

Wójt Gminy Sadkowice

Uzasadnienie
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Sadkowice
Z dnia



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SADKOWICE

Sadkowice, 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, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 8

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych..... 9

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia..... 12

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy 12

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 14

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b . 19

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). 19

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 19

3) Znajdujące się na obszarze gminy: 20

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin 20

b) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy szerokości 50 m od stopy wału 24

c) Obszary gruntów zmeliorowanych 24

d) Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 25

e) Strefy ochronne ujęć wód 25

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych..... 26

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 26

h) Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 29

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej..... 31

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..... 31

k) Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne..... 35

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne..... 35

m) Obszary ograniczonego użytkowania 35

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji..... 35

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji..... 35

p)	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	35
q)	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	36
r)	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	37
s)	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	37
4)	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	38
	<i>Oświata</i>	38
	<i>Ochrona zdrowia i pomoc społeczna</i>	38
	<i>Kultura</i>	38
	<i>Sport</i>	39
	<i>Infrastruktura transportowa</i>	39
	<i>Infrastruktura techniczna</i>	39
5)	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	42
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	47
7)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	48

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. 1¹ 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

Na obszarze gminy Sadkowice obowiązuje 17-cie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które zajmują powierzchnię ok. 1 560 ha, co stanowi około 12,89 % powierzchni gminy. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia na obszarze gminy procedowane są dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące około 41,12 ha.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego posłużono się parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonymi w planach miejscowych, zgodnie z poniższą tabelą. Dla zabudowy zagrodowej przyjęto minimalną powierzchnię działki wynoszącą 3000 m². Na obszarze gminy Sadkowice zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi występują „tereny rolnicze z zabudową zagrodową”. Przy liczeniu chłonności dla tych obszarów pod uwagę wzięte zostały grunty zlokalizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w tym przede wszystkim te, które w obowiązującym studium zostały wskazane do zabudowy.

Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek z jednym lokalem mieszkalnym i zamieszka w nim średnio 2,98 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Sadkowice wynosi 2,98 osoby (dane na 31.12.2024 r.).

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)

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

L.p.	Numer Uchwały	Zestandaryzowane przeznaczenie w planie miejscowym	Powierzchnia terenu [m ²]	Udział zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział zabudowy zagrodowej	Minimalna powierzchnia działki [m ²]	Chłonność zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [liczba działek]	Chłonność zabudowy zagrodowej [liczba działek]
1	30/1995	MN-U	28753,81	0,5	0,5	500	28	
2		RN-RZM	269222,3		0,3	3000		26
3		RZM	14053,58		1	3000		4
4		RZM-MN-U	551366,3	0,3	0,3	3000/900	183	55
5	28/1996	RN-RZM	11436,45		0,3	3000		1
6	58/1997	RZM-MN-U	10360,83	0,3	0,3	3000/1200	2	1
7	45/1999	RZM-MN-U	3146,819	0,3	0,3	3000/1000	0	0
8		ZP-RZM-MN-U	18000,35	0,2	0,2	3000/1000	3	1
9	VII/42/07	MN-U	2335,459	0,5		teren stanowi 1 działkę budowlaną	1	
10		RZM	4228,277		1	teren stanowi 1 działkę budowlaną		1
11	XVII/121/08	RZM-MN-U	33472,48	0,3	0,3	3000/1500	6	3
12	XXXIV/204/2014	MN	1638,094	1		zgodnie z podziałem	2	
13		MN-U	8470,47	0,5		1300	3	
14		RZM	253662		1	3000		84

15		RZM-MN-U	118653,5	0,3	0,3	3000/1000	35	11
16	XXII/134/2016	MN-U	938,154	0,5		1000	1	
17		RZM-MN-U	28228,86	0,3	0,3	3000/1000	8	2
18		RN-RZM	36010,65		0,3	3000		3
19	XVI/94/2025	RZM	39129,52		1	3000		13
20		MN-RZM	1732,30	0,5	0,5	1000/3000	1	0
Suma działek możliwych do wydzielenia							273	205
Chłonność wyrażona w liczbie osób w podziale na rodzaj zabudowy							813	610
Suma chłonności wyrażona w liczbie osób							1423	

MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

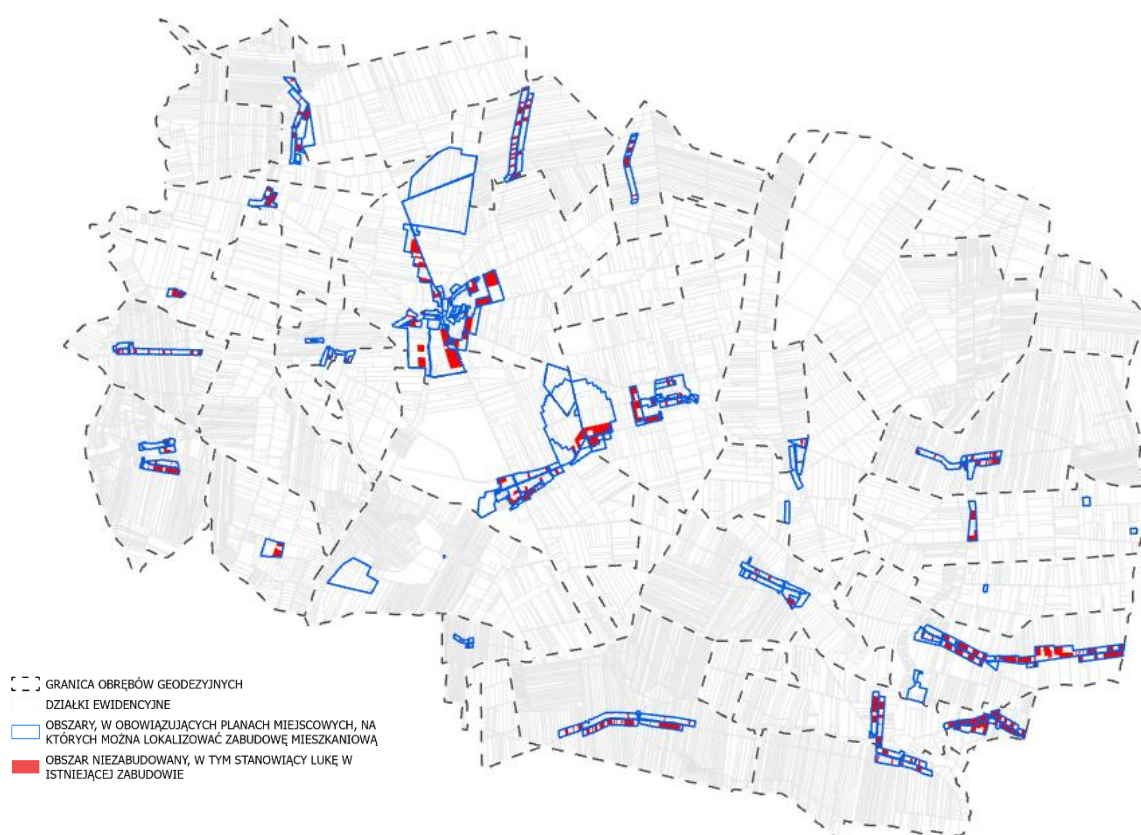
RN-RZM – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zabudowy zagrodowej

RZM – teren zabudowy zagrodowej

RZM-MN-U – teren zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

ZP-RZM-MN-U – teren zieleni urządzonej lub zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

MN-RZM – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej



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 gminie Sadkowiec wynosi **1423 osoby**, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 813 osób,
- dla zabudowy zagrodowej – 610 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Przy wyznaczaniu tych obszarów w pierwszej kolejności pominięto 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 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, stanowiące tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, zajmują powierzchnię **818 377,50 m²**. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajduje się **148 644,20 m²**, natomiast w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **669 733,30 m²**.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych znajdujących się na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, posłużono się parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu charakterystycznymi dla gminy. Dla zabudowy zagrodowej przyjęto minimalną powierzchnię działki wynoszącą 3000 m², natomiast dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto 1000 m².

Na obszarach tych znajduje się 371 działek chłonnych, w tym:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 148 działek,
- dla zabudowy zagrodowej – 223 działki.

Założono, że na jednej działce znajdować się będzie jeden budynek mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,98 osoby. Zgodnie z danymi GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Sadkowie wynosi 2,98 osoby (dane na 31.12.2024 r.).

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

Strefa planistyczna	Powierzchnia obszaru [m²]	Minimalna powierzchnia działki [m²]	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
SJ	148 644,20	1000	148	436
SZ	669 733,30	3000	223	664
SUMA				1100

Chłonność położonych na terenie gminy Sadkowie obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **1 100 osób**.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sadkowice będzie wynosić **1 000 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 **1 423 osoby**. Natomiast chłonność położonych na terenie gminy Sadkowice obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **1 100 osób**. Łącznie suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym stanowiących luki w istniejącej zabudowie, wynosi **2 523 osoby**.

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 gminy Sadkowice 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 gminy Sadkowice 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 gminy Sadkowice 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,
- SG – strefa górnictwa,
- SO – strefę otwartą.

Z uwagi na brak w strukturze gminy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Nie wyznaczono także strefy komunikacyjnej (SK) w związku z brakiem dróg o klasie głównej i wyższej.

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. Przy wskazywaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ) kierowano się ustaleniami obowiązujących planów miejscowych oraz złożonymi w toku procedury wnioskami. Natomiast strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) objęto obszary wskazane w obowiązujących planach miejscowych (dla stref 1SW, 4SW i 5SW) oraz obszary, na których w stanie istniejącym zlokalizowane są budynki wielorodzinne (dla stref 2SW i 3SW).

Strefami usługowymi (SU) zostały objęte przede wszystkim tereny usług publicznych (zarówno istniejące jak i planowane) oraz obszary usług komercyjnych charakteryzujące się brakiem 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 (dla stref 1SP – 5SP i 8SP), stanu istniejącego (dla strefy 6SP) oraz w związku ze złożonymi wnioskami do planu ogólnego (dla stref 7SP, 9SP i 10SP).

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla istniejących obiektów infrastruktury technicznej dla których powierzchnia terenu może być większa niż 5000 m². Ponadto strefy SI wyznaczono dla obszarów przeznaczonych pod ten cel w obowiązujących planach miejscowych.

Strefy zieleni i rekreacji (SN) wyznaczono przede wszystkim dla obszarów wskazanych pod ten cel w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz dla zabytkowych założeń dworskich.

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono w granicach istniejących cmentarzy (zgodnie z EGiB dla strefy 4SC) oraz w obszarach zgodnych z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (dla stref 1SC, 2SC i 3SC). Strefa 5SC wyznaczona została w związku z uwzględnieniem wniosku na części obszaru położonym w odległości 50 m od wyznaczonych stref wielofunkcyjnych SJ oraz SZ. Budynki

zlokalizowane w odległości 150 m od wyznaczonego obszaru posiadają podłączenie do sieci wodociągowej.

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono przede wszystkim w obszarze istniejących obszarów i terenów górniczych (dla stref 1SG, 2SG i 4SG). Strefa 3SG wyznaczona została w granicach udokumentowanego złoża oraz w związku z uwzględnieniem złożonego na stosowanym etapie procedury wniosku. Strefa 6SG również została wyznaczona w związku z uwzględnieniem wniosku. Natomiast strefa 5SG wyznaczona została w granicach udokumentowanego złoża oraz w związku z aktualnym stanem zagospodarowania.

Strefy otwarte (SO) zostały wyznaczone przede wszystkim dla zwartych kompleksów leśnych, w tym dla obszaru Rezerwatu Trębaczew oraz dla wyróżniających się w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy obszarów łąk i pastwisk zlokalizowanych wzdłuż cieków wodnych (Gostomka (zwana jako Lubanka lub Żelazna), Mogielanka, Rokitna).

W związku z rolniczym charakterem gminy pozostałej obszary stanowią strefę produkcji rolniczej (SR). W ramach profilu dodatkowego w tej strefie znajdują się także tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny zieleni naturalnej, tereny lasu oraz tereny wód.

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 **1 888 555,58 m²**.

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:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

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

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

P_u – 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: **6 563 930,33 m²**.

Pu – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia wynosi: **1 888 555,58 m²**.

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

$$P_p = 25 \% * (6\,563\,930,33 - 1\,888\,555,58) = \mathbf{1\,168\,843,69\,m^2}$$

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.

Przy rozszerzeniu OUZ kierowano się lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz przyjętą polityką przestrzenną Gminy. Rozszerzenia obszaru OUZ mają miejsca na obszarach w 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. 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 wymienionych gruntach, 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 uchylecia 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 wynosi: **2 990 454,32 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 **1 101 898,74 m²**.

$$\mathbf{1\,168\,843,69\,m^2 > 1\,101\,898,74\,m^2}$$

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

Na obszarze gminy Sadkowice nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej w związku z wiejskim charakterem gminy.

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 gminie Sadkowie

L.p.	Oznaczenie strefy planistycznej	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	2SW 3SW 5SW	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	1SW 4SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	1SJ – 138SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	1SZ - 631SZ	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	10SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	
6	1SU – 9SU, 11SU – 13SU, 15SU – 19SU, 21SU – 32SU 37SU 38SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	20SU, 33SU – 36SU, 39SU	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
8	40SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej,

				teren lasu, teren wód
9	14SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
10	1SP – 10SP	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	12SR	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*	
12	1SR 2SR 6SR 7SR 8SR 9SR 10SR 11SR 13SR 14SR	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 naturalnej, teren lasu, teren wód
13	3SR 5SR	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 naturalnej, teren lasu, teren wód
14	4SR	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 biogazowni, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
15	1SI 2SI 4SI 5SI 6SI 11SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
16	7SI 8SI 9SI 10SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
17	3SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych, teren komunikacji	teren zieleni naturalnej
18	1SN 2SN 3SN 4SN 6SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki,

	7SN 9SN 10SN		teren infrastruktury technicznej*	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
19	11SN	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
20	5SN 8SN	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 – 5SC	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	1SG 2SG 4SG 5SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
23	3SG 6SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług biurowych i administracji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
24	1SO – 9SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej*	

* - dotyczy innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²

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 oraz 6SI – 11SI określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 3SI oraz 5SI 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:
 - 8SN oraz 11SN określono: wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
 - 1SN – 7SN, 9SN oraz 10SN 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 SG (strefa górnictwa) w tym dla:
 - 1SG, 2SG, 4SG – 5SG: nie określono wskaźników,
 - 3SG i 6SG określono: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- dla strefy SO (strefa otwarta) : 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 wrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.). W związku z tym, dla stref objętych obowiązującymi planami miejscowymi wartość tego wskaźnika została ustalona w nawiązaniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku braku określenia tego wskaźnika w obowiązujących planach, oraz dla obszarów dla których nie ma obowiązujących planów miejscowych, przyjęto minimalny wskaźnik określony w rozporządzeniu dla obszarów SZ, oraz w wysokości 40% dla obszarów SJ. 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 Sadkowice na lata 2022 – 2028 została przyjęta Uchwałą Nr L/273/2022 Rady Gminy Sadkowice z dnia 28 września 2022 r.

Strategia Rozwoju Gminy zawiera model struktury funkcjonalno-przestrzennej, jednak 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. poz. 1688 z późn. zm.) dokument ten nie spełnia warunków na podstawie których określoną w nim politykę przestrzenną gminy uwzględnia się przy sporządzeniu planu ogólnego.

2) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Aktualnie obowiązuje „Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” przyjęty Uchwałą nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 2018 r., poz. 4915).

Gmina Sadkowice zlokalizowana jest w obszarze rozwoju intensywnego rolnictwa. Jest to także region który odznacza się dużym deficytem wód (strefa zagrożona bardzo silnym pustynnieniem wskutek niskiej retencji). Zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego województwa, na obszarze gminy Sadkowice, określone zostały następujące kierunki działań i działania:

- racjonalne wykorzystanie dla produkcji rolnej obszarów o najlepszych uwarunkowaniach środowiskowych,
- rozbudowa i modernizacja sieci wodociągowych,
- budowa i rozbudowa zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowa, rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków poza zasięgami aglomeracyjnymi w KPOŚK, szczególnie na obszarach gdzie występują duże dysproporcje między długościami sieci wodociągowych a kanalizacyjnych.

Na obszarze gminy nie zostały wskazane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

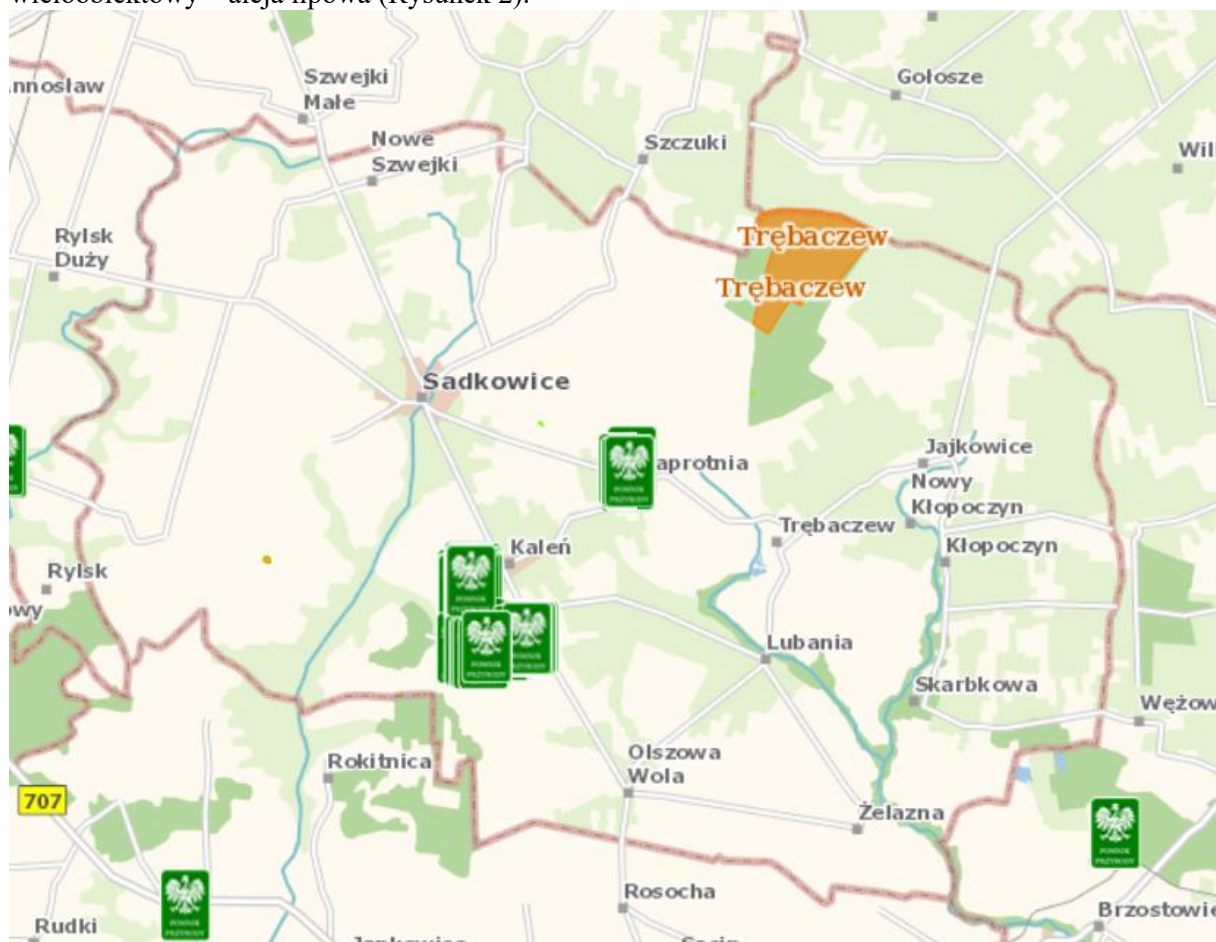
Strefy związane z zabudową i zainwestowaniem wyznaczone były na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącego zainwestowania, a obszary uzupełnienia zabudowy wraz z ich poszerzeniami wyznaczono z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo oraz gleb wysokich klas bonitacyjnych. Poszerzenia 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).

Poszerzenia na ww. obszarach wykonywane były w celu uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

3) Znajdujące się na obszarze gminy:

a) Formy ochrony przyrody oraz ich otulin

W gminie występują następujące formy ochrony przyrody (zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.): Rezerwat przyrody „Trębaczew”, użytki ekologiczne i 37 pomników przyrody, w tym 36 pojedynczych drzew i 1 pomnik wieloobiektowy – aleja lipowa (Rysunek 2).



Rysunek 2 Rozmieszczenie form ochrony przyrody na terenie gminy Sadkowice

Źródło: <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>

Rezerwat przyrody „Trębaczew”

Rezerwat leśny został utworzony Zarządzeniem nr 299 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 września 1958 roku (Monitor Polski z 1958 r. Nr 73, poz. 431). Powierzchnia rezerwatu jest równa 174,12 ha, z czego 70,42 ha objęte jest ścisłą ochroną, a 104,23 ha ochroną czynną. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych fragmentu lasu sosnowo – dębowego na Wysoczyźnie Rawskiej, z dużym udziałem modrzewia polskiego (*Larix polonica*) naturalnego pochodzenia. Wiek modrzewi określa się na około 100-160 lat.

W rezerwacie występowało ponad 2000 dorodnych modrzewi. Część z nich uległa wiatrolomom i obecnie znajduje się na wczesnych etapach rozkładu. Od lat 60-tych XX wieku zaszły istotne zmiany roślinności i flory rezerwatu, m.in. wyginęło wiele gatunków ciepłolubnych, występowało w nim wtedy jedno zbiorowisko roślinne dąbrowy ciepłolubnej *Potentillo albae-Quercetum* wraz z bardzo bogatą florą roślin naczyniowych i mszaków. Z czasem odnotowano jednak zachodzący proces regeneracji grądu oraz recesję dąbrowy świetlistej. Obecnie występuje tutaj jeden zespół roślinny grądu subkontynentalnego *Tilio-Carpinetum* w podzespole grądu wysokiego T-C *calamagrostietosum*. Na szczególną uwagę zasługują wyróżniające się tutaj różne postaci grądu wysokiego z konwaliają majową, z modrzewiem oraz sosną i modrzewiem, z niecierpkim drobnokwiatowym oraz z jeżyną. Część z nich to postaci degeneracyjne grądu.

W drzewostanie obserwuje się sukcesywne ustępowanie modrzewia oraz sosny na rzecz dębów i graba. Główny przedmiot ochrony rezerwatu, modrzew polski, samoistnie się tutaj nie odnawia, podobnie zresztą jak i sosna. Aktualnie notuje się intensywny rozwój podszytu z następującymi gatunkami: leszczyna pospolita, grab, dęby oraz jarzab pospolity, powodujących znaczne zacienienie runa i dalsze ustępowanie gatunków ciepłolubnych. Dużym walorem przyrodniczym są rzadkie i cenne gatunki roślin, m.in.: czerniec gronkowy, lilia złotogłów, miodownik melisowaty, przetacznik macierzankowy, przytulia wonna. Bogata jest również awifauna, stwierdzono tu gniazdowanie ponad 40 gatunków ptaków. Rezerwat jest również ważnym miejscem dla grzybów i zwierząt związanych z martwym drewnem oraz obumierającymi starymi drzewami.

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 4 stycznia 2018 r. (Dz. Urz. z 2018 r. poz. 98) został ustanowiony plan ochrony dla rezerwatu przyrody „Trębaczew”. Zgodnie z ww. zarządzeniem przyrodniczymi i społecznymi uwarunkowaniami realizacji celu ochrony są:

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

Pomniki przyrody

Na terenie gminy występuje 37 pomników przyrody, w tym 36 pojedynczych drzew i 1 pomnik wieloobiektowy – aleja lipowa. Szczegółowe dane dotyczące pomników przyrody zawiera poniższa tabela.

Tabela 4 Pomniki przyrody na terenie gminy Sadkowiec

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
1	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	1985-02-01	Zarządzenie Nr 3 Wojewody Skierniewickiego z dnia 15 stycznia 1985 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Paprotnia, park dworski dz. Nr 254/4	342	16
2	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>				-	17
3	Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i>				481	19
4	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i>				377	18
5	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i>				390	18
6	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i>				349	19
7	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>			Paprotnia, park dworski dz. Nr 254/7	368	20
8	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				462	16
9	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				349	17
10	Buk - <i>Fagus sp.</i>				267	20
11	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>			Park podworski w Kaleniu	650	20
12	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				540	20
13	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				434	20
14	Modrzew polski - <i>Larix decidua</i> subsp. <i>polonica</i>			Park podworski w Bujalach	248	20
15	Modrzew polski - <i>Larix decidua</i> subsp. <i>polonica</i>				324	18
16	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>	1990-04-01	Zarządzenie Nr 6 Wojewody Skierniewickiego z dnia 03 marca 1990 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody	Bujaly, park dworski dz. Nr 333	186	16
17	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				229	19
18	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				207	17
19	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)			Bujaly, park dworski	352	20
20	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>			Park podworski w Kaleniu	286	21
21	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				261	21
22	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				302	21
23	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				342	16
24	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				295	21
25	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				327	21
26	Modrzew europejski - <i>Larix decidua</i>				330	21
27	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				158	19

Lp.	Nazwa pomnika przyrody (opis)	Data ustanowienia	Obowiązująca podstawa prawna	Lokalizacja	Obwód na wysokości 1,3 m [cm]	Wysokość [m]
28	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				371	23
29	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				418	23
30	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				380	20
31	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				437	21
32	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				352	18
33	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>				355	23
34	Kasztanowiec zwyczajny (Kasztanowiec biały) - <i>Aesculus hippocastanum</i>				280	16
35	Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - <i>Pinus sylvestris</i>				280	19
36	Brzoza brodawkowata (Brzoza zwisła) - <i>Betula pendula</i>				-	-
37	Aleja lipowa 171 drzew w tym: lipa drobnolistna 96 szt, robinia biała 5 szt, jesion wyniosły 60 szt, kasztanowiec 9 szt, dąb szypułkowy 1 szt	1997-09-02	Rozporządzenie Nr 30 Wojewody skierniewickiego z dnia 17 lipca 1997 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody	po obydwu stronach drogi na działkach o numerach ewidencyjnych 14 i 154, obręb Bujaly gm. Sadkowie	-	Od 4 do 26

Źródło: <http://crfop.gdos.gov.pl>

Użytki ekologiczne

Na obszarze gminy Sadkowie istnieją trzy użytki ekologiczne powołane Rozporządzeniem Nr 2 Wojewody Skierniewickiego z 15.01.1997 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Skier. z 07.02.1997 r. Nr 1, poz. 2). Są to bagna położone na terenie miejscowości Jajkowie (pow. 0,21 ha), Paprotnia (pow. 0,32 ha) oraz Przyłuski (pow. 0,66 ha).

Zgodnie z art. 42 z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej - naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy Sadkowie wzięto pod uwagę ww. uwarunkowania. Rezerwat przyrody „Trębaczew” oraz użytki ekologiczne zlokalizowane są w strefie otwartej (SO). 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 następowało głównie w granicach zainwestowania, wskazanych w aktualnie obowiązującym studium i prowadzone było z poszanowaniem obszarów cennych przyrodniczo.

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

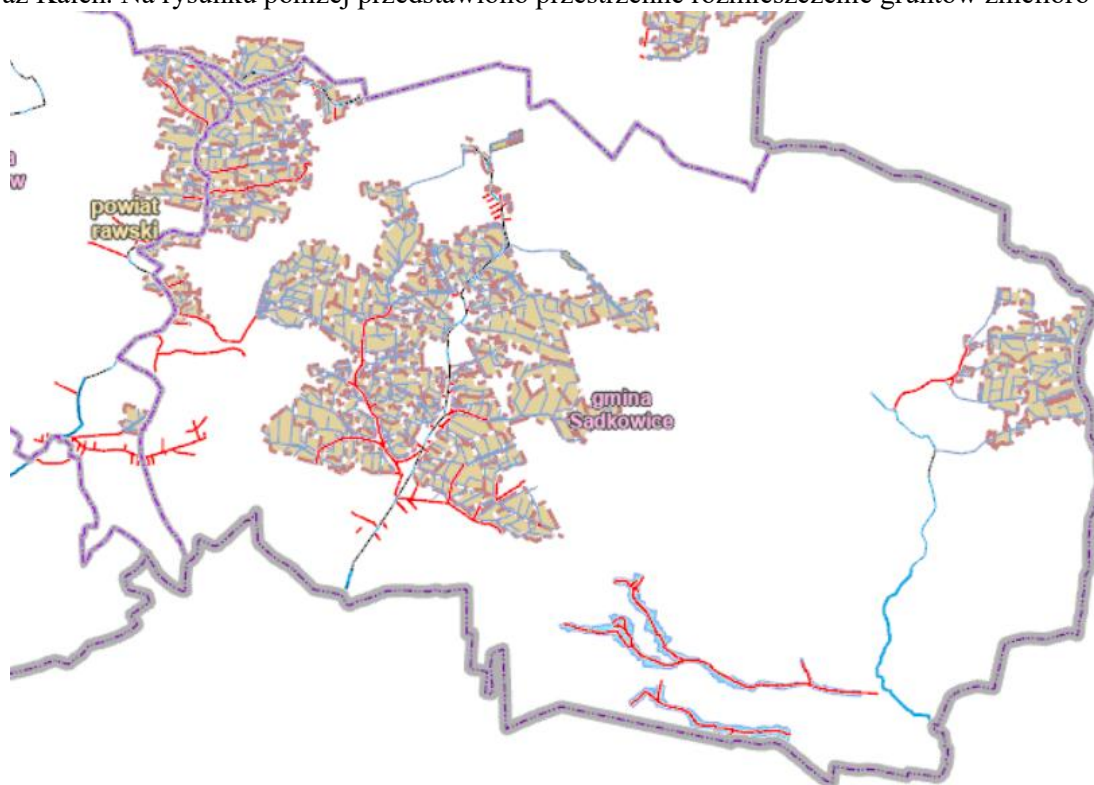
Na obszarze gminy Sadkowiec nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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 urządzeń 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.

Na obszarze gminy zmeliorowano około 21% użytków rolnych. Największy udział zmeliorowanych użytków rolnych występuję w następujących obrębach geodezyjnych: Nowe Lutobory, Pilawy, Lutobory, Nowy Kaleń, Szwejk Wielkie, Sadkowiec, Kłopotczyn i Nowy Kłopotczyn, Przyłuski oraz Kaleń. Na rysunku poniżej przedstawiono przestrzenne rozmieszczenie gruntów zmeliorowanych.



Rysunek 3 Grunty zmeliorowane w gminie Sadkowiec

Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/imap/?locale=pl&gui=new&sessionID=626495>

Powyższe uwarunkowania zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie odpowiednich stref funkcjonalnych (głównie tereny produkcji rolniczej SR), 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 gminy Sadkowice nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi oraz tereny, na których takie ruchy występują.

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

e) Strefy ochronne ujęć wód

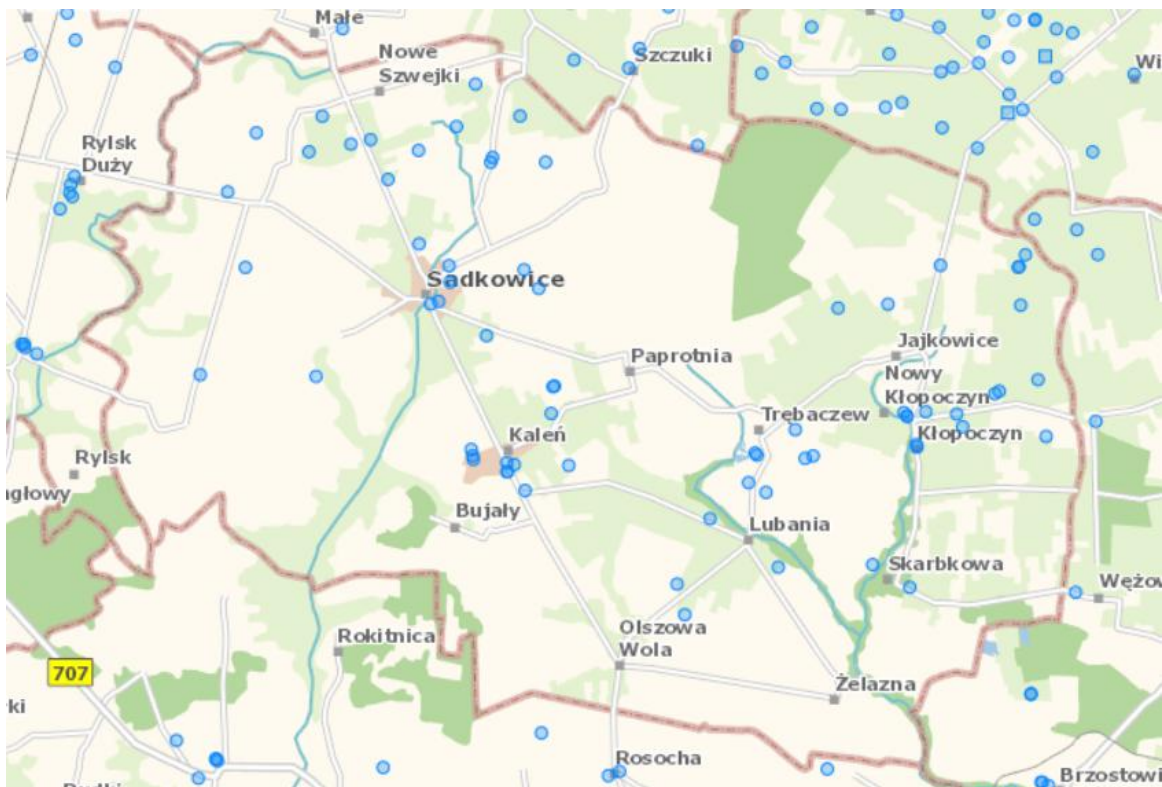
Na obszarze gminy istnieją 3 ujęcia wód podziemnych:

- Studzianki (działka ew. nr 313/2 obręb Studzianki) – składające się ze studni głębinowej o głębokości 52,0 m oraz stacji uzdatniania wody; strefę ochrony bezpośredniej stanowi czworokąt o wymiarach: 18,0 m x 18,0 m x 23,0 m x 19,0 m,
- Skarbkowa (działka ew. nr 231/1 obręb Skarbkowa) – składające się ze studni głębinowej o głębokości 40,0 m,
- Kaleń (działka ew. nr 91/2 obręb Kaleń) – składające się z dwóch studni głębinowych o głębokości 42,90 m (studnia nr 1) oraz 40,5 m (studnia nr 2).

Dodatkowo na obszarze SUW Studzianki i SUW Skarbkowa zlokalizowane są nowe studnie, po 1-ej szt. dla każdego SUW-u. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia Gmina jest w trakcie uzyskiwania pozwoleń wodno-prawnych na nowe studnie.

Na obszarze gminy Sadkowice nie ma wyznaczonych stref ochrony pośredniej, natomiast strefa ochrony bezpośredniej określona jest dla SUW Studzianki.

Ujęcia te służą do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę pitną i na potrzeby gospodarstw domowych. Na obszarze gminy zlokalizowane są także studnie dla celów gospodarczych (sadownictwo) oraz dla firm produkcyjnych. Ich rozmieszczenie przedstawia poniższy rysunek.



Rysunek 4 Pozostałe obiekty hydrogeologiczne w gminie Sadkowie

Źródło: <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/>

Strefa ochronny bezpośredniej ujęć wód na obszarze gminy Sadkowie zlokalizowania jest w strefie infrastrukturalnej SI.

f) Obszary ochronne zbiorników śródlądowych

Na obszarze gminy Sadkowie nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

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

g) Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Sadkowie zlokalizowane są następujące obszary u tereny górnicze.

Tabela 5 Wykaz obszarów i terenów górniczych na terenie gminy Sadkowice

Lp.	Nazwa obszaru górniczego (OG) i terenu górniczego (TG)	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia OG i TG	Dokument wyznaczający
1	Skarbkowa II	10-5/8/751	aktualny	Skarbkowa dz. 214/1, 215, 216	Skarbkowa II	2013-08-21	RŚV.7422.117.2013 .MK
2	Lubania	10-5/9/868	aktualny	Lubania, dz. 639/1	Lubania	2015-04-29	SAB.II.6522.2.1.20 15.AL
3	Trębaczew I	10-5/10/999	aktualny	Nowy Trębaczew, dz. 6/1, 7/3, 8/5	Trębaczew I	2018-05-22	RŚV.7422.38.2018. MK
4	Zabłocie	10-5/9/861	aktualny	Zabłocie, dz. 46/4, 46/6, 46/8	Zabłocie	2015-02-20	SAB.II.6522.2.9.20 14.AL

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







Rysunek 5. Schemat przedstawiający lokalizację obszarów górniczych, terenów górniczych oraz złóż na terenie gminy Sadkowie

1 – złoża Trębaczew I, OG/TG Trębaczew I; 2 – złoża Lubania, Skarbkowa II, OG/TG Lubania, Skarbkowa II; 3 – złoża Skarbkowa III, Skarbkowa IV, Skarbkowa (zarej.); 4 – złoża Zabłocie, OG/TG Zabłocie

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych <https://midasinfo.pgi.gov.pl/midas-web/index.html>

Zaewidencjonowane na obszarze gminy Sadkowie obszary i tereny górnicze zlokalizowane są w strefie górnictwa (SG).

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

Kopaliny występujące na terenie gminy to złoża piasków budowlanych oraz żwirów. Udokumentowane złoża kopalin znajdują się w okolicach miejscowości Lubania, Skarbkowa, Trębaczew i Zabłocie (czynna eksploatacja). Istniejące złoża surowców mineralnych mają znaczenie lokalne i wykorzystywane są na potrzeby budownictwa mieszkaniowego i drogowego.

Szczegółowe dane nt. złóż zawiera poniższa tabela (opracowana na podstawie bazy danych MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego).

Tabela 6 Rejestr złóż na terenie gminy Sadkowice

Nr rejestru	Nazwa	Stan zagospodarowania	Kopaliny wg NKZ	Kopalin a	Pow. Złóża [ha]	Zasoby złóża [tys. t]	Mięszość złóża (średnia) [m]	Kierunek rekultywacji
KN4308	Broniew	[Z] eksploatacja złóża zaniechana	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,4040	111,80	3,75	mieszany
KN15184	Lubania	[E] złóże zagospodarowane	złóża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	piaski i żwiry	1,9926	281,34	10,90	rolniczo-wodny
KN3895	Nowe Szwejk	[Z] eksploatacja złóża zaniechana	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,9490	215,00	4,83	sportowo-rekreacyjny
KN1646	Skarbkowa	[M] złóże skreślone z bilansu zasobów	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	4,9000	0,00	5,00	
KN15931	Skarbkowa II	[E] złóże zagospodarowane	złóża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	piaski i żwiry	3,0401	933,29	18,00	mieszany
KN16872	Skarbkowa III	[R] złóże rozpoznane szczegółowo	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,5921	511,40	19,30	rolniczo-leśny
KN18710	Skarbkowa IV	[R] złóże rozpoznane szczegółowo	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	7,3800	1989,65	13,90	leśny
KN3887	Skarbkowa (zarej.)	[R] złóże rozpoznane szczegółowo		piaski i żwiry	5,3000	824,40	7,95	
KN3896	Trębaczew	[Z] eksploatacja złóża zaniechana		piaski i żwiry	2,2000	161,65		
KN18282	Trębaczew I	[R] złóże rozpoznane szczegółowo	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	7,2238	1983,60	13,20	rolniczo - wodny
KN3894	Turobowice-Rzymiec	[Z] eksploatacja złóża zaniechana	złóża piasków budowlanych	piaski i żwiry	1,9720	273,00	6,42	leśny
KN15235	Zabłocie	[T] złóże eksploatowane okresowo	złóża mieszanek żwirowo-piaskowych (pospółki)	piaski i żwiry	1,5788	129,75	6,00	rolniczo - wodny

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

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

Zaewidencjonowane złóża surowców mineralnych zlokalizowane są na obszarze następujących stref planistycznych: strefa górnictwa (SG), strefa gospodarcza (SP) oraz strefa produkcji rolniczej (SR).

i) Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Sadkowice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

W związku z brakiem ww. obszarów w gminie Sadkowice 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

W gminnej ewidencji zabytków zamieszczono 74 obiekty położone na terenie gminy Sadkowice, w tym 23 obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Tabela 7 Zabytki nieruchome wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Łódzkiego

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Numer rejestru	Czas powstania
1	zespół dworsko-parkowy - dwór - park	Bujały	dwór – nr rej. 590 A z 28.07.1983 park – nr rej. 573 A z 20.06.1981	dwór - początek XIX w. park - XIX w., przeb. XIX/XX w.
2	zespół dworsko-parkowy - dwór - park	Jajkowice	dwór – nr rej. 609 A z 28.07.1983 park – nr rej. 570 A z 20.06.1981	dwór – pocz. XX w. park – poł. XIX w.
3	zespół dworsko-parkowy - pałac - spichlerz - park	Kaleń	pałac – nr rej. 260 z 27.12.1967 spichlerz – nr rej. 796 z 27.12.1967 park – nr rej. 768 z 27.12.1967 oraz 229 z 20.06.1981	park – poł. XIX w. pałac - ok. 1859 r. spichlerz – pocz. XIX w.
4	kościół par. p.w. św. Stanisława Biskupa	Lewin	nr rej.: 770 z 27.12.1967	
5	dzwonnica kościoła	Lewin	nr rej.: 771 z 27.12.1967	
6	cmentarz przykościelny (w granicach ogrodzenia)	Lewin	nr rej.: 981 A z 16.11.1994	
8	kościół par. p.w. Przemienienia Pańskiego	Lubania	nr rej.: 517 z 30.01.1979	
9	plebania	Lubania	nr rej.: 517 z 30.01.1979	
10	cmentarz przykościelny	Lubania	nr rej.: 977 A z 19.10.1994	
11	cmentarz rzym.-kat.	Lubania	nr rej.: 810 A z 22.11.1991	
12	kaplica cmentarna	Lubania	nr rej.: 516 z 30.01.1979	
13	zespół dworsko-parkowy - dwór - park	Paprotnia	dwór - nr rej.: 603 A z 28.07.1983 park podworski - nr rej.: 574 A z 20.06.1981	

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Numer rejestru	Czas powstania
14	kościół par. p.w. św. Dziesięciu Tysięcy Rycerzy Męczenników	Sadkowice	nr rej.: 556 A z 25.03.1981	
15	dzwonnica	Sadkowice	nr rej.: 556 A z 25.03.1981	
16	cmentarz przykościelny	Sadkowice	nr rej.: 982 A z 17.11.1994	
17	cmentarz rzym.-kat.	Sadkowice	nr rej.: 857 A z 03.01.1992	
18	zespół dworsko-parkowy - dwór - park	Sadkowice	dwór - nr rej.: 726-XI-45 z 13.11.1956 park - nr rej.: 726 z 01.06.1984	
19	zespół dworsko-parkowy - dwór - park	Zabłocie	dwór - nr rej.: 589 z 28.07.1983 park - nr rej.: 528 z 05.05.1980	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie https://www.wuoz-lodz.pl/Rejestr_zabytkow,19

W Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdują się dodatkowo zabytki nieruchome głównie z okresu drugiej połowy XIX i początku XX wieku. To głównie zabudowania mieszkalne i gospodarcze/zagrodowe, kapliczki i cmentarze oraz budynki przemysłowe (np. gorzelnia w Trębaczewie) i użyteczności publicznej (szkoły). Spośród nich 5 jest dodatkowo ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. Są to: obora w Kaleniu, Cmentarz grzebalny rzymsko – katolicki i plebania kościoła parafialnego w Lewinie, cmentarz grzebalny „nowy” w Lubaniu oraz spichlerz w Zabłociu. W tabeli poniżej przedstawiono zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków inne niż wymienionej w tabeli 7.

Tabela 8 Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres/Lokalizacja
1	Dom mieszkalny z 1908 r.	Celinów	Celinów 10
2	Kapliczka przydrożna, koniec XIX w.	Gacpary	działka nr 48
3	Kapliczka przydrożna z 1930 r.	Gogolin	działka Nr 174/2 – droga na Paprotnię
4	Kapliczka przydrożna, III ćw. XIX w.	Gogolin	działka Nr 50/2 – droga na Celinów
5	Dom mieszkalny, początek XX w.	Kaleń	Kaleń 30
6	Kapliczka przydrożna, I ćw. XX w.	Kaleń	działka nr 17/1
7	Kapliczka przydrożna, I ćw. XX w.	Kaleń	teren zespołu pałacowego
8	Obora z 1820r.	Kaleń	Kaleń 91
9	Dom mieszkalny z 1931r.	Kłopotczyn	Kłopotczyn 8
10	Dom mieszkalny, koniec XIX w.	Lewin	Lewin 20
11	Cmentarz rzymskokatolicki – dawny grzebalny w Lewinie, ok. 1928r.	Lewin	działka nr 332
12	Kapliczka przydrożna z 1949r.	Lewin	działka nr 256
13	Kapliczka przydrożna z 1920r.	Lewin	działki nr 343/1 i 343/2
14	Kościół p.w. św. Stanisława Biskupa Męczennika z XVII w.	Lewin	Lewin 38
15	Plebania, zbudowana w 1928 r.	Lewin	Lewin 38
16	Kapliczka przydrożna z 1920r.	Lipna	działka nr 121
17	Kapliczka przydrożna, lata 30-te XX w.	Kłopotczyn	działka Nr 80, droga Lubania - Kłopotczyn
18	Dom mieszkalny, ok. 1920r.	Lubania	Lubania 9
19	Dom mieszkalny, 1920r.	Lubania	Lubania 20
20	Dom mieszkalny, 1925r.	Lubania	Lubania 21
21	Budynek szkoły, ok. 1920r.	Lubania	Lubania 49
22	Budynek straży pożarnej, ok. 1920r.	Lubania	Lubania 65
23	Cmentarz nowy grzebalny, I poł. XX w.	Lubania	działka nr 32

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Adres/Lokalizacja
24	Dawny punkt skupu mleka, ok. 1920 r.	Lubania	działka nr 164
25	Kapliczka przydrożna, ok. 1920 r.	Lubania	działka nr 10
26	Dom mieszkalny, ok. 1920 r.	Nowe Sadkowice	Nowe Sadkowice 25
27	Kapliczka przydrożna, ok. 1920 r.	Nowe Sadkowice	Nowe Sadkowice 26
28	Dom mieszkalny, ok. 1920 r.	Nowe Sadkowice	Nowe Sadkowice 26
29	Kapliczka przydrożna, lata 30-te XX w	Olszowa Wola	działka nr 256
30	Kapliczka przydrożna, pocz. XX w.	Olszowa Wola	działka nr 658
31	Kapliczka przydrożna, I ćw. XX w.	Olszowa Wola	działka nr 350/2
32	Kapliczka przydrożna, ok. 1870 r.	Paprotnia	działka nr 245/7
33	Budynek gospodarczy, ok. 1930 r.	Przyłuski	Przyłuski 21
34	Dom mieszkalny z 1921r.	Przyłuski	Przyłuski 21
35	Dom mieszkalny, ok. 1920 r.	Rzymiec	Rzymiec 15
36	Dom mieszkalny, dawna szkoła, ok. 1850 r.	Sadkowice	Sadkowice 17
37	Budynek gospodarczy, I ćw. XX w.	Sadkowice	Sadkowice 74
38	Dom mieszkalny, ok. 1930 r.	Sadkowice	Sadkowice 74
39	Budynek gospodarczy, ok. 1930 r.	Sadkowice	Sadkowice 118
40	Kapliczka przydrożna, ok. 1930 r.	Sadkowice	działka nr 412, droga do Celinowa
41	Dom mieszkalny, ok. 1920 r.	Trębaczew	Trębaczew 41
42	Gorzelnia z 1902r.	Trębaczew	działka nr 205
43	Kapliczka przydrożna, ok. 1920 r.	Trębaczew	działka nr 335, droga na Paprotnię
44	Kapliczka przydrożna, pocz. XX w.	Trębaczew	działka nr 126/1, droga na Jajkowie
45	Dom mieszkalny, I ćw. XX w.	Turobowice	Turobowice 15
46	Dom mieszkalny, ok. 1920 r.	Władysławów	Władysławów 6
47	Kapliczka przydrożna z 1936 r.	Władysławów	działka nr 40
48	Kapliczka przydrożna, lata 30-te XX w.	Władysławów	działka nr 488
49	Spichlerz, I ćw. XX w.	Zabłocie	Zabłocie 25
50	Dom mieszkalny, ok. 1930 r.	Żelazna	Żelazna 1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz zabytek.gov.pl

Zgodnie z zapisami w Gminnej Ewidencji Zabytków w gminie zlokalizowanych jest 77 stanowisk archeologicznych, które nie są oznaczone w terenie. Wśród stanowisk mamy głównie ślady osadnictwa, osady i cmentarzyska pochodzące z różnych okresów – epoka kamienia, epoka brązu, wczesne/późne średniowiecze, nowożytność – związane z kulturą polską, łużycką, przeworską.

Poniżej przedstawiono wykaz stanowisk archeologicznych w gminie Sadkowice

Tabela 9 Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się w Gminnej Ewidencji Zabytków

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
1	Bujały	21/68-62	5	20	Olszowa Wola	1/68-62	1
2	Trębaczew	20/68-62	1	21	Zabłocie	23/68-61	7
3	Kłopotczyn	19/68-62	2	22	Bujały	22/68-61	4
4	Kłopotczyn	18/68-62	1	23	Bujały	21/68-61	3
5	Lipna	17/68-62	1	24	Bujały	20/68-61	2
6	Olszowa Wola	16/68-62	10	25	Bujały	19/68-61	1
7	Olszowa Wola	15/68-62	9	26	Kaleń	18/68-61	1
8	Olszowa Wola	14/68-62	8	27	Lewin	17/68-61	2
9	Olszowa Wola	13/68-62	7	28	Zabłocie	16/68-61	6
10	Olszowa Wola	12/68-62	6	29	Zabłocie	15/68-61	5
11	Władysławów	11/68-62	1	30	Zabłocie	14/68-61	4
12	Olszowa Wola	10/68-62	5	31	Zabłocie	13/68-61	3
13	Olszowa Wola	9/68-62	4	32	Zabłocie	12/68-61	2
14	Nowa Żelazna	8/68-62	2	33	Przyłuski	11/68-61	4
15	Rudka	7/68-62	2	34	Przyłuski	10/68-61	2
16	Rudka	6/68-62	1	35	Przyłuski	9/68-61	3
17	Nowa Żelazna	4/68-62	1	36	Zabłocie	8/68-61	1
18	Olszowa Wola	3/68-62	3	37	Przyłuski	7/68-61	1
19	Olszowa Wola	2/68-62	2	38	Lewin	6/68-61	1

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
39	Rokitnica Kąty	4/68-61	3
40	Rokitnica Kąty	3/68-61	2
41	Rokitnica Kąty	2/68-61	1
42	Kolonia Trębaczew	9/67-62	1
43	Kolonia Paprotnia	8/67-62	1
44	Jajkowice	7/67-62	2
45	Jajkowice	6/67-62	1
46	Paprotnia	5/67-62	5
47	Paprotnia	4/67-62	4
48	Paprotnia	3/67-62	3
49	Paprotnia	2/67-62	2
50	Paprotnia	1/67-62	1
51	Sadkowice	36/67-61	1
52	Szwejk Wielkie	35/67-61	4
53	Szwejk Wielkie	34/67-61	3
54	Gacpary	33/67-61	2
55	Studzianki	32/67-61	6
56	Studzianki	30/67-61	4
57	Studzianki	29/67-61	3
58	Studzianki	28/67-61	2

Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Nr stan. na obszarze
59	Studzianki	27/67-61	1
60	Kaleń Nowy	26/67-61	1
61	Lutobory	25/67-61	3
62	Gacpary	24/67-61	1
63	Turobowice	14/67-61	2
64	Szwejk Wielkie	13/67-61	2
65	Szwejk Wielkie	12/67-61	1
66	Sadkowice	11/67-61	8
67	Lutobory	10/67-61	2
68	Lutobory	9/67-61	1
69	Sadkowice	8/67-61	7
70	Sadkowice	7/67-61	6
71	Sadkowice	6/67-61	5
72	Sadkowice	5/67-61	4
73	Sadkowice	4/67-61	3
74	Sadkowice	3/67-61	2
75	Sadkowice	2/67-61	1
76	Turobowice	1/67-61	1
77	Studzianki	31/67-61	5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Narodowego Instytutu Dziedzictwa

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 gminy Sadkowice nie występują obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

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

l) Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Sadkowice nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

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

m) Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Sadkowice 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 gminie Sadkowice ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

n) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Sadkowice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

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

o) Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Sadkowice nie występują obszary wymagające zdegradowane i obszary rewitalizacji.

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

p) Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

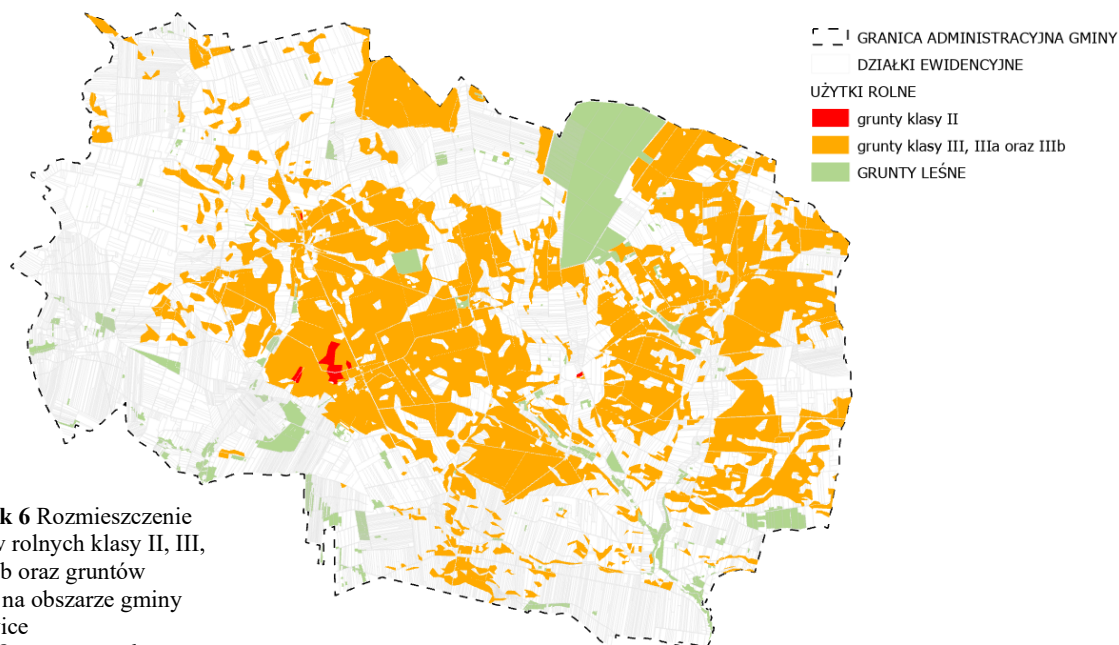
Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, ze zm.) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia Planu Ogólnego Gminy Sadkowie Rada Powiatu w Rawie Mazowieckiej nie wprowadziła takiej uchwały².

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

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

Na obszarze gminy Sadkowie występują grunty rolne klasy II, III, IIIa oraz IIIb. Zajmują one łącznie 3 831,4 ha, co stanowi ok. 26,82% powierzchni gminy. Największe kompleksy tych gleb występują w środkowej i wschodniej części gminy (obręby: Nowe Szwejkki, Sadkowie, Lutobory, Nowe Lutobory, Kaleń, Nowy Kaleń, Broniew, Jajkowice i Lipna).

Stopień lesistości gminy Sadkowie (GUS, BDL stan na 31.12.2024) wynosi 6,1% (748,35 ha). Wskaźnik ten jest mniejszy niż średnia lesistość powiatu rawskiego wynosząca 12,9% oraz znacznie mniejszy od lesistości dla województwa łódzkiego, która wynosi 21,4%. Taka tendencja jest spowodowana dużym udziałem terenów wykorzystywanych do działalności rolniczej. Większość gruntów leśnych, czyli 55,07% (414,42 ha) to grunty należące do Skarbu Państwa, pozostające głównie w zarządzie Lasów Państwowych. Na terenie gminy Sadkowie lasy te są administrowane przez Nadleśnictwo Skierniewice. Pozostałe grunty leśne w większości są w posiadaniu prywatnych właścicieli – 335,45 ha (44,58%), reszta gruntów – 2,6 ha (0,35%) to grunty gminne. Ich rozmieszczenie przedstawione zostało na rysunku poniżej.



Rysunek 6 Rozmieszczenie użytków rolnych klasy II, III, IIIa i IIIb oraz gruntów leśnych na obszarze gminy Sadkowie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EGİB, stan na grudzień 2024 r.

² 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)

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.

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

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

Na obszarze gminy Sadkowice nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (stan na dzień 18.11.2024 r.)³.

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

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

Na obszarze gminy Sadkowice 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 gminie Sadkowice ich uwzględnienie nie miało wpływu na sposób wyznaczania stref planistycznych.

³ Informacja, rejestry i wykazy dotyczące zakładów o dużym ryzyku: <https://www.gov.pl/web/kwpsp-lodz/informacje-dotyczace-zakladow-duzego-ryzyka-powstania-powaznej-awarii-przemyslowej>

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

Oświata

W gminie Sadkowice funkcjonują cztery szkoły podstawowe:

- Zespół Szkół w Sadkowicach,
- Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Lubani,
- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Trębaczewie
- Szkoła Podstawowa w Kłopcynie.

Dzieci w wieku przedszkolnym mogą uczęszczać do przedszkoli zlokalizowanych w zespołach szkół bądź do oddziałów przedszkolnych mieszczących się w szkołach podstawowych.

Obiekty oświatowe zlokalizowane są na obszarze strefy usługowej (SU).

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna

Zadania z zakresu podstawowej ochrony zdrowia na obszarze gminy Sadkowice realizowane są przez Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „KALMED” w Kaleniu.

Na obszarze gminy funkcjonuje punkt apteczny w Kaleniu.

Na obszarze gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej z siedzibą w Sadkowicach.

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

Kultura

Na obszarze gminy Sadkowice działa Gminna Biblioteka Publiczna w Sadkowicach, która zlokalizowana jest w Zespole Szkół w Sadkowicach oraz jej Filia w Lubani. Działalność kulturalną prowadzą świetlice wiejskie zlokalizowane w następujących miejscowościach: Bujały, Paprotnia, Lutobory, Skarbkowa, Sadkowice, Nowy Kłopczyń, Zaborze oraz Olszowa Wola. Na obszarze gminy działają także świetlice środowiskowe zlokalizowane w miejscowości Rzymiec i Lewin.

Na obszarze gminy swoją działalność prowadzą następujące Stowarzyszenia oraz organizacje pozarządowe:

- Stowarzyszenie Przyjaciół Szkoły Podstawowej w Kłopcynie,
- Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Trębaczew,
- Akademia Piłkarska Sadkowice,

- Sadkowicki Ludowy – Uczniowski Klub Sportowy Lubania.

Obiekty kultury zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej – SU, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ.

Sport

Bazę sportową gminy Sadkowice stanowią przede wszystkim boiska sportowe, siłownie plenerowe oraz place zabaw w Sadkowicach, Lubani, Kłopotczynie, Paprotni, Lutoborach, Lewinie, Jajkowicach.

Obiekty sportowe zlokalizowane są na obszarach strefy usługowej – SU, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW oraz w strefie zieleni i rekreacji – SN.

Infrastruktura transportowa

W zakresie przewozów autobusowych obszar gminy obsługiwany jest przez Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej na trasach:

- Kolonia Wałowice – Rawa Mazowiecka przez Regnów Paprotnię,
- Biała Rawska – Lubania przez Sadkowice,
- Biała Rawska – Olszowa Wola przez Sadkowice, Bujały,
- Kolonia Wałowice – Rawa Mazowiecka przez Lesiew,
- Lubania – Rawa Mazowiecka przez Regnów Lewin,
- Olszowa Wola – Biała Rawska przez Trębaczew, Paprotnię.

Na obszarze gminy nie ma zlokalizowanej linii kolejowej.

Tereny komunikacji znajdują się w każdej strefie planistycznej. Na obszarze gminy Sadkowice nie ma dróg wojewódzkich i krajowych w związku z czym nie wyznaczono stref komunikacyjnych (SK).

Infrastruktura techniczna

Na obszarze gminy funkcjonują 3 wodociągi grupowe zasilane z: SUW Skarbkowa, SUW Kaleń, SUW Studzianki. SUW w miejscowości Nowy Kłopotczyn został wyłączony z eksploatacji w 2023 r. – miejscowości zaopatrywane z niego są obecnie zasilane poprzez SUW Kaleń. Zgodnie z danymi GUS za 2024 r. 87,9% budynków mieszkalnych w gminie podłączone było do sieci wodociągowej i korzystało z niej 72,5% mieszkańców gminy. Długość eksploatowanej sieci wynosi 155,2 km.

Na obszarze gminy funkcjonują oczyszczalnia ścieków zlokalizowane w Kaleniu, która realizuje zadania z zakresu zbiorowego odprowadzania ścieków. W Sadkowicach i Lubani natomiast

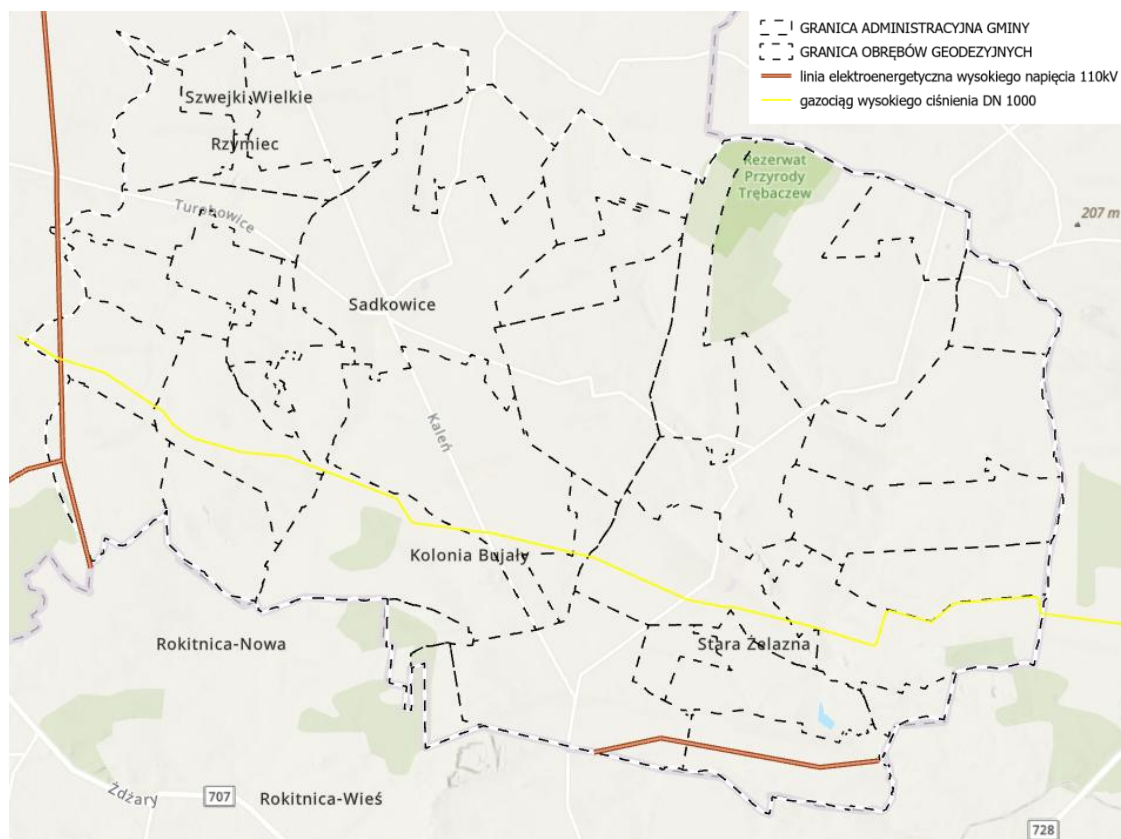
znajdują się dwie oczyszczalnie, do których odprowadzane są ścieki ze szkół zlokalizowanych w tych miejscowościach. Zgodnie z danymi GUS za 2024 r. 6,3% budynków mieszkalnych w gminie podłączone było do sieci kanalizacyjnej i korzystało z niej 9,2% mieszkańców gminy. Długość eksploatowanej sieci wynosi 3,0 km. Mieszkańcy korzystają ze szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe (951 szt. – dane GUS z 2024 r.) oraz przydomowych oczyszczalni ścieków (30 szt. – dane GUS z 2024 r.).

Na obszarze gminy Sadkowiec nie ma zlokalizowanego czynnego składowiska odpadów.

W gminie funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) zlokalizowany na działce ewidencyjnej 378/1 w miejscowości Sadkowiec – na terenie dawnej bazy SKR.

Przy zachodniej granicy gminy zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV relacji „Żurawia – Roszkowa Wola”. Natomiast przez południowy skraj gminy przebiega linia elektroenergetyczna 110kV relacji stacja GPZ „Mogielnica” – stacja GPZ „Roszkowa Wola” – linia ta nie ma bezpośredniego powiązania z systemem elektroenergetycznym Gminy Sadkowiec

Na obszarze gminy zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Wronów. Ponadto na obszarze gminy trzy miejscowości posiadają dostęp do sieci i urządzeń gazu przewodowego. Są to Broniew i Jajkowiec zasilane od wsi Błędów oraz Skarbkowa zasilana od wsi Wężowiec w gminie Mogielnica. Zgodnie z danymi GUS w 2024 r. z sieci gazowej korzystały 122 osoby, a jej długość wynosiła 1 470 m.



Rysunek 7 Linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia oraz gazociąg wysokiego ciśnienia na tle gminy Sadkowiec
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT

Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane są w miejscowości:

- Władysławów na działce ew. nr 12/1,
- Kaleń na działce ew. nr 91/8,
- Sadkowice na działce ew. nr 338,
- Sadkowice na działce ew. nr 423/5,
- Lewin na działce ew. nr 276/2,
- Lewin na działce ew. nr 526.

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej – SI, strefy gospodarczej – SP, strefy usługowej – SU oraz strefy produkcji rolniczej – SR. Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m², 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

Na obszarze gminy Sadkowie obowiązują ustalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, przyjętego uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.

Na terenie gminy Sadkowie zostały zidentyfikowane następujące 3 typy krajobrazu: wiejski, leśny oraz podmiejski i osadniczy. Szczegółowe informacje na ich temat przedstawia poniższa tabela. Żaden z ww. krajobrazów na terenie gminy Sadkowie nie został uznany jako priorytetowy.

Tabela 10 Typy krajobrazów zidentyfikowane na obszarze gminy Sadkowie

Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Opis krajobrazu
10-318.83-13	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Tło krajobrazowe tworzą lasy (o powierzchni powyżej 100 ha) o następujących typach siedliskowych): Lw, Lśw, LMw, LMśw, LMwyżśw, LMwyżw, Lwyżśw, Lwyżw, LGśw, LGw, LMGśw, LMGw oraz grunty leśne czasowo odlesione i drogi leśne (grunty leśne trwale niezalesione, np. w szczególności wody, zabudowania oraz grunty nieleśne w kompleksie lasów należy traktować jako elementy przestrzenne krajobrazu). Na etapie delimitacji przyjęto kryterium powierzchni powyżej 50 ha.
10-318.83-26	6. Wiejskie	6f. Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji	Tłem krajobrazowym są wielkopowierzchniowe sady lub plantacje roślin (o powierzchni powyżej 100 ha), w tym krzewów owocowych lub przemysłowych (mogą być podzielone na stosunkowo niewielkie lub średniej wielkości działki własnościowe rozdzielone drogami). Inne typy gruntów rolniczych tworzą niewielkie enklawy w obrębie tła krajobrazowego. Udział pozostałych form pokrycia terenu jest najczęściej niewielki. Zwykle obszary zabudowane stanowią obiekty punktowe, np. zakłady przetwórstwa owocowo-warzywnego i obiekty towarzyszące.
10-318.83-37	6. Wiejskie	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Tłem krajobrazowym jest wyodrębniona z otoczenia intensywna i zwarta zabudowa o charakterze wiejskim, o układzie siedliska wraz z ogrodami przydomowymi, otoczona funkcjonującymi obszarami polnymi. Każdorazowo należy rozpatrzyć różnice i zbieżność z podtypem 8c i odpowiednio dokonać klasyfikacji krajobrazu.
10-318.83-5	8. Podmiejskie i osadnicze	8e. Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód	Tło krajobrazowe tworzą mozaikowe kompozycje przestrzenne złożone z historycznych, wielkopowierzchniowych leśno-wodno-rolniczo-osadniczych kompozycji przestrzennych (powyżej 50 ha), w tym: zespoły pałacowo-parkowe, kalwarie, położone w strefach podmiejskich ogrody botaniczne, arboreta, skanseny,

			ogrody zoologiczne; występowanie zabudowy architektury sakralnej, klasztornej, dworskiej i rezydencjalnej oraz zabudowy towarzyszącej (stajnie, młyny, browary, gorzelnie, zabudowania mieszkalne, czworaki), w otoczeniu parkowym z udziałem stawów i starodrzewia, w szczególności grodzone i wyizolowane przestrzenie z terenów otaczających (najczęściej rolniczych lub leśnych).
--	--	--	---

Zgodnie z pkt. 1 i 2 załącznika nr 7 w Rozporządzeniu ws. audytu krajobrazowego rekomendacje i wnioski zostały przygotowane dla krajobrazów w obrębie 124 obszarów lub obiektów, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym dla rezerwatu przyrody „Trębaczew”.

Zgodnie z kartą przygotowaną dla krajobrazu leśnego (3) z przewagą siedlisk lasowych (3b) (kod krajobrazu 10-318.83-13) położonego w obrębie rezerwatu przyrody „Trębaczew”, określono w niej charakterystykę krajobrazu, zestawienie zagrożeń oraz Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu.

Jako główne zagrożenia dla ww. krajobrazu wskazano:

A.2.2. fizyczną i chemiczną degradację siedlisk lądowych:

- możliwość wystąpienia nadzwyczajnych, nie przewidzianych w planie zagrożeń zewnętrznych i wewnętrznych (skala zagrożenia 1/12),
- sąsiedztwo intensywnie użytkowanych sadów, możliwość oddziaływań środków chemicznych, zaśmiecenie i oddziaływania akustyczne (skala 8/12),
- brak naturalnych odnowień modrzewia polskiego (skala 8/12),
- ekspansja graba w obrębie powierzchni odsłoniętych dla zainicjowania i wsparcia rozwoju odnowienia dębu i modrzewia (skala 8/12),
- zanik zbiorowiska roślinnego o charakterze świetlistej dąbrowy wraz z jej gatunkami (skala 8/12),
- lokalne przegęszczenie młodszych drzewostanów modrzewiowych niekorzystnie oddziałująca na ich zdrowotność i ograniczenie występowania gatunków grądowych (skala 8/12),

A.3.5. zmniejszenie się różnorodności biologicznej:

- Ekspansja obcych gatunków inwazyjnych (niecierpka drobnokwiatowego) (skala 8/12),
- Fruitycetyzacja runa leśnego (nadmierny rozwój jeżyn) (skala 8/12),
- Juwenalizacja drzewostanów i ich zdominowanie przez sosnę i modrzewia (skala 8/12).

Natomiast jako rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów wskazano:

1) Na poziomie regionalnym (województwa):

Rekomendacje na poziomie regionalnym stanowią syntezę poszczególnych rekomendacji lokalnych i co do zasady są dedykowane polityce przestrzennej województwa. Dlatego odstąpiono od ich indywidualizowania w krajobrazach w obrębie rezerwatów przyrody na rzecz uogólnienia zapisów w ramach poszczególnych podtypów krajobrazów. Rekomendacje te w odniesieniu do poziomu

lokalnego należy rozumieć jako element dobrej praktyki planistycznej dedykowanej poszczególnym podtypom krajobrazów wykazujących wspólne cechy.

2) Na poziomie lokalnym (gminy):

2.1.) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów

- zachowanie przedmiotu ochrony zgodnie z obowiązującym zarządzeniem RDOŚ,
- zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych zachodzących w ekosystemach.
- ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych,
- zapobieganie sukcesji na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne przez zbiorowiska zaroślowe oraz leśne,
- zapobieganie sukcesji na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne przez zbiorowiska zaroślowe oraz leśne,
- zapobieganie niekorzystnym zmianom jakościowym i ilościowym w drzewostanach na terenach sąsiadujących z rezerwatem przyrody,
- ochrona i kształtowanie stref ekotonowych pomiędzy różnymi rodzajami ekosystemów, szczególnie w miejscach narażonych na zwiększoną antropopresję, m.in. na obrzeżach lasu czy wzdłuż cieków,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej w sposób nie zaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach rezerwatu przyrody,
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej z uwzględnieniem zachowania trwałości lasów oraz wszystkich jego funkcji (w tym ekosystemowych, przyrodniczych, społecznych), w sposób nie zaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach rezerwatu przyrody,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób nie zaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach rezerwatu przyrody,
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania bezpośredniego otoczenia rezerwatu przyrody, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego. Nie wprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w bezpośrednim otoczeniu rezerwatu.
- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej (zapis dotyczy działek przylegających do granic rezerwatu przyrody),
- ograniczanie zagospodarowania turystycznego w bezpośrednim otoczeniu rezerwatu przyrody, m.in. poprzez projektowanie szlaków turystycznych z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego,
- realizacja inwestycji celu publicznego w bezpośrednim sąsiedztwie granic rezerwatu przyrody w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych rezerwatu przyrody i jego otoczenia,
- zagospodarowanie na terenie rezerwatu przyrody zgodnie z obowiązującymi przepisami – ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz stosownymi zarządzeniami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

2.2.) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie oraz 2.3.) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:

- realizacja obiektów małej architektury związanych z ochroną przyrody i edukacją ekologiczną dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, kamień).

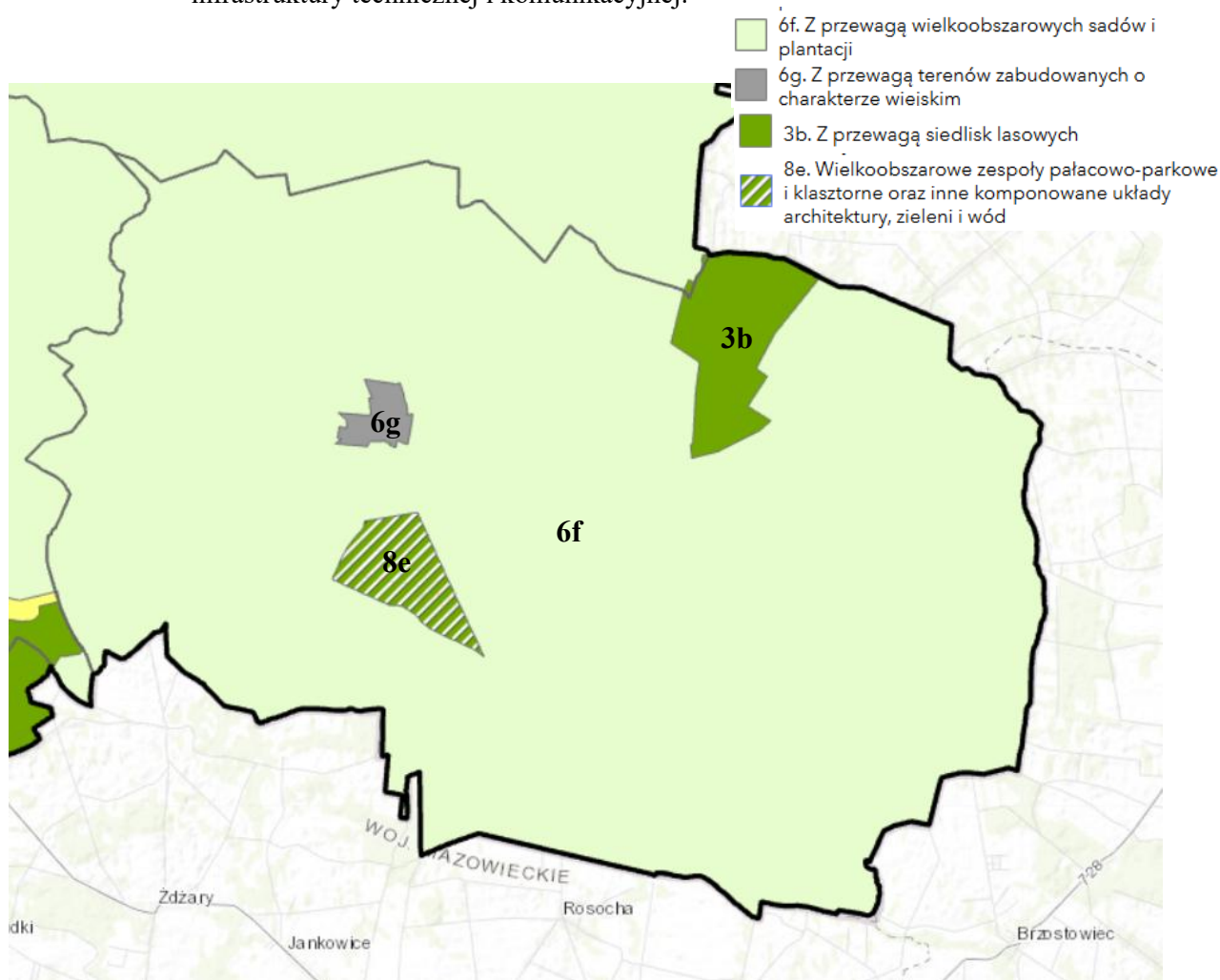
2.4.) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:

- niewprowadzanie zabudowy przedpola ekspozycji i konieczność przeprowadzenia każdorazowo analizy wpływu inwestycji na walory widokowokompozycyjne umożliwiającej podjęcie decyzji w sprawie lokalizacji oraz określenia warunków realizacji, minimalizujących niekorzystny wpływ inwestycji na walory widokowokompozycyjne. Ograniczanie lokalizacji obiektów dysharmonijnych mogących negatywnie wpływać na ekspozycję rezerwatu przyrody, m.in. obiektów kubaturowych, farm wiatrowych, masztów telefonii komórkowej.

Jako rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego obszaru wskazano:

- prace wspierające w celu utrzymania w dobrym stanie przedmiotu ochrony rezerwatu przyrody,
- eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów rezerwatu,
- ograniczenie cięć na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a polami uprawnymi bądź lasem a wodami powierzchniowymi,
- kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych w rezerwacie przyrody oraz jego sąsiedztwie. W terenach sąsiadujących z rezerwatem przyrody konieczne jest stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS) w zakresie naturalnej retencji oraz przywracania naturalnych warunków przepływu,
- kontynuacja prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej oraz rozwój rolnictwa zrównoważonego (m.in. ekstensywnego i ekologicznego) w sąsiedztwie rezerwatu,
- zachowanie trwałych użytków zielonych, nieprzekształcanie ich na grunty orne, zwłaszcza na terenach mokradłowych,
- wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z pól uprawnych i terenów zainwestowanych do wód (np. systemy sedymentacyjno-filtracyjne),
- kanalizowanie ruchu turystycznego. Wyznaczenie szlaków turystycznych/ścieżek dydaktycznych poza granicami rezerwatu przyrody w celu ograniczenia antropopresji,

- realizacja zabiegów renaturalizacyjnych na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami),
- zachowanie w jak najlepszym stanie zabytkowych obiektów kultury materialnej,
- opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej,
- powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu,
- utrzymanie funkcji Wyspy ekologicznej, zapewniającej ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz jej fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.



Rysunek 8 Rozmieszczenie zidentyfikowanych typów krajobrazu na terenie gminy Sadkowiec

Źródło: <https://geoportal.lodzkie.pl/portal/apps/webappviewer/index.html?id=29611dc4aa074727822b80bf253a9a46#>

W związku z brakiem krajobrazów priorytetowych na obszarze gminy Sadkowiec przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy dla wskazanych w audycie krajobrazów.

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 gminy Sadkowice (2025)*.

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

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Subniecka Warszawska GZWP nr 215 oraz GZWP 2151 Subniecka warszawska (część centralna),
- obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody: rezerwat przyrody „Trębaczew”, użytki ekologiczne w obrębie Jajkowiec, Paprotnia i Przyłuski, 37 pomników przyrody,
- lasy ochronne (wodochronne),
- gleby II, III, IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej,
- grunty organiczne,
- kompleksy leśne,
- 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 Dyрекcją 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.

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:

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

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 gminy Sadkowice pochodzą z 2024 r. Liczba ludności w gminie Sadkowice wg. stanu na 31 grudnia 2024 r. wynosiła 5 069 osób. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (**PUM_0**) w 2024 r. wynosiła **160 778 m²**. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (**P_0**) w 2024 r. wynosiła **31,7 m²/os**, natomiast w 2014 r. kształtowała się na poziomie **27,8 m²/os (P_{-10})**, a w 2004 r. **24,7 m²/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 gminy Sadkowice została określona zgodnie z *Prognozą ludności dla gmin na lata 2023-2060* wykonaną przez GUS. Zgodnie ze stanem na 31 grudnia 2024 r. liczba ludność w gminie wynosiła 5 069 osób. Wg. prognozy demograficznej dla gminy Sadkowice, w roku 2044 liczba ludności zmniejszy się i będzie wynosić 3 455 osób. W związku z czym prognozowana w 2044 r. liczba mieszkańców gminy Sadkowice, powiększona o 5 %, wyniesie **3 627 osób (M_{20})**.

$$M_{20} = 3455 + 3455 \times 5\% = 3627,75$$

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

wyliczenia wg. I-go sposobu:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 31,7 - 2 \times 27,8 = 39,5 \text{ m}^2/\text{os}$$

wyliczenia wg. II-go sposobu:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 31,7 - 24,7 = 38,7 \text{ m}^2/\text{os}$$

W związku z §3 ust. 8 ww. Rozporządzenia „*W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.*” do dalszych obliczeń przyjęto, że **P_{20} wynosi 40,0 m²/os**. Wyliczenia zarówno przy zastosowaniu pierwszego jak i drugiego sposobu wskazują wartość niższą niż 40,0 m²/os.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sadkowice będzie wynosić **-392 osoby (ZAP)**.

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 3627 - \frac{160778}{40,0} = -392,45$$

W związku z §3 ust. 9 pkt. 2 ww. Rozporządzenia przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Sadkowice będzie wynosić **1000 osób (ZAP)**.

W związku z powyższym w gminie Sadkowice do 2044 r. wystąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wysokości **1000 osób**.