Burmistrz Zwolenia

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr ……..
Rady Miejskiej w Zwoleniu
z dnia ……

UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY ZWOLEŃ

Zwoleń, 2025 r.

Spis treści

1. Przyczyny 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 ... 4

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego ... 4

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza obszarami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową ... 9

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych ... 10

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia ... 14

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy ... 14

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 17

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b . 22

1) Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy w związku z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zmienionym art. 4 punkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527). 22

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa ... 23

3) Znajdujące się na obszarze gminy: ... 24

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin ... 24

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału ... 38

c) Obszary gruntów zmeliorowanych ... 40

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 40

e) Strefy ochronne ujęć wód ... 40

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych ... 42

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 42

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ... 43

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 44

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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej ... 44

k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 51

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 51

m) Obszary ograniczonego użytkowania ... 51

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 51

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 51

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 52

q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne ... 52

r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 54

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 54

4) Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ... 55

Oświata ... 55

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna ... 55

Kultura ... 56

Sport ... 57

Infrastruktura transportowa ... 58

Infrastruktura techniczna ... 58

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ... 61

6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska ... 70

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ... 71

1. Przyczyny 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

Zgodnie z art. 13d ust. 1[1] ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z powyższym należy obliczyć chłonność terenów niezabudowanych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, objętych obowiązującymi planami miejscowymi, oraz chłonność terenów niezabudowanych występujących w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Chłonność wyrażona jest liczbą ludności – to przewidywana liczba mieszkańców, która będzie zamieszkiwała tereny obecnie niezabudowane, dla których z planu ogólnego wynika możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej przy optymalnym wykorzystaniu terenów.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Miasto i Gmina Zwoleń jest w całości pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia na obszarze gminy nie ma procedowanych nowych planów miejscowych bądź zmian.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się wartościami opartymi na analizie istniejącego zagospodarowania na obszarze miasta i gminy, zgodnie z poniższą tabelą. Na obszarze obowiązujących planów miejscowych, dopuszczających funkcję mieszkaniową, można realizować zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową. Przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszącą 1500 m^2, mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2 oraz o funkcji zagrodowej – 3000 m^2. Dla części obszarów, oznaczonych w tabeli gwiazdką, do wyliczeń przyjęto ilość działek wynikającą z istniejącego podziału. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek z jednym lokalem mieszkalnym i zamieszka w nim średnio 2,67 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście i gminie Zwoleń wynosi 2,67 osoby (dane na 31.12.2024 r.). Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, w którym znajdować się będą cztery lokale mieszkalne. W każdym z lokali mieszkalnych zamieszka średnio 2,67 osoby.

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto że przeznaczenie terenu wskazane jako:

- RO – tereny gospodarki rolnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń (Uchwała nr XIII/96/2003 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 25 listopada 2003 r.), gdzie występuje zapis: „*Uzupełniającym rodzajem*

[1] W brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527)

zainwestowania w obrębie strefy są: b) obiekty, zespoły zabudowy o funkcji mieszkaniowej , gospodarczej," oraz *„b) realizację pojedynczych zagród związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego uzależnia się od możliwości dostępu do drogi publicznej oraz według obowiązujących przepisów;*

- RE – tereny ekstensywnego rolnictwa, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Zwoleń (Uchwała nr XIII/96/2003 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 25 listopada 2003 r.), gdzie występuje zapis: *„Podstawowy oraz uzupełniający rodzaj zainwestowania jak również zasady gospodarowania w obrębie strefy, wg. ustaleń dla strefy RO";*
- RO – tereny gospodarki rolnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń (Uchwała nr XIII/95/2003 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 25 listopada 2003 r.), gdzie występuje zapis: „*Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są: b) obiekty, zespoły zabudowy o funkcji mieszkaniowej , gospodarczej,"* oraz *„c) dopuszcza się realizację pojedynczych zagród związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego pod warunkiem dostępu do drogi publicznej oraz według obowiązujących przepisów";*
- RE – tereny ekstensywnego rolnictwa, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Zwoleń (Uchwała nr XIII/95/2003 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 25 listopada 2003 r.), gdzie występuje zapis: *„Podstawowy oraz uzupełniający rodzaj zainwestowania jak również zasady gospodarowania w obrębie strefy, wg. ustaleń dla strefy RO";*

nie będzie brany pod uwagę przy wliczeniach chłonności terenów niezabudowanych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi dla których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Tabela 1 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze obowiązujących planów miejscowych dopuszczających zabudowę mieszkaniową

L.p.	Numer Uchwały	Przeznaczenie w planie miejscowym	Powierzchnia terenu [m^2]	Udział zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział zabudowy zagrodowej	Minimalna powierzchnia działki [m^2]	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna [liczba działek]	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna [liczba działek]	Zabudowa zagrodowa [liczba działek]
1	XIII/95/2003	MN	1386551,59		0,8		1000		1109	
		MR	145425,651		0,3	0,6	3000/1000		43	29
		MU	169524,077	0,4	0,4		1000	67	67	
		MW	14354,658	0,6	0,3		1500	5	4	
		PU	249043,587		0,2		1000		49	
		U	20443,657		0,2		1000		4	
2	XIII/96/2003	MN	183248,123		0,8		1000		146	
		MR	3035187,596		0,3	0,6	3000/1000		910	607
		PU	144472,687		0,2		1000		28	
		U	79964,657		0,2		1000		15	
		UT	92960,485		0,2		1000		18	
3	XXXIII/264/2009	MN	5245,68		1		1000		3	
4	IX/55/2011	PU	10886,098		1		1000		10	
5	X/65/2011	MN	997,997		1		1000		1	
6	XVII/104/2011	MR(U)	22428,43		0,3	0,6	3000/1000		6	4
		PU/MR	17161,086			0,5	3000			2
7	XLVIII/328/2013	MN	4733,704		1		*		5	
Suma działek możliwych do wydzielenia								**72**	**2418**	**642**
Chłonność wyrażona w liczbie osób w podziale na rodzaj zabudowy								**768**	**6456**	**1714**
Suma chłonności wyrażona w liczbie osób								**8938**		

* - liczba działek przyjęta zgodnie z istniejącym podziałem

- Uchwała XIII/95/2003 – MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej
- Uchwała XIII/95/2003 – MR - tereny zabudowy zagrodowej
- Uchwała XIII/95/2003 – MU - tereny mieszkaniowo-usługowe
- Uchwała XIII/95/2003 – MW - tereny mieszkaniowe zabudowy wielorodzinnej

- Uchwała XIII/95/2003 – PU - tereny zabudowy przemysłowo-usługowej, w związku z zapisem *„nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji budownictwa mieszkaniowego za wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela nieruchomości”*

- Uchwała XIII/95/2003 – U - tereny usług, w związku z zapisem *„dopuszcza się w obrębie strefy lokalizację budynku mieszkalnego, jednorodzinnego dla właściciela terenu”*

- Uchwała XIII/96/2003 - MN - tereny mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej

- Uchwała XIII/96/2003 – MR - tereny zabudowy zagrodowej

- Uchwała XIII/96/2003 – PU - tereny zabudowy przemysłowo-usługowej, w związku z zapisem *„nie dopuszcza się w obrębie strefy lokalizacji budownictwa mieszkaniowego za wyjątkiem budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela nieruchomości”*

- Uchwała XIII/96/2003 – U - tereny usług, w związku z zapisem *„dopuszcza się w obrębie strefy lokalizację budynku mieszkalnego, jednorodzinnego dla właściciela terenu”*

- Uchwała XIII/96/2003 – UT - tereny turystyczno-wypoczynkowe zgodnie z zapisem *„Uzupełniającym rodzajem zainwestowania w obrębie strefy są: obiekty o funkcji mieszkaniowej”*

- Uchwała XXXIII/264/2009 – MN - teren budownictwa mieszkaniowego, jednorodzinnego

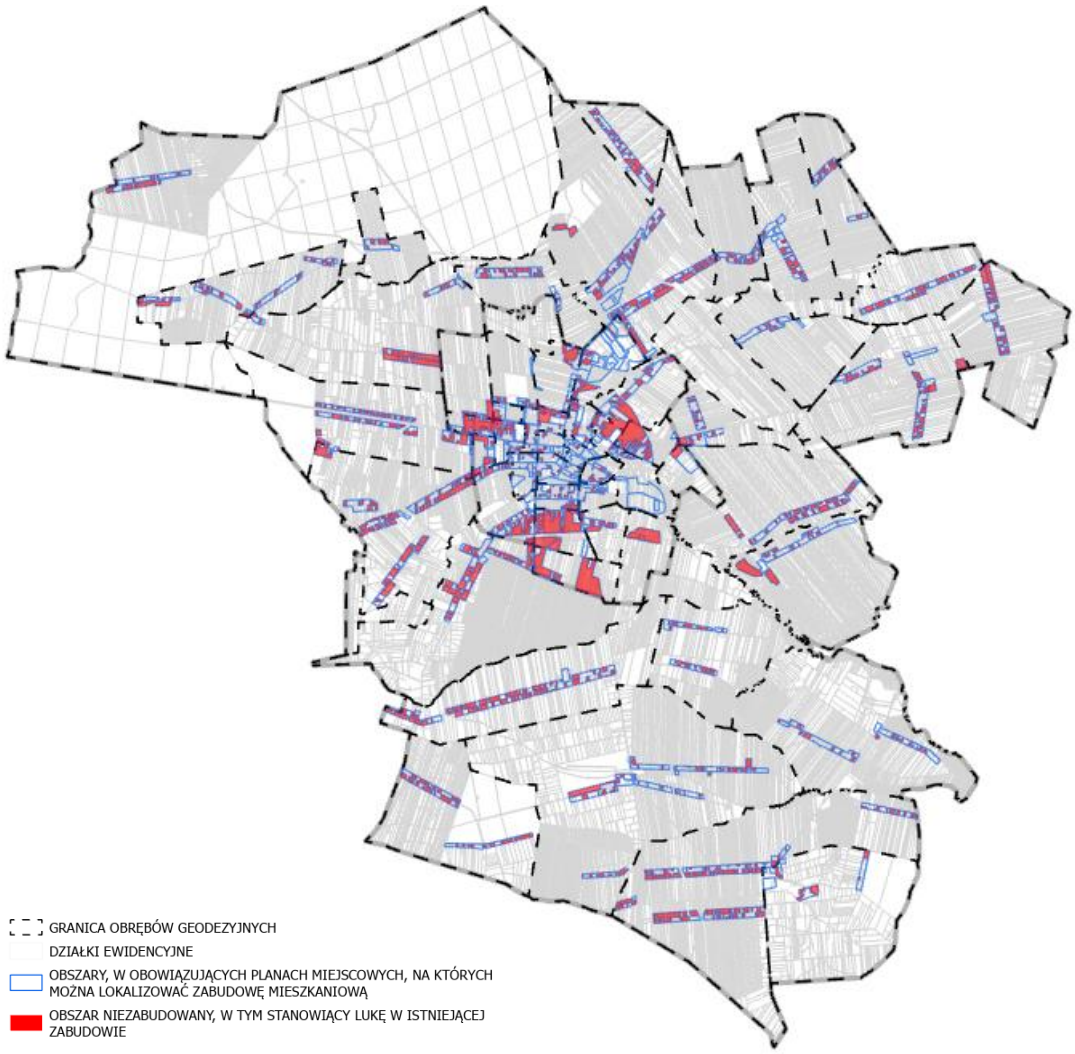
- Uchwała IX/55/2011 – PU - tereny zabudowy produkcyjno-usługowej zgodnie z zapisem *„Przeznaczenie dopuszczalne - mieszkalnictwo jednorodzinne z mieszkaniami integralnie związanymi z prowadzoną działalnością, zieleń przydomowa; 1) Ustala się następujące zasady realizacji przeznaczenia terenów: a) realizację przeznaczenia dopuszczalnego na danej działce budowlanej dopuszcza się pod warunkiem uprzedniej lub jednoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego na tej działce; b) lokalizację budynków realizujących przeznaczenie dopuszczalne dopuszcza się wyłącznie w uwidocznionych na rysunku planu strefach przyległych do dróg obsługujących przedmiotowe tereny;*

- Uchwała X/65/2011 – MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

- Uchwała XVII/104/2011 – MR(U) - tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług

- Uchwała XVII/104/2011 – PU/MR - teren produkcji pozarolniczej, składów i usług komercyjnych z alternatywą zabudowy zagrodowej

- Uchwała XLVIII/328/2013 – MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Rysunek 1 Obszary niezabudowane, w tym stanowiące lukę w istniejącej zabudowie na obszarze objętym obowiązującymi planami miejscowymi

Źródło: Opracowanie własne

Chłonność obszarów niezabudowanych, w tym stanowiących lukę w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w mieście i gminie Zwoleń wynosi **8 938 osób** , w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 768 osób,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 6456 osób,
- dla zabudowy zagrodowej – 1714 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza obszarami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową

Z obszarów uzupełnienia zabudowy w pierwszej kolejności pomięto obszary zlokalizowane w obowiązujących planach miejscowych, na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową. Z analizy wyłączone zostały także użytki stanowiące drogę oraz działki lub ich fragmenty, które w przeważającej części są już zabudowane. Posłużono się tutaj danymi pochodzącymi z ewidencji gruntów i budynków, a także aktualną ortofotomapą. Następnie przeanalizowano działki pod kątem faktycznej możliwości zlokalizowania na nich budynków mieszkalnych ze względu na ich powierzchnię i parametry. W związku z czym w analizie pominięto także obszary działek, na których nie ma możliwości posadowienia nowego budynku. Ostatecznie obszary uzupełnienia zabudowy, zlokalizowane poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową, stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, zajmują powierzchnię **1 940 128,48 m^2**. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) znajduje się **5 359,09 m^2**, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) znajduje się **966 625,42 m^2**, natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) **968 143,97 m^2**.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych znajdujących się na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczających funkcję mieszkaniową, posłużono się parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu charakterystycznymi dla gminy. Przyjęto powierzchnię nowopowstałych działek budowlanych o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wynoszącą 1500 m^2, mieszkaniowej jednorodzinnej – 1000 m^2 oraz o funkcji zagrodowej – 3000 m^2.

Na obszarach tych znajduje się 1 290 działek, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 3 działki,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 959 działek,
- dla zabudowy zagrodowej – 322 działki.

Założono, że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,67 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście i gminie Zwoleń wynosi 2,67 osoby (dane na 31.12.2024 r.). Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny, w którym znajdować się będą cztery lokale mieszkalne. W każdym z lokali mieszkalnych zamieszka średnio 2,67 osoby

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarach uzupełnienia zabudowy, zlokalizowanych poza granicami obowiązujących planów miejscowych dopuszczających funkcję mieszkaniową

Strefa planistyczna	Powierzchnia obszaru [m^2]	Minimalna powierzchnia działki [m^2]	Liczba działek	Chłonność wyrażona w liczbie osób
SW	5 359,09	1500	3	32
SJ	966 625,42	1000	966	2 579
SZ	968 143,97	3000	322	859
SUMA				**3 470**

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **3 470 osób**.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Zwoleń do 2044 r. będzie wynosić **3268 osób,** zgodnie z pkt. 4 ppkt. 6 niniejszego uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, zlokalizowanych na obszarach obowiązujących planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi **8 938 osób**. Natomiast chłonność położonych na terenie miasta i gminy Zwoleń obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **3 470 osób**. Łącznie suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, wynosi **12 408 osób.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.): *„W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1 – , suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie."*

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w ramach obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową oraz obszarów niezabudowanych w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy jest większa niż 130 % zapotrzebowania, w nawiązaniu do art. 13d ust. 3 ww. ustawy: *„W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy",* na obszarze miasta i gminy Zwoleń **nie wyznacza się** stref planistycznych, umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, na innych obszarach niż przeznaczonych pod tę funkcję w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

W związku z sytuacją określoną w art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), tj.: *„suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie"* na obszarze miasta i gminy Zwoleń wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o:

- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w tym poszerzenia zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U z 2024 r., poz. 729),
- istniejącą zabudowę, o funkcji mieszkaniowej, i zagospodarowanie terenu oznaczone jako grunty zabudowane i zurbanizowane w bazie danych ewidencji gruntów i budynków oraz na podstawie zdjęć lotniczych (ortofotomapy),
- złożone wnioski w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, na obszarze miasta i gminy Zwoleń wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,
- SU – strefę usługową,
- SP – strefę gospodarczą,
- SR – strefę produkcji rolniczej,
- SI – strefę infrastrukturalną,
- SN – strefę zieleni i rekreacji,
- SC – strefę cmentarzy,
- SO – strefę otwartą,
- SK – strefę komunikacyjną.

Z uwagi na brak w strukturze gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH). Nie wyznaczono także strefy górnictwa (SG) – na obszarze Gminy znajduje się obszar górniczy, zgodnie z informacją pozyskaną przez Urząd nie będzie on dalej użytkowany.

Zgodnie z art. 13d ustawy wyznaczając strefy planistyczne dopuszczające funkcję mieszkaniową (SW, SJ oraz SZ) w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) objęto obszary na których zgodnie z zapisami obowiązujących planów miejscowych dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obszary z istniejącymi budynkami wielorodzinnymi. Są to przede wszystkim tereny zlokalizowane w mieście oraz dwa wydzielenia w miejscowości Sycyna (1SW i 2SW – w związku z istniejącymi budynkami wielorodzinnymi). Podział pomiędzy strefą SJ oraz SZ jest zgodny z obowiązującymi planami miejscowymi, natomiast w przypadku gdy zgodnie z zapisami dopuszczone są oba rodzaje zabudowy kierowano się złożonymi wnioskami w toku procedury oraz użytkowaniem w EGiB. Strefą SJ objęto także obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję przemysłowo – usługową gdzie, na podstawie dopuszczenia, zrealizowane zostały zabudowania mieszkaniowe.

Strefami usługowymi (SU) zostały objęte przede wszystkim tereny usług publicznych (zarówno istniejące jak i planowane) oraz obszary usług komercyjnych charakteryzujące się brakiem towarzyszenia funkcji mieszkaniowej. Ponadto tereny usług znajdują się w profilu funkcjonalnym stref wielofunkcyjnych (SW, SJ oraz SZ).

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono na podstawie zapisów obowiązujących planów miejscowych, stanu istniejącego oraz w związku ze złożonymi, na stosownym etapie procedury, wnioskami.

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej dla których powierzchnia terenu może być większa niż 5000 m^2. Wyznaczono je także dla obszarów przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych. Ponadto strefy 9SI,

11SI, 12SI oraz 16SI zostały wyznaczone w rejonie planowanych dróg (S12 oraz obwodnica Zwolenia w ciągu drogi krajowej nr 79), jako miejsca przyszłej koncentracji aktywności gospodarczej. Są to strefy „uniwersalne" zawierające w profilu dodatkowym zarówno tereny usług jak i tereny produkcji.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono przede wszystkim dla obszarów wskazanych pod ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz dla zabytkowych założeń parkowych. W strefie SN znajduje się także obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenie miasta.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy (zgodnie z EGiB) dla strefy 1SC bez poszerzenia oraz z poszerzeniem dla strefy 2SC (zgodnie ze wskazaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Natomiast strefa 3SC została wyznaczona w obszarze wskazanym w planie miejscowym i poszerzona o teren, na którym w stanie istniejącym (ortofotomapa) zlokalizowane są nagrobki.

Strefy otwarte (SO) zostały wyznaczone przede wszystkim dla zwartych kompleksów leśnych wyróżniających się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów otwartych w granicach administracyjnych miasta. Strefą tą objęte są także planowane inwestycje drogowe (budowa trasy S12 oraz obwodnicy Zwolenia w ciągu drogi krajowej nr 79), oraz obszar wskazany w obowiązujących planach miejscowych pod lokalizację gazociągu.

Strefy komunikacyjne (SK) wyznaczono dla istniejących dróg krajowych (DK 12 oraz DK 79) oraz dla drogi wojewódzkiej nr 787 w związku z wnioskiem Mazowieckiego Zarządu Dróg Wojewódzkich. Na obszarze opracowania planowana jest budowa obwodnicy Zwolenia w ciągu drogi krajowej nr 79[2] oraz budowa drogi ekspresowej S12 Radom Południe – Puławy[3]. Inwestycje te, w projekcie planu ogólnego, znajdują się w strefie otwartej (SO) w związku z brakiem spełnienia warunku określonego w rozporządzeniu 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 ze zm.) – *„Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren."*.

Strefy produkcji rolniczej (SR) wyznaczono na pozostałym obszarze, w związku z rolniczym charakterem gminy. W ramach profilu dodatkowego w tej strefie znajdują się także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu oraz tereny wód.

Na obszarze opracowania wskazano następujące strefy z dopuszczeniem lokalizacji OZE:

- strefa produkcji rolniczej (24SR) – w profilu dodatkowym znajduje się teren elektrowni wiatrowej – zgodnie ze stanem istniejącym,
- strefy produkcji rolniczej (20SR, 21SR, 22SR, 23SR oraz 30SR) – w profilu dodatkowym znajduje się teren elektrowni słonecznej – obszary wyznaczone w związku ze złożonymi wnioskami na stosownym etapie procedury,

[2] Na dzień wystąpienia o uzgodnienia i opinie inwestycja ta posiada wydaną Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (styczeń 2025 r.)

[3] Na dzień wystąpienia o uzgodnienia i opinie inwestycja ta posiada wydaną Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach (listopad 2024 r.)

- strefa otwarta (14SO) – w profilu dodatkowym znajduje się teren elektrowni słonecznej – obszar wyznaczony w związku z wnioskiem Nadleśnictwa.

Wymienione powyżej strefy mogą mieć różne dopuszczenia w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego (np. w ramach strefy SR) oraz mogą mieć różne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Szczegółowe zestawienie profilu funkcjonalnego stref planistycznych tj. funkcji podstawowych i uzupełniających dla poszczególnych stref zawiera tabela nr 3 w rozdziale 3. Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy

Obszar Uzupełnienia Zabudowy (zwany dalej OUZ) został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem 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), zwanego dalej „rozporządzeniem".

W pierwszej kolejności określono dane wejściowe potrzebne do wykonania OUZ. Do tego celu wykorzystano dane pochodzące z baz danych Ewidencji Gruntów i Budynków oraz obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500, 1:1000 zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia 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 tego celu wykorzystano rodzaje budynków określone według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1799):

- budynki przemysłowe o symbolu **101**,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu **103**,
- budynki biurowe o symbolu **105**,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu **106**,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu **107**,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu **109**,
- budynki mieszkalne o symbolu **110**.

Po przygotowaniu danych wejściowych przeprowadzono kolejne kroki określone w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 ww. rozporządzenia. W wyniku przeprowadzonych czynności otrzymano łączny obszar o powierzchni **6 828 100,02 m^2.**

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia 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:

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

gdzie:

Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Pb – powierzchnia obszaru wyznaczonego w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia wynosi: **16 348 430,86 m²**.
Pu – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia wynosi: **6 828 100,02m².**

W związku z powyższym, wyliczono że w mieście i gminie Zwoleń OUZ można rozszerzyć o obszar łącznej powierzchni nie przekraczającej:

Pp = 25 % * (16 348 430,86 – 6 828 100,02) = **2 380 082,71 m²**

Stosownie do zapisu § 1 ust. 4 ww. rozporządzenia ograniczono łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z § 1 ust. 1 (Pu) dla obszarów zlokalizowanych w szczególnym zagrożeniu powodzią oraz w wyznaczonych krajobrazach priorytetowych. Zmniejszenie nastąpiło na łączną sumę 37 778,629 m². W związku z czym do określenia faktycznego obszaru na którym dokonane zostanie poszerzenie przyjmuje się, że **Pu wynosi 6 790 321,391 m².**

6 828 100,02 – 37 778,629 = 6 790 321,391 m²

Kolejnym krokiem przy wyznaczaniu ostatecznego OUZ było rozszerzenie obszaru, który powstał w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 rozporządzenia o obszar nie większy niż wynika to z powyższych obliczeń.

Miasto i Gmina Zwoleń jest w całości pokryta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W związku powyższym rozszerzano OUZ aby wskazać nowe obszary, na których można lokalizować zabudowę mieszkaniową, ponad te, które są wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. We współpracy z Urzędem powiększenia OUZ następowały w obszarach o najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej. Poszerzenia OUZ mają także miejsce w obszarach dużego ruchu budowlanego oraz na terenach wymaganych do uwzględnienia złożonych wniosków w toku procedury. W Planie Ogólnym OUZ rozszerzano w miejscach gdzie potencjalna przyszła zabudowa może zintensyfikować już istniejącą i/lub stworzyć harmonijną całość funkcjonalno-przestrzenną. W związku z dużym udziałem użytków rolnych klas II, III, IIIa oraz IIIb obszar OUZ, w przypadku lokalizacji na ww. gruntach znajdujących się poza granicą administracyjną miasta, rozszerzany był po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. rozporządzenia. Nie rozszerzono obszaru OUZ w granicach obszarów z dopuszczeniem zabudowy w obowiązujących planach miejscowych. Obszary te nie zostały także usunięte w związku z umożliwieniem wydawania na nich decyzji WZ w przypadku uchylenia obowiązującego planu miejscowego. Analogicznie pozostawiono także obszary wynikające z przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1 – 5 rozporządzenia, które wykraczają poza granice stref SW, SJ, SZ, SU oraz SP. Ich usunięcie nie wpływa na zwiększenie obszaru możliwego do rozszerzenia.

Obszar sumaryczny ostatecznego OUZ (rozszerzonego) wraz z obszarem otrzymanym w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia, przy uwzględnieniu dokonanego ograniczenia, wynosi: **9 138 861,787 m²**.

W związku z powyższym rozszerzenie OUZ w stosunku do tego otrzymanego w wyniku przeprowadzenia czynności określonych w § 1 ust. 1 pkt 1-5 rozporządzenia nastąpiło na powierzchni **2 348 510,396 m²**.

9 138 861,787 m² – 6 790 321,391 m² = **2 348 510,396 m²**

2 380 082,71 m² > 2 348 510,396 m²

Podsumowując, dokonane rozszerzenie OUZ jest mniejsze aniżeli maksymalnie dozwolone wynikające z dokonanych obliczeń powyżej.

Na obszarze gminy Zwoleń nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

W każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz wybrane tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, zgodnie z poniższą tabelą.

Tabela 3 Profil funkcjonalny stref planistycznych w mieście i gminie Zwoleń

L.p.	Oznaczenie strefy planistycznej	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	1SW – 19SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	1SJ – 300SJ - z wyłączeniem stref planistycznych określonych w wierszu 3	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	5SJ, 92SJ, 93SJ, 109SJ, 122SJ, 155SJ, 166SJ, 226SJ, 229SJ, 236SJ, 266SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	1SZ – 366SZ	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*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	58SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej,
6	1SU – 13SU, 16SU, 18SU – 28SU, 30SU, 33SU, 35SU, 37SU – 43SU, 45SU, 48SU – 50SU, 56SU, 57SU, 59SU, 60SU, 62SU, 65SU – 67SU, 71SU, 72SU, 74SU, 77SU, 78SU, 80SU, 82SU – 85SU, 87SU, 91SU, 94SU, 95SU, 99SU, 100SU, 103SU, 106SU – 117SU,	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

7	14SU, 15SU, 17SU, 29SU, 31SU, 32SU, 34SU, 36SU, 44SU, 46SU, 47SU, 51SU – 55SU, 61SU, 63SU, 64SU, 68SU – 70SU, 73SU, 75SU, 76SU, 79SU, 81SU, 86SU, 88SU – 90SU, 92SU, 93SU, 96SU – 98SU, 101SU, 102SU, 104SU, 105SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
10	1SP – 18SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	20SR – 23SR, 30SR	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*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	24SR	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*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
13	1SR – 19SR, 25SR – 29SR, 31SR – 37SR	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*	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
14	6SI, 7SI, 9SI – 14SI, 16SI, 17SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód
15	3SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód
16	1SI, 2SI, 4SI, 5SI, 8SI, 15SI, 18SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni urządzonej,

				teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
17	2SN, 3SN, 9SN, 14SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu
18	12SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu
19	4SN, 6SN, 7SN, 11SN, 13SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
20	1SN, 5SN, 8SN, 10SN, 15SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu
21	1SC 2SC 3SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
22	5SO, 16SO – 20SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni urządzonej
23	14SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni słonecznej
24	1SO – 4SO, 6SO – 13SO, 15SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód,	

			teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	
25	1SK 2SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	
26	3SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren drogi zbiorczej

* - dotyczy innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m^2

Dla stref planistycznych z określonymi profilami funkcjonalnymi, zgodnie z powyższą tabelą, ustalono następujące typy wskaźników i parametrów urbanistycznych:

- dla strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SU (strefa usługowa) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SP (strefa gospodarcza) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SR (strefa produkcji rolniczej) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SI (strefa infrastrukturalna), w tym dla:

    - 1SI, 2SI, 4SI, 5SI, 8SI, 15SI określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
    - 3SI, 6SI, 7SI, 9SI – 14SI, 16SI, 17SI określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SN (strefa zieleni i rekreacji) w tym dla:
    - 2SN, 3SN, 5SN, 9SN, 14SN określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
    - 1SN, 4SN, 6SN – 8SN, 10SN – 13SN, 15SN określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SC (strefa cmentarzy) określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SO (strefa otwarta) w tym dla:
    - 14SO określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
    - 1SO – 13SO, 15SO – 20SO: nie określono wskaźników,
- dla strefy SK (strefa komunikacyjna): nie określono wskaźników.

Minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką można ustalić dla poszczególnych stref planistycznych określa załącznik 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.). W związku z tym, dla stref objętych obowiązującymi planami miejscowymi wartość tego wskaźnika została ustalona zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W jednostkowych przypadkach, w związku z lokalnymi uwarunkowaniami, wskaźnik ten przyjęto na wyższym poziomie niż określone w ww. Rozporządzeniu. Pozostałe wskaźniki urbanistyczne zostały przyjęte zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz na podstawie stanu istniejącego.

Parametry i wskaźniki określone dla poszczególnych stref planistycznych zawarte są w pliku GML.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

1) Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy w związku z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688) zmienionym art. 4 punkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527).

Strategia Rozwoju Gminy Zwoleń na lata 2018 – 2028 (aktualizacja) została przyjęta Uchwałą Nr XVII/109/2025 Rady Miejskiej w Zwoleniu z dnia 27 sierpnia 2025r. w sprawie przyjęcia zaktualizowanej Strategii Rozwoju Gminy Zwoleń na lata 2018-2028 dokumentu obowiązującego na lata 2025–2030. Wnioski z analizy są następujące:

1. Strategia Rozwoju Gminy zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który stanowi ilustrację założeń ukierunkowanej terytorialnie polityki rozwoju lokalnego, w związku z czym zawiera przełożenie celów strategicznych oraz ma bezpośrednie przełożenie na ustalenia Planu Ogólnego. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej został uwzględniony w pracy analitycznej w ramach Planu Ogólnego i wpłynął na wyznaczenie określonych stref planistycznych, budujących gminny katalog stref planistycznych,

2. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej obszar zabudowany i podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy. Przy wyznaczaniu stref planistycznych w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Obszary wskazane w modelu znajdują się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ), co dowodzi, że Plan Ogólny wypełnia wskazania strategii i się w nią wpisuje,

3. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje system powiązań przyrodniczych, w skład których wchodzą lasy, korytarze ekologiczne i obszary objęte formami ochrony przyrody, wody powierzchniowe oraz cieki wodne. Ich zestawienie ze strefami planistycznymi o analogicznych funkcjach w Planie Ogólnym (SO – strefa otwarta oraz SR – strefa produkcji rolniczej wraz z profilami dodatkowymi – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód) wskazuje iż, zawierają się w terenach wskazanych w Planie Ogólnym, co dowodzi że Plan Ogólny wypełnia wskazania strategii i się w nią wpisuje,

4. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne elementy sieci transportowej. Na modelu tym wskazano planowaną obwodnicę, planowaną drogę ekspresową oraz węzeł na drodze S12. W związku początkową fazą planowania tych dróg (uzyskane decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach) nie można ująć tych terenów w strefie komunikacyjnej – SK. W ramach Planu Ogólnego w obszarach tych wskazano strefę otwartą -SO. Natomiast strefy komunikacyjne – SK wyznaczono dla dróg krajowych, zgodnie ze stanem istniejącym, oraz dla drogi wojewódzkiej nr 787. Sposób ich uwzględniania jest szczegółowo opisany w pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

5. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej. Sposób ich uwzględniania jest szczegółowo opisany w pkt 4 niniejszego uzasadnienia.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Aktualnie obowiązuje „Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego" przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r., poz. 13180).

Miasto i gmina Zwoleń zlokalizowane są w radomskim obszarze o najniższym dostępie do dóbr i usług oraz w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych (odpowiednio do ustaleń KPKZ).

Dla obszaru miasta i gminy Zwoleń sformułowano następujące zadania i kierunków działań wynikających z zapisów PZP Województwa Mazowieckiego:

- uwzględnienie utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów cennych przyrodniczo, zwłaszcza znajdujących się na terenie Kozienickiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Zwoleńki (m.in. obszary Natura 2000 PLB140013 „Ostoja Kozienicka", PLH140035 „Puszcza Kozienicka" i PLH140006 „Dolina Zwoleńki", rezerwat przyrody „Miodne", rezerwat „Ługi Helenowskie");
- rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury transportowej i technicznej z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu (tj. drogi wojewódzkiej nr 787, dróg krajowych nr 12 i 79 oraz linii wysokiego napięcia 220 kV Rożki – Puławy);
- ograniczania zagospodarowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz zapewnienie równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska przyrodniczego, a działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu;
- realizacji projektu pt. „System Osłony Przeciwosuwiskowej" oraz stabilizacji i zabezpieczania terenów osuwiskowych przy zachowaniu wartości przyrodniczo-krajobrazowych obszaru;
- inwestycji w zakresie oczyszczalni ścieków, w tym budowy i modernizacji oraz inwestycje w zakresie indywidualnych systemów oczyszczania w tym budowa, rozbudowa lub modernizacja, dla aglomeracji ściekowej Zwolenia;
- zrównoważonego kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej poprzez przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze z uwzględnieniem struktury użytków rolnych oraz uwzględnienie położenia i sąsiedztwa w procesie decyzyjnym;
- ochrony przed presją urbanizacyjną najcenniejszych i najbardziej produktywnych elementów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zachowania funkcji towarzyszących produkcji żywności, m.in.: utrzymanie tradycyjnego krajobrazu rolniczego, zachowanie wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, utrzymanie trwałych użytków zielonych dla ochrony bioróżnorodności;

W zakresie lokalizacji inwestycji celu publicznego planie zagospodarowania przestrzennego województwa na terenie gminy i miasta Zwoleń przewiduje się następujące przedsięwzięcia:

- planowana budowa drogi S12 na odcinku A1 (Piotrków Trybunalski) – Radom – (Puławy – Kurów (S17)),

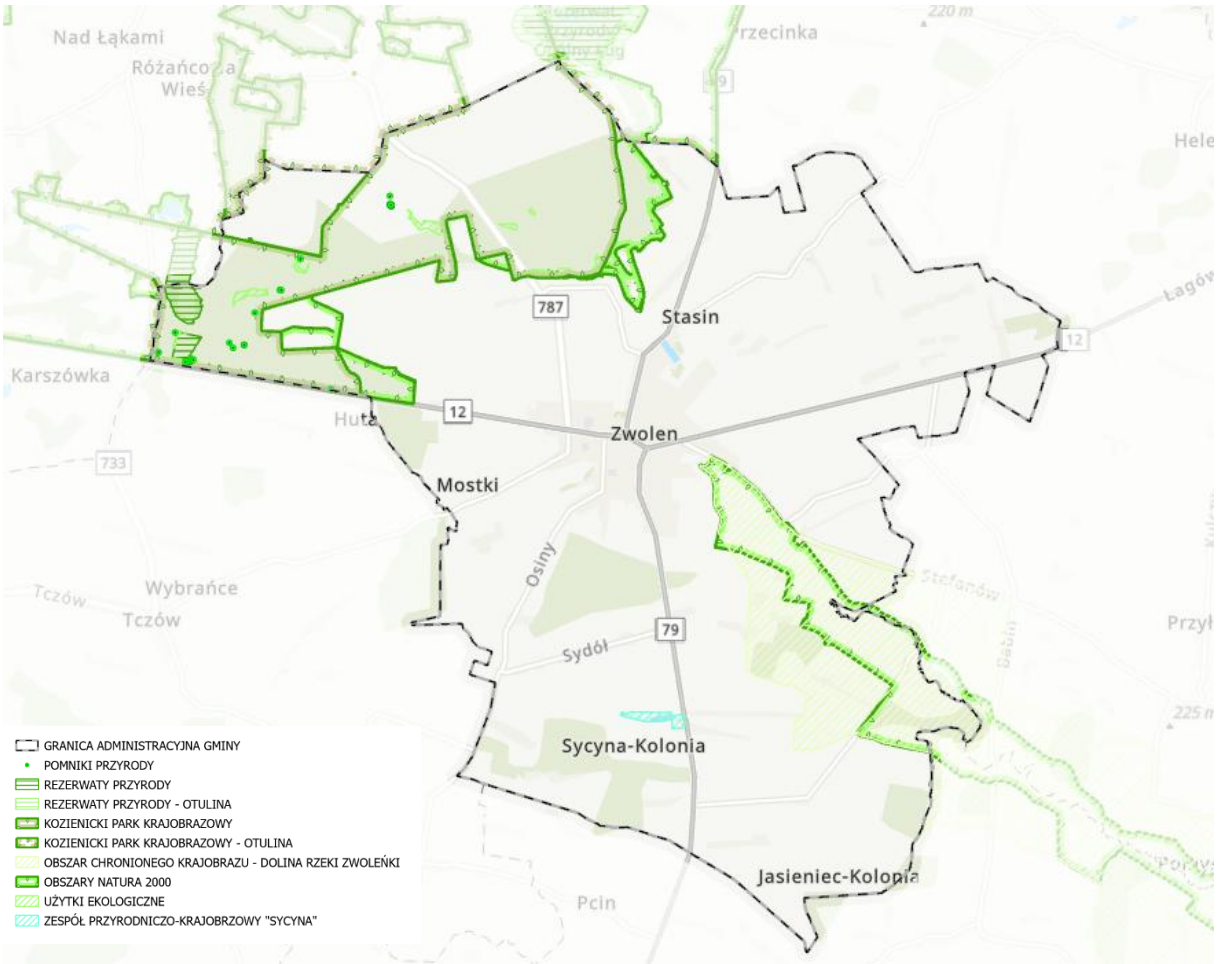
Podczas wyznaczania stref planistycznych uwzględniono ww. uwarunkowania i kierunki rozwoju określone dla miasta i gminy Zwoleń w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (2018). Strefy związane z zabudową i zainwestowaniem wyznaczane były na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zainwestowania, a obszary

uzupełnienia zabudowy wraz z ich poszerzeniami wyznaczono z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych. Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w obszarach wysokich klas bonitacyjnych, wykonywane były po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. 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).
Na obszarze gminy zlokalizowana jest istniejąca infrastruktura transportowa tj.: droga krajowa nr 12 i nr 79 oraz droga wojewódzka nr 787. Zostały one zawarte w strefie komunikacyjnej – SK. Natomiast planowana budowa drogi ekspresowej S12 oraz obwodnica Zwolenia w ciągu drogi krajowej nr 79 zostały ujęte w strefie otwartej – SO.
Plan Ogólny uwzględnia obszary zagrożenia powodzią wskazując dla nich odpowiednio strefę otwartą – SO oraz na obszarze miasta strefę zieleni i rekreacji – SN.

3) Znajdujące się na obszarze gminy:

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin

Do podstawowych form ochrony przyrody w Polsce należą takie formy obszarowe jak: rezerwaty przyrody, parki narodowe, parki krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu. Coraz większe znaczenie mają także użytki ekologiczne, stanowiska dokumentacyjne oraz zespoły przyrodniczo – krajobrazowe. W systemie przyrodniczym gminy Zwoleń niezwykle istotną rolę odgrywa dolina rzeki Zwoleńki oraz kompleks leśny Puszczy Kozienickiej. Obszary najcenniejsze przyrodniczo objęto ochroną prawną. Na obszarze Gminy znajdują się dwa rezerwaty przyrody, park krajobrazowy wraz z otuliną, obszar chronionego krajobrazu, zespół przyrodniczo-krajobrazowy , trzy obszary Natura 2000 (dwie siedliskowe i jedna ptasia), 9 użytków ekologicznych i 29 pomników przyrody, w tym 27-em z nich stanowi pojedyncze drzewo. Ich rozmieszczenie przedstawione zostało na poniższym rysunku.



Rysunek 2 Rozmieszczenie pomników przyrody na terenie miasta i gminy Zwoleń
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Rezerwaty przyrody

Na obszarze Gminy znajdują się dwa rezerwaty przyrody oraz otulina Rezerwatu Okólny Ług, który jest zlokalizowany w gminie sąsiedniej.

Rezerwat Ługi Helenowskie

Utworzony został na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 kwietnia 1985 r. Zajmuje powierzchnię 93,4799 ha na obszarze dwóch gmin: Zwoleń (powiat zwoleński) i Pionki (powiat radomski). Celem ochrony jest zachowanie torfowisk w wododziale rzek Zwoleńki i Zagożdżonki oraz bagiennych zbiorowisk leśnych.

Dla obszaru nie ustanowiono planu zadań ochronnych.

Rezerwat Miodne

Utworzony został na podstawie Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 11 kwietnia 1985 r. Aktualnym aktem prawnym jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 10 kwietnia 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Miodne" (Dz. U. z 2017 r. poz. 3969). Stanowi obszar lasu o łącznej powierzchni 20,38 ha. Dodatkowo w celu zabezpieczenia rezerwatu przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka wyznaczono otulinę rezerwatu o łącznej powierzchni 1,82 ha. Celem ochrony jest zachowanie fragmentu lasu mieszanego z udziałem buka występującego na północnej granicy zasięgu. Jest to

rezerwat leśny, ze względu na dominujący przedmiot ochrony typu: fitocentrycznego (PFi) i podtypu: zbiorowisk leśnych (zl) natomiast ze względu na główny typ ekosystemu tupu: leśnego i borowego (EL) o podtypu" lasów mieszanych nizinnych (lmn).

Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 27 grudnia 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Miodne. W nawiązaniu do ww. dokumentu na terenie rezerwatu:

- należy utrzymać dotychczasowy sposób przeznaczenia i użytkowania gruntów,
- należy utrzymać cały obszar jako wyłączony z możliwości lokalizacji wszelkiej nowej infrastruktury technicznej niezwiązanej z udostępnieniem i funkcjonowaniem rezerwatu,
- należy utrzymać cały obszar jako wyłączony z możliwości prowadzenia działań mogących przyczynić się do zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat.

Rezerwat Okólny Ług – otulina

W bezpośrednim sąsiedztwie z Gminą znajduje się Rezerwat Okólny Ług, utworzony na podstawie Rozporządzenia Nr 258 Wojewody Mazowieckiego z dnia 5 października 2001 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody pod nazwą "Okólny Ług". Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych siedlisk o charakterze torfowiska przejściowego z charakterystycznymi dla tego typu zbiorowisk roślinami i antropofobnymi gatunkami zwierząt. Wokół rezerwatu, w pasie o szerokości 200 m, wyznaczono otulinę, będącą strefą ochronną zabezpieczającą rezerwat przed zagrożeniami zewnętrznymi. Na obszarze Gminy znajduje się fragment tej otuliny.

Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 14 lutego 2024 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody Okólny Ług. W nawiązaniu do ww. dokumentu na terenie otuliny:

- należy utrzymać charakterystyczne dla otoczenia rezerwatu cechy krajobrazu,
- należy zachować piaszczyste wydmy, w szczególność poprzez wyłączenie ich spod zainwestowania, poboru piasku i zalesiania,
- należy zachować tereny leśne,
- nie należy prowadzić działań przyczyniających się do zmiany stosunków wodnych w sposób mogący negatywnie wpływać na rezerwat, w szczególności nie należy wprowadzać zmian w sposobie użytkowania i zagospodarowania terenu, jeżeli ingerowałyby one w przepływ wód odbywający się w kierunku naturalnej strefy drenażu, jaką jest tutaj zlewnia rzeki Zagożdżonki i Mireńki,
- nie należy lokalizować inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- należy zachować pełnioną przez nią funkcję korytarza ekologicznego, zapewniającego integralność i powiązania rezerwatu z innymi formami ochrony przyrody.

<u>Kozienicki Park Krajobrazowy</u>

Utworzony został na podstawie Uchwały Nr XV/70/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 28 czerwca 1983 r. w sprawie utworzenia Kozienickiego Parku Krajobrazowego. Zajmuje powierzchnię 26 233,83 ha i zlokalizowany jest na obszarze gmin powiatu: zwoleńskiego (Zwoleń), radomskiego (Jastrzębia, Pionki (gm.), Pionki (miasto), Jedlnia-Letnisko) oraz kozienickiego (Głowaczów, Garbatka-Letnisko, Kozienice). Celem ochrony jest:

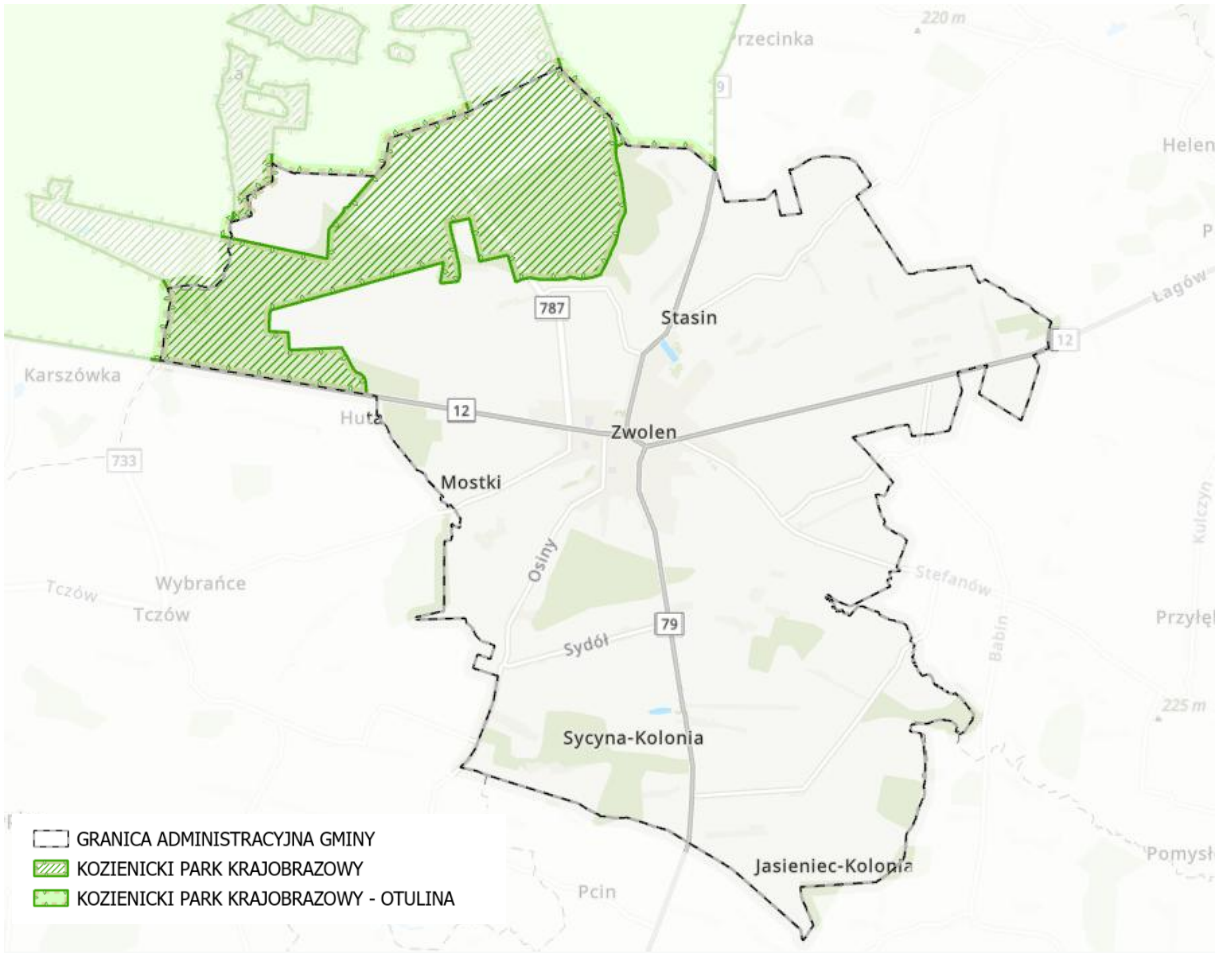
- zachowanie charakterystycznego lokalnego krajobrazu przyrodniczo-geograficznego Puszczy Kozienickiej, z bogatymi drzewostanami mającymi w dużej części charakter zbliżony do

naturalnego tworzonymi między innymi przez występujące na granicy zasięgu jodłę, buk i jawor,

- zachowanie siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk cennych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- zachowanie cennych z punktu widzenia różnorodności biologicznej obszarów ekotonowych na pograniczu obszarów leśnych i nieleśnych, w tym zwłaszcza dolin rzecznych, mokradeł i łąk,
- dążenie do uzyskania zgodności struktury ekosystemów leśnych (w tym składu gatunkowego drzewostanów) z uwarunkowaniami siedliskowymi.

Dla tego obszaru wyznaczono otulinę o powierzchni 36 009,62 ha. Na obszarze miasta i gminy Zwoleń znajduje się jedynie niewielki fragment otuliny.

Dla obszaru nie ustanowiono planu zadań ochronnych.



Rysunek 3 Kozienicki Park Krajobrazowy wraz z otuliną na obszarze miasta i gminy Zwoleń.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDOŚ

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Zwolenki

Utworzony został na mocy Uchwały Nr XII/53/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z dnia 19 grudnia 1989 r. w sprawie utworzenia Obszaru Krajobrazu Chronionego "Dolina rzeki Zwolenki". Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Uchwała nr 41/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Zwolenki. Zajmuje powierzchnię 5 862,34 ha i jest położony na terenie powiatu zwoleńskiego w gminach Przyłęk i Zwoleń oraz powiatu lipskiego

w gminie Chotcza. Obszar ten obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. W Obszarze zakazuje się:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.)),
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,
- budowania, w części objętej strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
  a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, 1688, 1890, 1963 i 2029)
  – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- budowania, w części nie objętej strefą obszaru Natura 2000, nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 50 m od:
  a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
  b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne
  – z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

<u>Obszary Natura 2000</u>

Obszar Natura 2000 Dolina Zwoleńki PLH140006

Utworzony został Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty,

składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE), natomiast obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 11 września 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Zwoleńki (PLH140006). Zajmuje powierzchnię 2 379,34 ha na terenie powiatu zwoleńskiego (Zwoleń, Przyłęk) oraz lipskiego (Chotcza).

Przedmiotem ochrony są następujące siedliska przyrodnicze:

- wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi *(Corynephorus, Agrostis)*,
- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion*,
- ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (*Koelerion glaucae)*,
- niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie *(Arrhenatherion elatioris)*,
- torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea*),
- grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum*),
- łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis, Populetum albae,*
- *Alnenion glutinoso-incanae*) i olsy źródliskowe

oraz następujące gatunki zwierząt, innych niż ptaki:

- kumak nizinny *Bombina bombina,*
- piskorz *Misgurnus fossilis,*
- poczwarówka jajowata *Vertigo moulinsiana,*
- trzepla zielona *Ophiogomphus cecilia,*
- zalotka większa *Leucorrhinia pectoralis,*
- zatoczek łamliwy *Anisus vorticulus,*
- żółw błotny *Emys orbicularis.*

Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych na podstawie Zarządzenia nr 28 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 30 grudnia 2013 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Zwoleńki PLH140006 wraz ze zmianą wynikającą z Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Zwoleńki PLH140006.

Obszar Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH140035

Utworzony został 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) natomiast obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Puszcza Kozienicka (PLH140035). Zajmuje powierzchnię 28 230,37 ha na terenie powiatu zwoleńskiego (Zwoleń, Policzna, Tczów), kozienickiego (Garbatka-Letnisko, Kozienice, Sieciechów, Głowaczów) oraz radomskiego (Pionki – gm. wiejska, Pionki – miasto, Jedlnia-Letnisko, Jastrzębia, Radom, Gózd). Składa się z czterech powiązanych funkcjonalnie enklaw.

Przedmiotem ochrony są następujące siedliska przyrodnicze:

- wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi *(Corynephorus, Agrostis),*
- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nympheion, Potamion,*
- górskie i niżowe murawy bliźniczkowe (*Nardion* – płaty bogate florystycznie),
- zmiennowilgotne łąki trzęślicowe *(Molinion),*

- ziołorośla górskie *(Adenostylion alliariae)* i ziołorośla nadrzeczne *(Convolvuletalia sepium),*
- niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie *(Arrhenatherion elatioris),*
- torfowiska wysokie z roślinnością torfotwórczą (żywe),
- torfowiska wysokie zdegradowane, lecz zdolne do naturalnej i stymulowanej regeneracji,
- torfowiska przejściowe i trzęsawiska (przeważnie z roślinnością z *Scheuchzerio-Caricetea*),
- obniżenia na podłożu torfowym z roślinnością ze związku *Rhynchosporion,*
- górskie i nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk,
- grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny *(Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum),*
- bory i lasy bagienne *(Vaccinio uliginosi Betuletum pubescentis, Vaccinio uliginosi Pinetum, Pino mugo-Sphagnetum, Sphagno girgensohnii-Piceetum)* i brzozowo-sosnowe bagienne lasy borealne,
- łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe *(Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae)* i olsy źródliskowe,
- łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe *(Ficario-Ulmetum),*
- ciepłolubne dąbrowy *(Quercetalia pubescenti petraeae),*
- wyżynny jodłowy bór mieszany *(Abietetum polonicum),*
- sosnowy bór chrobotkowy *(Cladonio-Pinetum i chrobotkowa postać Peucedano-Pinetum),*

następujące gatunki roślin, wraz z ich siedliskami:

- sasanka otwarta *Pulsatilla patens,*

oraz następujące gatunki zwierząt, innych niż ptaki, wraz z ich siedliskami:

- bóbr europejski *Castor fiber* ,
- czerwończyk fioletek *Lycaena helle,*
- 3 czerwończyk nieparek *Lycaena dispar*,
- kumak nizinny *Bombina bombina,*
- modraszek telejus *Maculinea (Phengaris) teleius,*
- mopek *Barbastella barbastellus*,
- nocek Bechsteina *Myotis bechsteinii,*
- nocek duży *Myotis myotis*,
- pachnica dębowa *Osmoderma eremita (Osmoderma barnabita),*
- poczwarówka jajowata *Vertigo moulinsiana*,
- poczwarówka zwężona *Vertigo angustior*,
- traszka grzebieniasta *Triturus cristatus (Triturus cristatus cristatus),*
- wydra *Lutra lutra*,
- zatoczek łamliwy *Anisus vorticulus,*
- zgniotek cynobrowy *Cucujus cinnaberinus*,
- żółw błotny *Emys orbicularis.*

Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem nr 16 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH140035 wraz ze zmianą wynikającą z Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Kozienicka PLH140035.

Obszar Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013

Utworzony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, obecnie obowiązującym aktem prawnym jest Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków. Obejmuje obszar 68 301,00 ha terenie powiatu zwoleńskiego (Zwoleń, Policzna, Tczów), kozienickiego (Garbatka-Letnisko, Kozienice, Sieciechów, Głowaczów) oraz radomskiego (Pionki – gm. wiejska, Pionki – miasto, Jedlnia-Letnisko, Jastrzębia, Radom, Gózd).

Na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat stwierdzono co najmniej ok. 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Jest to jedno z najważniejszych lęgowisk bociana czarnego w Polsce. Obszar ten zamieszkiwała też liczna populacja kraski, która zanikła w pierwszym dziesięcioleciu XXI wieku. Próg 1% populacji lęgowej osiągają tu też lelek, dzięcioł średni, rycyk, rybitwa czarna. Na obszarze występują następujące gatunki ptaków:

- Bączek *Ixobrychus minutus,*
- Bocian czarny *Ciconia nigra,*
- Cyraneczka *Anas crecca,*
- Kobuz *Falco subbuteo,*
- Kropiatka *Porzana porzana,*
- Derkacz *Crex crex,*
- Rycyk *Limosa limosa,*
- Krwawodziób *Tringa totanus,*
- Samotnik *Tringa ochropus,*
- Rybitwa czarna *Chlidonias nigier,*
- Lelek *Caprimulgus europaeus,*
- Zimorodek *Alcedo atthis,*
- Kraska *Coracias garrulus,*
- Dudek *Upupa epops,*
- Krętogłów *Jynx torquilla,*
- Dzięcioł czarny *Dryocopus martius,*
- Dzięcioł średni *Dendrocopos medius,*
- Lerka *Lullula arborea,*
- Jarzębatka *Sylvia nisoria,*
- Gąsiorek *Lanius collurio,*
- Srokosz *Lanius excubitor.*

Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych Zarządzeniem nr 13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 31 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013 zmienionym Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z dnia 29 października 2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Kozienicka PLB140013.

<u>Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Sycyna”</u>

Utworzony został Rozporządzeniem Nr 71 Wojewody Mazowieckiego z 17 grudnia 2003r. w sprawie wyznaczenia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Sycyna”, obowiązującym obecnie aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 6 Wojewody Mazowieckiego z dnia 14 marca 2007 r. w sprawie

zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Sycyna” zmienione Rozporządzeniem Nr 18 Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 lutego 2008r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Sycyna”. Zajmuje obszar 22,6140 ha w miejscowości Sycyna. Celem ochrony jest zachowanie fragmentów krajobrazu naturalnego i kulturowego, a w szczególności istniejącego układu wodnego tworzonego przez system stawów stanowiących miejsce stałego bytowania i rozrodu wielu gatunków ptaków i płazów, w tym chronionych.

Użytki ekologiczne

Na obszarze opracowania znajduje się 9-ięć użytków ekologicznych o łącznej powierzchni 39,13 ha zlokalizowanych w północno-zachodniej części Gminy na obszarze Kozienickiego Parku Krajobrazowego. Szczegółowe dane dotyczące użytków ekologicznych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4 Użytki ekologiczne na obszarze miasta i gminy Zwoleń

Lp.	Obowiązująca podstawa prawna	Nazwa	Rodzaj użytku	Pow. [ha]	Opis lokalizacji	Szczegółowy cel ochrony
1	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 103	bagno	9,12	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 111, 112, 126, 128	bagno
2	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 104	bagno	0,67	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 122	obniżenie terenu okresowo podmokłe
3	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 105	bagno	2,25	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 123; Leśnictwo Podgóra Oddział leśny 123 k	obniżenie terenu okresowo podmokłe
4	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 106	torfowisko	6,27	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 133/1; Leśnictwo Podgóra Oddział leśny 133 i	torfowisko przejściowe
5	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za	użytek 107	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	5,57	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 153	nieużytkowane pastwisko

Lp.	Obowiązująca podstawa prawna	Nazwa	Rodzaj użytku	Pow. [ha]	Opis lokalizacji	Szczegółowy cel ochrony
	użytki ekologiczne					
6	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 108	torfowisko	2,76	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 155; Leśnictwo Motorzyny Oddział leśny 155 h	torfowisko przejściowe
7	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 109	torfowisko	8,37	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 157, 158, 165	torfowisko przejściowe
8	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 110	siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków	2,61	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 169; Leśnictwo Podgóra Oddział leśny 169 d	pastwisko silnie wilgotne
9	Rozporządzenie Nr 63 Wojewody Radomskiego z dn. 06.09.1996 w sprawie uznania za użytki ekologiczne	użytek 111	bagno	1,51	Gmina Zwoleń, ewidencja gruntów 175; Leśnictwo Podgóra Oddział leśny 175 i	nieużytkowana podmokła łąka

Źródło: http://crfop.gdos.gov.pl

Pomniki przyrody

Na terenie Gminy występują 29 pomników przyrody – 27 stanowią pojedyncze drzewa, natomiast dwa stanowią grupę drzew. Szczegółowe dane dotyczące pomników przyrody zawiera poniższa tabela.

Tabela 5 Pomniki przyrody na terenie miasta i gminy Zwoleń

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
1	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	146	22
2	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	80	23

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
			położonych na terenie powiatu zwoleńskiego			
3	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	64	22
4	Jesion wyniosły - *Fraxinus excelsior*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	60	20
5	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	57	22
6	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	57	22
7	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	83	24
8	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 100 i	83	23
9	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. Polonica* Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 113 g	105 73	22 19
10	Jesion wyniosły - *Fraxinus excelsior* Jesion wyniosły - *Fraxinus excelsior*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 113 g	76 67	24 22
11	Modrzew polski - *Larix decidua subsp. polonica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 113 g	108	22

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
			pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego			
12	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 157 a	99	21
13	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 157 a	113	21
14	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 164 a	89	23
15	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 h	111	24
16	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 j	99	22
17	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 j	143	22
18	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 j	99	20
19	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 j	108	21
20	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 j	140	20

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
			24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego			
21	Sosna smołowa - *Pinus rigida*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 133 a	59	17
22	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 173 a	83	24
23	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 173 a	121	24
24	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 173 a	76	26
25	Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 173 a	76	24
26	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 175 j	99	23
27	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 176 a	123	24
28	Dąb szypułkowy - *Quercus robur*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 176 d	118	22

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
29	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - *Aesculus hippocastanum*	2008-11-29	Rozporządzenie Nr 68 Wojewody Mazowieckiego z 24.10.2008r. w sprawie pomników przyrody położonych na terenie powiatu zwoleńskiego	Nadleśnictwo Zwoleń, Obręb Zwoleń poddz. Nr 113 g	99	22

Źródło: http://crfop.gdos.gov.pl

Obszary rezerwatów przyrody wraz z otulinami znajdują się w strefie otwartej (SO) bez dopuszczeń w ramach profilu dodatkowego.

Otulina Kozienickiego Parku Krajobrazowego znajduje się w strefie otwartej (SO) bez dopuszczeń w ramach profilu dodatkowego. Na obszarze Parku znajdują się następujące strefy planistyczne: strefa otwarta (SO) bez dopuszczeń w ramach profilu dodatkowego oraz na działce stanowiącej własność Nadleśnictwa – strefa otwarta o symbolu 14SO z dopuszczeniem terenu elektrowni słonecznych w ramach profilu dodatkowego, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami 1SJ (w granicach użytku B – zgodnie z EGiB) i 10SJ (w granicach użytku B – zgodnie z EGiB oraz poszerzenia OUZ na obszarze z istniejącą zabudową) oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczona symbolem 1SZ (w granicach użytku Br – zgodnie z EGiB).

W granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Zwolenki znajdują się następujące strefy: strefa otwarta (SO) bez dopuszczeń w ramach profilu dodatkowego, strefa produkcji rolniczej (SR) z dopuszczeniem w ramach profilu dodatkowego terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, terenów zieleni urządzonej, terenów zieleni naturalnej, terenów lasów oraz terenów wód, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ) – na podstawie obowiązującego planu miejscowego, zgodnie z aktualnym użytkowaniem oraz w ramach poszerzenia OUZ, strefa usługowa oznaczona symbolem 19SU – na obszarze której zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa w Baryczy, 106SU i 107SU – w obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym, oraz strefa gospodarcza oznaczona symbolem 9SP – na obszarze której znajduje się Chemikals Partners Chróst s.c. wraz z obszarem wnioskowanego poszerzenia.

W obszarach Natura 2000 zlokalizowane są następujące strefy planistyczne: strefa otwarta (SO) bez dopuszczeń w ramach profilu dodatkowego, w tym oznaczona symbolem 14SO z dopuszczeniem terenu elektrowni słonecznych w ramach profilu dodatkowego, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ) w związku z uwzględnieniem obowiązujących planów miejscowych, aktualnego zainwestowania i użytkowania (EGiB) oraz obszaru uzupełnienia zabudowy wraz z poszerzeniami, strefa gospodarcza oznaczona symbolem 9SP – na obszarze której znajduje się Chemikals Partners Chróst s.c. wraz z obszarem wnioskowanego poszerzenia, strefy usługowe oznaczone symbolem 19SU – na obszarze której zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa w Baryczy, 106SU i 107SU – w obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym.

W obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sycyna" zlokalizowane są strefy zieleni i rekreacji (SN), strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczona symbolem 2SW – w obszarze istniejącego zainwestowania (EGiB), strefa gospodarcza oznaczona

symbolem 1SP – w obszarze istniejącego zainwestowania (EGiB) - Browar Maryensztadt - Eko Browar oraz strefa usługowa oznaczona symbolem 25SU obejmująca zabytkowy młyn – na tym terenie planowane jest Europejskie Centrum Renesansu.

Użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody znajdują się w strefie otwartej (SO) bez dopuszczeń w ramach profilu dodatkowego.

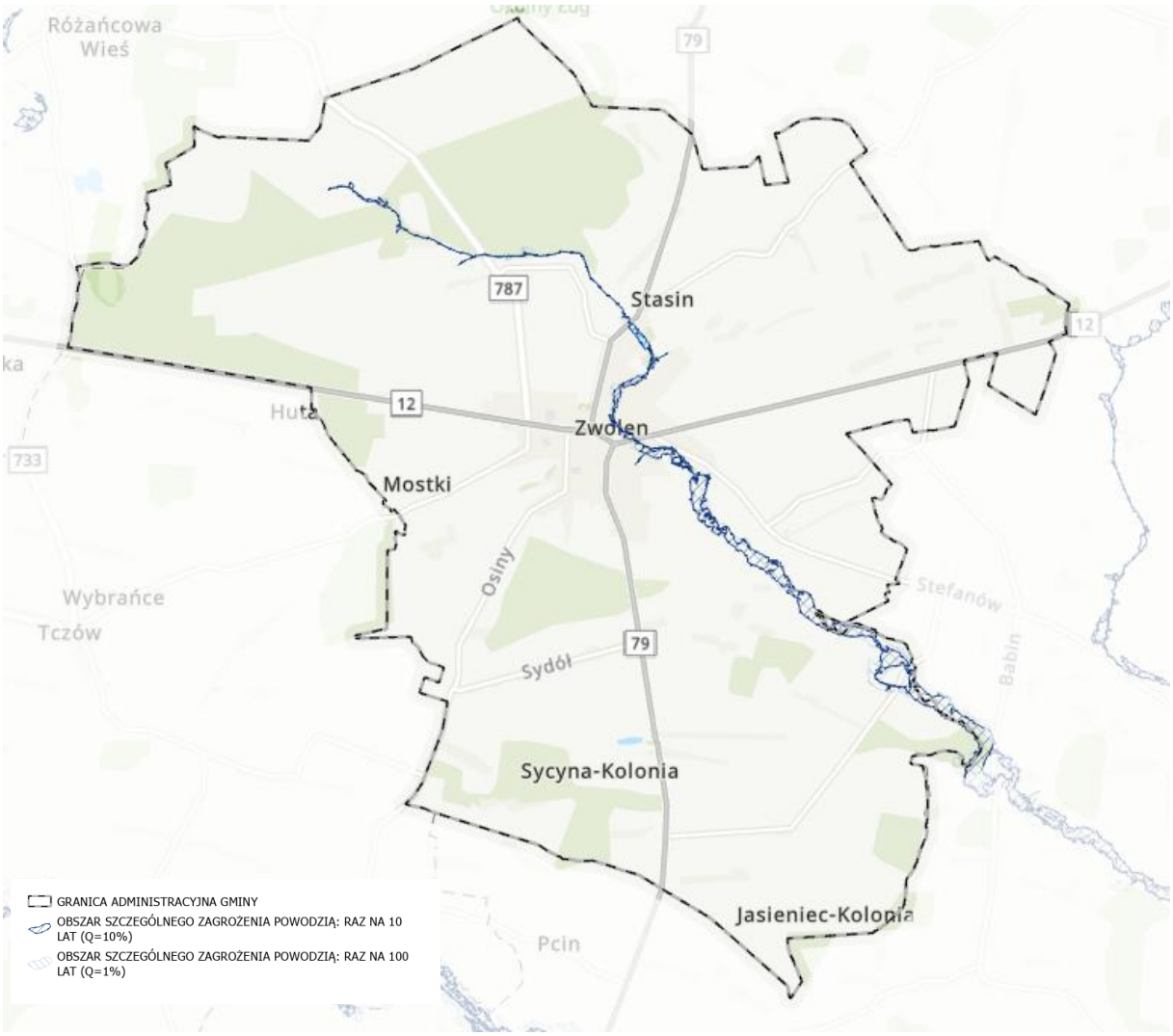
Określając profil funkcjonalny stref oraz w ramach tych stref gminne standardy urbanistyczne, oparto się przede wszystkim na obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Poszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy prowadzone było z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo.

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- na których prawdopodobieństwo wystąpienie powodzi jest wysokie i wynosi 10%.

Zasięg przestrzenny obrazuje rysunek poniżej.



Rysunek 4 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze miasta i gminy Zwoleń
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGWWP

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowane są w: strefie otwartej (SO), strefie zieleni i rekreacji (SN) oraz na fragmencie: strefy komunikacyjnej (SK), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

– oznaczonej symbolem 220SJ – w obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym,

– oznaczonej symbolem 169SJ – na użytku Br (zgodnie z EGiB),

– oznaczonej symbolem 194SJ – na użytku B (zgodnie z EGiB),

– 298SJ na użytku Br (zgodnie z EGiB);

strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową:

– oznaczonej symbolem 245 SZ – w obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym oraz na obszarze działki ewidencyjnej nr 114/2 obręb Koszary na użytku Br (zgodnie z EGiB);

strefy usługowej:

– oznaczonej symbolem 80SU – na obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym,

– oznaczonej symbolem 79SU – częściowo na obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym oraz częściowo na użytku Bi (zgodnie z EGiB);

strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną:

– oznaczonej symbolem 12SW – na obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym;
Strefy infrastrukturalnej:
–oznaczonej symbolem 6SI – na obszarze zgodnym z obowiązującym planem miejscowym.

c) Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane to, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzań melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ, suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Sieć hydrograficzną gminy tworzy rzeka Zwoleńka, będąca lewostronnym dopływem Wisły, oraz jej dopływy. Dwa najdłuższe przepływają przez miejscowości Strykowice w kierunku południowo-zachodnim (o nazwie lokalnej Mirówka) oraz przez Sycynę w kierunku południowo-zachodnim. Na wysokości miasta do Zwoleńki dochodzi jej prawobrzeżny dopływ – niewielka struga o nazwie Piątkowy Stok. Sieć rzeczną uzupełniają rowy melioracyjne. Największy sztuczny zbiornik, na obszarze gminy, zlokalizowany jest w mieście Zwoleń. Zalew ma charakter zbiornika przegradzającego dolinę rzeczną i służy celom rekreacyjnym oraz retencyjnym. Na obszarze terasy zalewowej Zwoleńki znajdują się liczne oczka wodne i podmokłości. Często występują w zagłębieniach, które powstały po wydobyciu torfu. Oczka wodne oraz stawy zlokalizowane są również w dolinach bezimiennych cieków uchodzących do Zwoleńki. Niektóre z nich posiadają nazwy własne np. Moskol, Staw Zborski, Staw Parkowy Dolny. Są pozostałością po majątkach, założeniach parkowych itp. Największy kompleks stawów założonych jako stawy rybne zlokalizowane są w Sycynie.

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiednich stref funkcjonalnych (głównie strefa produkcji rolniczej (SR) oraz strefa otwarta (SO)), a w miejscach gdzie wprowadzono strefy urbanistyczne z profilem funkcjonalnym umożliwiającym zabudowę (głównie wynikające z obowiązujących planów miejscowych, algorytmu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy i złożonych wniosków), ustalono wskaźniki umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie gruntów zmeliorowanych.

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

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których takie ruchy występują.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze miasta i gminy Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

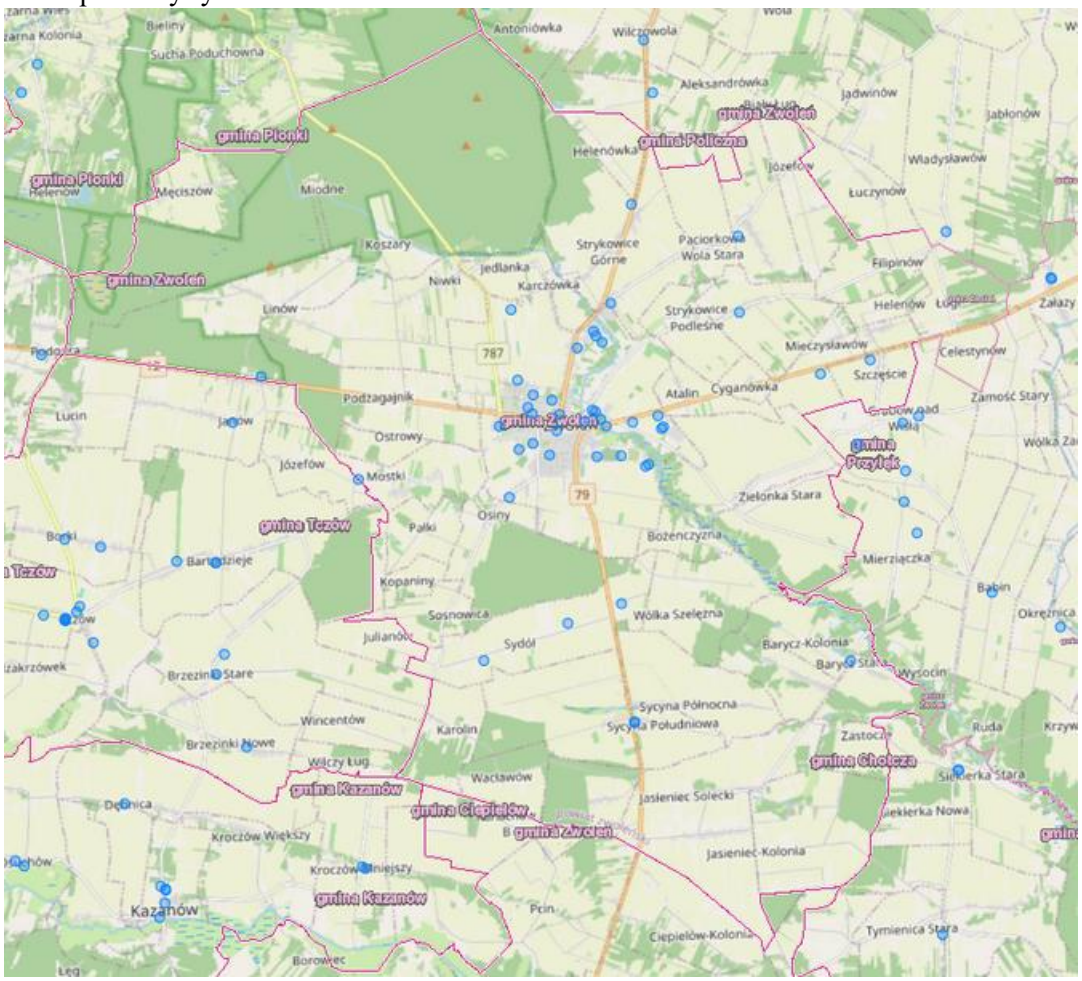
e) Strefy ochronne ujęć wód

Na obszarze miasta i gminy istnieją 3 ujęcia wód podziemnych. Służą one do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną i na potrzeby gospodarstw domowych i znajdują się w:

- Zwoleniu przy ul. Batalionów Chłopskich (dz. ew. nr 373/1 obręb 0003) – ujęcie składa się z jednej studni głębinowej o głębokości 102,0 m, ujmującej wodę z utworów kredowych, oraz stacji uzdatniania wody;
- Zwoleniu przy ul. Bogusza (dz. ew. nr 5348/18 obręb 0001) – ujęcie składa się z jednej studni głębinowej o głębokości 131 m, ujmującej wodę z utworów kredowych, oraz stacji uzdatniania wody;
- Zwoleniu przy ul. Sportowej (dz. ew. nr 2140/27 obręb 0005) – ujęci składa się z jednej studni głębinowej o głębokości 70 m, ujmującej wodę z utworów kredowych, oraz stacji uzdatniania wody; <u>strefa ochrony bezpośredniej dla studni głębinowej ma kształt wieloboku o wymiarach: 30 x 20 x 10 x 15 x 15 x 20 x 4 m, w obrębie stacji uzdatniania wody (SUW)</u>;

Na obszarze gminy nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej, natomiast jedyna strefa ochrony bezpośredniej została ustalona dla ujęcia wody w Zwoleniu przy ul. Sportowej.

Na obszarze miasta i gminy zlokalizowane są także studnie dla celów gospodarczych oraz dla zakładów produkcyjnych (m.in. Spółdzielnia Mleczarska „MLEKPOL", Zakład Garbarski „Maltan" – Malinowski, Zakład Wyrobów Złączy Metalowych „BRAT-MET" Sp. z o.o.). Ich rozmieszczenie przedstawia poniższy rysunek.



Rysunek 5 Pozostałe obiekty hydrogeologiczne w mieście i gminie Zwoleń
Źródło: https://spd.pgi.gov.pl/PSH/

Strefa ochronny bezpośredniej ujęć wód na obszarze miasta i gminy Zwoleń zlokalizowana jest w strefie infrastrukturalnej (SI). Ujęcia wód służce do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną zlokalizowane są w strefie infrastrukturalnej (SI), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

W związku z brakiem ww. terenów na obszarze miasta i gminy Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń zlokalizowany jest jeden obszar i teren górniczy.

Tabela 6 Wykaz obszarów i terenów górniczych na terenie miasta i gminy Zwoleń

Lp.	Nazwa obszaru górniczego (OG) i terenu górniczego (TG)	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia OG	Decyzja
1	Zwoleń	10-7/11/1158	aktualny	Zwoleń, dz. 409	KN 17390 Zwoleń	2015-04-07	RLOŚ.6522.5.2015 Starosta Powiatowy - pow. Zwoleń

Źródło: https://midasinfo.pgi.gov.pl/midas-web/index.html

Rysunek 6. Schemat przedstawiający lokalizację obszaru górniczego, terenu górniczego oraz złóż na terenie miasta i gminy Zwoleń (złoże Zwoleń)
Źródło: opracowanie własne na postawie danych https://midasinfo.pgi.gov.pl/midas-web/index.html

Zaewidencjonowany na obszarze miasta i gminy Zwoleń obszar i teren górniczy zlokalizowany jest, w związku z zakończeniem eksploatacji złoża, w strefie otwartej (SO).

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

Miasto i gmina Zwoleń jest mało zasobna w surowce mineralne. Na obszarze gminy występują złoża surowców pospolitych: osadów żwirowych i piaszczystych. Jedynym zagospodarowanym złożem kruszywa naturalnego jest obecnie „Zwoleń", który posiada zasoby geologiczne bilansowe w wysokości 15,1 tys. ton. Są to złoża piasków budowlanych.

Wg Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce (stan na listopad 2025 r.) na terenie miasta i gminy Zwoleń występują udokumentowane złoża surowców mineralnych, które przedstawia poniższa tabela.

Tabela 7 Rejestr złóż na terenie miasta i gminy Zwoleń

Nr rejestru	Nazwa	Stan zagospodarowania	Kopaliny wg NKZ	Kopalina	Pow. Złoża [ha]	Zasoby złoża [tys. t]	Miąższość złoża (średnia) [m]	Kierunek rekultywacji
KN 11564	Jasieniec	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Złoża piasków budowlanych	PIASKI I ŻWIRY	0,84	-	2,26	-
KN 16212	Jasieniec I	[M] złoże skreślone z bilansu zasobów	Złoża piasków budowlanych	PIASKI I ŻWIRY	0,33	-	2,17	leśny
KN 17390	Zwoleń	[E] złoże zagospodarowane	Złoża piasków budowlanych	PIASKI I ŻWIRY	0,56	15,12	4,17	rolniczy

Źródło: baza danych Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS, Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na listopad 2025 r.

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Zaewidencjonowane złoże surowców mineralnych, w związku z zakończoną eksploatacją, zlokalizowane są na obszarze strefy otwartej (SO).

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

W związku z brakiem ww. obszarów w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zwoleń to również miasto o wielowiekowej, bogatej historii, który prawo miejskie otrzymał od króla Władysława Jagiełły w 1425 roku. Elementami charakterystycznymi dla krajobrazu kulturowego gminy są głównie zespoły dworskie (w miejscowości Strykowice Górne, Sycyna) oraz park pałacowy w Jasieńcu Soleckim. Do najcenniejszych zabytków Gminy należy kościół parafialny w Zwoleniu, wzniesiony w latach 1564– 1595. Jest to najstarszy obiekt sakralny na terenie gminy, który pełni również istotną funkcję historyczną – w jego wnętrzu znajdują się szczątki rodziny Jana Kochanowskiego.

Na terenie miasta i gminy Zwoleń znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków prowadzonego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

Tabela 8 Zabytki nieruchome wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego

Lp.	Obiekt	Miejscowość	NR
1	Kościół parafialny p.w.	Jasieniec Solecki (Kolonia)	416 z dn.21.01.1957r.

Lp.	Obiekt	Miejscowość	NR
	Niepokalanego Poczęcia NMP XIX w., Lata 20-te XX w.		
2	Park dworski XIX w.	Jasieniec Solecki (Kolonia)	13/A z dn.15.12.1978r.
3	Zespół dworski XIX-XX w. - dwór (nie istniejący) - park	Strykowice Górne	Dec. Nr 786/A z dn. 16.09.1972r. 10/A/78 z dn.15.12.1978r.
4	Zespół podworski XIX –XX w. - park podworski, - oficyna dworska (nie istniejąca), - młyn/spichlerz, - wiata magazynowa	Sycyna	430/A z dn.16.05.1990r.
5	Układ urbanistyczny Śródmieścia miasta Zwolenia XV-XX w.	Zwoleń	195 z dn. 07.04.1955r
6	Kościół parafialny. p.w. św. Krzyża 1560-1928	Zwoleń	433/A z dn. 21.06.1967r. 190/A z dn. 15.10.1982r.
7	Zespół przy kościele p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego - cmentarz przykościelny, XV-XIX w., - kaplica przedpogrzebowa, 1902r. - ogrodzenie przy kościele p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego koniec XIX - 1923/24	Zwoleń	A - 668
8	Cmentarz choleryczny wraz z: - ogrodzeniem - kaplicą św. Anny 1854r.	Zwoleń	A-669
9	Cmentarz parafialny pocz. XIX w.	Zwoleń	A-1336

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 36/2025 Burmistrza Zwolenia z dnia 3 kwietnia 2025 r.

Na obszarze Gminy znajdują się także zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków „B” i znajdują się one na terenie:

- Kościoła parafialnego p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego w Zwoleniu
  - nr rej. 29/B/82 – 82 obiekty,
  - nr rej. 172/B/98 – 2 obiekty,
- zabytkowego Parku w Jasieńcu Soleckim (Kolonia)
  - nr rej. B-233 – pomnik – sarkofag z 1800 r.,
  - nr rej. B-45 – kapliczka barokowa z 1621 r.

W Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdują się liczne kapliczki, figury i krzyże przydrożne, które pełnia ważną rolę w krajobrazie kulturowym Gminy. Kapliczki najczęściej przyjmują formę krzyża na cokole, najcenniejszymi natomiast są kapliczki słupowe z latarnią w Sycynie i Paciorkowej Woli oraz figury: tzw. kobieta z dzbanem, Królowa Jadwiga na tronie oraz święty Jan Chrzciciel (obiekty zlokalizowane w Zwoleniu). Wśród zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków występuje także dużo budynków mieszkalnych, zarówno z obszaru miasta – murowane budynki piętrowe w zabudowie pierzejowej i przyrynkowej – oraz budynki drewniane w konstrukcji zrębkowej (szalowane lub nieszalowane) charakterystyczne dla obszaru wiejskiego.

W tabeli poniżej przedstawiono zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

Tabela 9 Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres
1	Dom drewniany, 2 ćw. XX w.	Atalin	Atalin 71, dz. ew. nr 42
2	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Barycz Stara	Barycz Stara 3, dz. ew. nr 1107
3	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Barycz Stara	Barycz Stara 23, dz. ew. nr 1090
4	Kapliczka – krzyż na cokole, lata 30-te XX w.	Barycz Stara	Dz. ew. nr 877, w pobliżu posesji nr 40
5	Dzwonnica murowana, 1921r.	Jasieniec Solecki (Kolonia)	Dz. ew. nr 351/1, na placu przykościelnym
6	Dwór murowany, 2 poł. XIX w.	Jasieniec Solecki (Kolonia)	Dz. ew. nr 116/10, we wschodniej części zabytkowego parku
7	Cmentarz rzymsko – katolicki, 1921r.	Jasieniec Solecki (Kolonia)	Dz. ew. nr 360, 9/1, cmentarz zlokalizowany na wschodnim krańcu wsi
8	Kapliczka – krzyż na kolumnie, 1898r.	Jedlanka	Dz. ew. nr 13, w centrum miejscowości
9	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Linów	Linów 19, dz. ew. nr 304/2
10	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Linów	Linów 59, dz. ew. nr 246, w centrum miejscowości
11	Kapliczka – krzyż na cokole, 1887r.	Linów	Dz. ew. nr 184/1, w pobliżu posesji o numerze 55
12	Kapliczka – krzyż na cokole, 1932r.	Męciszów	Dz. ew. nr 98/3, przy posesji o numerze 44
13	Kapliczka – krzyż na cokole, 1937r.	Męciszów	Dz. ew. nr 64/4, przy wjeździe do wsi od strony miejscowości Sucha, przy posesji o numerze 1
14	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Męciszów	Męciszów 40, dz. ew. nr 100/2
15	Młyn drewniany, 1 ćw. XX w.	Niwki	Niwki, dz. ew. nr 309/3, przy posesji nr 163
16	Kapliczka kolumnowa z latarnią XVIII/XIX w.	Paciorkowa Wola Nowa	Dz. ew. nr 145/13, w centrum miejscowości, przy posesji nr 94
17	Kapliczka – krzyż na cokole, 1938r.	Paciorkowa Wola Nowa	Dz. ew. nr 270/11, przy posesji nr 72
18	Kapliczka – krzyż na cokole, 1909r.	Strykowice Błotne	Dz. ew. nr 119/2, naprzeciwko posesji nr 75
19	Kapliczka – krzyż na cokole, 1911r.	Strykowice Górne	Dz. ew. nr 1060/1, 1060/2, w pobliżu posesji numer 218
20	Kapliczka – krzyż na cokole, 1 ćw. XX w.	Strykowice Górne	Dz. ew. nr 1099/18, w centrum miejscowości
21	Brama murowana z ogrodzeniem, lata 30-te XX w.	Sycyna	Dz. ew. nr 161/38, w płd.-zach. części zespołu dworskiego
22	Obora murowana, lata 30-te XX w.	Sycyna	Dz. ew. nr 161/38
23	Relikty murów budynku gospodarczo-magazynowego, XIX w.	Sycyna	Dz. ew. nr 161/16, na terenie wpisanym do rejestru zabytków nr 430/A z dn. 16.05.1990r.
24	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Sycyna Północna	Sycyna Północna 36, dz. ew. nr 435
25	Figura królowej Jadwigi, 1925r.	Zwoleń	Zwoleń, Aleja Jana Pawła II / ul. Chopina, dz. ew. nr 2521
26	Dom drewniany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Aleja Jana Pawła II 10, dz. ew. nr 6206
27	Dom murowany, lata 20-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Aleja Jana Pawła II 15, dz. ew. nr 5516
28	Figura Chrystusa Zmartwychwstałego, 1942r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Targowa / mjr. Hubala, dz. ew. nr 3629
29	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Cmentarna 25, dz. ew. nr 6354/1
30	Dom drewniany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Cmentarna 39, dz. ew. nr 6362
31	Cmentarz żydowski (obecnie park), XVII w. – 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. F. Chopina, dz. ew. nr 3496
32	Dom drewniany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kilińskiego 17, dz. ew. nr 6211/4
33	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 8, dz. ew. nr 5821

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres
34	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 9, dz. ew. nr 5820
35	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 10, dz. ew. nr 5819
36	Dom drewniany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 12, dz. ew. nr 5798
37	Dom murowany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 14, dz. ew. nr 5796
38	Dom murowany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 15, dz. ew. nr 5794/2
39	Dom murowany, lata 20-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 17, dz. ew. nr 5741
40	Dom murowany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 19, dz. ew. nr 5473
41	Dom murowany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 21, dz. ew. nr 5475
42	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 22, dz. ew. nr 5476
43	Dom murowany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 23, dz. ew. nr 5477
44	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 24, dz. ew. nr 5478
45	Dom murowany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 25, dz. ew. nr 5479
46	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 26, dz. ew. nr 5480
47	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 27, dz. ew. nr 5481/2
48	Dom murowany, 2 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, Pl. Kochanowskiego 28, dz. ew. nr 5481/2
49	Dom murowany, ok. 1928r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kościelna 3, dz. ew. nr 5450/1, 5450/4, 5450/5
50	Budynek szkoły podstawowej, lata 20-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kościelna 7, dz. ew. nr 5451/1
51	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Ludowa 19, dz. ew. nr 6096
52	Dom drewniany, lata 30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Ludowa 52, dz. ew. nr 6022/2
53	Budynek dawnej remizy strażackiej (obecnie kino Świt), 1928r. – 1933r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Lubelska 6, dz. ew. nr 5511/1
54	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Słowackiego 21, dz. ew. nr 2314
55	Dom drewniany, lata 30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Słowackiego 28A, dawniej 26, dz. ew. nr 2401
56	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Słowackiego 28, dz. ew. nr 2399
57	Młyn murowany, ok. 1930r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kardynała Wyszyńskiego 20, dz. ew. nr 5419
58	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Św. Jana 10, dz. ew. nr 6002
59	Dom drewniany, 1 ćw. XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Św. Jana 36, dz. ew. nr 6014
60	Figura św. Jan Chrzciciel, 1933r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Św. Jana, dz. ew. nr 5958
61	Budynek Biblioteki Publicznej, 1907r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Aleja Jana Pawła II 6, dz. ew. nr 5818/2
62	Figura – kobieta z dzbanem, ok. 1890r.	Zwoleń	Zwoleń, u zbiegu ulic: Alei Jana Pawła II i ul. Kochanowskiego, dz. ew. nr 6530, w pobliżu posesji Kochanowskiego nr 1
63	Dom murowany, lata 20-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 6, dz. ew. nr 5448/3, 5448/4

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres
64	Dom murowany, lata 20-30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 8, dz. ew. nr 5447
65	Dom murowany, lata 20-30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 16, dz. ew. nr 5367
66	Dom murowany, lata 20-30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 18, dz. ew. nr 5366
67	Dom murowany, lata 20-30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 20, dz. ew. nr 5365
68	Dom murowany, lata 20-30-te XX w.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 22, dz. ew. nr 5364
69	Budynek dawnej Szkoły Rolniczej (część główna), 1925r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 78, dz. ew. nr 5246/10
70	Budynek oficyny dawnej Szkoły Rolniczej (część prawa), 1925r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 78c, dz. ew. nr 5246/5
71	Budynek oficyny dawnej Szkoły Rolniczej (część lewa), 1925r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego 78d, dz. ew. nr 5246/10
72	Pomnik – krzyż na cokole na terenie dawnego cmentarza cholerycznego, 1894r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Wojska Polskiego, dz. ew. nr 5748
73	Plebania murowana, 2 poł. XIX w. (ok. 1890r.)	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kardynała Wyszyńskiego 30, dz. ew. nr 5414/1
74	Figura Matki Boskiej przy kościele p.w. Podwyższenia Krzyża Św., ok. 1930r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kardynała Wyszyńskiego 30, dz. ew. nr 5414/1
75	Pomnik „Nieznanego Żołnierza" z zabytkową płytą (w obrębie działki), 1925r.	Zwoleń	Zwoleń, ul. Kardynała Wyszyńskiego, dz. ew. nr 5455, skwer naprzeciw kościoła p.w. Podwyższenia Krzyża Św.
76	Kapliczka – krzyż na cokole, 1893r.	Zwoleń	Zwoleń, przy drodze wojewódzkiej nr 787 Zwoleń – Pionki, dz. ew. nr 3096, 5176/6 (kapliczka leży na gruntach ewidencyjnych wsi Niwki)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 36/2025 Burmistrza Zwolenia z dnia 3 kwietnia 2025 r.

Na obszarze Gminy odkryto 38 stanowisk archeologicznych. Największe ich nagromadzenie znajduje się w miejscowości Osiny, Zielonka Stara oraz w mieście. Są to głównie ślady osadnicze.

Poniżej przedstawiono wykaz stanowisk archeologicznych w mieście i gminie Zwoleń.

Tabela 10. Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Funkcja	Chronologia	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
1	Barycz (Zastocze)	ślad obozowiska	epoka kamienia-wczesna epoka brązu	76-72/5	2
2	Barycz (Zastocze)	ślad obozowiska	epoka kamienia-wczesna epoka brązu	76-72/6	3
3	Barycz Nowa	ślad osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza	76-72/10	4
4	Barycz Nowa	ślad obozowiska	epoka kamienia	76-72/11	5
5	Barycz Stara	ślad osadnictwa	Epok kamienia, epoka brązu (kultura łużycka), okres nowożytny	76-72/15	6
6	Barycz-Kolonia	obozowisko ślad osadnictwa	epoka mezolitu-epoka neolitu epoka brązu	76-72/19	7
7	Jasieniec Solecki	ślad osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza	76-72/3	1
8	Jasieniec Solecki	ślad osadnictwa	starożytność	76-72/4	2
9	Kolonia Jasieniec	ślad osadnictwa	epoka, kamienia/wczesna epoka brązu	76-72/1	1
10	Kolonia Jasieniec	ślad osadnictwa	epoka, kamienia/wczesna epoka brązu starożytna (nieokreślona)	76-72/2	2
11	Linów	ślad osadnictwa	epoka brązu-wczesna epoka żelaza	74-71/3	1
12	Męciszów	ślad obozowiska	epoka kamienia-wczesna epoka brązu	74-71/4	1

Lp.	Miejscowość	Funkcja	Chronologia	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
13	Mieczysławów	ślad osadnictwa	epoka brązu (kultura trzciniecka)	75-72/5	1
14	Mostki	ślad obozowiska	epoka kamienia okres wczesnego średniowiecza	75-71/9	1
15	Niwki	ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich (kultura przeworska) okres nowożytny	74-71/2	1
16	Osiny	ślad obozowiska	epoka kamienia	75-71/5	1
17	Osiny	obozowisko ślad obozowiska	epoka kamienia (neolit) okres późnośredniowieczny nowożytność	75-71/6	2
18	Osiny	ślad obozowiska ślad osadnictwa	epoka kamienia epoka brązu-wczesna epoka żelaza	75-71/7	3
19	Osiny	ślad obozowiska ślad osadnictwa	epoka kamienia (neolit) okres nowożytny	75-71/8	4
20	Paciorkowa Wola Nowa	ślad osadnictwa	okres neolitu	74-72/2	1
21	Paciorkowa Wola Nowa	ślad obozowiska	epoka kamienia	74-72/3	2
22	Podzagajnik	osada	okres nowożytny	75-71/3	1
23	Podzagajnik	ślad osadnictwa	okres wczesnośredniowieczny - okres średniowieczny	75-71/4	2
24	Sycyna Południowa	ślad osadnictwa	okres wczesnośredniowieczny	76-72/7	1
25	Sycyna Północna	ślad osadnictwa	epoka brązu (kultura łużycka)	76-72/9	2
26	Sycyna Północna	ślad osadnictwa osada osada	wczesna epoka brązu epoka brązu (kultura łużycka) okres rzymski	76-72/8	3
27	Sycyna - Stawy	Dwór (XVI – XVII w.)	okres nowożytny	76-72/20	4
28	Wólka Szelęzna	ślad osadnictwa	okres wczesnośredniowieczny	76-72/12	1
29	Zielonka Nowa	ślad obozowiska ślad osadnictwa	okres średniowieczny (XIII w.) okres średniowieczny (XIII w.)	75-72/6	1
30	Zielonka Nowa	ślad osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza	75-72/7	2
31	Zielonka Stara	ślad osadnictwa	kultura świderska? (paleolit schyłkowy?)	76-72/13	3
32	Zielonka Stara	obozowisko ślad osadnictwa ślad osadnictwa	epoka kamienia - paleolit schyłkowy - neolit epoka neolitu kultura pucharów lejkowatych	75-72/8	1
33	Zielonka Stara	ślad osadnictwa	starożytność	75-72/9	2
34	Zwoleń	ślad obozowiska	epoka kamienia-wczesna epoka brązu	75-72/1	1
35	Zwoleń	ślad osadnictwa osada	epoka kamienia-wczesna epoka brązu okres wczesnego średniowiecza	75-72/2	2
36	Zwoleń	ślad osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza (X-XII w.)	75-72/3	3
37	Zwoleń	ślad obozowiska	epoka kamienia-wczesna epoka brązu	75-72/4	4
38	Zwoleń	obozowisko	epoka kamienia-paleolit środkowy	75-72/10	5 „Strzelnica”
39	Zwoleń	ślad osadnictwa	epoka neolitu	75-71/9	V
40	Zwoleń	ślad osadnictwa	epoka neolitu epoka brązu	75-71/10	VI
41	Zwoleń	ślady osady	okres nowożytny	75-71/11	VII
42	Zwoleń	ślady osady ślad osadnictwa	okres wczesnego średniowiecza okres nowożytny	75-71/5	VIII
43	Zwoleń	ślad osadnictwa ślad osadnictwa	okres średniowieczny okres nowożytny	75-71/6	IX
44	Zwoleń	ślad osadnictwa	epoka brązu/okres halsztacki	75-71/7	X

Lp.	Miejscowość	Funkcja	Chronologia	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
45	Zwoleń	ślad osadnictwa	epoka brązu/okres halsztacki	75-71/8	XI

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków przyjętej Zarządzeniem nr 36/2025 Burmistrza Zwolenia z dnia 3 kwietnia 2025 r.

Ochrona wyżej wymienionych zabytków uwzględniona jest w Planie Ogólnym poprzez wskazanie odpowiednich stref planistycznych, a w ramach tych stref dopuszczeniu lub nie dodatkowych profili funkcjonalnych oraz ustaleniu parametrów i wskaźników urbanistycznych zapewniających ich ochronę w obowiązujących i zmienianych (w miarę potrzeby) planach miejscowych.

k) Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

W związku z brakiem ww. obszarów i ich stref ochronnych w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

W związku z brakiem ww. terenów i ich stref ochronnych w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

m) Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustalane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, ze zm.).

W związku z brakiem ww. obszarów w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W związku z brakiem ww. obszarów w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

W związku z brakiem ww. obszarów w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia Planu Ogólnego Miasta i Gminy Zwoleń Rada Powiatu w Zwoleniu nie wprowadziła takiej uchwały[4].

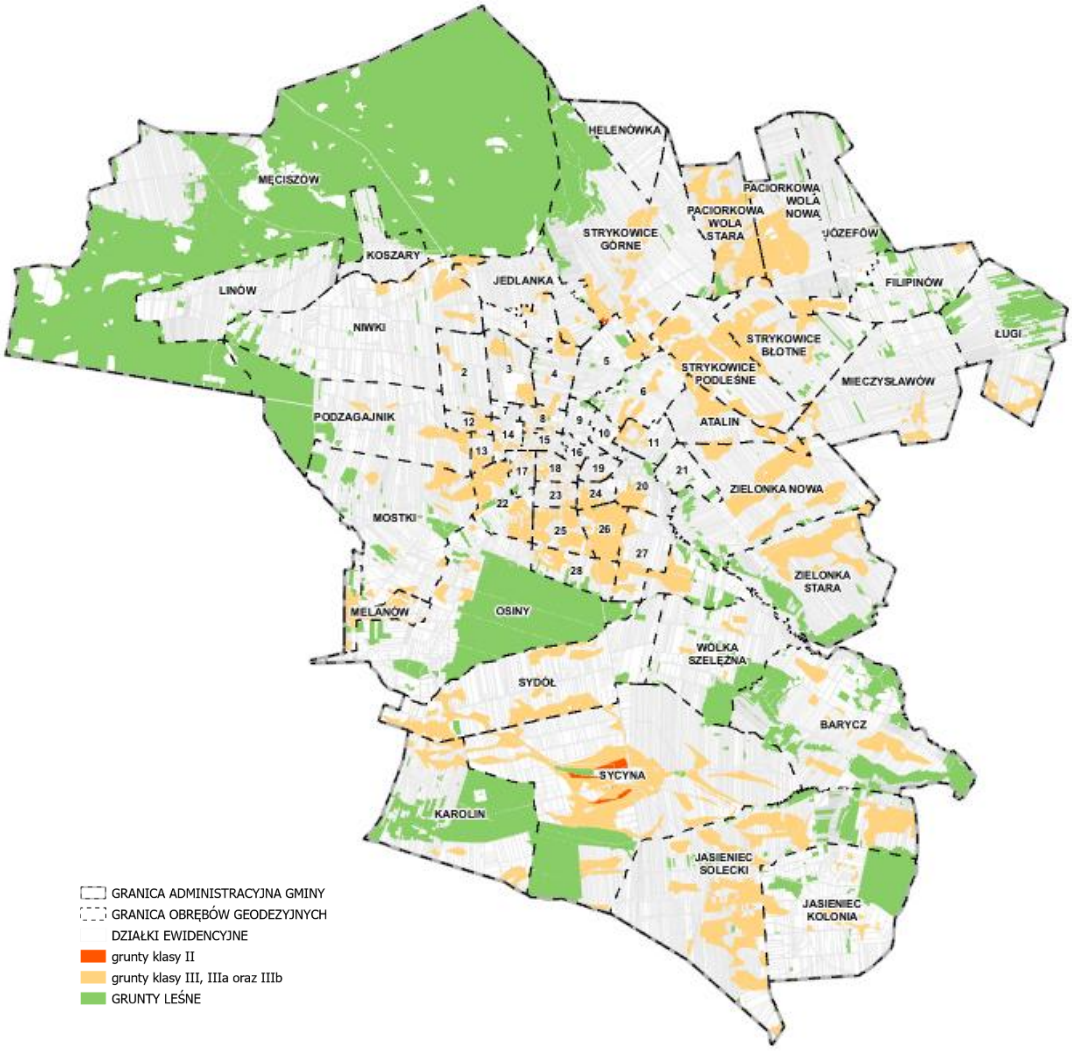
W związku z brakiem ww. obszarów w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

q) Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń występują grunty rolne klasy II, III, IIIa oraz IIIb. Zajmują one łącznie 2 030,77 ha, co stanowi ok. 12,54% obszaru Gminy. Wśród tych gleb 325,83 ha (nieco ponad 16% wszystkich gleb chronionych) zlokalizowanych jest w granicach administracyjnych miasta. Większe kompleksy gleb najwyższych klas występują w rejonie następujących sołectw: Sycyna, Jasieniec Solecki, Zielonka, Strykowice Błotne.

Stopień lesistości miasta i gminy Zwoleń (GUS, BDL stan na 31.12.2024) wynosi 25,9% (4 269,16 ha). Wskaźnik tej jest sporo wyższy niż średnia lesistość powiatu zwoleńskiego wynosząca 17,9% oraz nieco wyższy od lesistości dla województwa mazowieckiego, która wynosi 23,4%. Największe kompleksy leśne znajdują się w północnej i zachodniej części Gminy (Puszcza Kozienicka). Na pozostałym obszarze zlokalizowane są nieliczne, niewielkie, izolowane od siebie obszary leśne. Do nich należą m.in.: las na wschód od miejscowości Karolin, las Osiny na południe od miasta Zwoleń, las w okolicach Jasieńca Soleckiego, lasy w dolinie rzeki Zwoleńki, lasy w Strykowicach Górnych, Męciszewie i Podzagajniku oraz pomiędzy Józefowem a Michalinem. Zdecydowana większość terenów leśnych, ponad 60% (2 535,33 ha) stanowią publiczne, z czego ponad 99% stanowią to lasy Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych. Na terenie miasta i gminy Zwoleń lasy te są administrowane przez Nadleśnictwo Zwoleń. Lasy publiczne, stanowiące własność gminy zajmują 16,20 ha. Blisko 40% wszystkich lasów znajduje się w posiadaniu prywatnych właścicieli – 1652,00 ha. Ich rozmieszczenie przedstawione zostało na rysunku poniżej.

[4] W nawiązaniu do art. 13ba ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w brzmieniu nadanym przez ustawę z 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r., poz. 527)



Rysunek 7 Rozmieszczenie użytków rolnych klasy II, III, IIIa i IIIb oraz gruntów leśnych na obszarze miasta i gminy Zwoleń
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGiB, stan na grudzień 2024 r.

Strefy planistyczne wyznaczone zostały w oparciu o obowiązujące plany miejscowe oraz istniejącą zabudowę i aktualne zagospodarowanie. Obszary uzupełnienia zabudowy były wyznaczane z poszanowaniem gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz na terenów leśnych. Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w obszarach wysokich klas bonitacyjnych poza granicami administracyjnymi miasta, wykonywane były po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. 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). Poszerzenia na ww. obszarach wykonywane były w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

r) Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie podaje do publicznej wiadomości informacje dotyczące zakładów o dużym ryzyku (ZDR) i zwiększonym ryzyku (ZZR) wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zlokalizowanych na terenie województwa mazowieckiego.

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (stan na dzień 18.08.2025 r.)[5].

W związku z brakiem zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

s) Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze miasta i gminy Zwoleń nie występują obszary pasa nadbrzeżnego ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r., poz. 1125 ze zm.).

W związku z brakiem ww. obszarów w mieście i gminie Zwoleń ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

[5] Informacja, rejestry i wykazy dotyczące zakładów o dużym ryzyku: https://www.gov.pl/web/kwpsp-warszawa/informacje-rejestry-i-wykazy-dotyczace-zakladow-o-duzym-ryzyku

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

Oświata

W mieście i gminie Zwoleń funkcjonuje pięć placówek oświatowych, dla których organem prowadzącym jest Gmina. Są to:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Władysława Jagiełły w Zwoleniu – obejmująca budynki przy ul. Ludowej i ul. Kościuszki,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Paciorkowej Woli – wraz z budynkiem w Strykowicach Górnych,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Kochanowskiego w Sycynie – wraz z budynkiem w Sydole,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. kpt. pil. Tadeusza Sędzielowskiego w Baryczy,
- Publiczne Przedszkole Nr 1 w Zwoleniu.

Dzieci w wieku przedszkolnym mogą także uczęszczać do oddziałów przedszkolnych przy Publicznych Szkołach Podstawowych. Na obszarze Gminy funkcjonują także:

- Niepubliczne Przedszkole „Słoneczko" w Zwoleniu,
- Niepubliczne Przedszkole Językowe „Motylek" w Zwoleniu.

Na obszarze gminy funkcjonuje także Niepubliczny Żłobek „Krasnoludek", natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie Przedszkola Publicznego Nr 1 w Zwoleniu budowany jest nowoczesny, dwukondygnacyjny żłobek.

Na obszarze gminy znajduje się także Liceum Ogólnokształcące im. Jana Kochanowskiego w Zwoleniu i Zespół Szkół Rolniczo-Technicznych im. Bohaterów Walki z Faszyzmem w Zwoleniu, dla których organem prowadzącym jest Powiat w Zwoleniu.

Obiekty oświatowe zlokalizowane są na obszarze strefy usługowej (SU) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Obiekty ochrony zdrowia skoncentrowane są na obszarze miasta Zwoleń. Zgodnie z danymi GUS za 2024 r. działalność prowadziło 10 przychodni, w tym szpital powiatowy, oraz jedna praktyka lekarska. Na obszarze opracowania funkcjonowało także 6 aptek.

Zadania z zakresu podstawowej ochrony zdrowia na obszarze gminy realizowane są przez Samodzielny Publiczny Zespół Zakładów Opieki Zdrowotnej w Zwoleniu. Swoje działania realizuje poprzez następujące jednostki organizacyjne:

- Przychodnia Rejonowa,
- Przychodnia Specjalistyczna:

– Poradnia chirurgii ogólnej,
– Poradnia chirurgii urazowo-ortopedycznej,
– Poradnia gruźlicy i chorób płuc,
– Poradnia okulistyczna,
– Poradnia otolaryngologiczna,
– Poradnia dermatologiczna,
– Poradnia diabetologiczna,
– Poradnia reumatologiczna,
– Poradnia położniczo-ginekologiczna,
– Poradnia endokrynologiczna,
– Poradnia neurologiczna,
– Poradnia zdrowia psychicznego,
– Poradnia terapii uzależnienia i współuzależnienia od alkoholu,
– Poradnia kardiologiczna,
– Poradnia medycyny pracy,

- Szpital:
  – Oddział chorób wewnętrznych,
  – Zakład pielęgnacyjno-opiekuńczy,
  – Oddział medycyny paliatywnej,
  – Ośrodek rehabilitacji dziennej,
  – Zakład rentgenodiagnostyki,
  – Pracownia tomografii komputerowej,
- Zakład Diagnostyki Laboratoryjnej,
- Nocna i Świąteczna Pomoc Lekarska,
- Zakład Rehabilitacji,
- Pogotowie Ratunkowe.

Na obszarze miasta swoją siedzibę ma Państwowa Powiatowa Inspekcja Sanitarna.

W mieście znajduje się także Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, zaś od 2020 r. działa także, pierwsze w regionie, Dzienny Dom Pobytu Senior +, który pomaga w funkcjonowaniu i codziennym życiu mieszkańców po 60-tym roku życia.

Obiekty ochrony zdrowia i pomocy społecznej zlokalizowane są na obszarze strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy usługowej (SU).

Kultura

Na obszarze gminy działają następujące instytucje kultury:

- Dom Kultury w Zwoleniu,
- Muzeum Regionalne w Zwoleniu,
- Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Zwoleniu,
- Kino „Świt”.

Przy Domie Kultury działają liczne zespoły artystyczne, w tym m.in. Młodzieżowa Orkiestra Dęta Miasta Zwolenia, Mażoretki Młodzieżowej Orkiestry Dętej, Zespoły taneczne (Janet Kids, Janet, Flow), Chór kameralny, Młodzieżowy zespół wokalny, Teatr, Grupa rytmiczno-folklorystyczna oraz Grupa Artystyczna Zwolenianki.

Muzeum Regionalne gromadzi przede wszystkim dobra kultury regionalnej sztuki, historii, numizmatyki, wytworów sztuki profesjonalnej i ludowej, wykopalisk archeologicznych, opracowań naukowych i popularno-naukowych dotyczących Zwolenia i okolic. Głównym trzonem wystawienniczym są wystawy związane z najwybitniejszym poetą renesansowym – Janem Kochanowskim. W zbiorach muzeum można znaleźć cenne zabytki archeologiczne, które zostały odnalezione podczas prac badawczych w Zwoleniu w rejonie ul. Podłęcznej. Są to szczątki kostne zwierząt prehistorycznych z okresu środkowego paleolitu oraz narzędzia krzemienne takie jak zgrzebła czy pięściaki z tego okresu.

Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna im. Jana Kochanowskiego prowadzi swoją działalność kulturową wraz z trzema filiami bibliotecznymi w Jasieńcu Soleckim, Strykowicach Górnych i Sycynie. Od 1995 r. w budynku placówki w Zwoleniu znajduje się Centrum Ekologiczne Ziemi Zwoleńskiej. Natomiast przy Filii w Sycynie działalność prowadzi Stowarzyszenie Oświatowe „Sycyna", którego misją jest integracja, samoorganizacja i aktywizacja lokalnych społeczności poprzez animację oświatową i kulturalną wyrównania szans społecznych i edukacyjnych młodzieży i dorosłych.

W obszarze Doliny Rzeki Zwoleńki znajduje się ścieżka dydaktyczna „Szlakiem żółwia błotnego", natomiast w parku miejskim w centrum miasta jest ścieżka z fragmentami fraszek Jana Kochanowskiego.

Na obszarze gminy funkcjonują także placówki wsparcia dziennego, do których należą świetlice profilaktyczno-wychowawcze. Najstarszy tego typu obiekt znajduje się w Zwoleniu (Świetlica Profilaktyczno-Wychowawcza). Świetlice wiejskie zlokalizowane są m.in. w Zielonce Starej, Zielonce Nowej oraz w Baryczy. W obiektach w Strykowicach Górnych oraz w Strykowicach Błotnych znajdują się dodatkowo Lokalne Centra Kompetencji. Od 2024 r. mieszkańcy mogą korzystać z przebudowanego Lokalnego Centrum Integracji w Atalinie. Natomiast w Ługach, Wólce Szelężnej, Męciszowie i w Mostkach planowane są do budowy świetlice wiejskie. W miejscowości Sycyna planowane jest Europejskie Centrum Renesansu. Planowana inwestycja obejmie kompleksową rewitalizację zabytkowego młyna oraz budowę nowych obiektów. W nowopowstałych budynkach mają się znaleźć miejsca noclegowe, restauracja z ogrodem zimowym i tarasem nawodnym, sala konferencyjna oraz pracownie.

Obiekty kultury zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Sport

Bazę sportową Gminy stanowią:

- Kompleks sportowy typu „Orlik", wraz z lodowiskiem w okresie zimowym,
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji
- Kąpielisko nad zalewem w Zwoleniu,

- Stadion Sportowy przy ul. Parkowej,

oraz boiska sportowe i sale gimnastyczne przy placówkach oświatowych.

Na obszarze miasta i gminy znajduje się zalew wraz z kąpieliskiem. Na jego terenie od 2021 r. znajduje się tam także ścieżka sportowo-rekreacyjna. Na obszarze opracowania zlokalizowane są także korty tenisowe, place zabaw, skate-parki, siłownie zewnętrzne, „Miasteczko ruchu", kompleksy boisk, altana z grillem, park linowy, miasteczko wodne oraz ścieżki dydaktyczno-ekologiczne (ok. 3 km z nawierznią mineralną i brukową oraz ponad 600 mb drewnianych pomostów) wzdłuż rzeki Zwoleńki. W okresie zimowym oferta sportowa jest wzbogacana o lodowisko na terenie Orlika.

Na obszarze Gminy aktywną działalność prowadzą kluby sportowe:

- MKS „Zwolenianka" – działalność w zakresie piłki nożnej i tenisa ziemnego,
- Klub Sportowy „Orlęta" – działalność w zakresie piłki ręcznej,
- Młodzieżowy Parafialny Klub Sportowy – działalność w zakresie piłki siatkowej,
- Uczniowski Klub Sportowy „Orlęta" – wspierający sport szkolny,
- Stowarzyszenie Tenisowe.

Obiekty sportowe zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej (SU) oraz w strefie zieleni i rekreacji (SN).

Infrastruktura transportowa

W ramach transportu zbiorowego wykorzystywana jest komunikacja autobusowa przewoźników prywatnych (busy). Wykorzystywana jest infrastruktura przystankowa przy drogach wojewódzkich i powiatowych. Na obszarze pracowania funkcjonuje również transport publiczny udostępniony przez Gminę Zwoleń.

Na obszarze gminy nie ma zlokalizowanej linii kolejowej.

Tereny komunikacji znajdują się w każdej strefie planistycznej. Na obszarze miasta i gminy Zwoleń zlokalizowane są drogi krajowe nr 12 i nr 79 oraz droga wojewódzka nr 787 dla których wyznaczono strefę komunikacyjną (SK).

Infrastruktura techniczna

Gmina posiada zorganizowane systemy wodociągowe zaopatrywane z 3-ech ujęć wód podziemnych w mieście Zwoleń, zlokalizowanych przy ul. Batalionów Chłopskich, ul. Bogusza oraz ul. Sportowej. We wszystkich lokalizacjach znajdują się stacje Uzdatniania Wody (SUW), natomiast w Sycynie funkcjonuje przepompownia wody. Zaopatrują one w wodę gospodarstwa domowe wszystkie miejscowości w Gminie. Zgodnie z danymi GUS za 2024 r. 92,3% budynków mieszkalnych w mieście podłączone było do sieci wodociągowej i korzystało z niej 85,9% mieszkańców miasta, natomiast w obszarze wiejskim 62,4% budynków, z których korzystało z niej 59,6% mieszkańców. Długość eksploatowanej sieci na obszarze miasta i gminy wynosi 190,8 km.

Na obszarze gminy funkcjonuje mechaniczno-biologiczna komunalna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana jest w południowo-wschodniej części miasta przy rzece Zwoleńce, która jest przebudowywana i rozbudowywana docelowo o przepustowości średniej dobowej 2800 m^3/dobę do aktualnych i przyszłych potrzeb mieszańców Gminy Zwoleń. Odprowadzane są do niej ścieki komunalne z miasta i miejscowości Podzagajnik. Nieczystości dowożone są również pojazdami asenizacyjnymi z gospodarstw domowych nieposiadających bezpośredniego przyłącza do sieci kanalizacyjnej. W 2024 r. z oczyszczalni ścieków korzystało 7 022 mieszkańców miasta i 195 mieszkańców obszaru wiejskiego.

Zgodnie z danymi GUS za 2024 r. do sieci kanalizacyjnej podłączonych było 76,4% budynków mieszkalnych w mieście i korzystało z niej 81,7% mieszkańców miasta oraz 2,7% budynków w obszarze wiejskim i korzystało z niej 3,0% mieszkańców (miejscowość Podzagajnik). Długość eksploatowanej sieci wynosi 44,8 km. Mieszkańcy oraz podmioty gospodarcze nie posiadające podłączenia do sieci kanalizacyjnej korzystają ze szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (1 483 szt. – dane GUS z 2024 r.) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków (419 szt. – dane GUS z 2024 r.).

Na obszarze Gminy działa Zakład Usług Komunalnych Spółka z o.o. w Zwoleniu, który jest odpowiedzialny zaspokajanie potrzeb komunalnych mieszkańców. Na obszarze Gminy nie ma zlokalizowanego czynnego składowiska odpadów. Natomiast prowadzony jest Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK), który mieści się przy ul. Batalionów Chłopskich 25.

Na obszarze Gminy znajduje się napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV relacji Puławy - Rożki.

W Zwoleniu przy ul. Perzyny zlokalizowana jest stacja transformatorowa o napięciu 110/15 kV (GPZ). Zasilany jest on z linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Rożki – Zwoleń, Zwoleń – Bronowice oraz Zwoleń – Lipsko. Ich przestrzenne rozmieszczenie przedstawia poniższy rysunek.

Na obszarze gminy znajduje się sieć gazowa zasilana z gazociągu średniego napięcia relacji Bogucin – Zwoleń. Zgodnie z danymi GUS w 2024 r. z sieci gazowej korzystało 54,7% mieszkańców miasta i 4,8% mieszkańców obszaru wiejskiego (wieś Strykowice Górne). Długość sieci wynosiła 48,899 km, w tym 37,134 km zlokalizowane jest na obszarze miasta.

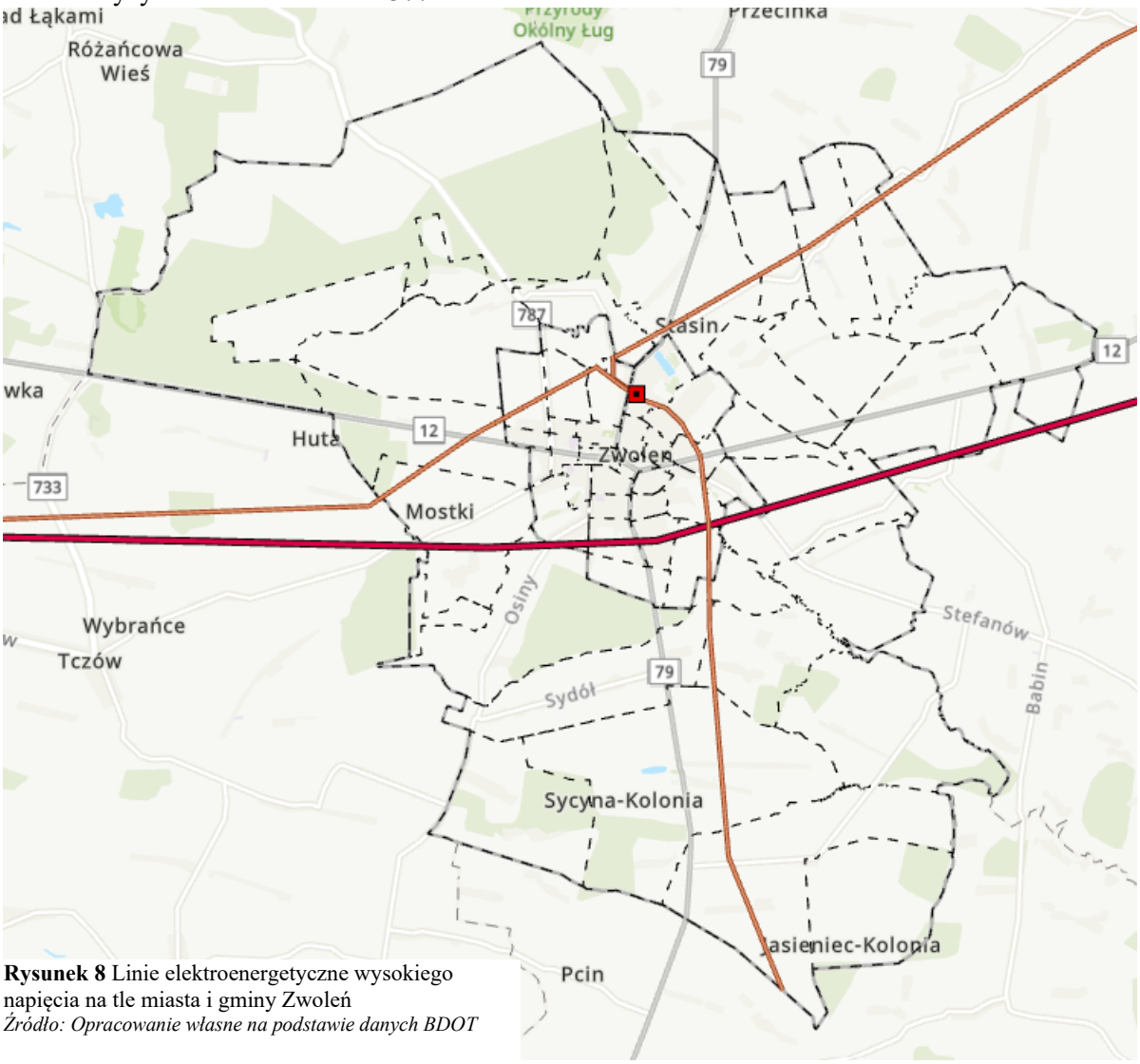
Zakład Usług Komunalnych sp. z o.o. w Zwoleniu świadczy także usługi w zakresie zaopatrywania mieszkańców w ciepło. Odbiorcy zasilani są z:

- kotłowni osiedlowej gazowej zlokalizowanej przy ul. Bogusza 19,
- kotłowni osiedlowej gazowo-olejowej zlokalizowanej przy ul. Bogusza 30,
- kotłowni osiedlowej opalanej miałem węglowym, zlokalizowanej przy ul. Batalionów Chłopskich,
- kotłowni osiedlowej opalanej miałem węglowym, zlokalizowanej przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie.

Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane są w miejscowości:

- Strykowice Górne – przy ul. Doktora Perzyny,
- Podzagajnik – Podzagajnik 23,

- Zwoleń – ul. Armii Krajowej 22 (2 szt.),
- Zwoleń – ul. Wojska Polskiego 46 – dach bloku mieszkalnego,
- Zwoleń – ul. Władysława Jagiełły 10 – dach budynku,
- Zwoleń – Al. Jana Pawła II, dz. nr 2441,
- Sycyna Północna – dz. nr 377.



Rysunek 8 Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia na tle miasta i gminy Zwoleń
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej – SI, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ, strefy usługowej – SU, strefy produkcji rolniczej – SR oraz strefy otwartej – SO. Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m^2, zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

5) Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego został przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Na terenie miasta i gminy Zwoleń zostały zidentyfikowane następujące typy krajobrazu: miejski, wiejski oraz leśny. Szczegółowe informacje na ich temat przedstawia poniższa tabela. Cztery spośród zidentyfikowanych krajobrazów zostało uznanych za priorytetowe. Są to krajobrazy typu leśnego o kodach: 14-318.86-143, 14-318.77-085, 14-318.77-121 oraz 14-318.86-193.

Tabela 11 Typy krajobrazów zidentyfikowane na obszarze miasta i gminy Zwoleń

Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Zagrożenia
14-318.86-115	9. Miejskie	9a. Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Brak zidentyfikowanych zagrożeń
14-318.86-186	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-318.77-121	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej A.2.3. Naturalna i przyspieszona przez działalność człowieka sukcesja zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej A.1.7. Erozja gleb D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy D.2.1. Odory - oddziaływanie składowisk, zakładów przemysłowych, obiektów hodowli przemysłowej itp. D.3.3. Zanieczyszczenie wód E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-318.86-176	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej
14-318.86-173 14-318.86-180 **14-318.86-193**	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	Brak zidentyfikowanych zagrożeń
14-318.86-174 14-318.86-191 14-318.86-230	3. Leśne	3a. Z przewagą siedlisk borowych	
14-318.77-085	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	D.1.1. Hałas komunikacyjny i przemysłowy A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf

			A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej
14-318.86-143	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	A.1.4. Eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf
14-318.86-130 14-318.86-136 14-318.86-137	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	
14-318.86-224	3. Leśne	3c. Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych	A.2.1. Osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej E.1.1. Zagrożenie powodziowe
14-318.86-074 14-318.86-067	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	A.3.3. Wzrost zagęszczenia barier ekologicznych w krajobrazie
14-318.77-029 14-318.77-030 14-318.77-033	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	
14-318.77-057	6. Wiejskie	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	A.2.5. Wprowadzanie różnych form zabudowy i infrastruktury technicznej
14-318.77-058	6. Wiejskie	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości	
14-318.86-116 14-318.86-101	6. Wiejskie	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	

Dla poniższych typów krajobrazu, w tym krajobrazów priorytetowych, wyznaczonych na terenie miasta i gminy Zwoleń, sformułowano rekomendację i wnioski dotyczących kształtowania i ochrony krajobrazu.

Kod krajobrazu - **14-318.77-121** (krajobraz priorytetowy)

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,
- Ograniczanie zainwestowania terenów osuwiskowych,
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
- Ochrona naturalnych i półnaturalnych zbiorowisk nieleśnych,
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko,
- Przeciwdziałanie uciążliwości zapachowej,
- Kompleksowe uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu, m.in. poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych",
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie tradycyjnego krajobrazu w celu zachowania historycznie wykształconej lokalnej formy architektonicznej zabudowy,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
  Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, m.in. poprzez kultywowanie oraz organizowanie wydarzeń promujących tradycyjne zwyczaje;

Kod krajobrazu - **14-318.86-193, 14-318.86-143** (krajobrazy priorytetowe)

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych",
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

Kod krajobrazu - **14-318.77-085** (krajobraz priorytetowy)

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Minimalizacja negatywnych oddziaływań hałasu na środowisko,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych",
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

14-318.86-186

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych",
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

14-318.86-224

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Zachowanie istniejących leśnych ekosystemów hydrogenicznych oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym osuszania,
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,
- Ograniczanie zainwestowania terenów zagrożonych powodzią,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

14-318.86-180

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

14-318.86-176

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Przeciwdziałanie niekorzystnym zmianom stosunków wodnych,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

14-318.86-173

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;

14-318.77-057

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

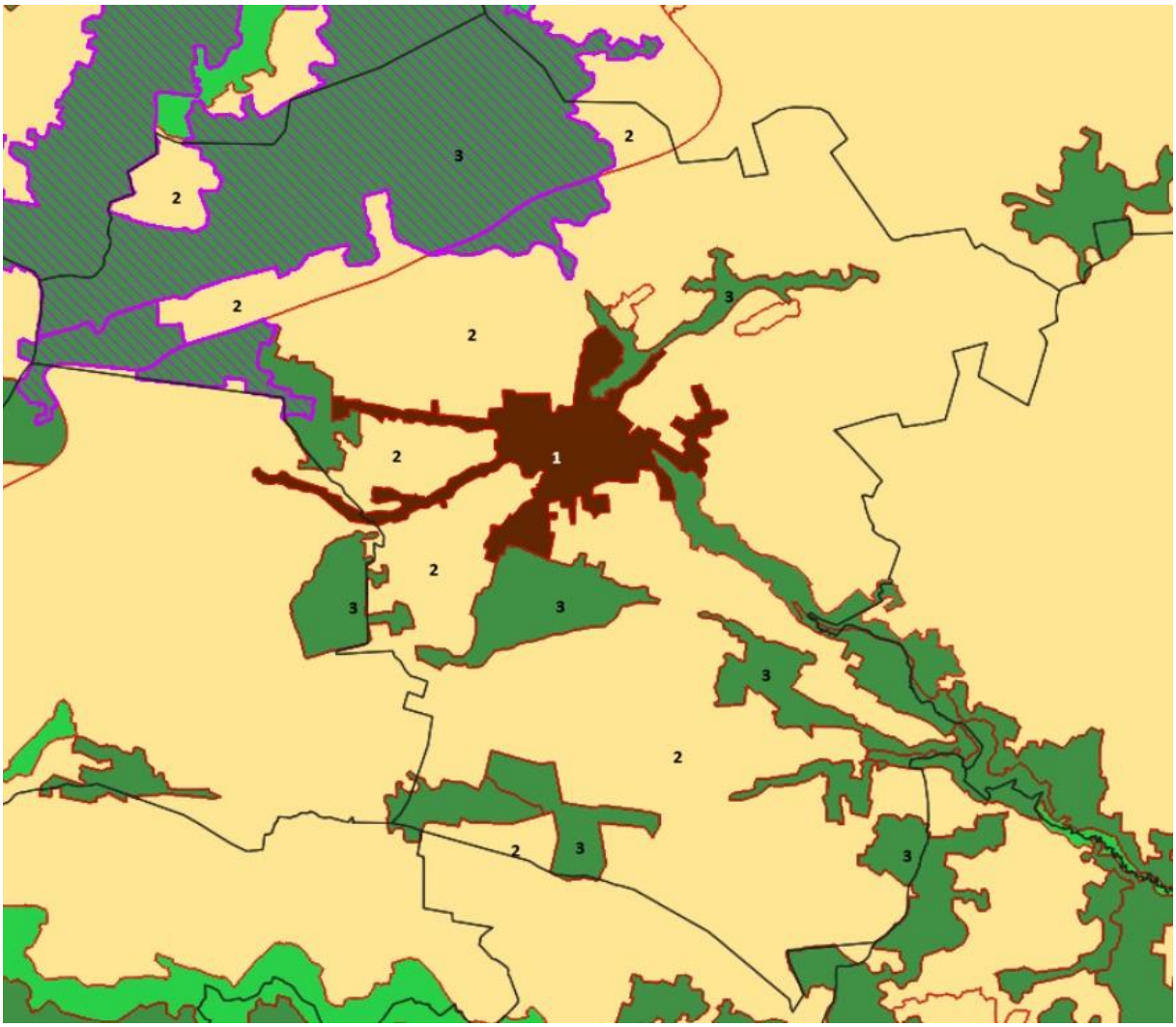
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Kształtowanie zagospodarowania przestrzennego z poszanowaniem potrzeb środowiska i walorów krajobrazowych,
- Ochrona krajobrazu wraz z kształtowaniem estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych”,
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;

14-318.86-067, 14-318.86-074

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu:

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz uwzględnieniem walorów tradycyjnego krajobrazu rolniczego,
- Ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- Realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo-krajobrazowych,
- Utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- Ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I-III,
- Ochrona walorów krajobrazowych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- Ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- Wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji, w tym rozwoju sieci tras rowerowych z poszanowaniem jakości krajobrazu,

- Zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- Ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. „uchwał krajobrazowych",
- Współpraca samorządów i podejmowanie działań zwiększających wiedzę i świadomość mieszkańców oraz pracowników jst w zakresie utrzymania i ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego;



1 – miejski, 2 – wiejski, 3 – leśny, fioletowy szraf – krajobrazy priorytetowe

Rysunek 8 Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazu oraz krajobrazów priorytetowych na terenie miasta i gminy Zwoleń

Źródło: https://gis.mbpr.pl

Na obszarze krajobrazów priorytetowych wskazanych na obszarze miasta i gminy Zwoleń znajdują się następujące strefy: strefa otwarta (SO) z brakiem dopuszczeń w profilu dodatkowym, oraz fragmentarycznie strefy produkcji rolniczej oznaczone symbolami 12SR, 14SR i 15SR, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczone symbolami 10SJ, 195SJ, 212SJ, 221SJ (wyznaczone w związku z istniejącą zabudową) oraz 210SJ, 211SJ, 220SJ (zgodnie z

obowiązującym planem miejscowym), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oznaczone symbolem 2SZ, 245SZ, 246SZ, 251SZ (zgodnie z obowiązującym planem miejscowym) oraz 230SZ, 231SZ oraz 232SZ (w związku z aktualnym użytkowaniem).

Ponadto na obszarze krajobrazów priorytetowych nie znajduje się obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

6) Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Na potrzeby opracowania planu ogólnego zostało sporządzone *Opracowanie ekofizjograficzne sporządzane na potrzeby planu ogólnego miasta i gminy Zwoleń (2025).*

Analiza biotycznych i abiotycznych uwarunkowań środowiska wskazuje, że teren miasta i gminy Zwoleń jest cenny przyrodniczo. Wśród najważniejszych aspektów należy zwrócić uwagę na:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych „Niecka Radomska" GZWP nr 405,
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody, w tym:
  - dwa rezerwaty przyrody (Ługi Helenowskie i Miodne) oraz fragmentarycznie otulina Rezerwatu Okólny Ług położonego w bezpośrednim sąsiedztwie Gminy,
  - Kozienicki Park Krajobrazowy,
  - Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Zwolenki,
  - Obszary Natura 2000,w tym dwa siedliskowe Dolina Zwoleńki PLH140006, Puszcza Kozienicka PLH140035 oraz ptasia Ostoja Kozienicka PLB140013,
  - Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Sycyna",
  - 9-ięć użytków ekologicznych,
  - 28-iem pomników przyrody, w tym dwa z nich stanowią grupę drzew,
- lasy ochronne (wodochronne ostoje zwierząt oraz cenne fragmenty rodzimej przyrody),
- gleby II, III, IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej,
- grunty organiczne,
- kompleksy leśne, w tym Puszcza Kozienicka,
- tereny otwarte użytków rolnych,
- zieleń wzdłuż ciągów komunikacyjnych – chociaż często jest ona kontrowersyjna, spełnia ważne funkcje przyrodnicze,
- tereny zieleni publicznej,
- cieki i zbiorniki wodne.

Tereny te stanowią największe zasoby środowiska przyrodniczego w obszarze opracowania. Analizując poszczególne komponenty należy zwrócić uwagę, aby:

- nie zabudowywać gruntów najwyższych klas bonitacyjnych tj. II, III, IIIa i IIIb,
- zachowywać zieleń przydrożną oraz kształtować nową,
- nie zmniejszać powierzchni terenów leśnych,
- zapewniać odpowiednią ochronę obszarom objętym prawnymi formami ochrony, poprzez stosowanie się do aktów prawa miejscowego ustanowionych w uzgodnieniu z Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska oraz Nadleśnictwem.

Określając zasady zainwestowania terenów budowlanych i przeznaczanych pod budownictwo należy uwzględnić następujące zalecenia:

- określenia znaczącego procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- zagęszczania zabudowy mieszkaniowej i jej koncentrację na terenach już zainwestowanych, celem ochrony terenów cennych przyrodniczych przed ich chaotycznym zainwestowaniem.

Kompleksy leśne, w tym lasy ochronne, zlokalizowane są w strefie otwartej (SO). Poszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w obszarach wysokich klas bonitacyjnych, zlokalizowanych poza granicami administracyjnymi miasta, wykonywane były po spełnieniu warunków określonych w § 1 ust. 1 pkt 6 ww. 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). Poszerzenia na ww. obszarach wykonywane były w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

7) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców. W celu jego określenia należy skorzystać z następującego wzoru, określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wyrysów i wypisów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758 ze zm.):

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

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

Do wyliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) należy zastosować jeden z podanych wzorów:

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

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.

Zgodnie z § 3 ust. 4 ww. rozporządzenia do obliczeń należy przyjąć: *„dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.”.*

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia do wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) przyjmuje się: *„okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.”.*

Najnowsze dane statystyczne udostępnione przez GUS dla miasta i gminy Zwoleń pochodzą z 2024 r. Liczba ludności w mieście i gminie Zwoleń wg. stanu na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 14 279 osób. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (**PUM_{20}**) w 2024 r. wynosiła **449 289 m^2**. Powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P_0**) w 2024 r. wynosiła **31,5 m^2/os**, natomiast w 2014 r. kształtowała się na poziomie **27,0 m^2/os** (**P_{-10}**), a w 2004 r. **23,4 m^2/os** (**P_{-20}**).

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) należy wykonać następujące kroki:

1. Określenie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 % (M_{20})

Prognozowa liczba mieszkańców miasta i gminy Zwoleń została określona zgodnie z *Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060* wykonaną przez GUS. Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2024 r. liczba ludności wynosiła 14 279 osób. Wg. prognozy demograficznej dla miasta i gminy Zwoleń, w roku 2044 liczba ludności zmniejszy się i będzie wynosić 13 679 osób. W związku z czym prognozowana w 2044 r. liczba mieszkańców miasta i gminy Zwoleń, powiększona o 5 %, wyniesie **14 362** osób (**M_{20}**).

$$M_{20} = 13679 + 13679 \text{ x } 5\% = 14362{,}95$$

2. Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20})

wyliczenia wg. I-go sposobu:

$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10} = 3 \text{ x } 31{,}5 – 2 \text{ x } 27{,}0 = 40{,}5$ m^2/os

wyliczenia wg. II-go sposobu:

$P_{20} = 2P_0 – P_{-20} = 2 \text{ x } 31{,}58 – 23{,}4 = 39{,}6$ m^2/os

Do dalszych obliczeń przyjęto, że **P_{20}** wynosi **40,5 m^2/os**.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście i gminie Zwoleń będzie wynosić: **3268 osób (ZAP)**.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 14362 - \frac{449289}{40{,}5} = 3268{,}44$$

W związku z powyższym w mieście i gminie Zwoleń do 2044 r. wystąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w wysokości **3268 osób.**