w.
85.	Sokola Góra	51A	magazyn spirytusowy	-	1904 r.
86.	Sokola Góra	41	dom	-	przed 1939 r.
87.	Sokola Góra	51A	rządcówka	-	1908 r.
88.	Sokola Góra	37	dom	-	pocz. XX w.
89.	Sokola Góra	-	układ przestrzenny	układ nierozpoznany	1399 r.
90.	Sokola Góra	51	zespół gorzelni	-	1904 r.
91.	Sokola Góra	13	obora	-	1940 r.
92.	Sokola Góra	44	dom	-	przed 1939 r.
93.	Sokola Góra	19	dom	-	1942 r.
94.	Sokola Góra	43	dom	-	ok. 1900 r.
95.	Sokola Góra	13	dom	-	1938 r.
96.	Sokola Góra	45	dom	-	przed 1939 r.
97.	Sokola Góra	53	chałupa	-	1899 r.
98.	Sokola Góra	55	dom	-	przed 1939 r.
99.	Sokola Góra	17	dom	-	1938 r.
100.	Sroków - Goszczowa	-	młyn	-	1920 r.
101.	Trzebce	-	kapliczka-krzyż	-	1931 r.
102.	Trzebce	64	chałupa	-	1939 r.
103.	Trzebce	12	chałupa	-	1947 r.
104.	Trzebce	-	kapliczka-krzyż	-	1923 r.
105.	Trzebce	60	chałupa	-	1930 r.
106.	Trzebce	11	chałupa z oborą	-	przed 1939 r.
107.	Trzebce	23	chałupa	-	1950 r.
108.	Trzebce	35	dom z oborą	-	-
109.	Trzebce	37	chałupa	-	1937-1939 r.
110.	Trzebce	-	kapliczka rz.-kat.	-	koniec XIX w.
111.	Trzebce	5	dom	-	koniec XIX w.
112.	Trzebce - Perzyny	28	obora (podworska)	-	pocz. XIX w.
113.	Wielgomłyny	Rynek 8	zespół klasztorny O.O. Paulinów	-	XV-XVIII w.
114.	Wielgomłyny	Rynek 8	cmentarz rz.-kat. (przykościelny)	-	koniec XV w.
115.	Wielgomłyny	-	układ przestrzenny	złożony układ przestrzenny	1369 r.
116.	Wielgomłyny	-	kapliczka rz.-kat. św. Jana Nepomucena	-	XVIII w.
117.	Wielgomłyny	Rynek	park	-	XVIII w.
118.	Wielgomłyny	Ogrodowa	dom	-	1946 r.

		4			
119.	Wielgomłyny	Ogrodowa 8	chałupa	-	przed 1939 r.
120.	Wielgomłyny	Krzętowska	cmentarz rz. - kat.	-	II poł. XIX w.
121.	Wielgomłyny	Ogrodowa 5	dom	-	1939 r.
122.	Wielgomłyny	Ogrodowa 6	stodoła	-	przed 1939 r.
123.	Wielgomłyny	Ogrodowa 52	dom	-	1915 r.
124.	Wielgomłyny	Rynek 9	dom	-	I poł. XIX w.
125.	Wielgomłyny	Ogrodowa 17	dom	-	przed 1939 r.
126.	Wielgomłyny	Ogrodowa 12	dom	-	przed 1939 r.
127.	Wielgomłyny	Ogrodowa 3	dom	-	przed 1939 r.
128.	Wola Życińska	-	kapliczka rz.-kat. św. Tekli	-	przed 1939 r.
129.	Wola Życińska	4	dom b. sklep	-	przed 1939 r.
130.	Zagórze	-	układ przestrzenny	ulicówka	1392 r.

Poza wskazanymi w powyższych tabelach obiektami i obszarami, wartościowym elementem krajobrazu gminy jest szereg kapliczek stanowiących nieodłączny element tożsamości kulturowej jej mieszkańców. W gminnej ewidencji zabytków zostały uwzględnione poniższe kapliczki:

Lp.	Miejscowość	Lokalizacja	Data
1.	Wielgomłyny	przy skrzyżowaniu dróg Kruszyna - Zagórze - Wielgomłyny	pocz. XX w.
2.	Wielgomłyny	ul. Krzętowska	1936 r.
3.	Piaski	las w miejscowości Piaski	koniec XIX w.
4.	Kruszyna	działka nr ewid. 558/1	pocz. XX w.
5.	Kruszyna	działka nr ewid. 403	pocz. XX w.
6.	Perzyny	działka nr ewid. 15	1931 r.
7.	Trzebce	działka nr ewid. 465	1906 r.
8.	Pratkowice	działka nr ewid. 251	koniec XIX w.
9.	Pratkowice	działka nr ewid. 365	październik 1945 r.
10.	Pratkowice	działka nr ewid. 256/1	1960 r.
11.	Goszczowa	działka nr ewid. 401	15 sierpnia 1947 r.
12.	Goszczowa	działka nr ewid. 578	koniec XIX w.
13.	Goszczowa	działka nr ewid. 550	I poł. XX w.
14.	Niwa Zagórska/Niwa	działka nr ewid. 112	pocz. XX w.
15.	Zawodzie	działka nr ewid. 418	1924 r.
16.	Wólka Bankowa	działka nr ewid. 306	pocz. XX w.
17.	Zagórze/ Karczów	przy drodze Zagórze – Karczów	pocz. XX w.
18.	Maksymów	działka nr ewid. 52	1934 r.

19.	Wola Życińska	działka nr ewid. 23	1937 r.
20.	Krzętów	działka nr ewid. 452/1	1946 r.
21.	Krzętów	ul. Dolna	przed 1939 r.
22.	Krzętów	Osiedle Tysiąclecia	pocz. XX w.
23.	Kolonia Krzętów	działka nr ewid. 902	1946 r.
24.	Niedośpielin	działka nr ewid. 241/1	pocz. XX w.
25.	Niedośpielin	działka nr ewid. 449	1902 r.

Stanowiska archeologiczne
Na terenie gminy znajdują się ponadto stanowiska archeologiczne, będące świadectwem wielowiekowego osadnictwa.

2.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne
Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

2.12 Obszary zamknięte i ich strefy ochronne
Na terenie gminy nie występują obszary zamknięte.

2.13 Obszary ograniczonego użytkowania
Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tj. obszary specjalne na terenie których zezwala się na określone odstępstwa od zakazu naruszania tzw. standardów immisyjnych jakości środowiska na cudzej nieruchomości.

2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji
Rekultywacją powinny zostań objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Na terenie gminy rehabilitacji wymaga większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej, znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne, zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obszaru gminy. W przypadku ulic gminnych władze Gminy powinny przystępować do prawidłowego zagospodarowywania tych terenów. Dotyczy to zarówno uporządkowania takich elementów jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, jak i również zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

Obszary wymagające rekultywacji
Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rekultywacji.

Obszary wymagające remediacji
Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

2.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
Na obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów zdegradowanych oraz nie sporządzono Lokalnego Program Rewitalizacji.

2.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz *obszary* ciche poza aglomeracją
Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby

ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.
Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów cichych.

2.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Użytki rolne na terenie gminy Wielgomłyny stanowią około 58,13 % całego obszaru. Bonitacja gleb waha się od III do VI klasy, lecz dominują gleby kl. IV i V. Gleby chronione zajmują zaledwie 5,46 %.

Grunty leśne

Teren gminy Wielgomłyny znajduje się w zarządzie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, w granicach nadleśnictwa Radomsko. Nadzór nad gospodarką leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje Starosta. Gospodarkę leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa prowadzi się w oparciu o Uproszczone Plany Urządzenia Lasów lub decyzje administracyjne określające zadania z zakresu gospodarki leśnej wydane na podstawie Inwentaryzacji Stanu Lasu. Ww. dokumenty (UPUL i ISL) opracowywane są na okres 10 lat.
Lesistość gminy wg danych Głównego Urzędu Statystycznego wynosi 21,8%. Lasy zajmują powierzchnię 2766 ha. Największe kompleksy leśne zlokalizowane są we wschodniej i południowej części gminy. Pojedyncze zespoły roślinności leśnej znajdują się w okolicach wsi Wólka Bankowa, Odrowąż, Wólka Włościańska.
Na zachodzie gminy głównymi typami siedliskowymi są:
- lasy mieszane świeże, lasy świeże, bory mieszane świeże, bory świeże (rejon Woli Kuźniewskiej),
- las mieszany świeży (okolice Odrowąża),
- bory świeże i mieszane świeże (rejon wsi Karczów i Wólka Bankowa).

Podstawowym gatunkiem drzew w tych siedliskach jest sosna choć zaznacza się udział brzozy, jodły oraz dębów.
W północnej części gminy w niewielkich zespołach leśnych występują następujące typy siedliskowe:
- bór mieszany świeży (okolice Góry Chełmo),
- las mieszany świeży, las mieszany (na północ od wsi Sokola Góra),
- bór świeży – rejon Pratkowic.

W wymienionych wyżej siedliskach największy udział gatunkowy ma sosna. Poza tym swój udział mają również brzoza, dąb i buk. Podkreślenia wymaga znaczny udział dębu w siedliskach zlokalizowanych na południowym stoku Góry Chełmo.
We wschodniej części gminy znajdują się dwa największe kompleksy lasów wykorzystywanych na cele gospodarcze: północny w okolicach wsi Rudka i południowy w rejonie wsi Rogi i Wola Życińska. W północnym przeważają lasy świeże, lasy mieszane świeże (od zachodu), bory mieszane świeże (w środku kompleksu) i bory świeże (wschodnie fragmenty lasów). Na południowy kompleks składają się: las mieszany świeży (w strefie zewnętrznej) i bór mieszany świeży (w części środkowej kompleksu). Gatunkowo, podobnie jak w pozostałych częściach gminy, największy udział w drzewostanie ma sosna. Uzupełnia ją dąb, buk, brzoza i modrzew.
Odrębne typy siedliskowe występują w dolinach rzek przecinających teren gminy. Doliny cieków stanowiących dopływy Pilicy porastają głównie olsy z przeważającym udziałem olszy (Niedośpielin), olsy jesionowe (Borowiec), lasy łęgowe z drzewostanem sosnowym

i olchowym. W dolinie Pilicy siedliska leśne stanowią lasy łęgowe, lasy świeże i lasy wilgotne o zróżnicowanym drzewostanie. Swoją reprezentację gatunkową mają w nich sosna, olcha, dąb. W lasach na wschodzie gminy największy udział mają siedliska borowe i mieszane. Lasy dolinne nie pełnią funkcji gospodarczej, a ochronną (dolina Biestrzykówki) i specjalną (siedliska w dolinie Pilicy). Podszycie lasów w zależności od gleb jest różne. Na glebach słabych, podszycie leśne stanowi uboga roślinność.

Plan ogólny, wskazując strefy planistyczne, zachowuje jako niezabudowane tereny rolnicze, w szczególności grunty wchodzące w skład systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefą produkcji rolniczej (SR).
Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej gminy.
Tereny lasów objęte zostały strefą otwartą (SO) oraz w niewielkim zakresie strefą infrastrukturalną (SI). Niewielkie fragmenty terenów lasów objęte zostały strefami: zieleni i rekreacji (SN).

W planie uwzględniono potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczności zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju dla rozwoju przestrzeni rolniczej, szczególnie wobec znacznych areałów gleb o klasach I-III, poprzez wyznaczenie stref SO, SN, SR oraz SZ.
Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

2.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.) – pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzą pas techniczny oraz pas ochronny.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy

mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach miasta i gminy.
W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej oraz planowane (mpzp), jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).
Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowalnej.

3.1 Obiekty infrastruktury społecznej

OŚWIATA

Ga terenie gminy działają następujące placówki oświatowe:
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Wielgomłynach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Krzętowie,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Zagórzu,
- Oddziały przedszkolne przy szkołach podstawowych.

Poza działalnością edukacyjną, szkoły w gminie pełnią również rolę lokalnych ośrodków kultury.

KULTURA

Jednostką organizacyjną odpowiedzialną za krzewienie kultury jest Gminny Ośrodek Kultury w Wielgomłynach. Jego głównym celem jest prowadzenie działalności kulturalnej polegającej na tworzeniu, upowszechnianiu i ochronie kultury, a w szczególności prowadzenie wielokierunkowej działalności rozwijającej i zaspakajającej potrzeby kulturalne mieszkańców oraz upowszechnianie i promocja
kultury lokalnej w kraju i zagranicą.
Poza siedzibą w Wielgomłynach Gminny Ośrodek Kultury posiada swoją filię we wsi Krzętów. Funkcjonująca w Wielgomłynach Gminna Biblioteka Publiczna zapewnia dostęp do materiałów bibliotecznych i informacji mieszkańcom gminy. W siedzibie biblioteki funkcjonuje ponadto czytelnia internetowa.

SPORT I REKREACJA

Na terenie gminy aktywność sportowo – rekreacyjna skupia się przede wszystkim w placówkach oświatowych, które dodatkowo umożliwiają zrzeszanie się w zespołach i sekcjach sportowych. Infrastrukturę sportową gminy stanowią: hala sportowa przy Publicznej Szkole Podstawowej w Wielgomłynach. Obiekt składa się z sali z trybunami w pełni przygotowanej do poważnych imprez sportowych oraz zaplecza z salą do gimnastyki korekcyjnej, natryskami, sanitariatami i bufetem.
Baza turystyczna skupia się przede wszystkim we wschodniej części gminy. Naturalny krajobraz doliny Pilicy sprzyja rozwojowi ruchu turystycznego. Wsie Krzętów, Rudka, Pratkowice, Wola Życińska i Błonie to główne miejscowości wypoczynkowe. Lokalizacji funkcji wypoczynkowej sprzyja korzystny mikroklimat sosnowych lasów i nadpilicznych łąk oraz wolne od przemysłowych zanieczyszczeń powietrze. Bogato ukształtowana sieć hydrograficzna w postaci licznych rzeczek i stawów sprzyjają turystyce wędkarskiej. Baza noclegowa gminy opiera się przede wszystkim o gospodarstwa agroturystyczne. W 2001 roku powstało w Krzętowie „Stowarzyszenie Rodzinnych Gospodarstw Agroturystycznych w Dorzeczu Warty i Pilicy" skupiające kilkanaście gospodarstw oferujących aktywny całoroczny wypoczynek i promujące turystykę. Członkowie stowarzyszenia zapraszają na spływy kajakowe, spacery, wycieczki rowerowe i konne, wędkarstwo, zbieranie grzybów i runa leśnego, a w sezonie zimowym na narciarstwo biegowe i kuligi - każde z gospodarstw

ma własną niepowtarzalną ofertę.
Na obszarze gminy wytyczone są dwa szlaki turystyczne:
- niebieski – Szlak Rekreacyjny Rzeki Pilicy – rozpoczyna się w Krzętowie i prowadzi doliną Pilicy przez Przedbórz i Skotniki na północ. Szlak o długości 122 km w rejonie środkowego odcinka Pilicy,
- Łódzki Szlak Konny im. mjr Henryka Dobrzańskiego "Hubala" liczy ponad 2000 kilometrów i otacza województwo łódzkie oraz aglomerację łódzką. Jest to najdłuższy szlak konny w Europie. Na terenie województwa łódzkiego jest obecnie ok. 200 miejsc, gdzie hoduje się konie, oferuje przejażdżki w siodle lub bryczką czy naukę jazdy konnej. Wśród tych miejsc są stadniny, ale także gospodarstwa agroturystyczne, w których konie trzyma się dla rekreacji i które dysponują bazą noclegową. Trasę szlaku konnego im. Hubala wyznaczono przez atrakcyjne widokowo i turystycznie miejsca. Wzięto też pod uwagę bazę dla jeźdźców i koni.

Na rzece Pilicy wyznaczony jest ponadto szlak kajakowy o długości ok. 25 km mająca swój początek we wsi Maluszyn w gminie Żytno i koniec w Przedborzu.

OCHRONA ZDROWIA
Na obszarze gminy usługi z zakresu ochrony zdrowia realizuje Gminny Ośrodek Zdrowia w Wielgomłynach będący Samodzielnym Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej. Zapewnia on mieszkańcom gminy dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej i pozwala korzystać z usług medycznych bez konieczności dojeżdżania do ośrodków znajdujących się poza granicami gminy. Usługi z zakresu poradnictwa specjalistycznego świadczą poradnie zlokalizowane w Radomsku.
Główną instytucją świadczącą pomoc społeczną tutejszej ludności jest Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wielgomłynach. Jego zadaniem jest pomoc realizowana poprzez wspieranie osób i rodzin w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwienie im życia w warunkach odpowiadających godności człowieka.

BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE
Za bezpieczeństwo publiczne w gminie odpowiada komisariat policji w Przedborzu, podlegający Komendzie Powiatowej Policji w Radomsku, monitorujący na bieżąco sytuację i prowadzący działania prewencyjne.
Teren gminy jest zabezpieczany w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego przez 13 jednostek OSP, z czego 5 to jednostki typu S, zaś 8 – typu M. Lokalne jednostki są wspierane i nadzorowane przez Komendę Powiatową Państwowej Straży Pożarnej w Radomsku.

3.2 Obiekty infrastruktury transportowej

Ustalenia Planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania w zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, tj.: plan zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny komunikacji kwalifikujące się do wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK).

Układ sieci drogowej na terenie gminy wyznaczają drogi powiatowe i gminne oraz brak jest linii kolejowych.
Zgodnie z powyższym w Planie ogólnym gminy nie wyznaczono stref komunikacyjnych SK.

3.3 Obiekty infrastruktury technicznej

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego zostały wyznaczone w oparciu o:

- miejsca jej obecnego występowania i strategiczne znaczenie dla gminy,
- tereny określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy,

- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy określili lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania w Planie ogólnym gminy strefami infrastrukturalnymi (SI) objęto naziemne i podziemne obiekty uzbrojenia miejskiego. Nie wyznaczano osobnych stref infrastruktury dla napowietrznych, naziemnych i podziemnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego, takich jak:

- kolektory i sieci kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- magistrale i sieci: wodociągowe, gazowe i ciepłownicze,
- sieci energetyczne: wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- sieci teletechniczne,
- linie radiowe dalekiego zasięgu.

Tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym gminy strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m2.

Zapotrzebowanie na wodę

Gmina Wielgomłyny jest w znacznym stopniu zwodociągowania. Łączna długość eksploatowanej sieci wodociągowej, bez przyłączy, wynosi 98,6 km. Z wodociągu korzysta blisko 100% ludności gminy (dane GUS), a ilość przyłączy wodociągowych do budynków wynosi 1060 szt. Sieć zasilana jest z trzech ujęć zlokalizowanych w miejscowościach Wielgomłyny, Sokola Góra i Zagórze.

Ujęcie Wielgomłyny składa się z dwóch studni głębinowych ujmujących wodę z kredowego poziomu wodonośnego. Zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą: Q = 53,0 m3/h. Z ujęcia w Wielgomłynach zaopatrywani są mieszkańcy wsi: Wielgomłyny, Kolonia Wielgomłyny, Niedośpielin, Zalesie, Myśliwczów, Rogi, Wola Kuźniewska, Odrowąż, Popielarnia.

Ujęcie Sokola Góra składa się z dwóch studni głębinowych ujmujących wodę z kredowego poziomu wodonośnego. Zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą: Q = 36,9 m3/h. Z ujęcia tego zaopatrywani są mieszkańcy wsi: Sokola Góra, Perzyny, Kruszyna, Pratkowice, Trzebce, Rudka, Krzętów i Borowiec w gminie Wielgomłyny oraz wsie Kawęczyn i Łączkowice w gminie Masłowice.

Ujęcie Zagórze pobierające wodę za pomocą jednej studni z poziomu kredowego o ustalonych zasobach eksploatacyjnych Q = 52,0 m3/h. Ujęcie zaopatruje mieszkańców miejscowości: Zagórze, Goszczowa, Niwa Goszczowska, Niwa Zagórska, Wólka Włościańska, Grabowie, Wólka Bankowa, Karczów, Zawodzie i Biestrzyków.

Odprowadzenie ścieków

W zakresie gospodarki ściekowej istniejący stan skanalizowania jest niewystarczający. Stosunek pomiędzy stopniem zwodociągowania gospodarstw a ich skanalizowaniem wynosi blisko 4,6 :1. Podczas gdy z wodociągu gminnego korzysta 1060 gospodarstw, do sieci kanalizacyjnej przyłączonych jest tylko 231 gospodarstw domowych, co przekłada się na 11,7% ogólnej liczby mieszkańców. Skanalizowana jest najbardziej zurbanizowana część gminy. Ścieki odprowadzane są do dwóch oczyszczalni ścieków:

- w Wielgomłynach o przepustowości 160 m3/dobę,
- w Krzętowie o przepustowości 140 m3/dobę.

Łączna długość sieci kanalizacyjnej w gminie wynosi 14,7 km.

Na obszarze gminy nie ma zorganizowanego systemu kanalizacji deszczowej. W chwili obecnej na terenie gminy brak kanalizacji deszczowej.

Elektroenergetyka

Energia elektryczna dostarczana jest dla odbiorców w gminie magistralnymi napowietrznymi liniami 15 kV wyprowadzonymi ze stacji 110/15kV „Radomsko –Południe" w Radomsku i ze stacji „Przedbórz” w Przedborzu.

Istniejący system zasilania gminy liniami 15 kV zapewnia zaopatrzenie w energię elektryczna z możliwością zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną.
Stan techniczny sieci zasilającej jest zadawalający, nie mniej jednak dla podłączenia nowych odbiorców należy się liczyć z koniecznością rozbudowy sieci średniego napięcia 15 kV.
Na obszarze gminy zlokalizowane są 4 elektrownie wiatrowe: 3 o mocy 150 i 250 kW w miejscowości Wólka Bankowa i jeden o mocy 800 kW we wsi Niedośpielin.

Gazownictwo
W gminie brak jest gazu przewodowego. Obecnie zaopatrzenie w gaz następuje w systemie indywidualnym tj. z butli bądź zbiorników gazu płynnego lokalizowanych bezpośrednio u mieszkańców gminy.

Ciepłownictwo
Zaopatrzenie w ciepło do celów technologicznych, grzewczych i ciepłej wody użytkowej odbywa się w systemie rozproszonym w oparciu o źródła lokalne (kotłownie, paleniska domowe) z wykorzystaniem różnych nośników energii (paliw stałych i płynnych).

Odpady
Nowelizacja ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach zobowiązała gminę do wprowadzenia nowego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi. Najważniejsze zasady oraz obowiązki właścicieli nieruchomości określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wielgomłyny" przyjęty uchwałą Nr XXI/82/2012 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 5 grudnia 2012 r. zmieniony uchwałą Nr XXVIII/49/2013 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 24 lipca 2013 r.
Gmina nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów oraz nie znajduje się na jej obszarze żadna instalacja do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Odpady komunalne odprowadzane są do Regionalnej Instalacji Przetwarzania Odpadów Komunalnych w Jadwinówce, gm. Płoszów za pośrednictwem wyłonionej w przetargu firmy. Na terenie Gminy zorganizowany został także Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (tzw. PSZOK), do którego każdy mieszkaniec, w ramach uiszczanej na rzecz Gminy opłaty dostarczyć może frakcje odpadów takich jak: przeterminowane leki i chemikalia, zużyte baterie i akumulatory, zużyty sprzęt elektryczny i elektroniczny, meble i inne odpady wielkogabarytowe, odpady budowlane i rozbiórkowe, zużyte opony.

4. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Marszałek Województwa Łódzkiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego nr XIII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego.
Audyt krajobrazowy obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazujesię ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.
Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Wielgomłyny: 10-342.11-45, 10-342.11-13, 10-342.11-73.
Rekomendacje, wnioski oraz ustalenia dla krajobrazów priorytetowych, znajdujących się

w granicach administracyjnych gminy, zostały uwzględnione.

5. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym

W opracowaniu ekofizjograficznym aktualizowanym na potrzeby Planu ogólnego, określając uwarunkowania oraz predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny gminy, skupiono się na wskazaniu obszarów:

- których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy, powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczeń dla rozwoju gminy, obejmujących przede wszystkim strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,
- predysponowanych do funkcji użytkowych.

Wskazując w opracowaniu ekofizjograficznym przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wzięto pod uwagę przede wszystkim tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, pełniących funkcje siedliskotwórcze, charakteryzujące się obecnością zbiorowisk roślinnych o wysokiej bioróżnorodności i stanowiących najcenniejsze ostoje licznej, w tym podlegającej ochronie, fauny, determinujące sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. W tym zakresie wskazano obszary, które obecnie pełnią głównie funkcje przyrodnicze i które, z uwagi na objęcie ich formami ochrony przyrody, należy obowiązkowo uwzględnić i zachować w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wśród przyrodniczych uwarunkowań rozwoju wskazano również inne tereny zieleni:

- lasy,
- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej,
- tereny cmentarzy,
- tereny ogrodów działkowych.

Tereny zieleni bazujące na dolinach głównych rzek, odgrywają szczególną rolę w przewietrzaniu miasta oraz ochronie jego zasobów wodnych, obejmujących liczne cieki, rowy, zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe. Zapewniają łączność ekologiczną zarówno terenów zieleni funkcjonujących w granicach miasta, jak i zlokalizowanych poza jego granicami rozległych obszarów cennych przyrodniczo. Tereny zieleni stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego ich zachowanie powinno być priorytetem w realizacji nowego sposobu użytkowania terenu. Obszary te, ze względu na szczególnie istotne funkcje ekologicznie, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób sprzyjający podtrzymaniu procesów biologicznych, uwzględniający funkcjonowanie mozaiki różnorodnych siedlisk. W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Plan ogólny gminy dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz cmentarzy (SC), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługową (SU), gospodarczą (SP), infrastrukturalną (SI).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenia, których występowanie wpływać będzie na możliwość lokalizacji różnych rodzajów funkcji w zasięgu wskazanych obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych. W większości przypadków ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref zagrożenia powodziowego, bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to jednak uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania szczególnych rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.
Wśród ograniczeń wskazano:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- tereny o złych warunkach gruntowo-wodnych,
- strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Wydzielając w Planie ogólnym gminy strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę ww. uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Większość z nich została omówiona we wcześniejszych rozdziałach. Ze względu stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym ograniczeń. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.
Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej, uwzględnione w ramach przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju miasta zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleń (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.

Plan ogólny dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy stref planistycznych (z wyjątkiem SH, SN, SK).

W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów, których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.
W Planie ogólnym wydzielono również niewielkie obszarowo strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN), które zagospodarowane są obecnie jako skwery i zieleńce oraz wskazano strefy otwarte (SO), w tym dla terenów położonych wzdłuż mniejszych cieków, w celu

zachowania ich walorów przyrodniczych i ich znaczenia w strukturach urbanistycznych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - ZAP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w Planie ogólnym gminy, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- **Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})**

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.
W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 4243 mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy w 2044 r. wynosić będzie 2986 osoby.

$$M_{20} = 2986 \times 5\% = 3135{,}3 \text{ osób}$$

- **Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0**

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi:

$$PUM_0 = 149353{,}6 \text{ m}^2$$

- **Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}**

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

gdzie:
P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie:
P_0 = 35,2 m²/os.
P_{-10} = 30,0 m²/os.
P_{-20} = 27,2 m²/os.

$$P_{20} = 45{,}6 \text{ m}^2\text{/os.}$$
$$P_{20} = 43{,}2 \text{ m}^2\text{/os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość **45,6 m²/os.**

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Konstancin-Jeziorna (ZAP)

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}}$$
$$\mathbf{ZAP = -139{,}99 \text{ osób}}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi (minus) -140 os.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.
Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 500 mieszkańców.
Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniej

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH

1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.
W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawarto wytyczne na obliczenie chłonności.
Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:
1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia,
3) prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:
1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
   a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, ponieważ udział funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych różnić się będzie od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,
   b) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
   c) parametrów określonych dla stref planistycznych:
   − maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
   − maksymalny udział powierzchni zabudowy,
   − liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
   d) chłonności terenów zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy; analiza pozwoliła na określenie:
   − rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w terenach brutto wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei pozwoliło na uwzględnienie w Planie Ogólnym prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
   − rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
   − rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
   e) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji,
   f) trendu lokalizacji lokali usługowych w budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonego jako uśredniona, przyjęta liczba kondygnacji.

Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz, określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań, obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową

zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.
Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 500 mieszkańców.
Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) , SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 osób** (130% zapotrzebowania).

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.
W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
Na terenie gminy Wielgomłyny obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Charakteryzują się one różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów.
Na terenie gminy 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.

W celu obliczenia chłonności posłużono się parametrem wielkości działki budowlanej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.
Przyjęto, że dla działki budowlanej służącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia działki budowlanej wyniesie 1000 m^2, dla działki służącej zabudowie zagrodowej 3000 m^2
W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług) przyjęto równorzędny rozkład funkcji 60 do 40 %.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w granicach administracyjnych gminy Wielgomłyny:

- w sprawie zmiany fragmentów miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgomłyny; Uchwała XXXII/23/02 z dnia 2002-05-28; publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 192 z 2002 r. poz. 2744
- w sprawie zatwierdzenia zmiany fragmentu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgomłyny; Uchwała VIII/34/03 z dnia 2003-06-27; ublikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 251 z 2003 r. poz. 2252
- w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie geodezyjnym Wielgomłyny oraz obrębach geodezyjnych Myśliwczów i Kolonia Myśliwczów; Uchwała XXXVII/46/2014 z dnia 2014-06-23; publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 2957 z 2014 r.
- w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Sokola Góra; Uchwała XL/55/2014 z dnia 2014-09-04; publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3528 z 2014 r.
- w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla

działek o numerach ewidencyjnych 124, 126, 129 położonych w obrębie geodezyjnym Wólka Bankowa; Uchwała X/74/2015 z dnia 2015-09-10; publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 3895

- w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zachodniej części miejscowości Wielgomłyny; Uchwała XXVI/9/2017 z dnia 2017-02-08; publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 01.03.2017r. poz. 1076 Data wejścia w życie: 2017-03-15.

Poniżej dokonano wyliczeń powierzchni terenów, w których występuje funkcja mieszkaniowa

	Oznaczenie w mpzp	Powierzchnia w m^2	Założenia procentowe	przeznaczenie	Powierzchnia wybranego przeznaczenia
3	MN	13718,54	100	MN	13718,54
5	RM	412307,61	100	RM	412307,61
6	RM/U	10279,92	60	RM	61679,52

Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, przeznaczonych w mpzp pod zabudowę mieszkaniową

	powierzchnia	Liczba działek/intensywność zabudowy	Liczba mieszkańców
MN	13 718,54 m2	działka: 1000 m^2 liczba działek = liczba budynków = 14 budynków 3 osoby/ 1 budynek	42
RM	473 987,13 m2	działka: 3000 m^2 liczba działek = liczba budynków = 158 budynków 3 osoby/1 budynek	474
		Suma liczby mieszkańców	516

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi osób. Jest to jednak liczba brutto. Założono konieczność jej pomniejszenia o 20% uznając, że część działek z różnych przyczyn nie może zostać zabudowana.

Zatem, liczba mieszkańców, dla których wyznaczono w planach miejscowych tereny budowlane wynosi 412 osób.

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej**

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie, objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w tym zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi, z działkami już zabudowanymi. Efektem przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie.

Przy wyznaczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym terenów stanowiących luki w istniejącej strukturze zabudowy, przyjęto założenie, że ich przyszłe zagospodarowanie będzie kształtowane w sposób zbliżony do zagospodarowania terenów obecnie

zabudowanych. W związku z powyższym przyjęto, iż średnia gęstość zaludnienia tych terenów odpowiadać będzie średniej gęstości zaludnienia istniejących terenów zabudowanych.
Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego rozpoznanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inne funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu. Dla tak ustalonej powierzchni ustalono średnią wielkość działki budowlanej oraz liczbę osób, która może zamieszkać na danej działce.

Liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynosi od 350 do 650 osób. Przy założeniu średniej liczby 3,0 osób na budynek mieszkalny, przy założeniu, że na jednej działce budowlanej znajduje się jeden budynek mieszkalny, odpowiada to potrzebie utworzenia 125 – 232 działek budowlanych. Z uwagi na nieznaczącą liczbę mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pominięto ją w prowadzonych obliczeniach
Średnia powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przyjęta została na poziomie 2000 m² (działka dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ok. 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej ok. 3000 m² - liczba działek dla jednej i drugiej funkcji na zbliżonym poziomie; wg innej metodologii średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 1800 – 2400 m², co również przekłada się na ok. 2000 m²), co daje łączną potrzebę terenową od 25 ha do 46,4 ha.
Uwzględniając wielofunkcyjność stref planistycznych (funkcje inne niż mieszkaniowe, komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń), zastosowano współczynnik korekcyjny +20%, co daje potrzebę wyznaczenia od 30 ha do 55,68 ha nowych terenów mieszkaniowych.

Szacuje się, że istniejące rezerwy terenowe umożliwiają w znacznej mierze realizację prognozowanego zapotrzebowania bez konieczności nadmiernego zwiększania zasięgu nowych terenów budowlanych.
Część potrzeb mieszkaniowych powinna zostać zaspokojona poprzez wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach stref planistycznych SJ (zabudowa jednorodzinna) oraz SZ (zabudowa zagrodowa), powiększając OUZ.
Wskaźnik intensywności zabudowy netto dla tych terenów przyjęto w przedziale 0,15–0,25, co odpowiada niskiej, rozproszonej formie zabudowy charakterystycznej dla gmin wiejskich.

Wskaźnik	Jednostka	Wartość min.	Wartość maks.
Liczba nowych mieszkańców	osoby	350	650
Liczba budynków (działek)	szt.	125	232
Średnia pow. działki	m²	2000	2000
Pow. nowych terenów mieszkaniowych (z korektą 20%)	ha	30	55,68

Na terenie gminy powierzchnia OUZ wynosi:

- OUZ podstawowy 592,89 ha,
- OUZ rozszerzony 72,64 ha.

Obliczono, że luki w zabudowie, po odjęciu działek lub części działek o niekorzystnych cechach geometrycznych i innych niekorzystnych uwarunkowaniach stanowią 23,71 ha, co umożliwia powstanie 118,55 działek budowlanych o powierzchni 2000 m², razy osoby, tj. teren dla 355,65 osób.
Rozszerzenie OUZ to powierzchnia 72,64 ha, minus 20% dla infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i niekorzystnych uwarunkowań, tj. 58,11 ha, tj. 290,56 działki budowlane, razy 3 osoby tj. 871,68 osób.
Zatem, liczba mieszkańców, dla których istnieją chłonne tereny budowlane w ramach

obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 1145 osób.
Aby nie doprowadzać do nadmiernego rozproszenia zabudowy postanowiono o wyznaczeniu stref planistycznych dla zabezpieczenia potrzeb gminy wyłącznie poprzez rozszerzenie OUZ. Potrzeby gminy, które jak podano wyżej wynoszą od 350 do 650 osób zostały zabezpieczone, a przekroczenie liczby 650 osób (130% ZAP) odbyło się wyłącznie w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy.
Nie wyznaczono wobec powyższego stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Podkreślić należy, że niezależnie od przyjętej metodologi obliczeń, utrzymanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, tj. wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj. stref w których dopuszcza się funkcję mieszkaniową, wyłącznie w granicach:

- **obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,**
- **obszarów uzupełnienia zabudowy oraz**
- **obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,**

spełnia wymagania art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **Podsumowanie**

Chłonność terenów obliczona dla stref SJ i SZ, przy uwzględnieniu uśrednionych wskaźników, jest porównywalna z wynikami bilansowania terenów i obliczania ich chłonności, przedstawionymi w Zeszytach Metropolitarnych (2022). Dla celów określenia obecnego, średniego wskaźnika gęstości zaludnienia terenów gminy, dokonano wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej. Do obliczeń uwzględniono działki zabudowane lub ich części tak, aby w jak największym stopniu odzwierciedlić istniejącą gęstość zaludnienia. Aby uzyskać intensywność zabudowy jak najbardziej zbliżoną do rzeczywistej, na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej.
Liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynosi **od 350 do 650 osób**.
Ustalono:

- liczba mieszkańców, dla których zagwarantowano tereny chłonne w ramach mpzp – **412** osoby,
- liczba mieszkańców, dla których zagwarantowano tereny chłonne w ramach podstawowego i rozszerzonego OUZ – **1145** osoby,

Zatem, w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz OUZ zagwarantowano tereny chłonne dla 1557 osób, co wyczerpuje potrzeby gminy.
Gmina korzystając z przepisu pozwalającego na rozszerzenie OUZ dokonała jego powiększenia o 72,62 ha, z dopuszczalnych 97 ha.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina nie jest pokryta w 100% powierzchni obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu miasta i innych zwartych obszarów, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury

technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe" granice OUZ.
W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie ograniczono „bazowego" OUZ.

Na terenie gminy obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie planami miejscowymi stanowi jedynie kilka procent jej powierzchni. Proces inwestycyjny poza terenami objętymi planami miejscowymi opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, w trybie tzw. specustawy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na fakt, iż powierzchnia obowiązujących planów miejscowych nie pokrywa większości obszaru gminy, zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:
1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.
Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.
Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m2, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Obszar ten wygenerowany został automatycznie przy użyciu narzędzia pn. Wtyczka APP 2, udostępnionego przez Ministra Rozwoju i Technologii.

Obliczanie OUZ

a) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 **(Pb): 5 928 971,93 m^2.**

b) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 **(Pu): 2 049 949,14 m^2**.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{Pp = 25\% * (Pb - Pu)}$$

gdzie:
Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,
Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. Rozporządzenia.

c) Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{Pp = 969\ 755{,}70\ m^2}$$

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”
Dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia OUZ wynosi 97 ha. Rozszerzenia dokonano na powierzchni **72,64 ha**.

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia:
„Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina.
Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych”.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy będą mogły zatem zostać rozszerzone. Rozszerzenia można dokonać na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy winien zostać dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Możliwe jest rozszerzenie terenów OUZ wyłącznie na tereny obecnie niezagospodarowane, jako że, zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p., dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy.
Wyraz polityki przestrzennej gminy, uwzględniający kształtowany w ponad kilkusetletniej historii model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Gminy Wielgomłyny Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i współczesne trendy w rozwoju gmin. Projekt Studium poddano szerokim konsultacjom społecznym z mieszkańcami, inwestorami i środowiskami eksperckimi, a przyjęte w nim ostatecznie ustalenia stanowią podstawę do dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego gminy.
Zawarte w studium kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy stanowiły podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy. w związku z powyższym, do generalnych założeń planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej; wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy; jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzenie niewykorzystanego potencjału terenów poprzemysłowych,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług,
- zachowanie i rozwijanie układu transportowego mającego na celu zrównoważony rozwój mobilności.

Oprócz kierunków wskazanych w studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej.
Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.
Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązujących dokumentach planistycznych, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów przyjęto wyniki inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego.
Do kwalifikowania poszczególnych terenów do stref planistycznych oraz do ustalania ich

parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzania planu ogólnego wnioski formalne.

W planie ogólnym, w katalogu stref planistycznych, określono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. w planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. jednocześnie strefy, dla których nie określono parametrów i wskaźników zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy, w związku z powyższym zasady realizacji ewentualnej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu, określone zostaną na etapie sporządzania planów miejscowych, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i w toku pełnej procedury planistycznej.

Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych. jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

W związku z powyższym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia Planu ogólnego gminy nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Istotny jest również fakt, iż niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia planu ogólnego gminy określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,

- SC – strefy cmentarzy,
- SG – strefy górnictwa,
- SO – strefy otwarte.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH,
zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów:

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie
			podstawowy[2)]	dodatkowy[2)]	czynnej [%][1)]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	Teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,teren lasu, teren wód	20

9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13	SK	strefa komunikacyjna	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla części stref wyznaczono profil dodatkowy.

Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem).

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa art. 2 ust. 3 Rozporządzenia.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują istniejącą zabudowę i tereny przeznaczone pod tę zabudowę w planach miejscowych.

W celu umożliwienia elastycznego podejścia do kształtowania przestrzeni na etapie

sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy do stref SW wprowadzono pełen katalog profili dodatkowych. Wyjątek stanowią jedynie zasady dotyczące możliwości realizacji w tych strefach obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tej strefie, w tym minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W związku z powyższym określone gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy kontynuują spójną politykę przestrzenną.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną o łącznej powierzchni 77 757,016 m^2.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej gminy. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną włączono tereny istniejącej zabudowy i tereny przeznaczone na ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Podkreślić należy, że strefą tą objęte zostały również tereny, dla których w mpzp zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowiła wyłącznie dopuszczenie lub funkcję uzupełniającą. Inne rozwiązane pozbawiałoby możliwości realizacji przedmiotowej zabudowy.

Ponadto, pod dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej wskazano tereny położone w granicach OUZ. Są to jednak jedynie niewielkie obszary, stanowiące uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z uwagi na brak uzasadnienia dla lokalizacji tego typu zabudowy w przestrzeni miejskiej, na terenie miasta wyłączono możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną o łącznej powierzchni 1 596 262,977 m^2.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Na terenie gminy, znajdują się tereny zabudowy zagrodowej a także w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, w tym ustalonych w planach miejscowych, wyznaczono niewielkie uzupełnienia zabudowy, jako nowych nowych terenów pod zabudowę zagrodową, na gruntach chronionych. W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref SZ w sąsiedztwie terenów otwartych, często cennych przyrodniczo, z katalogu dopuszczonych profili wyłączono możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów:

- istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi

uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 4 892 814,018 m^2.

STREFA USŁUGOWA (SU)

Do strefy usługowej zakwalifikowano zdefiniowane w przestrzeni gminy tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Poza ww. do stref SU włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całej gminy: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe funkcjonujące w ramach osiedli mieszkaniowych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę wartości uzdrowiskowych gminy, jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu, z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy usługowe o łącznej powierzchni 210 051,654 m^2.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)

Na terenie gminy nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej ściśle z produkcją rolniczą, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w rolnictwie, w tym odnawialnych źródeł energii, czy magazynowo-składowych związanych z produkcją rolniczą.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz w terenach istniejącej zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej mają za zadanie umożliwić rozwój istniejących gospodarstw rolnych i działalności rolniczej. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Zasięg stref SR został wyznaczony w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.

Dla tej strefy nie określono profilu dodatkowego, zgodnie z zasadami ustalonymi w załączniku nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, ale mógły spowodować generowanie konfliktów przestrzennych.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Z uwagi na charakter strefy, określono standardy urbanistyczne, które uwzględnią wymogi technologiczne obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej o łącznej powierzchni 530 957,698 m^2.

STREFA GOSPODARCZA (SP)

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych.

Do strefy włączono również tereny przewidziane pod lokalizację instalacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW.
W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze o łącznej powierzchni 312 752,82 m^2.

STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych. W profilach funkcjonalnych dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze możliwość produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE), i jej magazynowania. W Planie ogólnym zrezygnowano z wyznaczenia

stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów, gdzie przewiduje się w przyszłości przekształcenia lub stwierdzono, że infrastruktura techniczna może rozwijać się w sposób elastyczny i bazować na terenach infrastruktury technicznej ujętych we wszystkich strefach planistycznych.
Odrębną grupę terenów włączonych w Planie ogólnym do stref infrastrukturalnych stanowią tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego), których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny.
Dla terenów SI wskazano pełen katalog profili funkcjonalnych dodatkowych.

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne o łącznej powierzchni 23 644,592 m^2.

STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu zieleni gminy. Jednym z celów polityki gminy w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności gminy na zmiany klimatu, jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.
Do strefy SN włączono przede wszystkim: większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni gminy, tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium .
Zakres profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref, wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w załączniku nr 4.
Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 383 470,42 m^2.

STREFA CMENTARZY (SC)

Do strefy cmentarzy włączono wszystkie funkcjonujące na terenie gminy czynne cmentarze.
Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Na terenie gminy wyznaczono strefy cmentarzy o łącznej powierzchni 48 578,02 m^2.

STREFA GÓRNICTWA (SG)

W Planie ogólnym gminy wyznaczono strefy górnictwa (SG).
Na terenie gminy wyznaczono strefy górnictwa o łącznej powierzchni 562 709,29 m^2.

STREFA OTWARTA (SO)

Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element systemu zieleni gminy. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych. System zieleni, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem ochrony systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania i napowietrzania gminy, retencjonowanie wód,

ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.
Do strefy SO zaliczono m.in.: tereny rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, większość terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu, teren będących przedmiotami ochrony obszarów Natura 2000, inne obszary cenne przyrodniczo, których szczególne walory przyrodnicze zostały zidentyfikowane w specjalistycznych opracowaniach przyrodniczych, w tym korytarze ekologiczne największych dolin rzecznych, inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.
Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, dla terenów położonych w strefie otwartej zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także biogazowni.

Na terenie gminy wyznaczono strefy otwarte o łącznej powierzchni 114 334 185,930 m^2.

STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)
Na terenie gminy nie wyznaczono strefy komunikacyjnej.

Charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil dodatkowy oraz gminne standardy urbanistyczne została zamieszczona w załączniku nr 4 niniejszego uzasadnienia.

P O D S U M O W A N I E

1. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego gminy.

Rada Gminy Wielgomłyny podjęła uchwałę nr VI/39/2024 z dnia 09.09.2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Wielgomłyny oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego dokumentu, obejmującej w szczególności sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko .

Następnie, w dniu 03.02.2025 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez BIP i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 28.02.2025 r.

Zawiadomiono również na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Do planu ogólnego wpłynęły wnioski osób fizycznych i prawnych oraz od instytucji publicznych, skierowane do tut. organu w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały zarejestrowane i przeanalizowane. Decydowała data stempla pocztowego, wysłania maila lub pieczątka - w przypadku dostarczenia wniosku osobiście do urzędu. Zdecydowana większość wniosków interesariuszy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

Sporządzono projekt planu ogólnego, składający się z części tekstowej i graficznej wraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Do części tekstowej uzasadnienia dołączono załączniki nr 1 - 4, jak w spisie treści.

Obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz dokonano bilansowania i obliczeń chłonności terenów niezabudowanych. Porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne a także wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Wyznaczając strefy uwzględniono wnioski interserariuszy oraz m.in. wymagania określone w art. 13b i 13ba ustawy. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wyznaczono na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc naturalnie pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy.

Wyznaczając strefy na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej kierowano się danymi z ewidencji gruntów i budynków, ale również dostępnymi danymi topograficznymi oraz inwentaryzacją urbanistyczną. **Nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych, terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.**

2. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju gminy. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju gminy z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.
Realizacja zapisów planu ogólnego umożliwi bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną oraz poprawi warunki życia jego mieszkańców. Dodatkowo, plan ten stworzy solidne podstawy do podejmowania decyzji inwestycyjnych w sposób przejrzysty i zgodny z interesem publicznym, wspierając rozwój lokalnej społeczności.
Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego gminy, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.
Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

3. Źródła danych.

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb – WBGiTR Katowice
- Przydatność rolnicza gleb – IUNG,
- Ekologia, a planowanie przestrzenne, Wiadomości Ekologiczne, t. XXXI, z.3, PAN,
- Fizjografia Urbanistyczna, A. Szponar, PWN Warszawa, 2003,
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, J. Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 1994 oraz aktualizacja z 2018 r. - Solon J. i inni, 2018. Physico-geographical mesoregions of Poland - verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data. Geographia Polonica, vol. 91, no. 2,
- Geograficzne badania środowiska przyrodniczego, Rychling A. (red.), PWN Warszawa, 2007,
- Koncepcja Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET-PL IUCAN - Program Europy, Fundacja IUCAN Polska, Warszawa 1995 r.,
- Matuszkiewicz J.M., Wolski J., 2023, Potencjalna roślinność naturalna Polski - wersja wektorowa, IGiPZ PAN, Warszawa,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgomłyny - uchwała Nr IX/71/2015 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 10 lipca 2015r.,
- Gminny Program Ochrony Środowiska dla Gminy Wielgomłyny na lata 2025-2028, z perspektywą do roku 2032 - zatwierdzony uchwałą Rady Gminy Wielgomłyny Nr VIII/56/2024 z dnia 28 listopada 2024 r.,
- Strategia rozwoju Gminy Wielgomłyny do 2032 roku - uchwała Nr IV/24/2024 Rady

Gminy Wielgomłyny z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Wielgomłyny do 2032 roku,

- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Wielgomłyny,
- Koncepcja Sieci Natura 2000 w Polsce; raport końcowy PL, czerwiec 2001 r.,
- Ostoje Przyrody w Polsce; Instytut Ochrony Przyrody PAN, Kraków 1999 r.,
- Mapa obszarów GZWP w Polsce wymagających szczególnej ochrony w skali 1:500000, IHGI-AGH-Kraków 1993 r.,
- Geografia fizyczna Polski; J. Kondracki, PWN, Warszawa 1999 r.,
- Geomorfologia Polski - tom I; (praca zbiorowa), Warszawa 1972 r.
- Materiały kartograficzne
- mapa topograficzna dla obszaru gminy 1:25000/1:10000,
- www.geoportal.gov.pl,
- powietrze.gios.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl.
- geoportal.lodzkie.pl

Dokumenty, inne opracowania:

- uchwała nr VI/39/2024 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 9 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wielgomłyny,
- Strategia Rozwoju Powiatu Radomszczańskiego do roku 2030 uchwała nr LXXII/485/2023 Rady Powiatu Radomszczańskiego z dnia 20 grudnia 2023 r.,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgomłyny - uchwała nr IX/71/2015 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 10 lipca 2015r. w sprawie zmiany uchwały nr XXIX/44/01 z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wielgomłyny,
- Strategia Rozwoju Gminy Wielgomłyny do 2032 roku - uchwała Nr IV/24/2024 Rady Gminy Wielgomłyny z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Wielgomłyny do 2032 roku,
- uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie przyjęcia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi,
- uchwała nr V/78/24 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 2 września 2024 r. w sprawie przyjęcia „Wojewódzkiego programu opieki nad zabytkami w województwie łódzkim na lata 2024 – 2027”,
- Raport o stanie miasta i gminy Wielgomłyny za rok 2023.

Inne źródła:

- wizje terenowe (kwiecień 2025 r.),
- dokumentacja fotograficzna (kwiecień 2025 r.),
- gov.pl,
- karty.apgw.gov.pl,
- geoserwis.gdos.gov.pl,
- crfop.gdos.gov.pl,
- wielgomlyny.bip.net.pl,
- samorzad.gov.pl/web/gmina-wielgomlyny
- powietrze.gios.gov.pl,
- bip.mos.gov.pl,
- plk-sa.pl,
- encyklopedialesna.pl.