

Wójt Gminy Radzanów

UZASADNIENIE

do Uchwały Rady Gminy Radzanów
W sprawie planu ogólnego Gminy Radzanów

z dnia

Radzanów, 2024 – 2026



NAZWA OPRACOWANIA:

Plan Ogólny Gminy Radzanów

ZLECENIODAWCA:

Gmina Radzanów

WYKONAWCA:

Agnieszka Łapa-Żelachowska ArchPlan

GŁÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Agnieszka Łapa – Żelachowska [WA-444]

mgr inż. arch. kraj. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz [WA-440]

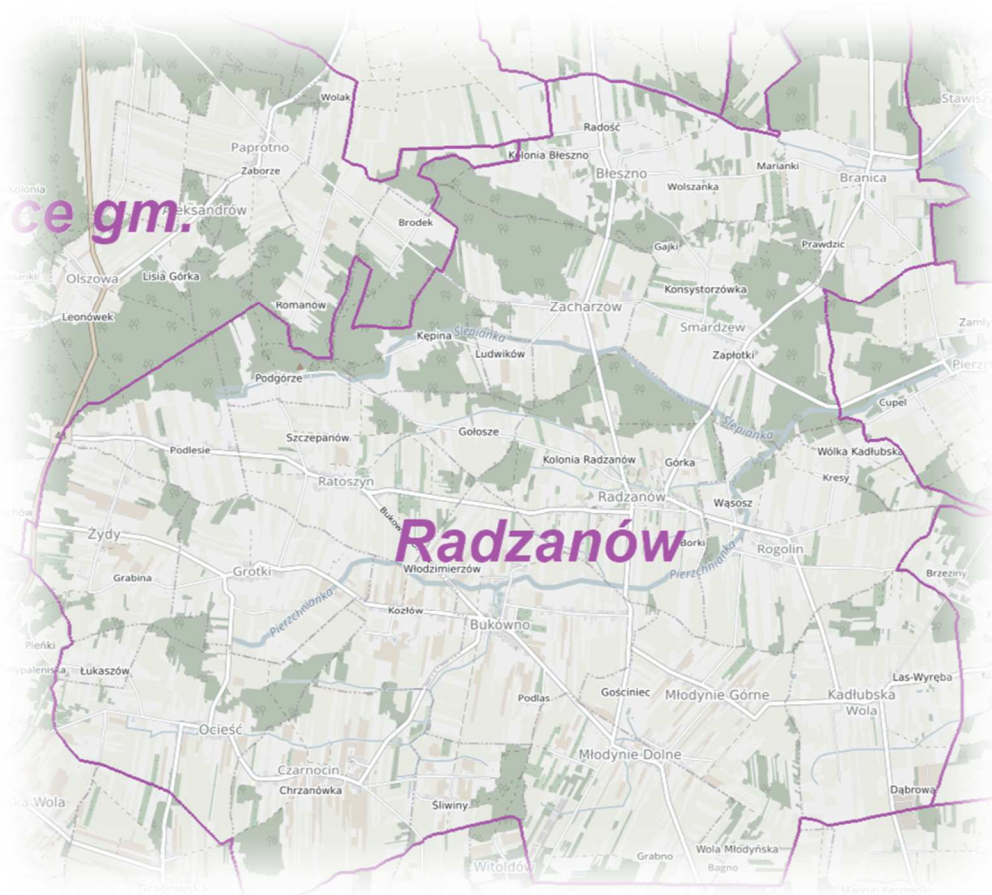
ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. arch. Agnieszka Łapa – Żelachowska [WA-444]

mgr inż. arch. kraj. Aleksandra Niebrzydowska – Macewicz [WA-440]

mgr inż. Cezary Gabryel

dr Stefan Białczak



Spis treści

I. WPROWADZENIE	13
CZĘŚĆ I UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RADZANÓW	19
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO O KTÓRYCH MOWA W ART. 13H UST. 2 PKT 4 USTAWY	19
II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO	20
III. STRATEGIA ROZWOJU GMINY RADZANÓW NA LATA 2022 - 2032	24
IV. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	26
V. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.....	31
VI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU.....	34
VII. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	35
VIII. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	36
IX. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	37
X. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	38
XI. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	38
XII. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	39
1. Złoże kopalin	39
2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	39
3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	39
XIII. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	39
XIV. 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	40
1. Zabytki nieruchome	40
1.1. Rejestr zabytków	40
1.2. Zabytki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	43
1.3. Gminna Ewidencja Zabytków	44
2. Zabytki archeologiczne.....	45
3. Zasoby kultury współczesnej.....	48
XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.....	52
XVI. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.....	52
XVII. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	52
XVIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	52
XIX. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	52
XX. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.....	52
XXI. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I – III ORAZ GRUNTY LEŚNE.....	53
1. GRUNTY ROLNE	53
2. GRUNTY LEŚNE	57
XXII. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	59

XXIII. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.	59
XXIV. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	59
1. Infrastruktura społeczna	59
1.1. Administracja, usługi kultu religijnego, sakralne	59
1.2. Ochrona zdrowia	60
1.3. Oświata	60
1.4. Kultura, sport, rekreacja.....	63
2. Infrastruktura transportowa i techniczna wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	63
2.1. Infrastruktura transportowa	63
2.1.1. Układ drogowy	63
2.1.2. Transport kolejowy.....	65
2.1.3. Komunikacja publiczna.....	65
2.1.4. Ruch rowerowy	65
2.1.5. Miejsca parkingowe dla samochodów	65
2.2. Infrastruktura techniczna	66
2.2.1. Zaopatrzenie w wodę.....	66
2.2.2. Gospodarka ściekowa.....	69
2.2.3. Odpady komunalne	69
2.2.4. Energia elektryczna	70
2.2.5. Odnawialne źródła energii	70
2.2.6. Zaopatrzenie w gaz.....	71
2.2.7. Infrastruktura telekomunikacyjna.....	72
3. Cmentarze	73
XXV. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	73
XXVI. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA 75	
XXVII. ANALIZY DEMOGRAFICZNE, PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	77
1. Analiza demograficzna	77
2. Wybrane analizy ekonomiczne i społeczne.....	91
3. Prognoza demograficzna.....	108
XXVIII. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE (ART. 13B PKT 7 USTAWY O P.Z.P.)	113
1. Wzory	113
2. Założenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu i wyliczenia	115
XXIX. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ	

ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13D USTAWY O P. Z. P.	120
1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 121	
1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp), w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.....	121
2. Obszary Uzupelnienia Zabudowy (OUZ)	121
2.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupelnienia zabudowy (OUZ) (13h ust. 2 pkt 2 ustawy o p. z. p.).....	121
2.2. Sposoby, zasady wyznaczenia obszaru uzupelnienia zabudowy (OUZ) w granicach określonych w planie ogólnym (13h ust 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.)	122
3. Chłonność terenów niezabudowanych nieobjętych obszarem uzupelnienia zabudowy	126
4. Podsumowanie.....	129
CZĘŚĆ II USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY RADZANÓW	133
I. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE. STREFY PLANISTYCZNE	134
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 ustawy o p.z.p.	134
2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH (Art. 13e ustawy o p.z.p.).....	134
2.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w Planie Ogólnym Gminy Radzanów.....	135
2.2. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE.....	136
2.3. Strefa SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	137
2.4. Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	137
2.5. Strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.	138
2.6. Strefa SU - strefa usługowa.....	139
2.7. Strefa SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego	141
2.8. Strefa SP - strefa gospodarcza.....	141
2.9. Strefa SR - strefa produkcji rolniczej.....	142
2.10. Strefa SI - strefa infrastrukturalna	142
2.11. Strefa SN - strefa zieleni i rekreacji.....	143
2.12. Strefa SC - strefa cmentarzy	144
2.13. Strefa SG – strefa górnictwa	144
2.14. Strefa SO - strefa otwarta	145
2.15. Strefa SK - strefa komunikacyjna.....	146
II. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (ART. 13H UST. 2 PKT 3 USTAWY O P.Z.P.) - PRZYCZYNY NIEUSTALENIA	147
PRZYCZYNY NIEUSTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ.....	147

III. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (13H UST. 2 PKT 2 USTAWY O P.Z.P.) - PRZYCZYNY NIEUSTALANIA.....	148
IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY – PODSUMOWANIE CZĘŚCI I I CZĘŚCI II	149

Spis wykresów:

Wykres 1. Decyzje WZ wydane na terenie Gminy Radzanów w latach 2010 - 2023	28
Wykres 2. Rodzaje inwestycji, dla których wydano decyzje WZ, analiza własna	28
Wykres 3. Klasy bonitacyjne użytków rolnych, wyrażone w %.....	53
Wykres 4. Liczba ludności gminy w latach 2013 - 2024 - stan na 31.12.	77
Wykres 5. Struktura ludności gminy według ekonomicznych grup wieku w udziale % ...	79
Wykres 6. Odsetek ludności w wybranych grupach wiekowych	80
Wykres 7. Struktura wiekowa ludności według pojedynczych roczników i płci w 2021 r.	81
Wykres 8. Urodzenia i zgony w latach 2012 - 2024	84
Wykres 9. Zameldowania i wymeldowania na pobyt stały w ruchu wewnętrznym w gminie w latach 2013 - 2024.....	85
Wykres 10. Liczba ludności w latach 1988 – 2002 - 2011– 2021 według NSP.....	87
Wykres 11. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku w procentach	90
Wykres 12. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych. Stan na 31.12.....	93
Wykres 13. Liczba podmiotów gospodarczych według grup rodzajów działalności	94
Wykres 14. Liczba podmiotów osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD	96
Wykres 15. Zarejestrowane podmioty gospodarcze według miejscowości	98
Wykres 16. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 - 2024	105
Wykres 17. Liczba ludności w latach 2002 – 2021 według NSP i w 2040 według szacunku	111

Spis rysunków:

Rysunek 1. Gmina Radzanów na tle gmin sąsiednich.	14
Rysunek 2. Gmina Radzanów w swych granicach administracyjnych.	15
Rysunek 3. Stan zagospodarowania Gminy Radzanów.....	22
Rysunek 4. Planowane inwestycje na terenie gminy Radzanów.	23
Rysunek 5. Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego, Gmina Radzanów.....	24
Rysunek 6. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy Radzanów.	26
Rysunek 7. Analiza przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.	30
Rysunek 8. Korytarze ekologiczne przebiegające przez obszar gminy Radzanów.....	31
Rysunek 9. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Radzanów.	32
Rysunek 10. Położenie obszarów chronionych na tle regionu.	34
Rysunek 11. Układ hydrologiczny gminy.	35
Rysunek 12. Grunty zmeliorowane, zaznaczone kolorem szarym, na terenie gminy Radzanów.....	36
Rysunek 13. Obszary Górnicze, Tereny górnicze.	37
Rysunek 14. Lokalizacja studni.....	38
Rysunek 15. Użytki rolne klas chronionych III, IIIa, IIIb na terenie gminy Radzanów.....	54
Rysunek 16. Gleby organicznie, na tle ukształtowania terenu Gminy Radzanów.	56
Rysunek 17. Gleby organicznie, na tle ukształtowania terenu Gminy Radzanów.	57
Rysunek 18. Grunty leśne na terenie gminy Radzanów.	58
Rysunek 19. Zasięg JCWPd nr 73.....	66
Rysunek 20. Zasięg JCWPd nr 74.....	67
Rysunek 21. Maszty telefonii komórkowej / stacje bazowe i ich lokalizacja na terenie gminy.....	72
Rysunek 22. Zidentyfikowane krajobrazy na terenie gminy Radzanów.	75
Rysunek 23 Liczba ludności w 2021 roku i zmiany w latach 1988 - 2021.....	88
Rysunek 24 Ludność w wieku poprodukcyjnym w % ludności ogółem wg NSP 2021	91
Rysunek 25 Liczba podmiotów na koniec 2023 roku i zmiany w latach 2013 - 2024	99
Rysunek 26 Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 - 2024.....	106
Rysunek 27 Regulacja zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.....	124
Rysunek 28 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, przeznaczonych pod strefy SJ i SZ.	130

Spis tabel:

Tabela 1. Obszary i tereny górnicze występujące na terenie gminy Radzanów.....	39
Tabela 2. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków, położonych na terenie gminy Radzanów.....	40
Tabela 3. Wykaz zabytków wpisanych wojewódzkiej ewidencji zabytków, położonych na terenie gminy Radzanów.....	43
Tabela 4. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.....	44
Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych położonych na terenie gminy Radzanów.	45
Tabela 6. Miejsca Pamięci Narodowej na terenie gminy Radzanów.	48
Tabela 7. Wykaz cmentarz (SC) o uznanych wartościach kulturowych w gminie Radzanów	49
Tabela 8. Kapliczki, figury na terenie gminy Radzanów.....	49
Tabela 9. Klasy bonitacyjne użytków rolnych wraz z ich udziałem w powierzchni ogólnej gminy.....	53
Tabela 10. Wykaz szkół na terenie gminy Radzanów. Liczba uczniów i oddziałów w poszczególnych szkołach w gminie Radzanów, w określonym roku szkolnym.....	60
Tabela 11. Odległość zabudowy	65
Tabela 12. Ludność według NSP, w rocznikach 1998, 2002, 2011, 2021	77
Tabela 13. Liczba ludności gminy w latach 2013 - 2024 - stan na 31.12.	77
Tabela 14. Wybrane dane dotyczące struktury wiekowej ludności gminy.....	78
Tabela 15. Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci.....	82
Tabela 16. Ludność w wieku 15 lat i więcej wg stanu cywilnego i płci	82
Tabela 17. Gospodarstwa domowe, zestawienie porównawcze.....	83
Tabela 18. Ruch naturalny ludności w gminie w latach 2013 - 2024.....	84
Tabela 19. Wewnętrzny ruch wędrowniczy ludności w gminie w latach 2013 - 2024.....	85
Tabela 20. Ludność w latach 1988 - 2021 według NSP.....	85
Tabela 21. Liczba i struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku	89
Tabela 22. Liczba pracujących. Stan na 31.12.....	91
Tabela 23. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych	92
Tabela 24. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości i grup rodzajów działalności.....	93
Tabela 25. Podmioty według sektorów własnościowych	94
Tabela 26. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD.....	95
Tabela 27. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych według miejscowości..	97
Tabela 28. Struktura użytkowania gruntów w gminie Radzanów.	100
Tabela 29. Wybrane dane z Powszechnych Spisów Rolniczych z lat: 2002, 2010 i 2020.	101

Tabela 30. Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w gminie Radzanów	103
Tabela 31. Liczba mieszkań, izb i powierzchnia użytkowa oddane do użytku w latach 2013 - 2024	104
Tabela 32. Struktura mieszkań zamieszkaných według NSP 2021	106
Tabela 33. Struktura mieszkań według okresu budowy	108
Tabela 34. Prognoza ludności gminy Radzanów na lata 2023 - 2060	108
Tabela 35. Prognozowany ruch naturalny i wędrownkowy ludności	109
Tabela 36. Szacunek liczby ludności według miejscowości na lata 2025, 2030, 2035 i 2040	111
Tabela 37. Wyliczenia zapotrzebowania na nową powierzchnię zabudowy o funkcji mieszkaniowej, analiza własna	117
Tabela 38. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyrażona w osobach, sposób wyliczeń	124
Tabela 39. Chłonność terenów niezabudowanych nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy (poza OUZ) wyrażona w osobach, sposób wyliczeń, analiza własna	127
Tabela 40. Zbiorcze zestawienie parametrów chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy (poza OUZ), analiza własna	130
Tabela 41. Strefy planistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym, wg rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.	135
Tabela 42. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną – SW	137
Tabela 43. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	137
Tabela 44. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ	138
Tabela 45. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa usługowa - SU	139
Tabela 46. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa gospodarcza - SP	141
Tabela 47. Gminne Standardy Urbanistyczne Gminny katalog stref planistycznych – strefa produkcji rolniczej - SR	142
Tabela 48. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa infrastrukturalna - SI	142
Tabela 49. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa zieleni i rekreacji - SN	143
Tabela 50. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa cmentarzy - SC	144
Tabela 51. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa otwarta - SO	145
Tabela 52. Gminne Standardy Urbanistyczne Gminny katalog stref planistycznych – strefa komunikacyjna - SK	146

Projekt plan ogólnego gminy Radzanów sporządzony został na podstawie Uchwały Nr IV/22/2024 Rady Gminy Radzanów z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radzanów.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538.). Zapisy planu ogólnego gminy Radzanów będą prawnie wiążące na terenie całej gminy i będą stanowiły podstawę przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Granice planu ogólnego gminy Radzanów stanowią jej granice administracyjne. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) zwanej dalej „ustawą o p.z.p.” oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego”.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Radzanów traci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów przyjęte Uchwałą Nr I/1/2025 Rady Gminy Radzanów z dnia 6 lutego 2025 r.

W opracowaniu planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy, określone w art. 13b ustawy o p.z.p., które zostały szczegółowo przedstawione w Części I niniejszego uzasadnienia. Zastosowane rozwiązania planistyczne, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1–3 ustawy o p.z.p., zostały omówione w Części I oraz w Części II niniejszego dokumentu.

Do uzasadnienia do Planu Ogólnego gminy Radzanów sporządzono również część graficzną stanowiącą jego integralną część:

- Załącznik graficzny nr 1 Wizualizacja uwarunkowań rozwoju przestrzennego, skala 1 : 10 000,
- Załącznik graficzny nr 2 Wizualizacja stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego, skala 1 : 10 000,
- Załącznik graficzny nr 3 Wizualizacja stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy, skala 1 : 10 000.

Projekt Planu Ogólnego gminy Radzanów został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie o p.z.p. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Gminy Radzanów podjęła uchwałę Nr IV/22/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radzanów.
- 2) Wójt Gminy Radzanów zawiadomił w obwieszczeniu z dnia 2 października 2024 r. o podjęciu wyżej wymienionej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Zawiadomienie skierowano do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, dla planu ogólnego gminy Radzanów. Wysłano zawiadomienia do 59 organów. W ustawowym terminie wpłynęło 14 wniosków od instytucji.
- 3) Wójt Gminy Radzanów ogłosił w prasie miejscowej w dniu 8 października 2024 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę,

miejsce i termin składania wniosków do dnia 14 listopada 2024 r. W ustawowym terminie wpłynęły 144 wnioski, natomiast 18 wpłynęło po terminie.

- 4) Wystąpiono do organów i instytucji o uzgodnienie i zaopiniowanie projektu planu ogólnego w listopadzie 2025 r. oraz styczniu i lutym 2026 r. do wymaganych instytucji i organów i uzyskał wymagane uzgodnienia. Przy czym należy zauważyć, że w związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668), w trakcie prac nad projektem planu ogólnego, część instytucji z uzgadniających zmieniła statut na organy opiniujące.

W zakresie stanowiska: Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wskazano konieczność zmiany ustaleń dotyczących maksymalnej wysokości zabudowy w obszarach objętych ochroną zabytków. Obiekty ujęte w rejestrze zabytków wyodrębniono odrębnymi strefami, z profilem zgodnym z ich funkcją, nadając wysokości obiektów sakralnych zgodna ze stanem faktycznym oraz w celu zachowania krajobrazu kulturowego istniejących dominant. Obiekty te nie zostały również objęte obszarem uzupełnienia zabudowy, wobec czego zmiana sposobu zagospodarowania będzie możliwa jedynie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie stanowiska RDOŚ: Szczegółowe przesądzenie o możliwości realizacji inwestycji w oparciu o tzw. „ustawę wiatrakową” następuje w ramach dwustopniowej procedury planistycznej. Oznacza to, iż finalna lokalizacja elektrowni wiatrowych dopuszczalna jest wyłącznie na podstawie ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, sporządzonego w pełnej zgodności z wiążącymi wytycznymi Planu Ogólnego Gminy. Sam Plan Ogólny, ze względu na wysoki stopień ogólności, nie stanowi samodzielnej podstawy prawnej do lokalizacji przedsięwzięć wiatrakowych. Należy jednocześnie wskazać, iż określenie funkcji w ramach **profilu podstawowego** dla danej strefy planistycznej jest w Planie Ogólnym obligatoryjne. Wyznaczenie konkretnych stref w projekcie POG jest wynikiem analizy stanu istniejącego oraz rozpatrzenia wniosków złożonych przez interesariuszy w toku procedury formalnej. Na terenie gminy nie planuje się realizacji elektrowni wiatrowych, co wynika z kierunków polityki przestrzennej.

W zakresie stanowiska Ministra MRiRW dot stref planistycznych: po przeprowadzeniu analiz uwarunkowań i obowiązujących przepisów nie stwierdzono konieczności wprowadzenia zmian stref planistycznych w projekcie planu ogólnego.

W zakresie wysokości: ustalono wysokość 15 m dla stref SR, w ramach których przewidziano lokalizację obiektów oraz urządzeń obsługi rolnictwa. Wyznaczone strefy SZ, ze względu na algorytmy ustawowe, mają niewielki zasięg / powierzchnię; wyznaczono je głównie w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej.

- 5) Ogłoszono o konsultacjach społecznych nad projektem planu ogólnego. Intencją ustawodawcy, poprzez tryb konsultacji społecznych było zaangażowanie szerokiego grona Interesariuszy w proces planistyczny. Konsultacje społeczne projektu planu ogólnego odbędą się w dniach od 2 marca 2026 r. do 31 marca 2026 r., podczas których możliwe było składanie uwag na formularzu dotyczącym aktu planowania przestrzennego, zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), do projektu planu oraz wypełnienie ankiety. Przeprowadzone zostało spotkanie otwarte wraz z prezentacją projektu miejscowego planu dnia 20 marca 2026 r. od godzinie 17.00 w świetlicy w Radzanowie, podczas którego możliwe było zadawanie pytań do projektu planu. Informacja o tym została umieszczona w prasie miejscowej tygodniku Echo Dnia, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy w Radzanowie. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu

środków komunikacji elektronicznej. Na czas konsultacji społecznych projekt planu ogólnego będzie zamieszczony na stronie internetowej Gminy, w Biuletynie Informacji Publicznej. Z konsultacji społecznych został sporządzony raport, w którym wykazano złożone uwagi wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych (uwag, spotkania, ankiety);

z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu jest zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej; ogłoszenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych są publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu;

- 6) Na przełomie maja i czerwca 2026 wysłano do ponownego zaopiniowania projekt planu ogólnego do niezbędnych instytucji (RDOS, MWKZ, Sanepid)

I. WPROWADZENIE

1. Położenie

Radzanów, gmina wiejska o powierzchni 8 259 ha (82,59 km²). Zlokalizowana w województwie mazowieckim, w powiecie białobrzeskim, stanowi 12,92% powierzchni powiatu. Należą do niej Sołectwa: Błeszno, Branica, Bukówno, Czarnocin, Grotki, Kadłubska Wola, Kozłów, Młodynie Dolne, Młodynie Górne, Ocieść, Podlesie, Radzanów, Ratoszyn, Rogolin, Smardzew, Śliwiny, Zacharzew, Żydy.

W gminie Radzanów miejscowości statystyczne pokrywają się z obrębami geodezyjnymi i sołectwami, z wyjątkiem sołectwa Śliwiny, które to jest integralną częścią miejscowości Bukówno. W Bazie Danych Lokalnych GUS dla gminy Radzanów odnajdujemy następujące rodzaje jednostek podziału terytorialnego i liczby tych jednostek:

- miejscowości podstawowe ogółem – 23,
- miejscowości podstawowe – wsie – 23,
- części integralne ogółem – 26,
- części integralne - część wsi, kolonii, osady – 24,
- części integralne – przysiółki – 2,
- miejscowości statystyczne wiejskie – 17,
- sołectwa – 18.

Nazwy tych jednostek znajdują się w Krajowym Rejestrze TERYT na stronie internetowej GUS, a także na mapach geodezyjnych w odpowiedniej skali. Można zauważyć, że miejscowości podstawowych o statusie wsi jest o 6 więcej niż miejscowości statystycznych. Znajdują się one w granicach następujących miejscowości statystycznych:

- Łukaszów w miejscowości Ocieść,
- Podgórze w miejscowości Podlesie,
- Gołasze w miejscowości Radzanów,
- Wólka Kadłubska w miejscowości Rogolin,
- Kępina i Ludwików w miejscowości Zacharzew.

Części integralne o statusie części wsi posiadają następujące miejscowości statystyczne:

- Błeszno: Marianki, Radość, Wolszanka,
- Bukówno: Podlas, Włodzimierzów i Śliwiny (Śliwiny posiadają status odrębnego sołectwa),
- Czarnocin: Chrzanówka i Dwór,
- Kadłubska Wola: Dąbrowa i Las-Wyręba,
- Młodynie Dolne: Górki Młodyńskie i Grabno,
- Młodynie Górne: Bagno, Gościniec i Wólka Młodyńska,
- Radzanów: Borki, Firlej i Kolonia Radzanów,
- Rogolin: Kresy i Wąsosz,
- Smardzew: Gajki, Konsystorzówka, Praga i dyskusyjnie Prawdzic (na mapie w granicach miejscowości Branica),

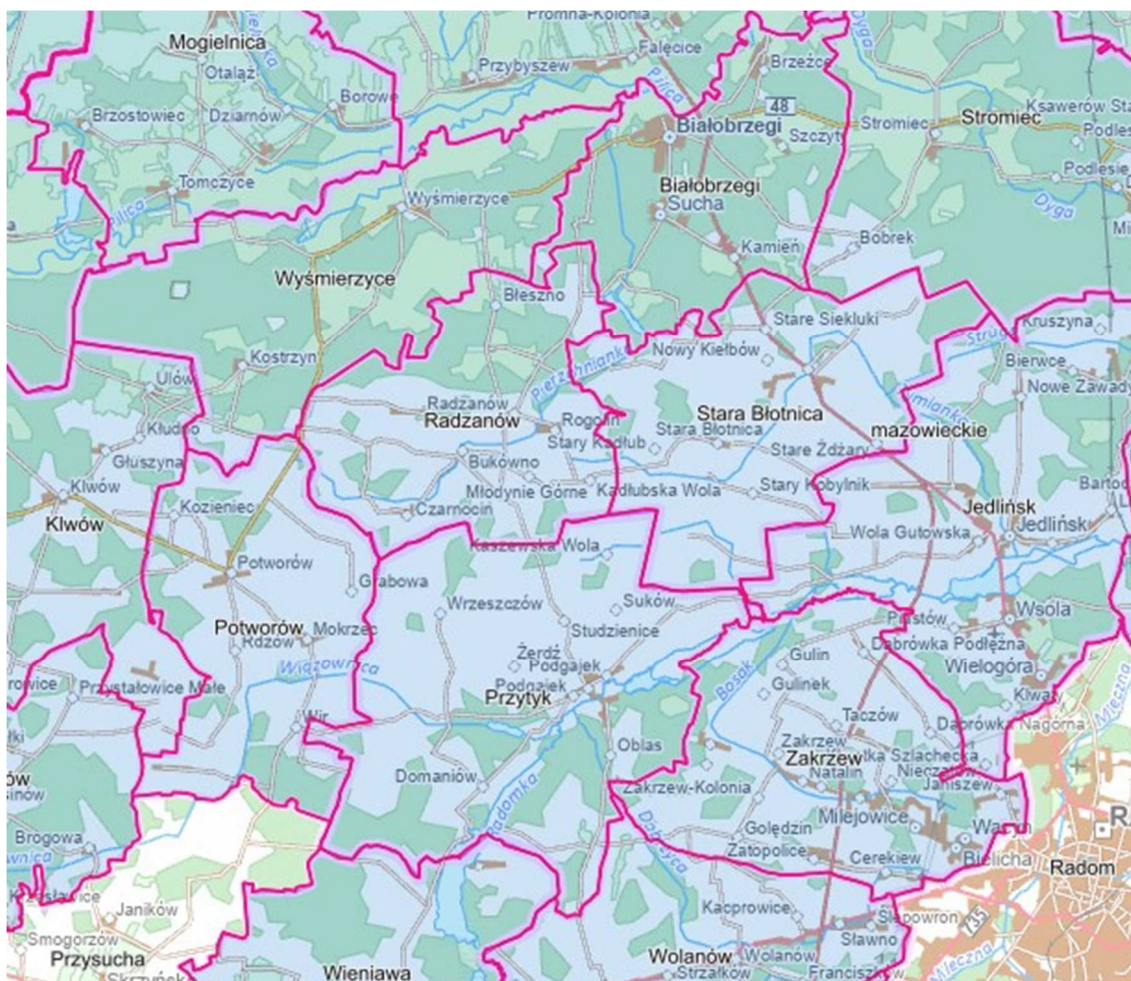
a o statusie przysiółka miejscowość:

- Grotki: Grabina i Wola Rogalińska.

Gmina sąsiaduje z pięcioma gminami: Wyśmierzyce (od północnego-zachodu, pow. białobrzeski), Białobrzegi (od północnego-wschodu, pow. białobrzeski), Stara Błotnica (od

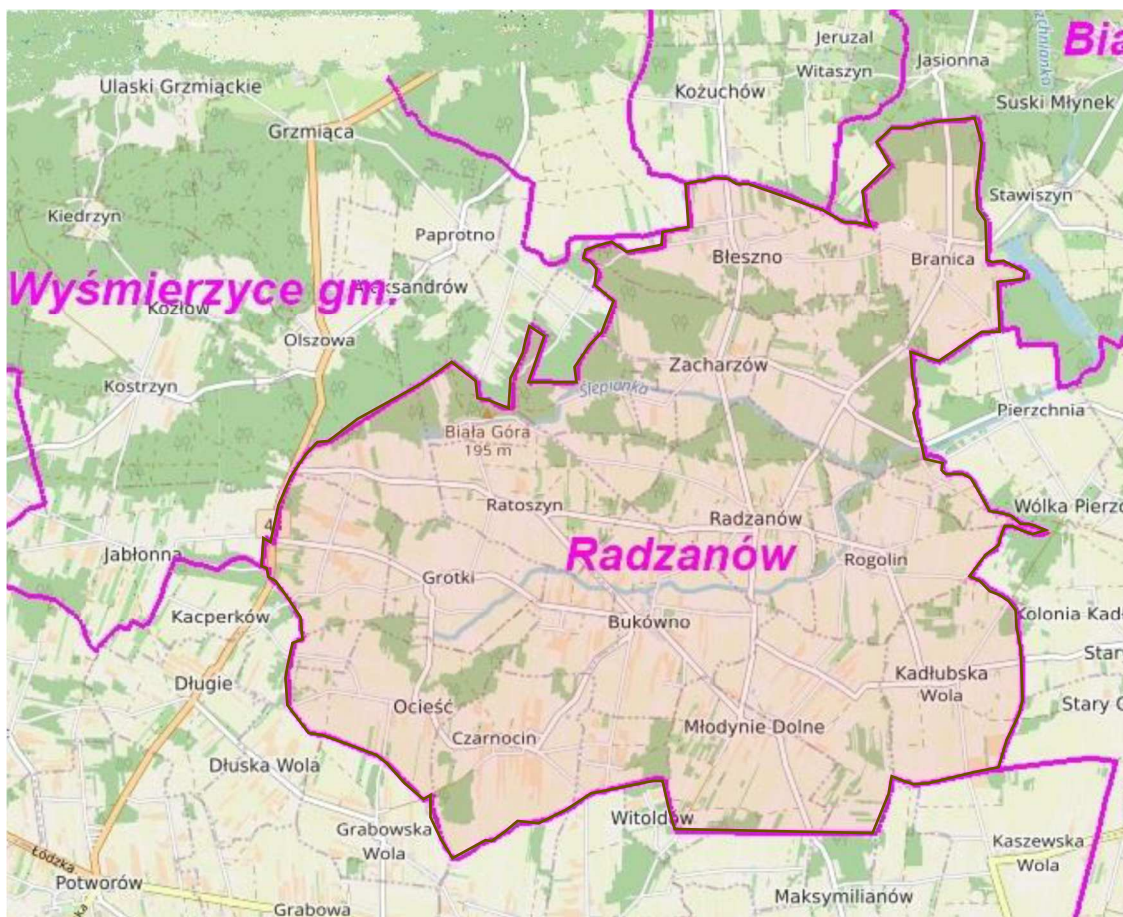
Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

wschodu, pow. białobrzeski), Potworów (od zachodu, pow. przysuski), Przytyk (od południa, pow. radomski).



Rysunek 1. Gmina Radzanów na tle gmin sąsiednich.

Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>



Rysunek 2. Gmina Radzanów w swych granicach administracyjnych.
Źródło: bialobrzegi.geoportal2.pl

2. Podstawa prawna

Plan ogólny sporządzany jest na podstawie art. 13a ustawy o p.z.p.

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z o p.z.p. wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej *Uzasadnienia do planu ogólnego* sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o p.z.p. Wskazane w ustawie uwarunkowania zostaną przedstawione w kolejnych rozdziałach:

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

- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I – III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 5) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
 - 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. Materiały wejściowe

Lokalne, województwo, powiat, gmina, region:

- Uchwała Nr IV/22/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Radzanów.
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.
- Strategia rozwoju Województwa Mazowieckiego do 2030+ przyjęta Uchwałą Nr 72/22 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 24 maja 2022 r.
- Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów uchwalone na mocy Uchwały Nr I/1/2025 Rady Gminy w Radzanowie z dnia 6 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Radzanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów z maja 2022 r.
- Opracowanie ekofizjograficzne gminy Radzanów, 2024 - 2025.
- Raport o stanie gminy za rok 2023, stanowiący Załącznik do zarządzenia Nr 43/2024 Wójta Gminy Radzanów z dnia 29 maja 2024 r.
- Raport o stanie gminy za rok 2022, stanowiący Załącznik do zarządzenia Nr 41/2023 Wójta Gminy Radzanów z dnia 30 maja 2023 r.
- Strategia Rozwoju Gminy Radzanów na lata 2022-2032 przyjęta Uchwałą Nr III/11/2022 Rady Gminy Radzanów z dnia 28 marca 2022 r.
- Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Radzanów przyjęty Uchwałą Nr IV/24/2020 Rady Gminy w Radzanowie z dnia 28 lipca 2020 r.

- Informacja o stanie realizacji zadań oświatowych przez Gminę Radzanów za rok szkolny 2023/2024, z sesji Rady Gminy do 31 października 2024 r.

Ustawy i rozporządzenia:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 poz.538).
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 poz. 733).
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2025 poz. 889).
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647).
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278).
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r. poz. 418).
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 poz. 757).
- Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317).
- Ustawa z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1799).
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).
- Rozporządzenie 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).

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 lutego 2010 roku w sprawie wymagań i sposobu postępowania przy utrzymywaniu gatunków zwierząt gospodarskich, dla których normy ochrony zostały określone w przepisach Unii Europejskiej (Dz. U. Nr 56, poz. 344 z późn. zm.).
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).
- Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz. U. z 2019 r. poz. 2448).
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).
- Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury 1 z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020 poz. 38 z dnia 2020.09.18).
- Decyzja Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz.Urz.MON.2019 poz. 46 z dnia 2019.03.01).

Materiały kartograficzne:

- Mapa topograficzna dla obszaru gminy Radzanów,
- Wektorowa mapa ewidencyjna gruntów i budynków gminy Radzanów, Licencja mapy nr GK.6642.1819.2025_1401_P z dna06-10-2025 r.,
- Wektorowa mapa zasadnicza gminy Radzanów, Licencja mapy nr GK.6642.1819.2025_1401_P z dna06-10-2025 r
- Baza danych obiektów topograficznych BDOT10K,
- Geoportal.gov.pl

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
- www.gdos.pl,
- www.wios.pl,
- <https://geolog.pgi.gov.pl/>,
- <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2540,zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemy>,
- <https://mapa.btsearch.pl/>,

– <https://sip.gison.pl/radzanowbialobrzeski>

CZĘŚĆ I

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY RADZANÓW

**Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego o
których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy**

II. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (PZPWM) został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego zgodny jest ze Strategią rozwoju województwa mazowieckiego 2030+.

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

Plan stanowi podstawę dla:

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

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, zgodnie z ustawą o p.z.p. w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne.

Obszary funkcjonalne

Gmina Radzanów znajduje się w powiecie białobrzeskim w Radomskim podregionie (NUTS 3). Cały teren powiatu białobrzeskiego znajduje się w obszarze o najniższym poziomie dostępu do usług publicznych. Dla takich obszarów PZPWM wskazuje następujące zasady zagospodarowania: działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Gmina Radzanów została zaliczona również do wiejskich obszarów funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych, czyli do obszarów peryferyjnych, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielkim stopniu uczestniczących w procesach rozwojowych kraju.

Dla takich obszarów PZPWM wskazuje m.in. następujące zasady zagospodarowania:

- utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego obszarów przyrodniczych, zwłaszcza znajdujących się na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki oraz związanych z tym nakazów i zakazów wynikających z Uchwały Nr 29/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 28 grudnia 2018 r. poz. 13182),

- rozmieszczenia istniejących obiektów infrastruktury transportowej i technicznej z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, tj.: drogi krajowej nr 48 i gazociągu ON 1000 Wronów - Rawa Mazowiecka,
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych,
- realizacji projektu pt. „System Osłony Przeciwosuwiskowej” oraz stabilizacji i zabezpieczania terenów osuwiskowych przy zachowaniu wartości przyrodniczo- krajobrazowych obszaru.
- określenie działań mających na celu:
 - ochronę terenów otwartych przed, rozpraszaniem zabudowy,
 - przeciwdziałanie negatywnym skutkom urbanizacji w aspekcie ochrony środowiska,
 - ochrony krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego,
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych,
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych,
- przeciwdziałanie nadmiernemu przeznaczaniu gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających ze stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych,
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III,
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów przyrodniczego (m. in. tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych),
- zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolni rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.), decydujących w znacznej mierze o walorach krajobrazowych województwa,
- ochrony gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nieleśne,
- wdrożenie działań na rzecz poprawy warunków glebowo-wodnych dla rolnictwa m. in. poprzez zwiększenie retencji wodnej obszaru,
- zwiększanie retencji wodnej województwa poprzez m.in. budowy małych zbiorników wodnych, piętrzenie wody w ciekach i jeziorach, przebudowy rowów i kanałów, retencji wód opadowych oraz właściwe kształtowanie struktury terenów rolnych, leśnych i tworzenie roślinnych stref ochronnych w dokumentach planistycznych gmin,
- ochrony głównych zbiorników wód podziemnych i stref ochronnych ujęć wód (powierzchniowych i podziemnych),
- ochrony naturalnych elementów przyrodniczych (m. in. starorzeczy, stawów, oczek wodnych),
- poprawy jakości powietrza poprzez zmiany paliw na niskoemisyjne oraz rozwój odnawialnych źródeł energii,
- poprawę jakości klimatu akustycznego poprzez dążenie do minimalizacji,

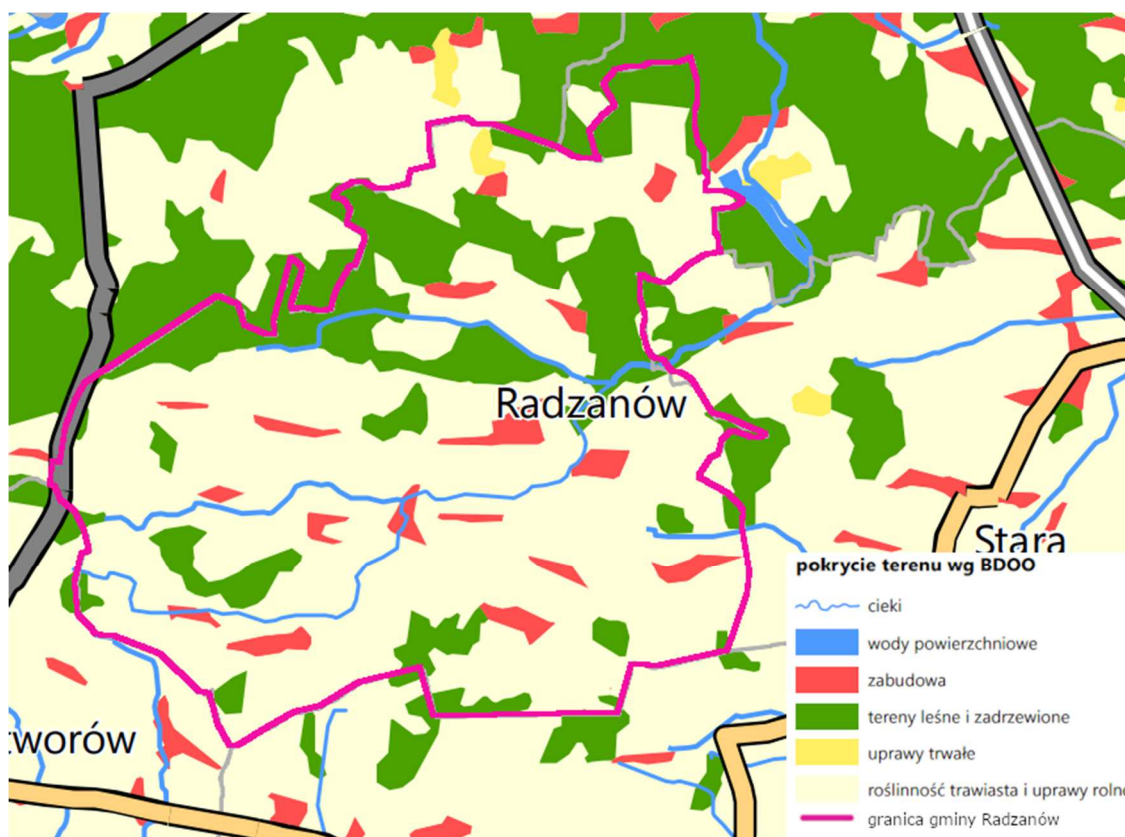
- negatywnych oddziaływań planowanych inwestycji na środowisko poprzez zastosowanie najlepszych dostępnych technik i rozwiązań planistycznych.

Ponadto PZPWM postulują o:

- zapewnienie wysokiej jakości tras rowerowych na terenie województwa mazowieckiego uwzględniając zapisy dokumentu Standardy infrastruktury rowerowej i koncepcja tras rowerowych wskazanych do realizacji w perspektywie do 2030 roku w województwie mazowieckim, przyjętego uchwałą Zarządu Województwa Mazowieckiego nr 1100/333/22 z 28 czerwca 2022 roku.

Stan zagospodarowania

Cały obszar gminy Radzanów stanowią: uprawy trwałe, tereny leśne i zadrzewione, zabudowa, ciek i dominujące na obszarze gminy roślinność trawiasta i uprawy rolne (Rysunek 3). Gmina Radzanów nie wyróżnia się pod względem stanu zagospodarowania spośród innych gmin regionu.



Rysunek 3. Stan zagospodarowania Gminy Radzanów.

Źródło: Plan Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego. Kolorem różowym zaznaczone granicę gminy.

Planowane inwestycje

Na terenie gminy Radzanów nie są planowane żadne nowe inwestycje w zakresie transportu na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Rysunek 4). Przez gminę, na niewielkim fragmencie, przebiega droga krajowa nr 48 łącząca Tomaszów Mazowiecki z Kockiem. Droga ta jest obecnie użytkowana, a PZPWM nie przewiduje jej przebudowy czy rozbudowy. W pobliżu gminy przebiega również istniejąca droga wojewódzka

nr 732. Droga ta jest obecnie użytkowana, a PZPWM nie przewiduje jej przebudowy, czy rozbudowy.



Infrastruktura istniejąca

Drogi krajowe	
klasa techniczna GP, G	21
Drogi wojewódzkie	
klasa techniczna GP, G, Z i L	538

— granica gminy Radzanów

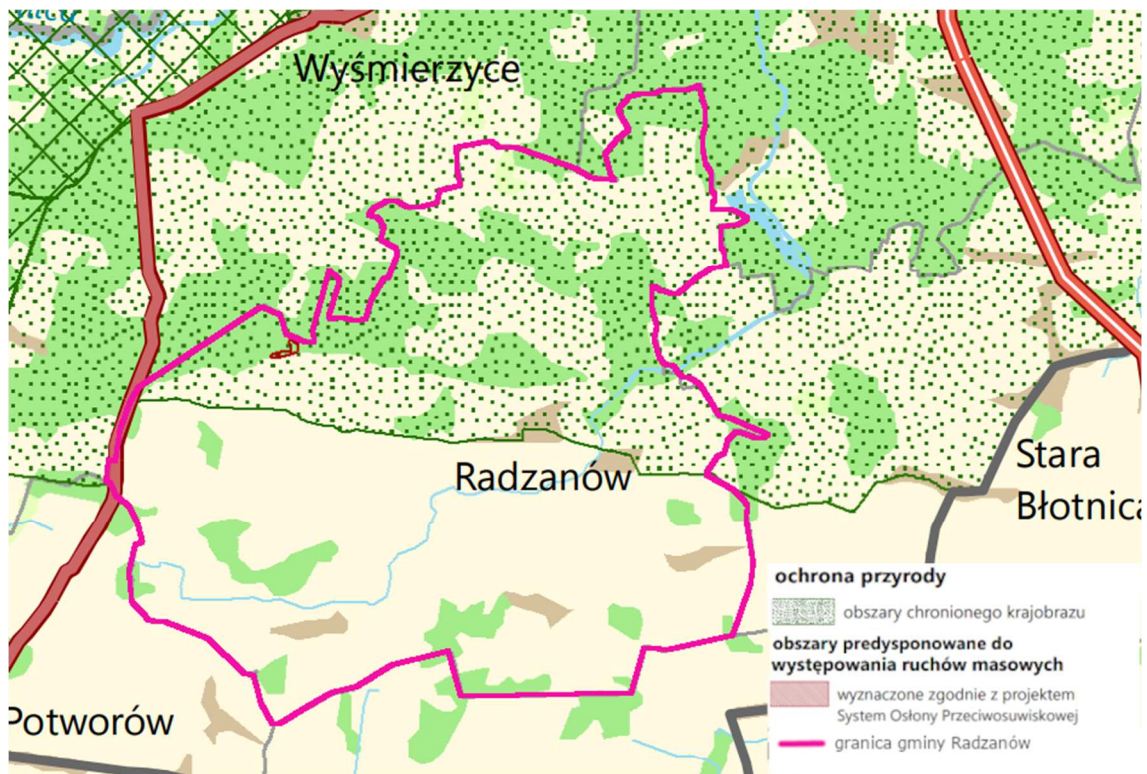
Rysunek 4. Planowane inwestycje na terenie gminy Radzanów.

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Kolorem różowym zaznaczone granicę gminy.

Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego oraz turystyka

Znaczna część gminy Radzanów znajduje się w granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Rzeki Pilicy i Drzewiczki. Na terenie obrębu Podlesie Podgórze znajduje się obszar predysponowany do występowania ruchów masowych. Na terenie gminy nie występują pomniki historii, parki kulturowe, pomniki ząglady, obszary światowego dziedzictwa UNESCO oraz

obiekty i obszary o szczególnym znaczeniu dla kultury polskiej jak i światowej. Gmina Radzanów nie jest położona w charakterystycznym regionie etnograficznym i nie występują tu krajobrazy kulturowe. Północna część gminy leży w strefie ochrony wartości krajobrazów przyrodniczo-kulturowych w pasmach rzecznych. Gmina Radzanów nie wyróżnia się potencjałem turystycznym, nie przebiegają przez nią międzynarodowe, ponadregionalne i regionalne szlaki turystyczne (rowerowe, piesze, wodne, kolejowe) i kulturowe.



Rysunek 5. Ochrona przyrody i dziedzictwa kulturowego, Gmina Radzanów.

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Kolorem różowym zaznaczone granicę gminy.

Infrastruktura transportowa i energetyczna

Przez gminę Radzanów nie przebiegają żadne znaczące korytarze transportowe ani planowane trasy rowerowe łącznikowe i regionalne, nie ma tu żadnej stacji kolejowej, lotniska czy portu.

Na terenie gminy nie są planowane kluczowe inwestycje w zakresie infrastruktury elektroenergetycznej i paliw płynących. Przez teren gminy przechodzi gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa relacji Gustorzyn-Wronów. Teren gminy jest korzystny dla lokalizowania elektrowni wiatrowych.

Strategiczne obszary żywicielskie województwa

Gmina Radzanów, pomimo swojego rolniczego charakteru, nie została zaliczona do strategicznych obszarów żywicielskich, stanowiących o samowystarczalności żywnościowej województwa.

III. STRATEGIA ROZWOJU GMINY RADZANÓW NA LATA 2022 - 2032

Strategia Rozwoju Gminy Radzanów na lata 2022 - 2032 została przyjęta Uchwałą Nr III/11/2022 Rady Gminy Radzanów z dnia 28 marca 2022 r. i stanowi istotny dokument

planowania rozwoju lokalnego, określający kluczowe kierunki rozwoju Gminy Radzanów. Strategia wskazuje wizję, cele strategiczne i operacyjne oraz kierunki działań wyznaczone do realizacji w okresie jej obowiązywania. Dokument zawiera syntetyczną diagnozę Gminy w zakresie sytuacji społeczno - ekonomicznej oraz analizę strategiczną sił i słabości. Jest jednym z podstawowych instrumentów zarządzania i stanowi podstawę do prowadzenia przez władze samorządowe długookresowej polityki rozwoju gminy.

Cele strategiczne wynikające z tego dokumentu:

1. Stworzenie konkurencyjnej gospodarki lokalnej **wspierającej rolnictwo oraz przedsiębiorczość.**
2. Podniesienie kapitału ludzkiego poprzez **rozwój usług społecznych.**
3. **Prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej z zachowaniem szczególnej uwagi na środowisko naturalne.**

A te w zakresie planowania przestrzennego realizowane poprzez:

- Ochronę środowiska przyrodniczego wraz z adaptacją do zmian klimatycznych
- Modernizację i rozbudowę infrastruktury technicznej
- Usuwanie barier architektonicznych w przestrzeni publicznej
- Systematyczną aktualizację dokumentów planistycznych oraz monitoring ich wdrażania

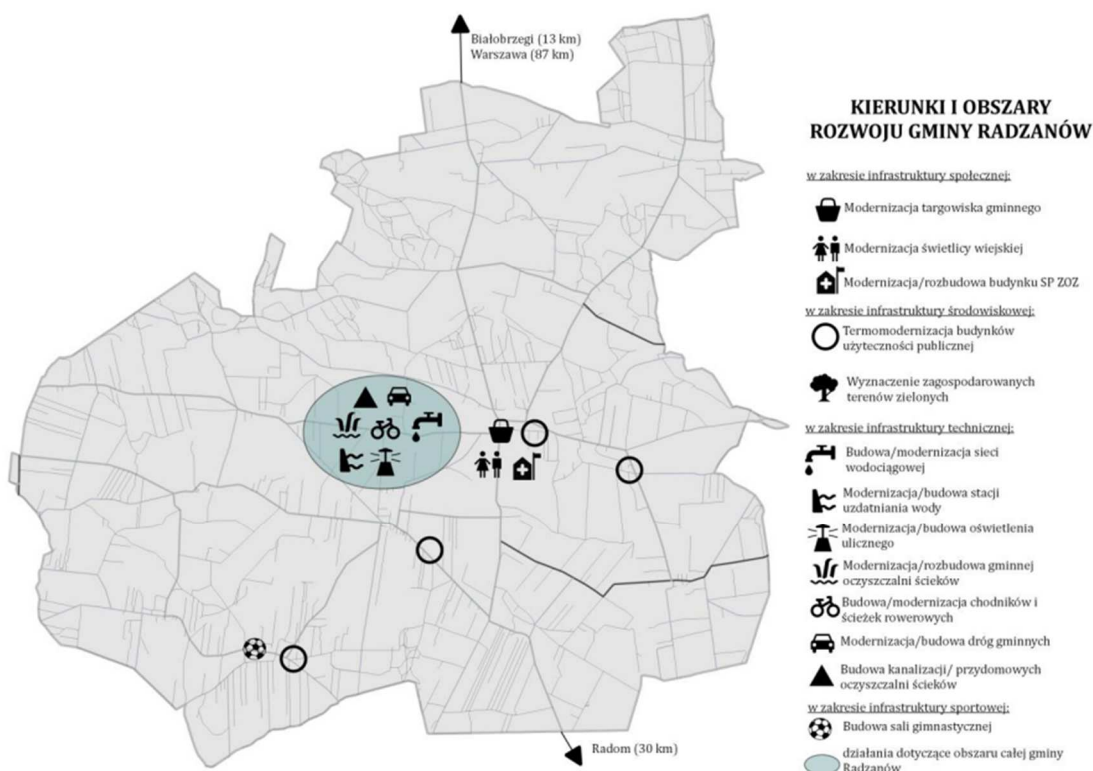
W POG uwzględniono rekomendacje **w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej** określono na podstawie stworzonego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej wraz z przeprowadzoną analizą uwarunkowań przestrzennych w Gminie.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wskazuje rozwój infrastruktury społecznej na terenie wsi Radzanów, w tym:

- modernizację targowiska gminnego,
- modernizację świetlicy wiejskiej,
- modernizację/rozbudowę budynku SP ZOZ.

Model wskazuje konieczność przeprowadzenia termomodernizacji budynków użyteczności publicznej w Radzanowie, Rogolinie, Bukównie, Czarnocinie oraz potrzebę budowy Sali gimnastycznej w Czarnocinie, natomiast działania z zakresu infrastruktury technicznej mają być prowadzone na terenie całej gminy. Działania te mają obejmować:

- budowę/modernizację sieci wodociągowej,
- modernizację/budowę stacji uzdatniania wody,
- modernizację/budowę oświetlenia ulicznego,
- modernizację/rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków,
- budowę/modernizację chodników i ścieżek rowerowych,
- modernizację/budowę dróg gminnych,
- budowę kanalizacji/przydomowych oczyszczalni ścieków.



Rysunek 6. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy Radzanów.
Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Radzanów na lata 2022-2032

Zgodnie z zapisami Strategii Rozwoju Województwa Mazowieckiego 2030+, rekomenduje się prowadzenie polityki rozwoju:

- rozwój zabudowy wzdłuż głównych szlaków drogowych oraz w centrum Gminy jakim jest miejscowość Radzanów,
- rozwój usług handlowych i pielęgnacyjno-kosmetycznych w centrum Gminy na potrzeby mieszkańców,
- ochrona obszarów cennych kulturowo, a także związanych z tradycją Gminy,
- podnoszenie jakości życia mieszkańców poprzez dostosowanie rodzaju i dostępności usług,
- rozwój infrastruktury technicznej w miejscach nowej zabudowy.

W podsumowaniu dokumentu strategii gminy napisano: „Należy pamiętać, że istotność i przydatność danej strategii rozwoju będzie zależna przede wszystkim od zaangażowania społeczności lokalnej oraz obecnych władz Gminy w proces jej wdrażania.”

W 2025 przystąpiono do sporządzania nowelizacji opracowania Strategii Rozwoju Gminy Radzanów, obecnie dokument jest na etapie Diagnozy Gminy Radzanów.

IV. WYKAZ OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na terenie gminy nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

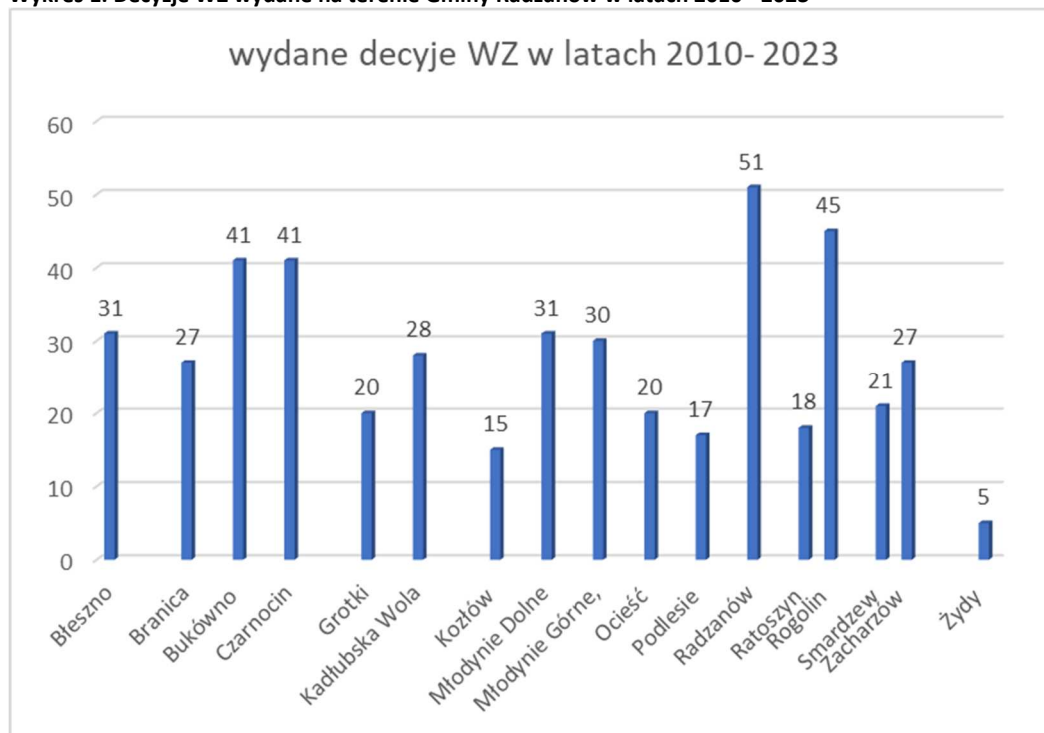
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 23 marca 2003 roku (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) plan zagospodarowania przestrzennego gminy z dniem 31 grudnia 2003 roku **utracił swoją moc**.

Celem realizacji zabudowy na obszarze gminy Radzanów wydawane są Decyzje o Warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu (WZ - ki). Łącznie w latach 2011-2024 wydano 444 WZ-ki. Najwięcej z nich wydano dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 239 oraz dla zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolną – 147. Dla inwestycji obejmujących zabudowę mieszkaniową i gospodarczą wydano 14 decyzji, dla zabudowy usługowej 9, dla zabudowy związanej z przetwórstwem rolno spożywczym 8, dla farm fotowoltaicznych 12, a 15 decyzji dotyczyło innych inwestycji. Liczba decyzji o warunkach zabudowy celu publicznego zaczęła sukcesywnie wzrastać od 2021 r., gdy wydano decyzje na budowę sieci wodociągowej Ratoszyn-Bukówno, na budowę szatni sportowej w Radzanowie oraz utworzenie placu zabaw dla dzieci wraz z siłownią w Młodyniach Dolnych.

W 2022 r. wydano 22 decyzje o warunkach zabudowy dla osób fizycznych oraz 9 decyzji celu publicznego na budowę: stacji uzdatniania wody w Radzanowie, sieci wodociągowej w: Radzanowie, Ratoszynie, Zacharzewie, Bukównie, Kozłowie, Grotkach, Czarnocinie, Smardzewie, Młodyniach Górnych oraz na budowę sali gimnastycznej w Radzanowie. W roku 2023 wydano ponad czterdzieści decyzji WZ, w tym 8 decyzji celu publicznego na budowę sieci wodociągowej dla miejscowości takich jak: Błeszno, Zacharzów, Smardzew, Ocieść, Podlesie Podgórze, Błeszno.

Na przestrzeni kilkunastu lat (2010 - 2023) rocznie wydaje się od 30 - 60 decyzji WZ. Najwięcej złożonych wniosków i wydanych decyzji było w miejscowościach: Radzanów, Rogolin, Czarnocin, Bukówno. Dane przedstawiono na wykresach oraz mapie poniżej.

Wykres 1. Decyzje WZ wydane na terenie Gminy Radzanów w latach 2010 - 2023

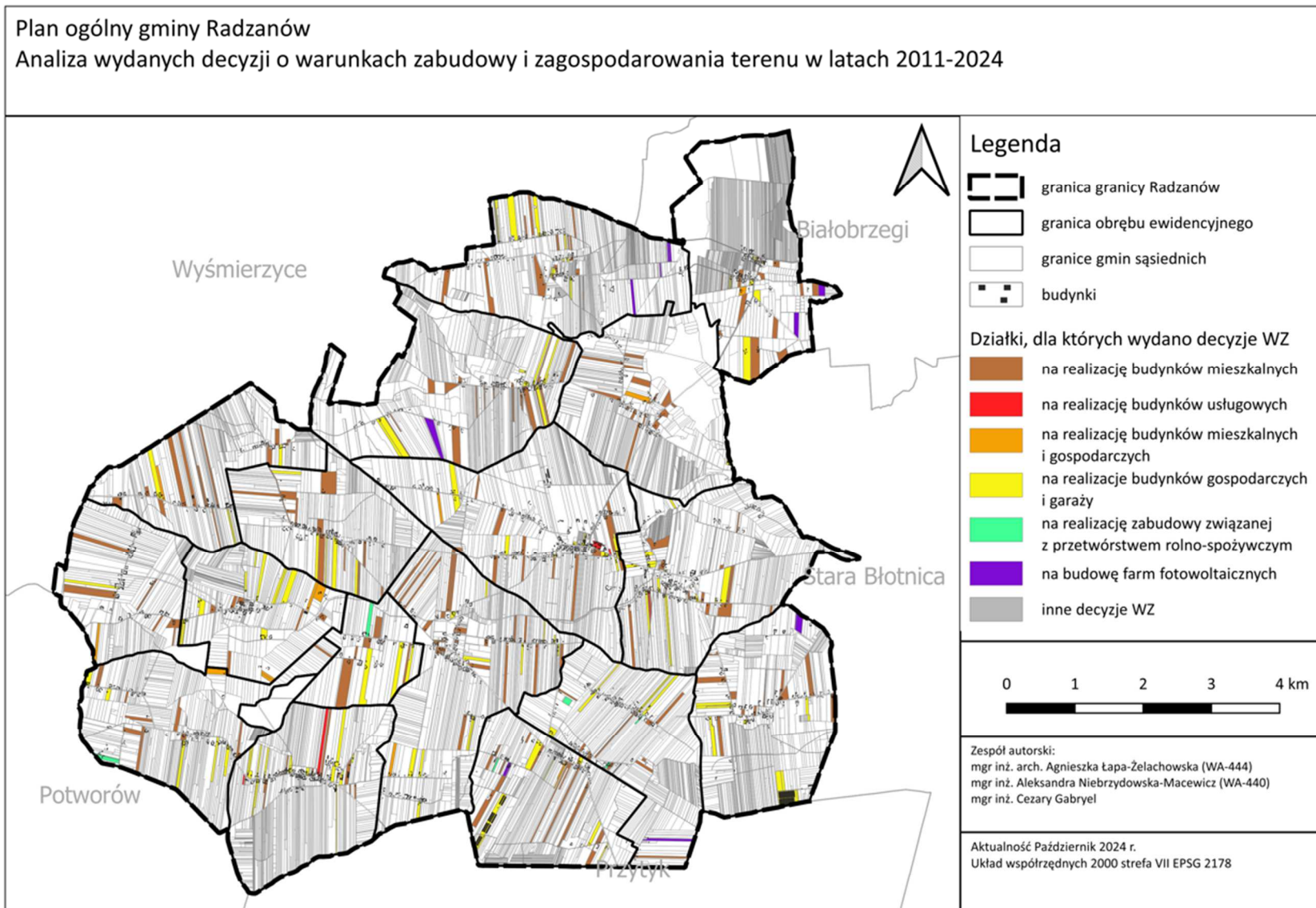


Źródło: Analiza własna na podstawie danych z Urzędu Gminy Radzanów.

Wykres 2. Rodzaje inwestycji, dla których wydano decyzje WZ, analiza własna



Źródło: Analiza własna na podstawie danych z Urzędu Gminy Radzanów.

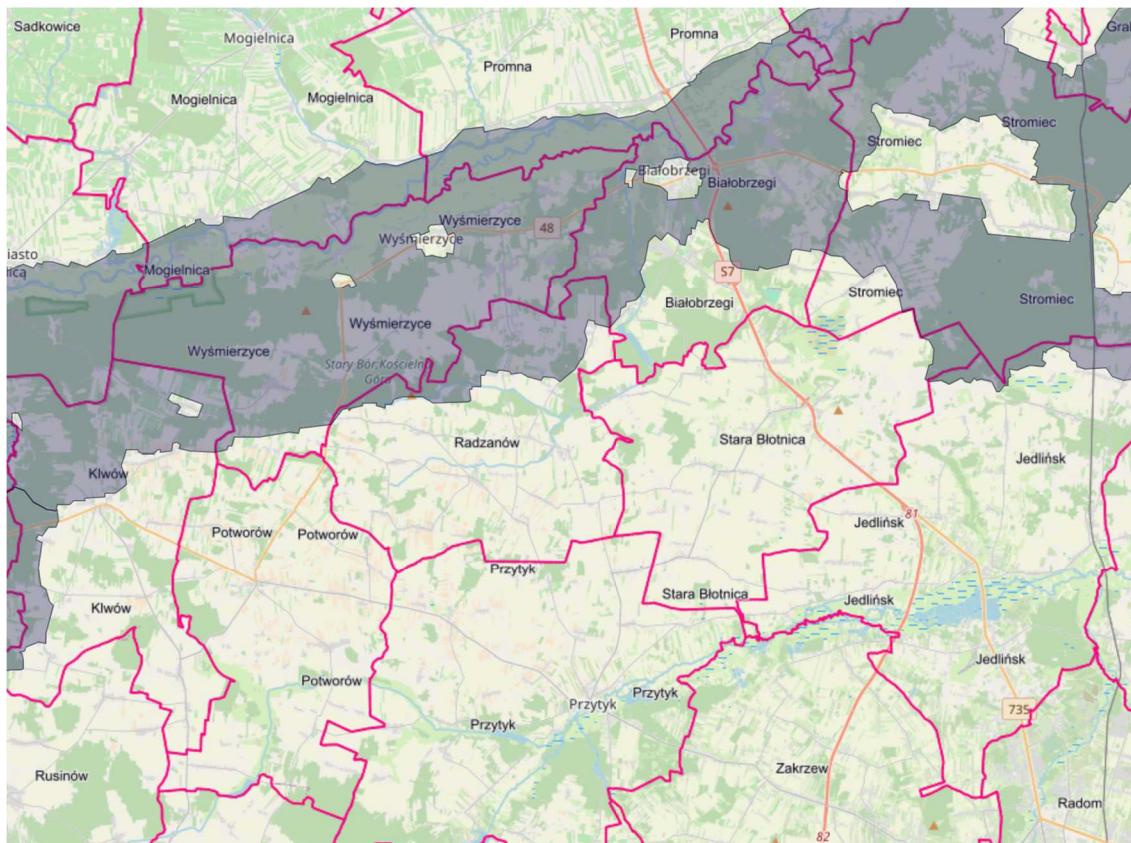


Rysunek 7. Analiza przestrzenna wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Źródło: Analiza własna na podstawie danych z Urzędu Gminy w Radzanowie

V. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Opracowana Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce autorstwa Pracowni na rzecz Wszystkich Istot wskazuje, że przez północną część gminy Radzanów przebiega korytarz ekologiczny istotny dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych.

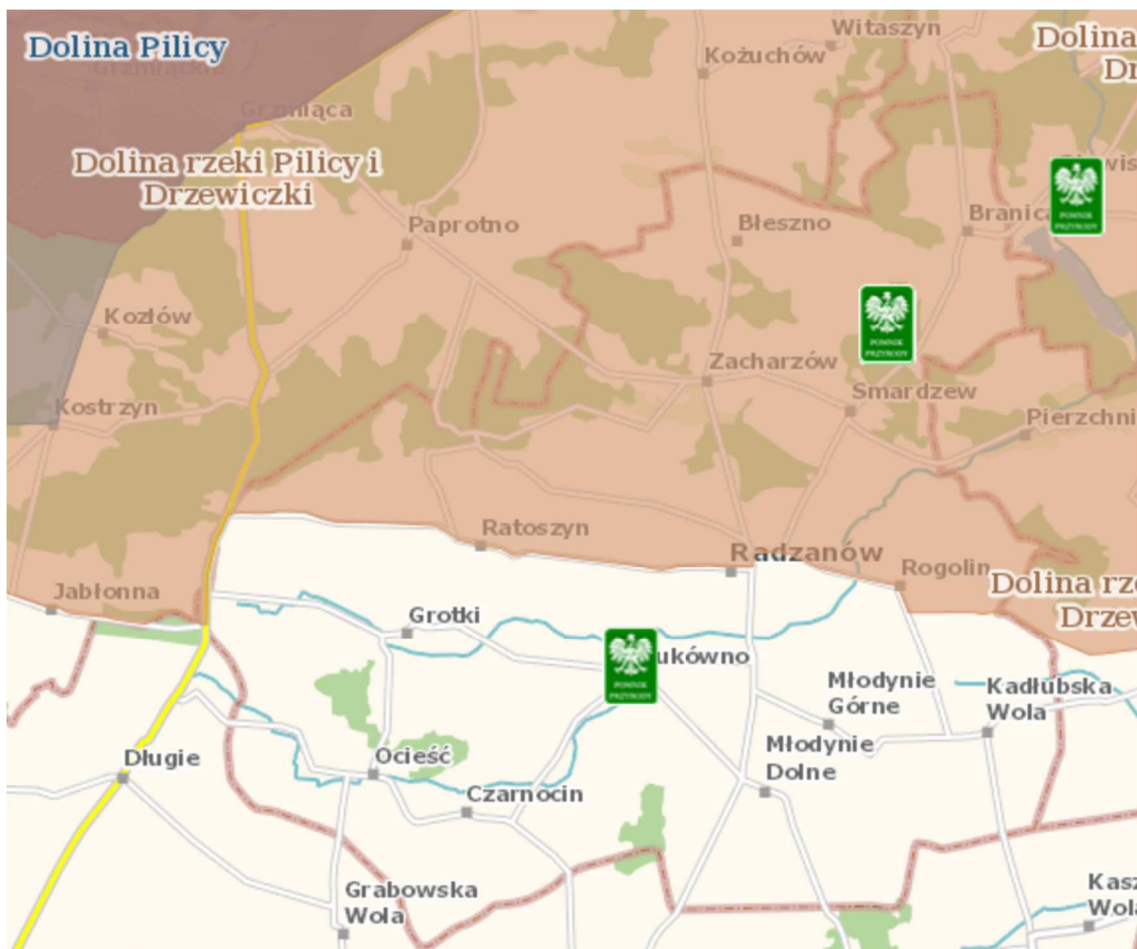


Rysunek 8. Korytarze ekologiczne przebiegające przez obszar gminy Radzanów.

Źródło: <https://mapa.korytarze.pl/2012>

W granicach gminy występują następujące obszarowe formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (na podstawie centralnego rejestru form ochrony – prowadzonego przez Generalną Dyрекcję Ochrony Środowiska):

- pomniki przyrody, 4 drzewa,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (**występujący głównie w strefach SO, SR**).



Rysunek 9. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Radzanów.

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

Pomniki przyrody

Na obszarze gminy zarejestrowane są 4 pomniki przyrody:

- 1 sztuka: Wiąz szypułkowy - *Ulmus laevis* (*Ulmus pedunculata*, *Ulmus effusa*) – data ustanowienia: 15.09.1955 r.; wysokość drzewa 26 m; pierśnica 154 cm; obręb Bukówno, na terenie planu przykościelnego,
- 3 sztuki: Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica* – data ustanowienia: 30.12.1994 r.:
 - wysokość drzewa 20 m; pierśnica 115 cm; obręb Smardzew; wiek około 180 lat,
 - wysokość drzewa 21 m; pierśnica 76 cm; obręb Smardzew; wiek około 180 lat,
 - wysokość drzewa 22 m; pierśnica 70 cm; obręb Smardzew; wiek około 180 lat.

W stosunku do **pomników przyrody** Rozporządzenie wprowadza następujące zakazy:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;

- 6) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- 7) zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- 8) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 9) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 10) umieszczania tablic reklamowych.

Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (występujący głównie w strefach SO, SR).

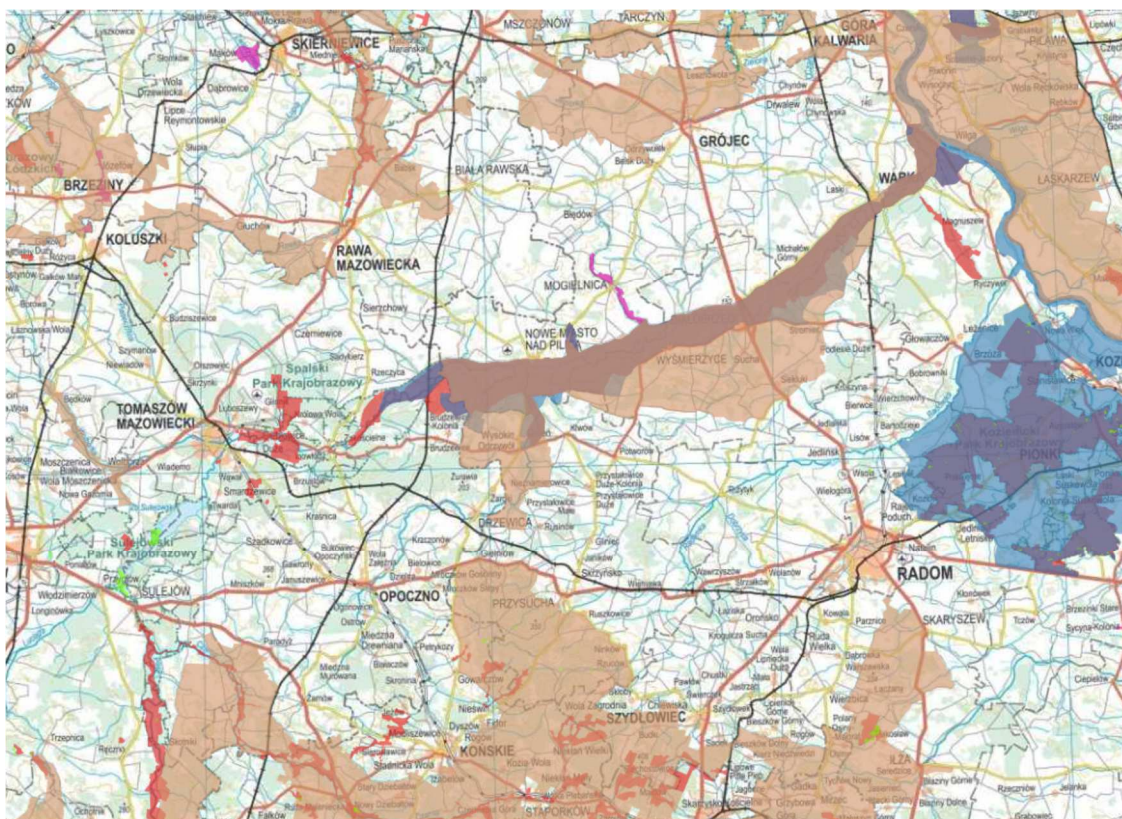
Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki został ustanowiony na podstawie Uchwały Nr XV/69/83 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Radomiu z 28.06.1983 r., zmienionej Uchwałą Nr VI/27/77 w sprawie planu przestrzennego zagospodarowania województwa radomskiego do 1990 r. oraz planu społeczno – gospodarczego rozwoju województwa w latach 1976 - 1980 i kierunków do 1985 r. Aktualnie obowiązującym aktem prawnym w sprawie obszaru jest Uchwała nr 29/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Pilicy i Drzewiczki (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13182).

Całkowita powierzchnia tego obszaru wynosi 64 063,34 ha. Swym zasięgiem obejmuje on doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki, które odznaczają się dużą atrakcyjnością turystyczno – krajobrazową i zróżnicowanymi zasobami przyrodniczymi. Gmina Radzanów leży częściowo w zasięgu tego obszaru (sołectwa Błeszno, Branica, Zacharzów, Smardzew oraz część sołectw Podlesie Podgórze, Ratoszyn, Bukówno, Radzanów, Rogolin).

W Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki Uchwałą zakazuje:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;

- 8) lokalizowania **objektów budowlanych w pasie szerokości 100m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych**, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

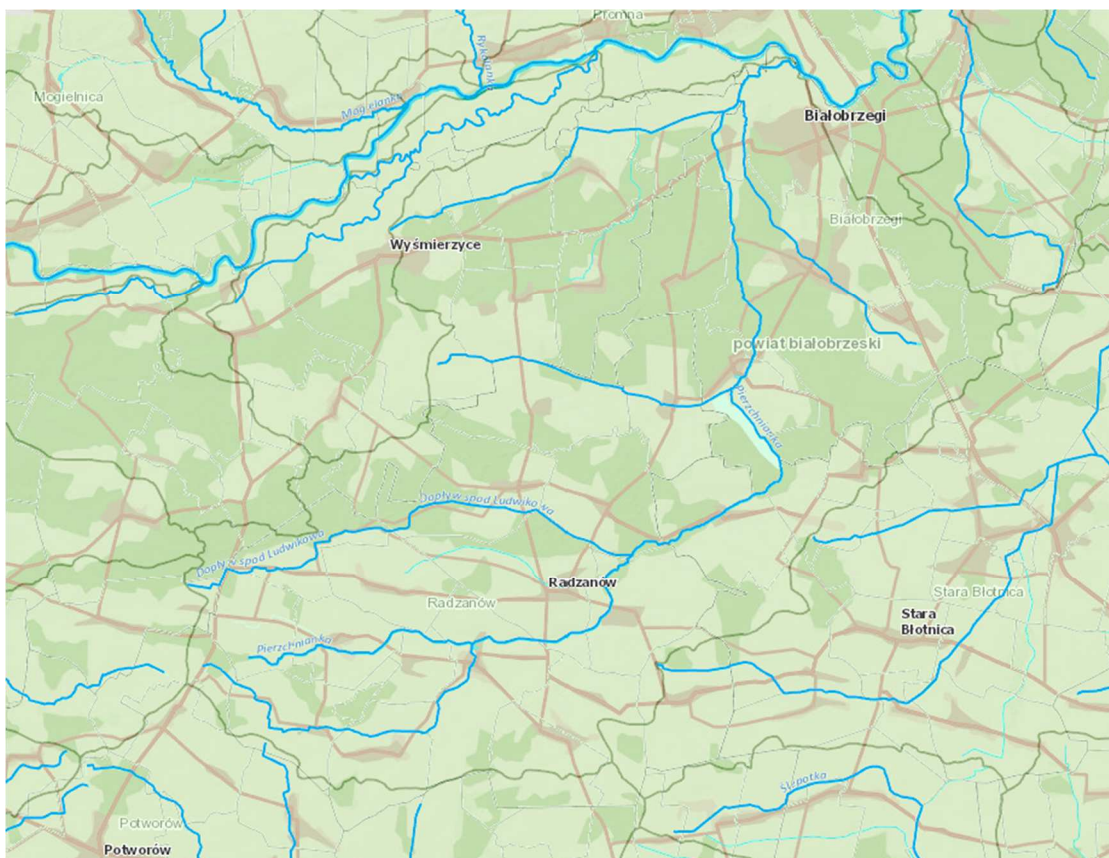


Rysunek 10. Położenie obszarów chronionych na tle regionu.

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

VI. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (MZP) i mapami ryzyka powodziowego (MRP), opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% **nie występują na terenie gminy Radzanów. Na terenie gminy nie występują również wały przeciwpowodziowe.**



Rysunek 11. Układ hydrologiczny gminy.
Źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/

VII. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy występują urządzenia melioracyjne w postaci sieci drenarskiej i rowów melioracyjnych (głównie w strefach SR). Łączna powierzchnia terenów zmeliorowanych wynosi ok. 4 200 ha, w tym grunty zdrenowane stanowią 4 103 ha. Powierzchnia zmeliorowana przekracza 50% powierzchni gminy, głównie zlokalizowana jest w obrębach: Bukówno, Czarnocin, Ocieść, Kozłów, Grotki, Ratoszyn, Żydy, Radzanów. Sieć rowów melioracyjnych najgęściej występuje na terenach wsi Ocieść i Bukówno, z kolei najwięcej zbieraczy drenarskich występuje w Smardzewie (zlokalizowane głównie w strefach SR). **Jedynie na terenie obrębu Branica nie występują urządzenia melioracyjne.**

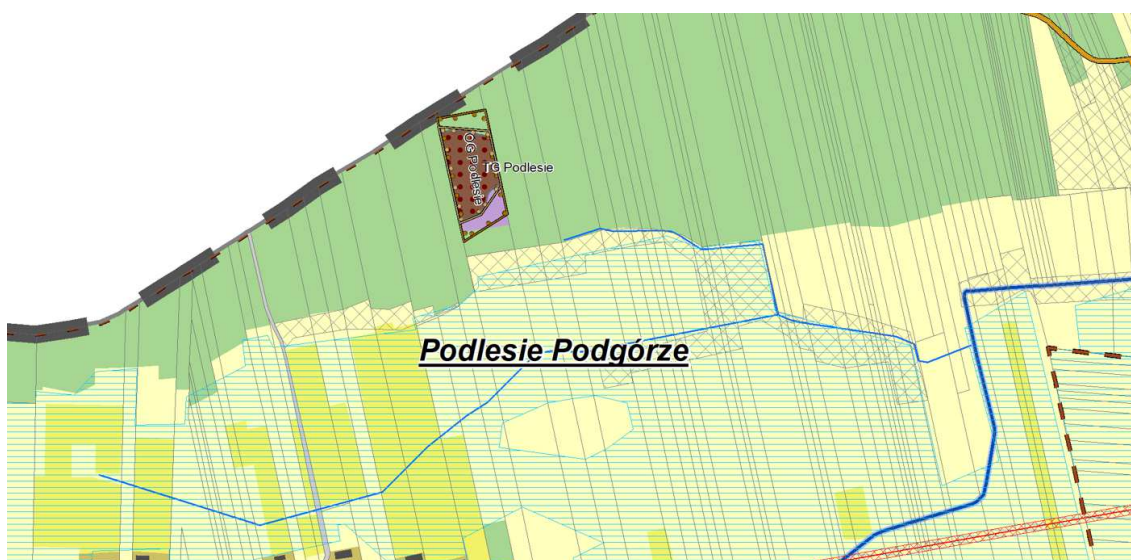


Rysunek 12. Grunty zmeliorowane, zaznaczone kolorem szarym, na terenie gminy Radzanów.
Źródło: Dane z zarządu zlewni Piotrków Trybunalski, stan na 11.2024

VIII. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, **na terenie gminy Radzanów nie występują** udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

Plan zagospodarowania województwa wskazuje, że na terenie wsi Podlesie Podgórze występują obszary zagrożone ruchami masowymi, przy czym nie znajduje to potwierdzenia w aktualnych opracowaniach i zbiorach danych (SO), patrz schemat poniżej.



Rysunek 13. Obszary Górnicze, Tereny górnicze.
Źródło: analiza własna na podstawie danych PIG

IX. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie działki nr 536 obręb 0012 Radzanów zlokalizowane jest gminne ujęcie wód podziemnych, obejmujące czynną studnię nr 4, studnię nr 3 (dz. nr 537/2) oraz planowaną studnię nr 5 (SI). Studnie nr 1 i 2 nie są eksploatowane i nie przewiduje się ich ponownego uruchomienia. Pobór wód prowadzony jest na podstawie decyzji wodnoprawnej Dyrektora Zarządu Zlewni w Piotrkowie Trybunalskim (WA.ZUZ.3.4210.2940.2.2021.AD z dnia 12.04.2022 r.), obowiązującej przez okres 30 lat.

Zgodnie z art. 120 ustawy Prawo wodne (Dz.U. 2024 poz. 1087) dla ujęcia wyznaczono teren ochrony bezpośredniej, obejmujący ogrodzony obszar wokół studni i stacji wodociągowej (SI). W strefie tej obowiązują rygorystyczne zasady ochrony jakości wód podziemnych, w szczególności zakaz prowadzenia działalności niezwiązanej z eksploatacją ujęcia, obowiązek ogrodzenia i oznakowania terenu oraz ograniczenie wstępu osób nieuprawnionych. Nie wyznaczono strefy ochrony pośredniej, obszar wokół studni – wyznaczono strefę SO.

W planie ogólnym teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych został wskazany jako obszar ograniczonego użytkowania, wyłączony spod zabudowy oraz działań mogących zagrażać jakości wód podziemnych. Działanie to ma na celu długoterminowe zabezpieczenie dostaw wody pitnej dla mieszkańców oraz ochronę zasobów wodnych gminy.

Obszary ograniczonego użytkowania – strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody (SI, SO)

1. Wyznacza się teren ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych na działce nr 536 obręb 0012 Radzanów.
2. Na terenie tym obowiązuje zakaz:
 - a) lokalizacji nowej zabudowy,
 - b) prowadzenia działalności niezwiązanej z eksploatacją ujęcia wody,
 - c) gromadzenia i magazynowania substancji mogących zanieczyścić wody podziemne.
3. Dopuszcza się wyłącznie zagospodarowanie terenu związane z utrzymaniem i modernizacją urządzeń wodociągowych.

4. Teren ochrony bezpośredniej podlega obowiązkowemu ogrodzeniu i oznakowaniu, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.



Rysunek 14. Lokalizacja studni.
Źródło: Urząd Gminy w Radzanowie 15-11-2024

X. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Radzanów **nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych** ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960).

XI. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy występują tereny i obszary górnicze znajdujące się w ewidencji Państwowego Instytutu Geologicznego (SO).

Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze gminy występuje obszar górniczy i teren górniczy w rozumieniu przepisów ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.).

Tabela 1. Obszary i tereny górnicze występujące na terenie gminy Radzanów..

Lp.	Nazwa obszaru	Typ	Lokalizacja	Złoże	Status	Powierzchnia [m ²]
1	Podlesie	TG	Podlesie Podgórze, dz. ew. nr 35/1	Piaski i żwiry	Aktualny	15 116
2	Podlesie	OG	Podlesie Podgórze, dz. ew. nr 35/1	Piaski i żwiry	Aktualny	10 667

Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny, stan na 31.10.2024 r

XII. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

1. Złóża kopalin

Na terenie gminy Radzanów występuje udokumentowane złożo wybilansowane kopalin „Podlesie” - KN 11884 (SO). Złoże znajduje się w miejscowości Polesie Podgórze. Dokładnie na dz. nr ew. 35/1. Jego łączna powierzchnia wynosi 9747 m². Główną kopalinę złoża stanowi kruszywo naturalne – piasek, drobno lub średnioziarnisty o barwie jasnożółtej i żółtej oraz piaski średnioziarniste jasnoszare i szare. Miąższość złoża waha się od 2,3 m do 13,7 m (średnio 6,96 m). Kopalina stosowana jest głównie do celów budowlanych.

Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce” według stanu na dzień 31 XII 2020 r. udokumentowane złożo kopalin „Podlesie” zostało skreślone z bilansu zasobów.

Na terenie gminy Radzanów nie stwierdzono, zgodnie z Mapą geośrodowiskową, występowania obszarów perspektywicznych wydobycia kruszywa naturalnego. Występujące na powierzchni terenu piaszczysto-żwirowe osady wodnolodowcowe i piaski eoliczne są eksploatowane punktowo, na potrzeby własne lokalnej społeczności.

2. Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Radzanów nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

3. Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Radzanów **nie znajduje się żaden podziemny bezzbiornikowy magazyn substancji.**

XIII. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Radzanów nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o

lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1420 z późn. zm.).

XIV. 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

1. Zabytki nieruchome

1.1. Rejestr zabytków

Na terenie gminy Radzanów znajduje się 10 zabytków nieruchomych **wpisanych do rejestru zabytków** (tabela poniżej). Są to najcenniejsze elementy krajobrazu kulturowego na terenie gminy.

Tabela 2. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków, położonych na terenie gminy Radzanów

Lp.	Miejscowość	Obiekt/ zespół obiektów	Nr rejestru zabytków	Data wpisu	Informacje dodatkowe
1.	Branica	Dwór (SN)	94	31.03.1971 r.	Zespół dworski, w skład którego wchodzi: dwór, spichlerz, stajnia, park otaczający zespół
2.	Branica	Spichlerz w zespole dworskim (SN)	94	31.03.1971 r.	Zespół dworski, w skład którego wchodzi: dwór, spichlerz, stajnia, park otaczający zespół
3.	Branica	Stajnie w zespole dworskim (SN)	94	31.03.1971 r.	Zespół dworski, w skład którego wchodzi: dwór, spichlerz, stajnia, park otaczający zespół
4.	Branica	Park dworski (SN)	94	31.03.1971 r.	Zespół dworski, w skład którego wchodzi: dwór, spichlerz, stajnia, park otaczający zespół
5.	Bukówno	Cmentarz parafialny rzymskokatolicki (SC)	479/A/91	05.01.1991 r.	Cmentarz rzymsko – katolicki położony na wschód od kościoła parafialnego w granicach cmentarza wraz ze strefą ochronną, układem przestrzennym, drzewostanem, elementami cmentarza (murem ogrodzeniowym, bramą, kaplica z 1855r. , nagrobkami z XIX i XX w, w tym Adama i Heleny Krzyżanowskich i Dionizego Czachowskiego)
6.	Bukówno	Kaplica cmentarna (SC)	479/A/91	05.01.1991 r.	Cmentarz rzymsko – katolicki położony na wschód od kościoła parafialnego w granicach cmentarza wraz ze strefą ochronną, układem przestrzennym, drzewostanem, elementami cmentarza (murem ogrodzeniowym, bramą, kaplica z 1855r. , nagrobkami z XIX i XX w, w tym Adama i Heleny Krzyżanowskich i Dionizego Czachowskiego)
7.	Bukówno	Kościół drewniany p.w. Nawiedzenia NMP (SU)	36/A/80	26.04.1980 r.	Kościół z dzwonnica
8.	Bukówno	Dzwonnica drewniana (SU)	36/A/80	26.04.1980 r.	Kościół z dzwonnica
9.	Radzanów	Kościół parafialny p.w. św. Marcina (d. pw. Św. Michała Archanioła) (SU)	124/A/81	04.11.1981 r.	Kościół z dzwonnica
10.	Radzanów	Dzwonnica drewniana (SU)	124/A/81	04.11.1981 r.	Kościół z dzwonnica

Źródło: Analiza własna na podstawie materiałów otrzymanych od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

1.2. Zabytki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Na terenie gminy Radzanów znajdują się również obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (tabela poniżej).

Tabela 3. Wykaz zabytków wpisanych wojewódzkiej ewidencji zabytków, położonych na terenie gminy Radzanów

Lp.	Miejscowość	Obiekt / zespół obiektów	Okres	Nr wpisu do ewidencji	Wpisany do rejestru zabytków	Data wpisu
1.	Branica	Park (SN)	-	Ewidencja 1987	TAK	1987 rok
2.	Bukówno	Kościół drewniany p.w. Nawiedzenie NMP (SU)	-	36/A/80 z 26.04.1980	TAK	1959 rok
3.	Bukówno	Dzwonnica drewniana (SU)	-	36/A/80 z 26.04.1980	TAK	2001, 1968 rok
4.	Bukówno	Kościół cmentarny (SU)		Karta 1968	TAK	Karta zielona (lata 50/60 XX w.)
5.	Bukówno	Cmentarz rzymskokatolicki z pocz. XIX w. (SC)	Początek XIX w.	Karta 1968	TAK	1986 rok
6.	Radzanów	Kościół parafialny p.w. św. Marcina (d. pw. Św. Michała Archanioła) (SU)	-	124/A/81 z 4.11.1981	TAK	1998, 1968 rok
7.	Radzanów	Dzwonnica drewniana (SU)	-	124/A/81 z 4.11.1981	TAK	2001, 1968 rok
8.	Radzanów	Cmentarz rzymskokatolicki „stary” z ok. 1800 – 1845 (SU)	Około 1800 - 1845	Karta 1968	NIE	1986 rok
9.	Radzanów	Cmentarz rzymskokatolicki z poł XIX w (SC)	Ok. poł. XIX w. – 1845 rok	Karta 1968	NIE	1986 rok
10.	Smardzew	Kaplica grobowa rodziny Młockich (ruina) z 1856 r. (SN)	1865 rok	Karta 1968	NIE	1986 rok

Źródło: Analiza własna na podstawie materiałów otrzymanych od Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

1.3. Gminna Ewidencja Zabytków

Zgodnie z Zarządzeniem nr 89/2024 Wójta Gminy Radzanów z dnia 3 grudnia 2024 r. na terenie gminy Radzanów znajdują się obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wykaz ten obejmuje zarówno obiekty nieruchome, jak i stanowiska archeologiczne (tabele poniżej).

Gminna Ewidencja Zabytków jako oficjalny rejestr prowadzony na poziomie gminnym, podlega ochronie wynikającej z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Oznacza to, że obiekty w niej ujęte uwzględnia się w procesach planistycznych i inwestycyjnych, a ich wartość kulturowa podlega ochronie prawnej.

Powyższe znajduje odzwierciedlenie w Uchwale Nr IX/47/2024 Rady Gminy Radzanów z dnia 30 grudnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami na lata 2024–2027, w której przyjęto kierunki działań gminy w zakresie opieki i ochrony nad obiektami wpisanymi do GEZ, a także wskazano na potrzebę ich systematycznej aktualizacji i monitoringu. Ideą Programu jest opracowanie i wdrożenie spójnego planu ochrony i zarządzania zabytkami, który przyczyni się do poprawy stanu ich zachowania oraz wzmocnienia roli dziedzictwa kulturowego w rozwoju turystyki i promocji regionu.

Tabela 4. Wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Adres	Zabytek	Datowanie	Informacje
Błeszno 58	Dom drewniany (SZ)	XIX/ XX wieku	Dz. nr ew. 290
Branica	Park podworski (SN)	XVIII wiek	Wpis do rejestru zabytków nr: er 704 z 20.12.1957 r. 94/A/71 z 31.03.1971 r. Układ parku zatarty. Z dawnego zabytkowego drzewostanu zachowały się pojedyncze egz. starodrzewia.
Branica	Zespół dworski: dwór, spichlerz, stajnia, park dworski (SN)	XVIII wiek	Wpis do rejestru zabytków nr: 94/A/71 z 31.03.1971, Brak w terenie budynku dworu, spichlerza, stajni.
Bukówno	Kapliczka przydrożna	1937r.	Działka ewidencyjna nr 7
Bukówno	Kościół parafii p.w. Nawiedzenia NMP (SU)	I połowa XVII wieku	Wpis do rejestru zabytków nr: 456/A z 28.02.1957, 95/A z 31.03.1971 oraz 36/A z 26.04.1980 Dz. ew. nr 786
Bukówno	Dzwonnica (SU)	I połowa XVII wieku	Wpis do rejestru zabytków nr: 456/A z 28.02.1957, 95/A z 31.03.1971 oraz 36/A z 26.04.1980 Dz. ew. nr 786
Bukówno	Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej (SC)	1 połowa XX wieku	Wpis do rejestru zabytków nr: 479/A z 05.01.1991 r. Dz. ew. nr 371
Grotki	Krzyż drewniany	ok. 1911 rok	Dz. ew. nr 226
Kadłubska Wola	Kapliczka domkowa (kubaturowa)	I ćwierć XX wieku	Dz. ew. nr 35 i 259

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

Podlesie 14	Dom drewniany	I ćwierć XX wieku	Dz. ew. nr 38 (Dawniej posesja nr 18)
Radzanów	Kościół parafialny p.w. św. Marcina (SU)	1807-1810, 1817-1820,	Wpis do rejestru zabytków nr: 493/A/57 z 23.03.1957, 96/A z 30.05.1972 oraz 124/A z 04.11.1981 Dz.ew. nr 238
Radzanów	Dzwonnica drewniana (SU)	1 płowa XIX wieku	Wpis do rejestru zabytków nr: 124/A z 04.11.1981r. Wojewódzka Ewidencja Zabytków Działka ewidencyjna nr 238
Radzanów	Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej (SC)	Poł. XIX w.	Wojewódzka Ewidencja Zabytków Dz. ew. nr 65
Radzanów	Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej (SC) „stary”	Pocz. XIX wieku	Wojewódzka Ewidencja Zabytków Dz.ew. nr 237
Radzanów	Kapliczka przydrożna	1918r.	Dz. ew. nr 662
Radzanów 79	Dom drewniany (SZ)	I ćwierć XX wieku	Dz. ew. nr 478
Radzanów 83	Dom drewniany (SZ)	I ćwierć XX wieku	Dz.ew. nr 646/1
Radzanów 86	Dom drewniany (SZ)	XIX/XX wiek	Dz.ew. nr 361 W pobliżu posesji nr 8a i 9
Ratoszyn	Kapliczka domkowa	Pocz. XX wiek	Dz. ew. nr 361 W pobliżu posesji nr 8a i 9
Ratoszyn	Kapliczka przydrożna	z 1097 roku	Dz. nr ew. 278/2
Rogolin 38	Dom drewniany (SZ)	1 ćwierć XXw.	Dz. ew. nr 31
Smardzew	Ruiny kaplicy grobowej rodziny Młockich h. Prawdzic (SN)	Lata 50-te XIXw.	Dz. ew. nr 531
Smardzew 32	Dom drewniany (SZ)	2 ćwierć XX wieku	Dz. ew. nr 202/1
Smardzew	Kapliczka murowana	I ćwierć XX wieku	Dz. ew. nr 161 Ok. 100 m na wschód od posesji nr 16
Zacharzew 12	Dom drewniany (SZ)	XIX/XXw.	Dz. ew. nr 332/1

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami dla Gminy Radzanów na lata 2024-2027.

2. Zabytki archeologiczne

Na terenie gminy Radzanów znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne (głównie na SR), Większość stanowisk to ślady osadnictwa z okresu średniowiecza i nowożytności. Stanowiska nie są obecnie zagrożone, a pochodzący z nich materiał zabytkowy jest nieliczny. Większość stanowisk znajduje się na terenach leśnych lub łąkowo-polnych. Wykaz przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 5. Wykaz stanowisk archeologicznych położonych na terenie gminy Radzanów.

I.p.	Miejscowość	Obszar AZP	Numer na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Funkcja	Kultura	Chronologia

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

1	Błeszno	70-65	24	1	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	XV wiek
					Ślad osadnictwa	-	Epoka kamienia – epoka żelaza
2	Błeszno	70-65	30	2	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	XV wiek
3	Błeszno	70-65	32	3	Ślad osadnictwa	-	Okres prądziejowy
4	Branica	70-65	32	3	Ślad osadniczy	-	Okres prądziejowy
					Osada		Wczesne średniowiecze X-XIII w.
5	Branica	70-65	18	1	Osada	Łużycka	Epoka brązu – wcz. Epoka żelaza
					Osada	Wczesne średniowiecze	X-XII wiek
					Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze – okres nowożytny	XV – XVI wiek
6	Branica	70-65	29	1	Osada	Wczesne średniowiecze	X-XIII wiek
7	Branica	70-65	29	2	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	XII-XIII wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XV-XVI wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVIII wiek
8	Bukówno	71-65	4	1	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
					Osada	Wczesne średniowiecze	XIII wiek
9	Bukówno	71-65	5	2	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
					Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	-
10	Bukówno	71-65	6	3	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	-
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
11	Bukówno Kolonia	71-65	1	1	Ślad osadnictwa	Świdzka	Paleolit schyłkowy późny
					Ślad osadnictwa	Przeworska?	Starożytność
12	Bukówno Kolonia	71-65	2	2	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	-
13	Bukówno Kolonia	71-65	3	3	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
					Ślad osadnictwa	-	Starożytność

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

14	Czarnocin	71-64	9	1	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
15	Czarnocin	71-64	10	2	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	XIV-XV wiek
16	Czarnocin	71-64	11	3	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze?	-
17	Czarnocin	71-64	12	4	Osada		Epoka kamienia
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	
18	Czarnocin	71-64	13	5	Ślad osadnictwa	Łużycka	Epoka kamienia
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
19	Czarnocin	71-64	14	6	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
20	Grotki	71-64	15	1	Osada	Wczesne średniowiecze - późne średniowiecze	XIII-XVI wiek
21	Grotki	71-64	18	2	Ślad osadnictwa	-	Epoka brązu
22	Grotki	71-64	17	3	Ślad osadnictwa	-	Epoka kamienia
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
23	Kadłubska Wola	71-65	18	1	Osada	Późne średniowiecze - okres nowożytny	-
24	Kadłubska Wola	71-65	19	2	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
25	Radzanów	71-65	9	1	Grodzisko	Wczesne średniowiecze	X-XI wiek
26	Rogolin	71-65	17	1	Ślad osadnictwa	-	Epoka kamienia
27	Rogolin	71-65	20	2	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	-
28	Rogolin	71-65	21	3	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze - późne średniowiecze	XIII-XIV wiek
29	Rogolin	71-65	22	4	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
30	Smardzew	71-65	10	1	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	XIV-XV wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
31	Smardzew	71-65	11	2	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
32	Smardzew	71-65	12	3	Ślad osadnictwa	-	Paleolit
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	

33	Smardzew	70-65	19	4	Osada jednodworcza	Późne średniowiecze	XIV-XV wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVII-XVIII wiek
34	Smardzew	70-65	20	5	Osada	Wczesne średniowiecze	XII-XIII wiek
					Osada jednodworcza	Późne średniowiecze – okras nowożytny	XV-XVII wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVIII wiek
35	Smardzew	70-65	21	6	Wieś	Okres nowożytny	XVI wiek
36	Smardzew	70-65	28	7	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	X-XII wiek
37	Włodzimie rzów	71-65	7	1	Ślad osadnictwa	-	Starożytność
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
38	Włodzimie rzów	71-65	8	2	Ślad osadnictwa	Późne średniowiecze	-
39	Wólka Kadłubska	71-65	13	1	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze – okres nowożytny	-
40	Zacharzów	70-65	25	1	Osada	Wczesne średniowiecze	X-XII wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVIII wiek
41	Zacharzów	70-65	26	2	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVII-XVIII wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XIX-XX wiek
42	Zacharzów	70-65	27	3	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	XII-XIII wiek
					Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	XVI-XVIII wiek
43	Żydy	71-64	19	1	Ślad osadnictwa	Okres nowożytny	-
					Ślad osadnictwa	-	Starożytność

3. Zasoby kultury współczesnej

Na terenie gminy nie brak jest obiektów mogących zaliczać się do dóbr kultury współczesnej. Na terenie gminy zlokalizowanych jest dużo drewnianych domów, które wpisują się w krajobraz kulturowy gminy. Najlepiej zachowane obiekty znajdują się w miejscowościach: Błeszno, Grotki, Kadłubska Wola, Radzanów, Smardzew. Krajobraz dopełniają kapliczki i przydrożne krzyże.

Tabela 6. Miejsca Pamięci Narodowej na terenie gminy Radzanów.

Lp.	Obiekt	Data powstania	Miejscowość	Stan zachowania

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

1.	Miejsce Pamięci Narodowej – płyta nagrobna Dionizego Czachowskiego	1938 r.	Bukówno, cmentarz parafialny	dobry
2.	Kamień z płytą ku uczczeniu poległych w 1944 r.	II połowa XX w.	Podlesie	bardzo dobry, opieka Stowarzyszenia Przyjaciół Ziemi Radzanowskiej, Publicznego Gimnazjum w Rogolinie, Mieszkańców wsi Podlesie
3.	Grób ppor. Wojska Polskiego Stanisława Pruszkowskiego ps. „Maciek” poległego we wrześniu 1939 r.	I połowa XX w.	Radzanów, cmentarz parafialny	bardzo dobry, opieka Stowarzyszenia Przyjaciół Ziemi Radzanowskiej i Publicznego Gimnazjum w Rogolinie
4.	Miejsce Pamięci Narodowej – w hołdzie obrońcom ziemi radzanowskiej	2008 r.	Rogolin	dobry
5.	Zbiorowa mogiła powstańców dowodzonych przez Dionizego Czachowskiego, poległych w powstaniu styczniowym w 1863 r.	1963 r.	Smardzew	zły

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów uchwalone na mocy Uchwały Nr I/1/2025 Rady Gminy w Radzanowie z dnia 6 lutego 2025 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Radzanów

Cmentarze

Na terenie gminy Radzanów znajdują się także cmentarze o uznanych wartościach kulturowych.

Tabela 7. Wykaz cmentarz (SC) o uznanych wartościach kulturowych w gminie Radzanów

Lp.	Miejscowość	Nazwa	Datowanie	Nr wpisu do rejestru zabytków lub Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków
1.	Bukówno	Cmentarz z parafii rzymsko – katolickiej	Początek XX wieku	479/A z 05.01.1991
2.	Radzanów	Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej	koniec XIX wieku	Karta 1968

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radzanów, 2024 r.

Kapliczki, figury i krzyże przydrożne

Kapliczki, figury i krzyże przydrożne są elementem przestrzennym związanym z polską kulturą i obyczajowością. Zawsze były miejscem ważnym dla lokalnych społeczności. Budowano je najczęściej na skrajach osad i wsi oraz na rozstajach dróg.

Tabela 8. Kapliczki, figury na terenie gminy Radzanów.

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Stan zachowania	Dodatkowe informacje
1.	Kapliczka przydrożna	Błeszno	bardzo dobry	
2.	Kapliczka przydrożna	Błeszno	dobry	

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

3.	Kapliczka przydrożna	Błeszno	dobry	
4.	Kapliczka przydrożna	Błeszno		
5.	Kapliczka przydrożna	Błeszno		
6.	Kapliczka przydrożna	Bukówno	bardzo dobry	
7.	Kapliczka przydrożna	Bukówko	dobry	
8.	Kapliczka przydrożna	Bukówno	dobry	
9.	Kapliczka przydrożna	Bukówno	dostateczny	
10.	Kapliczka przydrożna	Bukówno	dobry	
11.	Kapliczka przydrożna	Bukówno	dobry	
12.	Kapliczka przydrożna	Bukówno	dobry	
13.	Kapliczka przydrożna	Branica	dobry	
14.	Kapliczka przydrożna	Branica	dobry	
15.	Kapliczka przydrożna	Branica	dobry	
16.	Kapliczka przydrożna	Branica	dobry	
17.	Kapliczka przydrożna	Czarnocin	bardzo dobry	
18.	Kapliczka przydrożna	Czarnocin	dobry	
19.	Kapliczka przydrożna	Czarnocin		
20.	Kapliczka przydrożna	Grotki	dobry	
21.	Kapliczka przydrożna	Grotki	dobry	Obiekt wpisany do GEZ
22.	Kapliczka przydrożna	Grotki	dobry	
23.	Kapliczka przydrożna	Grotki	dobry	
24.	Kapliczka przydrożna	Grotki	dobry	

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

25.	Kapliczka przydrożna	Grotki	dobry	
26.	Kapliczka przydrożna	Kadłubska Wola	dobry	Obiekt wpisany do GEZ
27.	Kapliczka przydrożna	Kadłubska Wola	dobry	
28.	Kapliczka przydrożna	Kadłubska Wola	dostateczny	
29.	Kapliczka przydrożna	Kozłów	dobry	
30.	Kapliczka przydrożna	Łukaszów	dobry	
31.	Kapliczka przydrożna	Łukaszów (obręb Ocieś)	bardzo dobry	
32.	Kapliczka przydrożna	Małe Bukówno, pod Bukównem		
33.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Dolne		
34.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Dolne	dostateczny	
35.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Dolne	dobry	
36.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Górne	dobry	
37.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Górne	dobry	
38.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Górne	dobry	
39.	Kapliczka przydrożna	Młodynie Górne	dostateczny	
40.	Kapliczka przydrożna	Ocieś	dostateczny	
41.	Kapliczka przydrożna	Ocieś	bardzo dobry	
42.	Kapliczka przydrożna	Ocieś	dobry	
43.	Kapliczka przydrożna	Ocieś	dobry	
44.	Kapliczka przydrożna	Podgórze		
45.	Kapliczka przydrożna	Podgórze		
46.	Kapliczka przydrożna	Radzanów	dobry	
47.	Kapliczka przydrożna	Radzanów	dobry	
48.	Kapliczka Przydrożna	Radzanów	Dobry	Obiekty wpisany do GEZ
49.	Kapliczka przydrożna	Radzanów		
50.	Kapliczka przydrożna	Radzanów		
51.	Kapliczka przydrożna	Ratoszyn	dobry	Obiekt wpisany do GEZ
52.	Kapliczka przydrożna	Ratoszyn	dobry	
53.	Kapliczka przydrożna	Ratoszyn	dobry	
54.	Kapliczka przydrożna	Rogolin	dobry	
55.	Kapliczka przydrożna	Rogolin	dobry	
56.	Kapliczka przydrożna	Rogolin	dobry	
57.	Kapliczka przydrożna	Rogolin	dobry	
58.	Kapliczka przydrożna	Rogolin	dostateczny	
59.	Kapliczka przydrożna	Rogolin		
60.	Kapliczka przydrożna	Smardzew	dobry	
61.	Kaplica grobowiec rodziny Młockich prawdopodobnie p.w. św. Walentego	Smardzew	ruina	Obiekt wpisany do WEZ
62.	Kapliczka przydrożna	Smardzew		obiekt wpisany do GEZ
63.	Kapliczka przydrożna	Smardzew	dostateczny	
64.	Kapliczka przydrożna	Śliwiny	dobry	
65.	Kapliczka przydrożna	Śliwiny		
66.	Kapliczka przydrożna	Włodzimierzów (obręb Bukówno)		
67.	Kapliczka przydrożna	Zacharzów	dobry	
68.	Kapliczka przydrożna	Zacharzów	dobry	
69.	Kapliczka przydrożna	Żydy	dobry	
70.	Kapliczka Przydrożna	Żydy	dobry	
71.	Kapliczka Przydrożna	Żydy	dobry	

72.	Kapliczka Przydrożna	Żydy	dobry	
-----	----------------------	------	-------	--

Źródło: Analiza własna, 2024 r.

XV. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

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

XVI. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na **obszarze gminy Radzanów nie zostały zlokalizowane tereny zamknięte**, przez które przebiegają linie kolejowe, ani tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej na podstawie Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020.38 z dnia 1 września 2020 r.) oraz Decyzja Nr 38/Mon Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz.Urz.MON.2019.46 z dnia 15 marca 2019 r.).

XVII. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Radzanów **nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania** ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 poz. 647).

XVIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

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

XIX. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gminny program rewitalizacji powinien być zrealizowany (na podstawie art. 5a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. 2024 poz. 1465 z późn. zm.), art. 6 ust. 2 i art. 11 ust. 3 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278). Obecnie Gminny program rewitalizacji jest w trakcie realizacji. Na obszarze gminy **nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**.

XX. 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. 2025 poz. 647) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche

w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Radzanów Rada Powiatu Białobrzeskiego **nie wyznaczyła takowych**.

XXI. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I – III ORAZ GRUNTY LEŚNE

1. Grunty rolne

Na terenie gminy Radzanów występują użytki rolne dobrych klas bonitacyjnych. Żyzność gruntów przyczynia się do rozwoju rolnictwa. Gleby wytworzyły się z utworów akumulacji lodowcowej, glin i piasków zwałowych oraz piasków wodnolodowcowych. Pod względem przydatności rolniczej występują głównie kompleksy żytne bardzo dobre i dobre z dużym udziałem kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego, w klasach bonitacyjnych III (głównie SR, SZ) do VI. **Gleby klasy I oraz II nie występują na terenie gminy.**

Wykres 3. Klasy bonitacyjne użytków rolnych, wyrażone w %

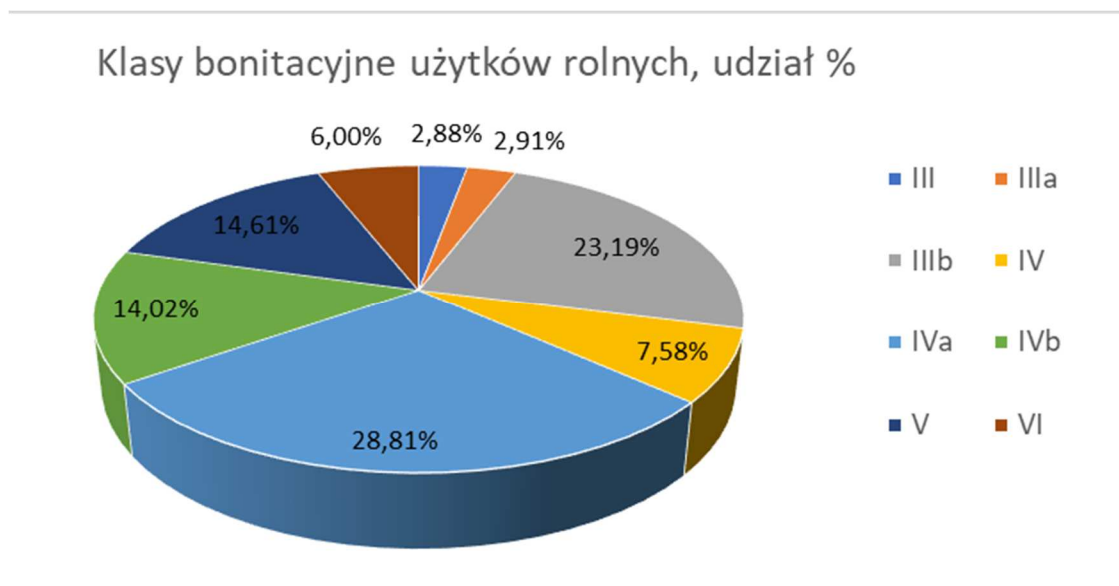
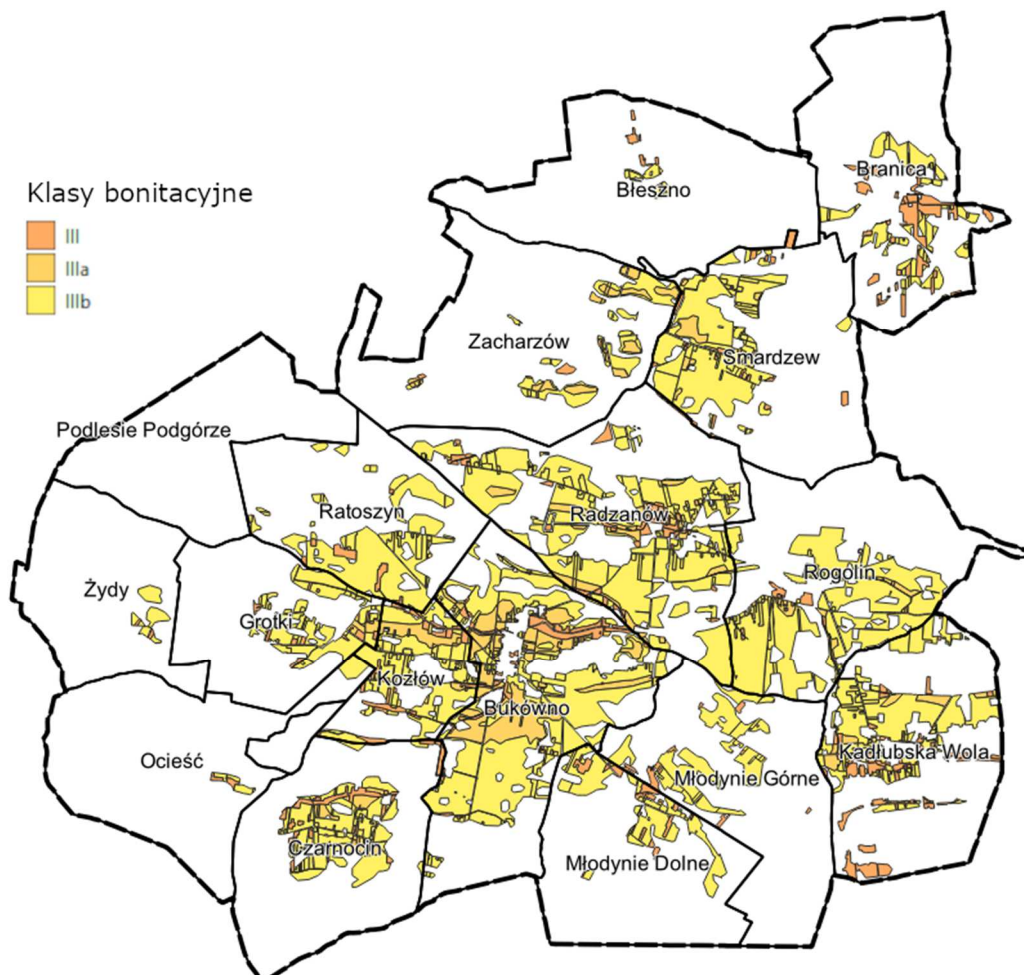


Tabela 9. Klasy bonitacyjne użytków rolnych wraz z ich udziałem w powierzchni ogólnej gminy.

Klasa gruntu	Powierzchnia [ha]	Udział [ha]	Udział [%]
III	195,45	1953,14	2,88
III a	195,91		2,91
III b	1562,78		23,19
IV	511,05	3397,87	7,58
IV a	1942,11		28,81
IV b	944,72		14,02
V	984,58	1389,34	14,61
VI	404,76		6,00
suma	6740,35	6740,35	100

Źródło: Analiza własna na podstawie danych z powiatowego ośrodka geodezyjno-kartograficznego

W obszarze gminy użytki rolne klasy III, IIIa, IIIb (głównie SR, SZ) stanowią ok. 29 % gminy. Większe kompleksy gleb klasy III występują między innymi w rejonie sołectw Bukówno, Rogolin, Kozłów, Radzanów, Kadłubska Wola, Smardzew, Ratoszyn. Zwarte kompleksy gleb klasy IV, IVa, IVb stanowią ok. 50% użytków rolnych i występują w środkowej, południowej i wschodniej części gminy (głównie znajdują się w strefie SR).



Rysunek 15. Użytki rolne klas chronionych III, IIIa, IIIb na terenie gminy Radzanów.
Źródło: Mapa ewidencyjna, Starostwo Powiatowe w Białobrzegach, stan na 11-2025 r.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Występowanie gruntów klas chronionych I - III wiąże się z ograniczeniami w ewentualnym sposobie zagospodarowania.

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. obowiązek wystąpienia o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III - wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi, z zastrzeżeniem, iż nie wymagają takiej zgody grunty rolne położone na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 7 ust. 2 pkt 1 i ust. 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Hodowla zwierząt

Na obszarze gminy zlokalizowanych jest kilka gospodarstw zajmujących się hodowlą bydła, trzody chlewnej i zwierząt futerkowych oraz wielkoobszarowe gospodarstwo hodowlane - kurniki zlokalizowane we wschodniej i południowo – wschodniej części gminy w miejscowościach: Młodynie Górne, Młodynie Dolne, Kadłubska Wola (SR).

Ponadto należy tu wspomnieć, iż mieszkańcy borykają się z problemem odorów. Na terenie gminy postuluje się w ostatnim czasie o wprowadzenie ograniczeń które uniemożliwią lokalizację nowych lub rozbudowę istniejących obiektów, w których będzie prowadzona działalność mogąca potencjalnie lub znacząco oddziaływać na środowisko w odległości mniejszej niż 700 m lub 1000m od istniejących zabudowań mieszkalnych, mówią także o tym liczne wnioski od mieszkańców wniesione w odpowiedzi na wszczęcie procedury Planu Ogólnego Gminy Radzanów.

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Hodowla zwierząt stanowi problem w skali gminy. Głównie z powodu odorów.

Polskie prawo dopuszcza hodowanie ptaków na własny użytek także na terenach, które nie zostały określone jako rolne. Dokładne zasady ustala samorząd terytorialny dla danego obszaru.

W hodowlach drobiu konieczne jest też traktowanie zwierząt w sposób humanitarny. Mówi o tym art. 1 ust. 1 z dnia 21 sierpnia 1997 roku o ochronie zwierząt.

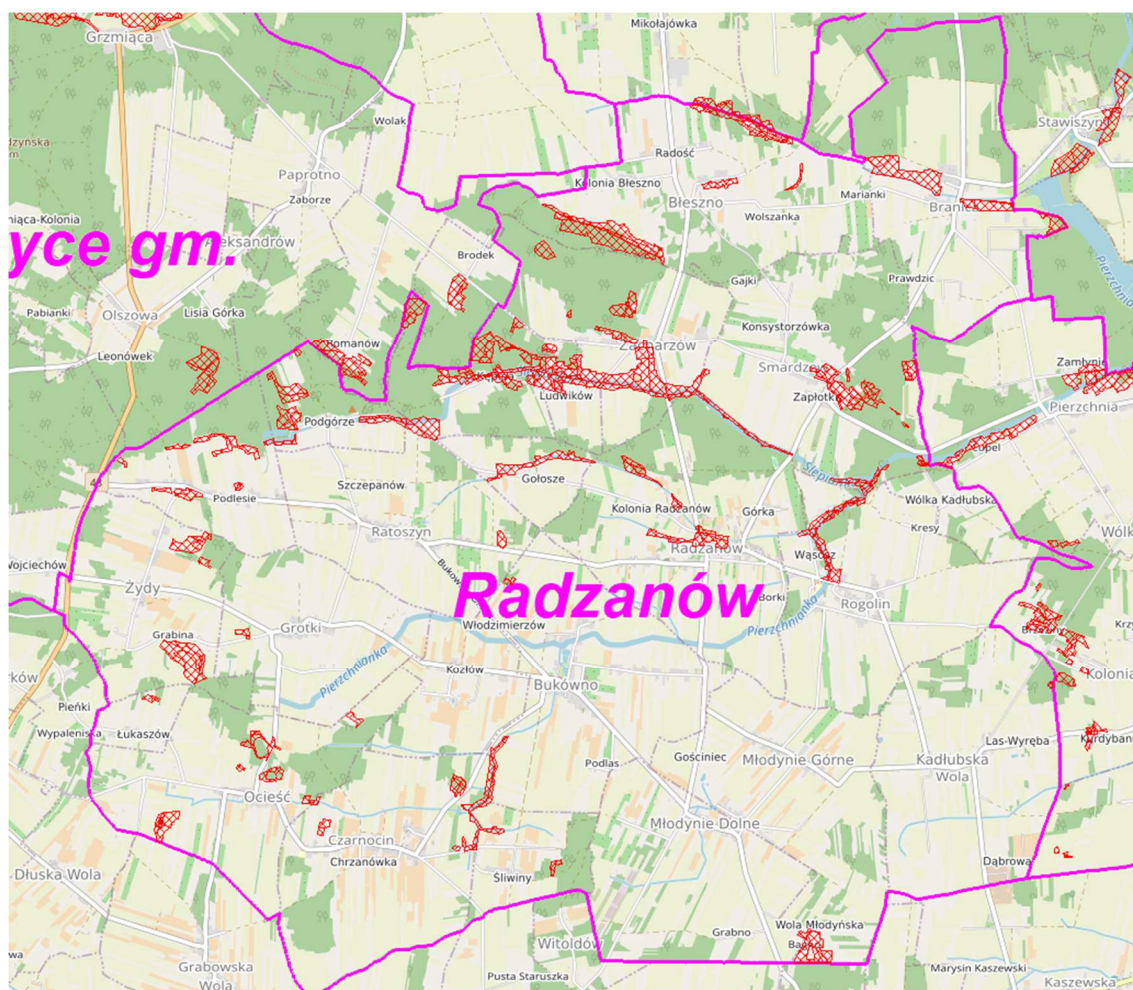
Hodowle drobiu mogą działać legalnie tylko wtedy, gdy spełniają kilka warunków postawionych przez obowiązujące przepisy. Na ten temat mówi rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 15 lutego 2010 roku w sprawie wymagań i sposobu postępowania przy utrzymywaniu gatunków zwierząt gospodarskich, dla których normy ochrony zostały określone w przepisach Unii Europejskiej.

Każdorazowa tego typu inwestycja podlega dotrzymaniu stosownych przepisów, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, które reguluje kwestie związane z oddziaływaniem hodowli na środowisko (np. emisja zapachów, odpadów, hałasu) oraz ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, która odnosi się do budowy obiektów inwentarskich.

Gleby organiczne (zwłaszcza SO, SR)

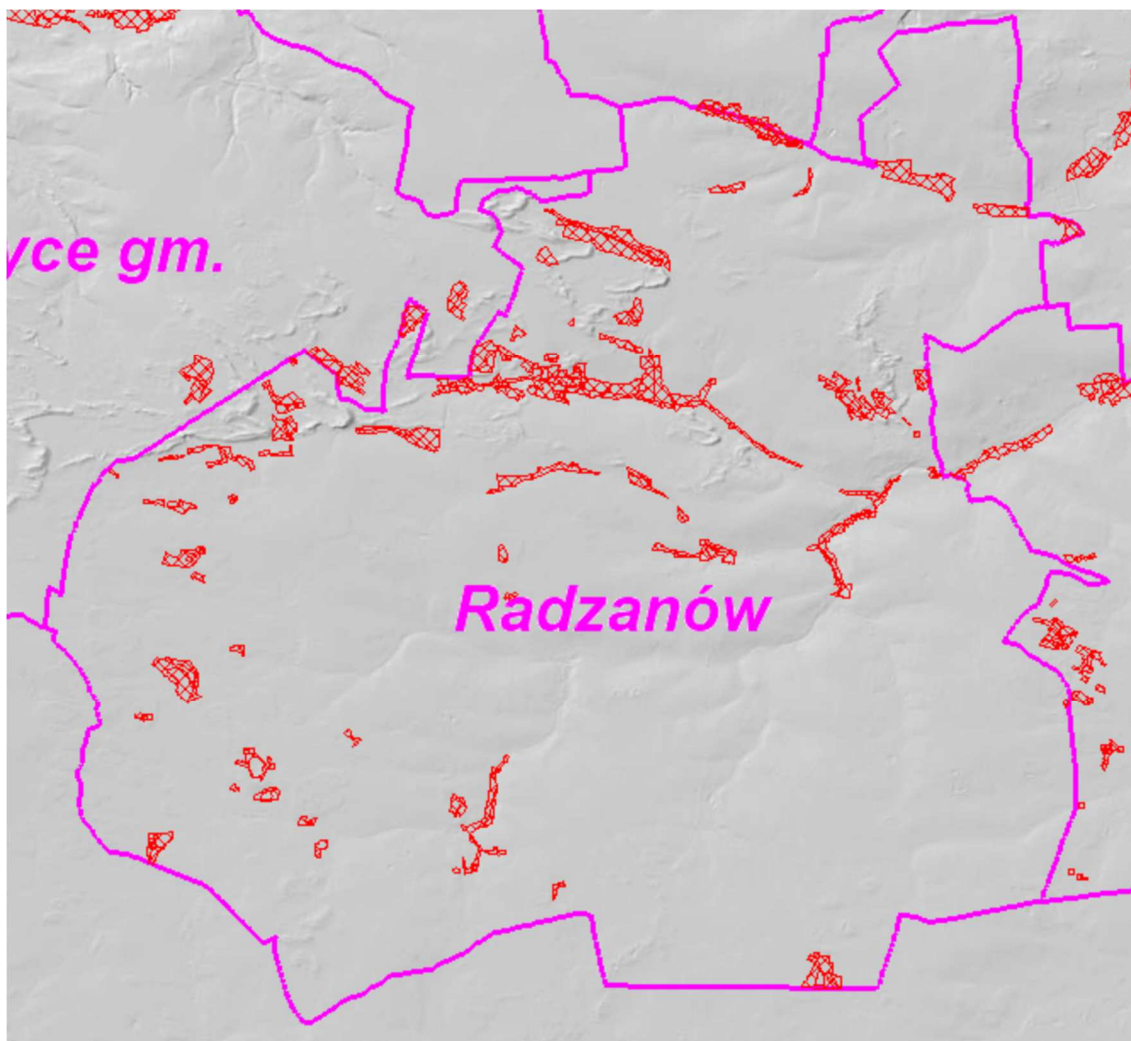
Gleby organiczne zbudowane są z materiałów zawierających $\geq 12\%$ węgla organicznego, do których zaliczamy torfy, gytie organiczne, muły oraz ściółki leśne i łąkowe. Właściwością tych gleb, jest przede wszystkim wysoka zawartość węgla organicznego, niska gęstość objętościowa oraz duża porowatość. W Systematyce gleb Polski wyróżniamy 4 główne typy gleb organicznych, tj. gleby torfowe, gleby murszowe, gleby limnowe oraz gleby ściótkowe.

Na obszarze gminy Radzanów, tak jak w większości kraju, możemy znaleźć dwa z nich: gleby torfowe i murszowe pochodzenia organicznego klas V i VI, występują przede wszystkim w dolinie rzeki Pierzchnianki i Tymianki (północ gminy). W glebach torfowych materia organiczna pochodzi głównie z obumarłych roślin torfotwórczych. Gleby murszowe tworzą się z gleb torfowych lub limnowych wskutek ich osuszenia i przekształcenia w warunkach tlenowych. Występują przede wszystkim w bezodpływowych zagłębieniach terenu oraz dolinach rzek, tworząc pokrywę glebową torfowisk (głównie torfowisk niskich) i gytowisk.



Rysunek 16. Gleby organiczne, na tle ukształtowania terenu Gminy Radzanów.

Źródło: <https://bialobrzegi.geoportal2.pl/map/www/mapa.php>



Rysunek 17. Gleby organiczne, na tle ukształtowania terenu Gminy Radzanów.

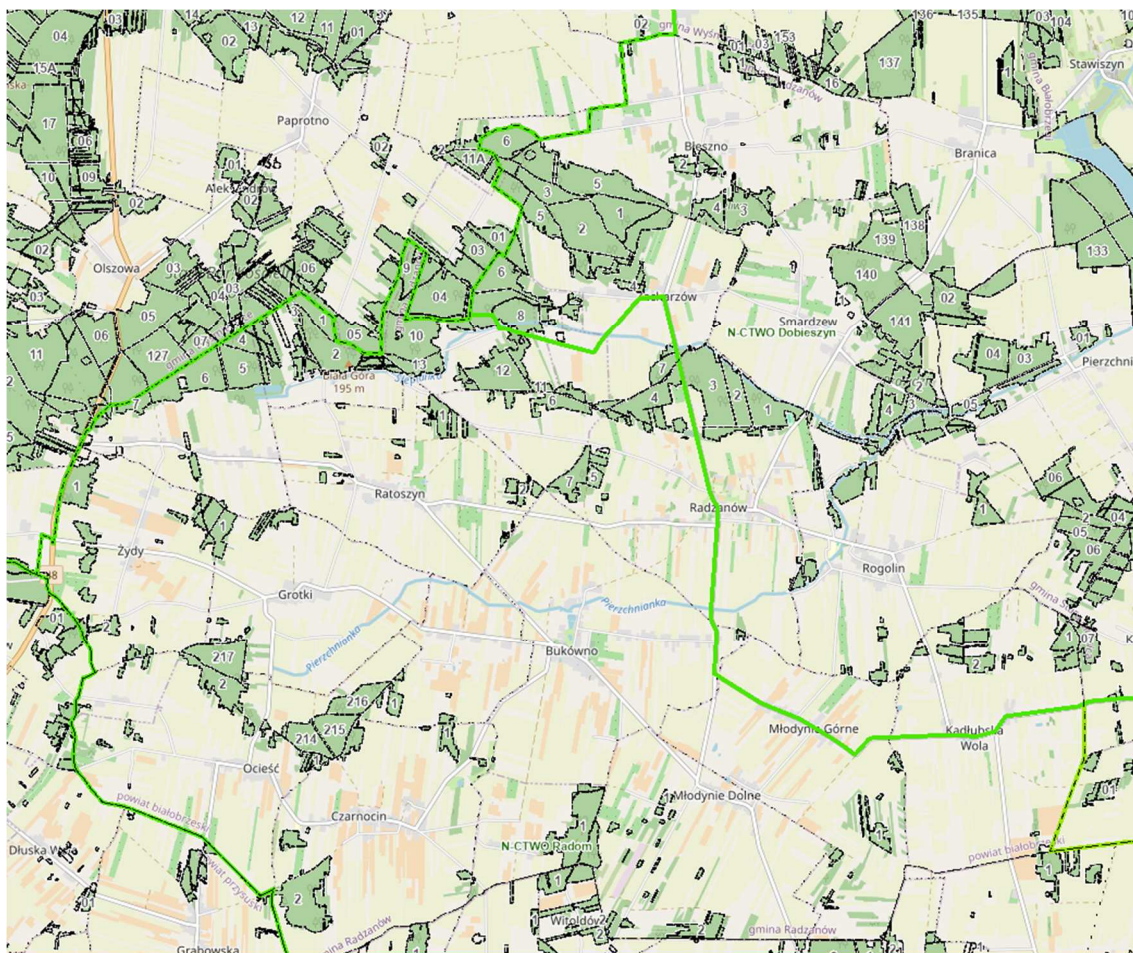
Źródło: <https://bialobrzegi.geoportal2.pl/map/www/mapa.php>

2. Grunty leśne

Lesistość gminy Radzanów w 2023 roku wynosiła 15,4 % (na podst. danych BDL GUS 2023 r.). Powierzchnia lasów ogółem to 1 274,85 ha (na podst. danych BDL GUS 2023 r.). Lasy położone są w IV krainie przyrodniczo-leśnej Mazowiecko-Podlaskiej w dzielnicy Wysoczyzny Rawskiej. Administracyjnie należą do Nadleśnictwa Radom, obręb Radom oraz Nadleśnictwa Dobieszyn, obręb Białobrzegi. Największe kompleksy leśne znajdują się w północnej części gminy. Pozostałe lasy są rozproszone po całym obszarze gminy. Siedliska cechuje niejednorodność ekosystemów. Głównie przeważają bory, w których najczęściej rosnącymi gatunkami są sosny, o wieku drzewostanu nie przekraczającym 80 lat.

Powierzchnia zadrzewień (grunty Lzr, według danych starostwa powiatowego na dzień 03.10.2024) wynosi 88,1 ha. Największe powierzchnie są we wsiach: Młodynie Dolne, Smardzew i Branica. W obszarze gminy występują wszelkie rodzaje zadrzewień: przyzagrodowe, przydrożne, przyrzeczne, śródpolne, zieleń urządzona cmentarna i parkowa.

Lasy (grunty o użytku Ls, strefa SO) na terenie gminy Radzanów należące do osób fizycznych stanowią 996,3950 ha, do osoby prawnych – 267,4445 ha, w tym Nadleśnictwo Dobieszyn i Nadleśnictwo Radom – 216,6922 ha (na podstawie danych otrzymanych z Urzędu Gminy Radzanów, z dnia 15-11-2024) .



Rysunek 18. Grunty leśne na terenie gminy Radzanów.

Źródło: <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy>

Ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Sąsiedztwo oraz występowanie gruntów o użytku Ls niesie ze sobą pewnie rodzaj ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów, min:

- 1) Strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy (konturu) lasu o szerokości 12 m, w której obowiązują ograniczenia odległości budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami od § 271 ust. 8a Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Na zmniejszenie tej odległości uzyskać można w Starostwie Powiatowym stosowne odstępstwo.
- 2) Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), każdy grunt ewidencyjnie leśny (Ls), niezależnie od wielkości jego powierzchni, wymaga uzyskania zgody stosownych organów, na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.
- 3) Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. c ustawy o p.z.p. obowiązek wystąpienia o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa - wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby, natomiast w przypadku pozostałych gruntów wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Wyrażenie zgody następuje na wniosek wójta (burmistrza, prezydenta miasta), przy czym jest on stroną w tym postępowaniu. Do wniosku dotyczącego gruntów leśnych

stanowiących własność Skarbu Państwa dołączyć należy opinię Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych, a w odniesieniu do gruntów parków narodowych - opinię dyrektora parku.

XXII. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska* poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

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

XXIII. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Radzanów nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.).

XXIV. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1. Infrastruktura społeczna

Regulacje dotyczące lokalizowania budynków, w tym budynków spełniających podstawowe potrzeby społeczne ludności, regulowane są przez odpowiednie ustawy i akty wykonawczy, w tym:

- 1) Ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
- 2) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 3) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

1.1. Administracja, usługi kultu religijnego, sakralne

Na terenie gminy funkcję administracyjną sprawuje Urząd Gminy w Radzanowie.

Poza tym na terenie gminy zlokalizowane są następujące urzędy i instytucje o znaczeniu publicznym (SU):

- Urząd Stanu Cywilnego, Radzanów,
- „Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej”, Radzanów,
- Rzymsko-Katolicka Parafia pw. Św. Marcina w Radzanowie, Radzanów,
- Rzymsko-Katolicka Parafia NMP w Bukównie, Bukówno,
- „Poczta Polska” S.A. Filia Urzędu Pocztowego FUP Wyśmierzyce, Radzanów,
- Bank Spółdzielczy w Białobrzegach Oddział w Radzanowie, Radzanów.

oraz służby interwencyjne (przeważnie SU):

- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Radzanowie,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Ratoszynie,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Grotkach,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Czarnocinie,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Bukównie,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Młodyniach Górne,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Młodyniach Dolne,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Kadłubskiej Woli,
- „Ochotnicza Straż Pożarna” w Branicy,
- Posterunek Policji w Radzanowie, Radzanów.

Na terenie gminy brak jest obiektów administracji publicznej o zasięgu ponadlokalnym.

1.2. Ochrona zdrowia

Na terenie gminy funkcjonuje (SU):

- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Radzanowie, w którym zlokalizowany jest także punkt apteczny.
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Radzanowie.

1.3. Oświata

Na terenie Gminy zlokalizowane są następujące placówki oświatowe (SU):

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. D. F. Czachowskiego w Bukównie,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. J. Korczaka w Czarnocinie,
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. H. Sienkiewicza w Rogolinie.

Na terenie gminy Radzanów nie ma placówek kształcenia ponadpodstawowego. Młodzież z terenu Gminy ma możliwość kształcenia się na poziomie ponadpodstawowym w szkołach położonych na terenie powiatu białobrzeskiego oraz w placówkach szkolnictwa wyższego, m.in.: na terenie województwa mazowieckiego.

Tabela 10. Wykaz szkół na terenie gminy Radzanów. Liczba uczniów i oddziałów w poszczególnych szkołach w gminie Radzanów, w określonym roku szkolnym.

Lp.	Szkoła	Rok szkolny 2018/2019		Rok szkolny 2019/2020		Rok szkolny 2020/2021		Rok szkolny 2021/2022		Rok szkolny 2022/2023		Rok szkolny 2023/2024	
		Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba uczniów	Liczba oddziałów
1	Publiczna Szkoła Podstawowa im. D. F. Czachowskiego w Bukównie	118	9	108	9	113	9	113	10	108	10	114	10
	w tym kl. 0	21	1	15	1	24	1	32	2	34	2	40	2
2	Publiczna Szkoła Podstawowa im. J. Korczaka w Czarnocinie	98	10	100	10	96	10	98	10	101	10	105	10
	w tym kl. 0	27	2	36	2	28	62	34	2	38	2	42	2
3	Publiczna Szkoła Podstawowa im. H. Sienkiewicza w Rogolinie	299	17	239	13	255	12	264	12	237	12	221	11
	w tym kl. Gimnazjalne	52	3	Na skutek reformy, zrezygnowano z gimnazjalnego poziomu edukacji									
	w tym kl. 0	33	2	38	2	62	3	73	3	69	3	72	3
Ogółem:		515	36	447	32	464	31	475	32	446	32	440	39

Źródło: Raport o stanie gminy 2019, 2020, 2021, 2023, 2023~~4~~.

W gminie Radzanów według stanu na 2020 r. łącznie było 464 uczniów. W roku 2024 r. łączna liczba uczniów w szkołach podstawowych wynosiła 440. Liczba uczniów gimnazjów na przestrzeni ostatnich kilku lat malała, aż do osiągnięcia poziomu zero ze względu na przeprowadzona w 2016 r. reformę systemu oświaty, w ramach której zrezygnowano z gimnazjalnego poziomu edukacji. Spowodowało to wzrost liczby osób na podstawowym poziomie edukacji, przede wszystkim ze względu na wydłużenie okresu edukacji na tym etapie. Liczba dzieci w wieku przedszkolnym w ostatnich latach była stabilna – około 25 dzieci.

Liczba dzieci i liczba oddziałów wychowania przedszkolnego oraz czas ich pracy w stosunku do roku poprzednich lat nie zmienił się.

1.4. Kultura, sport, rekreacja

Na terenie gminy Radzanów istnieją placówki z zakresu kultury i są to (SU):

- Gminna Biblioteka Publiczna, Radzanów,
- Świetlice wiejskie: w Żydach, Grotkach, Bukównie.

Gminna Biblioteka Publiczna, mieszcząca się w budynku Urzędu Gminy, dysponuje bogatym księgozbiorem oraz dostępem do nowoczesnych technologii, a poprzez organizację spotkań autorskich, warsztatów i konkursów pełni ważną rolę w upowszechnianiu kultury i lokalnego dziedzictwa. Uzupełnieniem tej działalności jest Lokalny Ośrodek Wiedzy i Edukacji, prowadzący programy szkoleniowe dla osób dorosłych, które sprzyjają podnoszeniu kompetencji i zwiększają uczestnictwo mieszkańców w życiu kulturalnym. Infrastruktura sportowa, obejmująca tereny przyszkolne oraz ogólnodostępne boisko w Radzanowie (dz. nr 294/2 i 293/4), stanowi przestrzeń integracji społecznej i aktywizacji mieszkańców, wzmacniając tym samym funkcje społeczne i promocyjne gminy związane z jej dziedzictwem kulturowym.

2. Infrastruktura transportowa i techniczna wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

2.1. Infrastruktura transportowa

2.1.1. Układ drogowy

Na obszarze Gminy Radzanów znajduje się sieć dróg lokalnych i ponadlokalnych. Przez gminę na niewielkim fragmencie (dł. 1,378 km), w jej zachodniej części przebiega droga krajowa nr 48 relacji Tomaszów Mazowiecki – Kock (SK).

Powiązania zewnętrzne

Gmina jest położona w odległości:

- ok. 88 km od Warszawy - ośrodek krajowy i wojewódzki,
- ok. 122 km od Łodzi - ośrodek wojewódzki,
- ok. 30 km od Radomia - ośrodek regionalny,
- ok. 14 km od Białobrzegów - ośrodek powiatowy.

Drogi powiatowe (wyznaczono głównie jako strefy SI) przebiegające przez teren gminy Radzanów o łącznej długości 81,072 km):

1. 1111W - Podlesie-Radzanów - długość: 7,224 km;
2. 1112W - Wojciechów-Młodynie Dolne długość : 8,100 km;

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

3. 1113W – Bukowno – Czarnocin – Grotki długość: 6,780 km;
4. 1114W - Bukowno-do drogi 1115W długość: 1,802 km;
5. 1115W - Przytyk - Kożuchów - do drogi kraj. nr 48 długość: 13,154 km;
6. 1116W – Białostrzegi - Radzanów długość: 11,275 km;
7. 1117W - Zacharzów - Smardzew długość: 2,110 km;
8. 1118W – Smardzew - Siekluki długość: 9,306 km;
9. 1119W – Radzanów - Kadłubska Wola długość: 3,720 km;
10. 1120W - Młodynie Górne- Kadłub - Błotnica długość: 9,261 km;
11. 1121W - Białostrzegi-Sucha -Branica (odc. miejski ul. Żeromskiego) długość: 8,340 km.

Powiązania wewnętrzne

Drogi gminne o łącznej długość 58,624 km. Wykaz dróg gminnych (wyznaczono głównie jako strefy SI) przebiegające:

1. 110301W - Grotki – (Grabina) – długość 2, 100 km,
2. 110302W - Ocieść – gr. Gmina Radzanów – (Długie) – długość: 1,900 km
3. 110303W - Czarnocin – gr. Gmina Radzanów – (Wrzeszczów) – długość: 1,034 km
4. 110304W - Ocieść – Łukaszów– długość: 1,400 km
5. 110305W - Ratoszyn - Bukówno – długość: 2,100 km
6. 110306W - Młodynie Dolne - Młodynie Górne – długość: 1,100 km
7. 110307W - Kadłubska Wola – gr. Gminy Radzanów – (Pierzchnia) – długość: 1,200 km
8. 110308W - Smardzew – Błeszno – długość: 2,300 km
9. 110309W - Błeszno – Branica – długość 3,299 km
10. 110310W - Branica – gr. Gminy Radzanów (Pierzchnia) – długość: 3,200 km
11. 110311W - (Kożuchów) – gr. Gminy Radzanów – Branica – długość_ 1,300 km
12. 110312W - (Jasiona) – gr. Gminy Radzanów – Błeszno - długość: 0, 900 km
13. 110313W - (Broddek) – gr. Gminy Radzanów – Zacharzów – długość: 2,000 km
14. 110314W - Kadłubska Wola - gr. Gminy Radzanów – (Sewerynow) – długość: 1,800 km
15. 110315W - Rogolin – gr. Gminy Radzanów – (Stary Kadłub) – długość: 1,480 km
16. 110316W - Kadłubska Wola – gr. Gminy Radzanów – (Stary Osów) – długość: 0,900 km
17. 110317W - Rogolin – gr. Gminy Radzanów - (Pierzchnia) – długość: 2,200 km
18. 110318W - Rogolin – gr. Gminy Radzanów – (Wólka Pierzchnieńska) – długość: 2,000 km
19. 110319W - Błeszno – gr Gminy Radzanów – (Broddek) – długość: 2,100 km
20. 110320W - Podgórze – Zacharzów – długość: 3, 600 km
21. 110321W - (Romanów) – gr Gminy Radzanów – Podgórze – Podlesie, – długość: 2,300 km
22. 110322W - (Olszowa) – gr. Gminy Radzanów – Podgórze – długość: 0,900 km
23. 11323W - Radzanów – Bukówno – długość: 1,800 km
24. 110324W - Młodynie Dolne – gr. Gminy Radzanów – (Wrzeszczów) – długość: 1,900 km
25. 110325W - (Olszowa)- gr. Gminy Radzanów -Żydy – Grabina – długość: 3,070 km
26. 110326W - Błeszno – gr. Gminy Radzanów – (Wyśmierzyce) – długość: 0,300 km
27. 110327W - Radzanów – Gołosze – Podgórze – długość: 4,500 km
28. 110328W - Ratoszyn – Grotki – długość: 1,200 km
29. 110329W - Bukówno- Śliwiny, – długość: 2,300 km
30. 110330W - Czarnocin – gr. Gminy Radzanów – (Wola Wrzeszczowska), – długość: 1,050 km
31. 110331W - Czarnocin – gr. Gminy Radzanów – (Grabowska Wola), – długość: 1,400 km
32. 110332W - Ocieść – gr. Gminy Radzanów – (Grabowska Wola), – długość: 0,760 km
33. 110333W - Kadłubska Wola- gr. Gminy Radzanów – (Kaszewska Wola), – długość: 1,410 km

2.1.2. Transport kolejowy

Na terenie gminy brak jest linii kolejowych – najbliższej położona linia kolejowa znajduje się w gminie Białobrzegi (województwo mazowieckie) około 10 – 15 kilometrów na północ, wzdłuż trasy Warszawa–Kraków. To jedna z głównych magistrali kolejowych w Polsce, znana jako linia kolejowa nr 8 (Warszawa Zachodnia–Kraków Główny).

Najlepiej skomunikowanymi najbliższymi stacjami są Warka (ok. 20 km na północny wschód) i Radom (ok. 30 km na południe).

2.1.3. Komunikacja publiczna

System transportowy gminy Radzanów opiera się na transporcie kołowym. Transport publiczny opiera się na komunikacji autobusowej i firmach przewozowych prywatnych. Komunikacja autobusowa, łączy gminę, m.in.: z miastem stołecznym Warszawa, Radomiem, Łodzią oraz Białobrzegami i Przysuchą.

2.1.4. Ruch rowerowy

Na terenie Gminy Radzanów zrealizowane są dwie trasy rowerowe. Pierwsza biegnąca od szkoły podstawowej w Rogolinie, przez centrum usługowe w Radzanowie, do Urzędu Gminy, druga od szkoły w Bukównie, do centrum usługowego Bukówna. Brakuje natomiast ścieżek rowerowych tranzytowych wzdłuż szlaków turystycznych, spełniających funkcje ciągów pieszo-rowerowy o znaczeniu ponadlokalnym, połączonych z sąsiednimi gminami. W północnej części gminy, objętej ochroną krajobrazu chronionego Drzewiczki i Pilicy funkcjonują trasy turystyczne wykorzystujące istniejące jezdnie i dukty leśne w celu zapewnienia dojazdu dla rowerów.

2.1.5. Miejsca parkingowe dla samochodów

Miejsca parkingowe dla samochodów i rowerów.

Miejsca parkingowe dla samochodów na terenie gminy funkcjonują głównie w rejonie budynków użyteczności publicznej, miejscach kultu religijnego, handlu, na terenie firm przy obiektach turystycznych.

Miejsca parkingowe dla rowerów funkcjonują w ograniczonym zakresie przy obiektach oświatowych w rejonie obiektów handlowych i administracyjnych.

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Sąsiedztwo ciągów komunikacyjnych wiąże się z ograniczeniami w lokalizowaniu zabudowy na terenach do nich przyległych i tak np. odległość sytuowania zabudowy od dróg publicznych wynika z przepisów z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych art. 43 ust 1 „Obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy umieszczone przy drogach poza obszarami zabudowanymi, **powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni** co najmniej:

Tabela 11. Odległość zabudowy

Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
a) krajowa	10 m	25 m

b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
c) gminna	6 m	15 m

2.2. Infrastruktura techniczna

2.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Wody podziemne

Obszar gminy Radzanów znajduje się w obrębie dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Polski (GZWP):

- udokumentowany „Zbiornik Goszczewice - Szydłowiec” nr 412,
- oraz nieudokumentowany zbiornik wód podziemnych Subniecka Warszawska nr 215.

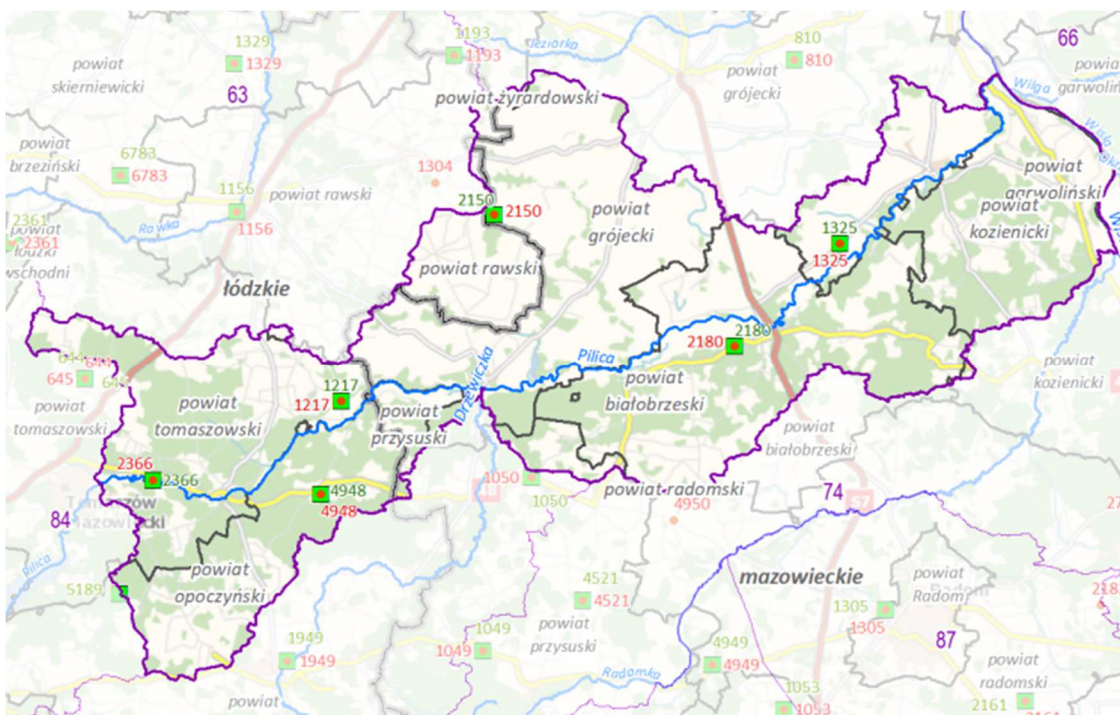
Zbiornik Goszczewice - Szydłowiec nr 412 to zbiornik krasowo-porowo-szczelinowy, w którym występują wody szczelinowo – porowe w piaskowcach środkowojurajskich i wody szczelinowo – krasowych w osadach węglanowych jury górnej. Został udokumentowany w 1995 roku. Zasoby dyspozycyjne GZWP nr 412 oszacowano na 78 860 m³/d. o powierzchni wynoszącej 473,41 km².

Z kolei powierzchnia GZWP nr 215 wynosi 17500,0 km². Średnia głębokość ujęcia w -GZWP nr 412 wynosi 115,0 m, natomiast nr 215 wynosi 160 m.

Zbiornik Subniecki Warszawskiej nr 215 to zbiornik porowy paleogeńsko – neogeński, występuje w nim infiltracja wód.

Gmina Radzanów znajduje się w granicach dwóch obszarów Jednolitych Części Wód Podziemnych:

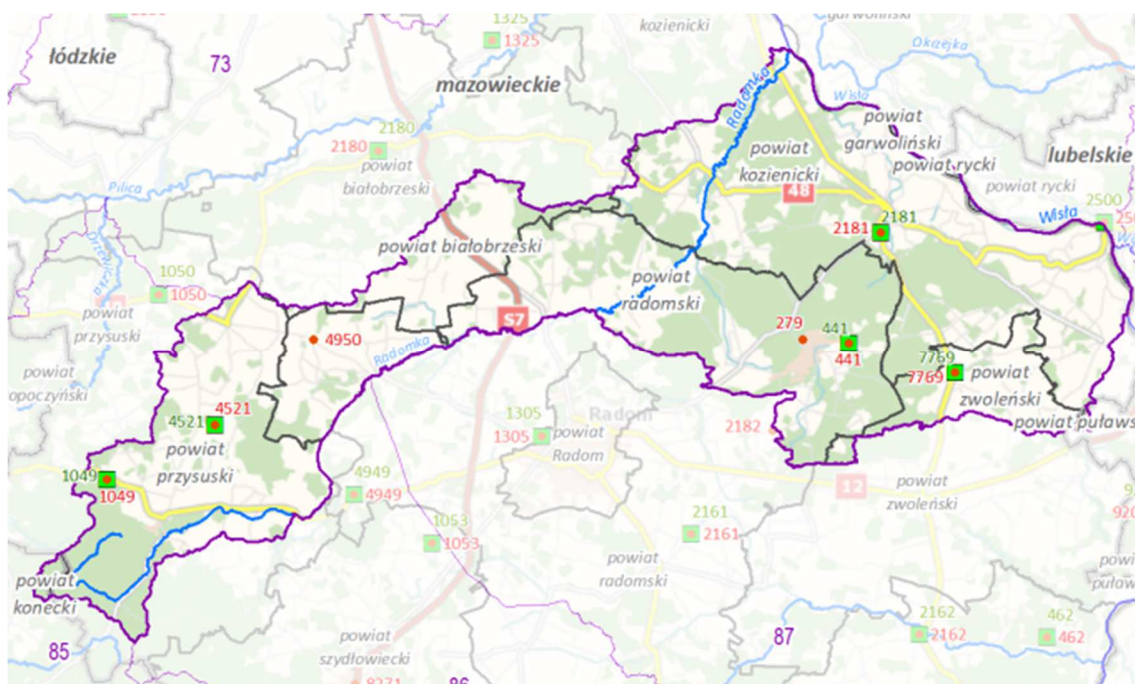
- JCWPd nr 73 (PLGW200073),



Rysunek 19. Zasięg JCWPd nr 73.

Źródło: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/jcw-podziemne>

- JCWPd nr 74 (PLGW200074).



Rysunek 20. Zasięg JCWPd nr 74.

Źródło: <http://karty.apgw.gov.pl:4200/jcw-podziemne>

Stan chemiczny oraz ilościowy JCWPd oceniany jest jako dobry. Wody podziemne pochodzą z czwartorzędowego piętra wodonośnego. Stanowią źródło wody pitnej oraz wykorzystywane są dla celów gospodarczych.

Jednostka JCWPd nr 73 znajduje się w zasięgu zlewni rzeki Wisły (I) i Pilicy (II) w obszarze bilansowym Z-07 Pilica. W obrębie jednostki występują cztery piętra wodonośne: piętro czwartorzędowe, piętro paleogeńsko - neogeńskie, piętro kredowe i piętro jurajskie. W utworach czwartorzędowych główny poziom wodonośny w granicach JCWPd nr 73 znajduje się ok. 2-70 m p.p.t.

Zasilanie odbywa się przez infiltrację opadów atmosferycznych. Części zachodniej południowej granicy JCWPd na odcinku, gdzie biegnie ona wzdłuż południowej granicy subregionu hydrogeologicznego Środkowej Wisły-niziny mają miejsce dopływy i odpływy boczne. Pozostałe granice są hydrodynamiczne i biegną po działach wód podziemnych, które z pewnym przybliżeniem pokrywają się z działami wód powierzchniowych, a wschodnią granicę stanowi rzeka Wisła. Naturalnymi strefami drenażu wewnątrz JCWPd są rzeki i cieki powierzchniowe z tym, że dla głębiej położonych warstw wodonośnych jest to głównie rzeka Pilica, a w najbardziej wschodniej części terenu Wisła. Funkcję drenażu pełnią także liczne ujęcia wód podziemnych (studnie wiercone i kopane). Kierunki krążenia wód podziemnych są często bardzo skomplikowane ze względu na zróżnicowaną przepuszczalność warstw wodonośnych i występowanie pomiędzy nimi utworów półprzepuszczalnych. Generalnie jednak wody wszystkich pięter / poziomów wodonośnych

odpływają do naturalnych stref drenażu. Oddziaływanie ujęć zaburza ten kierunek tylko lokalnie na niewielkich obszarach.

Obszar JCWPd nr 74 zlokalizowany jest w granicach zasięgu zlewni Wisły (I), Radomki i Zagożdżonki (II) w obszarze bilansowym Z-04 Radomka i Z-03 Wisła (L) od ujścia Kamiennej do ujścia Radomki wyłącznie. W jednostce stwierdzono również występowanie czterech pięter wodonośnych: piętro czwartorzędowe, piętro neogeńskie, piętro kredowe i piętro jurajskie. Główny poziom wodonośny w utworach czwartorzędowych występuje na ok. 2-50 m p.p.t.

Zasilanie odbywa się przez infiltrację opadów atmosferycznych. Na południowej granicy JCWPd na odcinku, gdzie biegnie ona wzdłuż południowej granicy subregionu hydrogeologicznego Środkowej Wisły-niziny mają miejsce dopływy i odpływy boczne do JCWPd nr 86 i 87. Pozostałe granice są hydrodynamiczne i biegną po działach wód podziemnych, które z pewnym przybliżeniem pokrywają się z działami wód powierzchniowych, a wschodnią granicę stanowi rzeka Wisła. Naturalnymi strefami drenażu wewnątrz JCWPd są rzeki i ciekły powierzchniowe z tym, że dla głębiej położonych warstw wodonośnych są to głównie rzeki Radomka i Zagożdżonka, a w najbardziej wschodniej części terenu Wisła. Funkcję drenażu pełnią także liczne ujęcia wód podziemnych (studnie wiercone i kopane). Kierunki krążenia wód podziemnych są często bardzo skomplikowane ze względu na zróżnicowaną przepuszczalność warstw wodonośnych i występowanie pomiędzy nimi utworów półprzepuszczalnych. Generalnie jednak wody wszystkich pięter/poziomów wodonośnych odpływają do naturalnych stref drenażu. Oddziaływanie ujęć zaburza ten kierunek tylko lokalnie na niewielkich obszarach.

Sieć wodociągowa

Na terenie gminy znajduje się jedna stacja uzdatniania wody w miejscowości Radzanów, w jej skład wchodzi cztery studnie głębinowe połączone we wspólną sieć wodociągową zasilającą wodociąg gminny (SI, SO).

Długość sieci wodociągowej na terenie Gminy Radzanów (według danych urzędu gminy, stan na 31.12.2023 r.) wynosił 52,77 km. Na obszarze całej gminy do użytku do końca roku 2024 oddane zostanie jeszcze ok. 10 km sieci. Sieć wodociągowa znajduje się niemal we wszystkich sołectwach, nie zwodociągowane są jeszcze 3 małe przysiółki i odległe od zabudowań pojedyncze budynki.

Według danych GUS za rok 2023 do sieci wodociągowej podłączonych było 332 odbiorców, w tym 22 przyłączy wykonano w 2023 roku. Sieć wodociągowa jest obecnie rozbudowywana, z roku na rok przybywa liczby nowych przyłączy.

Z uwagi na rozwój sieci wodociągowej w ciągu ostatnich trzech lat wiele gospodarstw posiada własne studnie kopane i wiercone, które są wykorzystywane do uprawy owoców i warzyw, rolnictwa oraz hodowli zwierząt.

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Zasady zaopatrzenia w wodę określa ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 poz. 757), która to wskazuje że zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków jest zadaniem własnym gminy.

2.2.2. Gospodarka ściekowa

Na terenie gminy Radzanów system infrastruktury technicznej w zakresie odprowadzania ścieków – sieć kanalizacyjna, jest słabo rozwinięty. Długość łączna czynnej sieci kanalizacyjnej w 2023 r. wynosiła jedynie 6,0 km i korzystało z niej zaledwie 45 budynków (na podst. danych BDL GUS 2023 r).

Na obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych, z których nieczystości wywożone są wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni.

Ludność zamieszkująca teren gminy Radzanów w zakresie gospodarki ściekowej korzysta przede wszystkim z rozwiązań indywidualnych (SZ, SJ). Na obszarze Gminy w 2022 r. funkcjonowało 185 przydomowych oczyszczalni ścieków.

W miejscowości Smardzew zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków, która powstała w 2005 roku (SI).

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Zasady zaopatrzenia w wodę określa ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r o Zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757), która to realizację narzuca na organ samorządowy i należy ona do zadań własnych gminy.

Natomiast w kwestii przyłączenia do kanalizacji gminnej, w myśl art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2025 r. poz. 733), właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

2.2.3. Odpady komunalne

Zgodnie z przepisami art. 4 Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2025 poz. 733), na terenie gminy Radzanów, od 2020 roku kwestie związane z gospodarowaniem odpadów reguluje uchwała Nr IV/24/2020 Rady Gminy Radzanów z dnia 28 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Radzanów. Uchwała określa szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku.

W miejscowości Smardzew, na terenie oczyszczalni ścieków zlokalizowany jest Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK). Do PSZOK-u mogą być nieodpłatnie oddawane odpady selektywnie zbierane w gospodarstwach domowych. Odpady wielkogabarytowe oraz elektroodpady odbierane są w systemie obwoźnych zbiórek z częstotliwością jeden raz na 12 miesięcy (SI).

Na terenie gminy nie funkcjonują żadne składowiska odpadów wyposażone (także niewyposażone) w instalacje do odzysku oraz unieszkodliwiania odpadów. W minionych latach w miejscowości Młodynie Dolne znajdowało się składowisko odpadów, obecnie jest w fazie

poeksploatacyjnej i objęte monitoringiem. Odpady z terenu gminy przekazywane są na składowisko w Radomiu.

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Charakter odpadów zbieranych i gromadzonych selektywnie w PSZOK jest z definicji taki, że nie są one źródłem zanieczyszczeń mikrobiologicznych powietrza ani zapachów, toteż dla typu obiektu nie wyznacza się obszaru ograniczonego użytkowania.

2.2.4. Energia elektryczna

Przez obszar gminy Radzanów nie przebiegają linie wysokich napięć. Przebiega natomiast dość gęsta sieć linii energetycznych napowietrznych średniego napięcia 15 KV, zasilanych z Głównego Punktu Zasilania Białostrzegi i Jedlińsk. Dodatkowo na terenie gminy znajdują się stacje transformatorowe SN/n.n. oraz linie niskiego napięcia, dzięki którym energia elektryczna jest doprowadzana do gospodarstw domowych. Za eksploatację oraz nadzór nad siecią odpowiedzialny jest Rejonowy Zakład Energetyczny w Radomiu.

Obowiązujące graniczenia w zagospodarowaniu terenu

Występowanie linii elektroenergetycznych niesie ze sobą ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, co wynika z obowiązujących norm, które określają wymagania w tym zakresie m.in.:

- minimalnych dopuszczalnych odległości przewodów linii w przypadku skrzyżowań i zbliżeń z budynkami oraz innymi obiektami, takimi jak drogi, tory kolejowe itp.

Wymagania te przekładają się na ograniczenie w sposobie użytkowania nieruchomości w najbliższym sąsiedztwie linii. Stosowane są one również przy uzgadnianiu lokalizacji nowych obiektów budowlanych realizowanych w pobliżu istniejącej linii. Spełnienie tych wymagań jest konieczne zarówno w celu zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, jak i niezakłócania pracy linii.

Pas technologiczny linii 15kV niesie za sobą kilka ograniczeń w zagospodarowaniu terenu:

- 1) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (po 1 m na każdą stronę od osi kabla) skablowanej linii elektroenergetycznej;
- 2) zakazuje się sytuowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz sadzenia drzew w pasie technologicznym (pas 12,0 m) napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) nakazuje się zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji linii, elektroenergetycznej przy realizacji pozostałych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2.2.5. Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy odnawialne źródła energii wykorzystywane są w małej skali – głównie fotowoltaika. Gmina Radzanów jest obszarem predysponowanym do lokowania inwestycji związanych z energią odnawialną. Odnawialne źródła energii powinny być również wykorzystywane w budynkach użyteczności publicznej.

Na terenie gminy Radzanów konieczne jest rozważenie możliwości wykorzystywania odnawialnych źródeł energii w zakresie: energii słonecznej oraz wód geotermalnych (głównie SP, SR, SO). W odniesieniu do energii wiatrowej należy wskazać, że na obszarze gminy nie wyznaczono terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych. Obecnie nie przewiduje się również realizacji inwestycji w tym zakresie, co oznacza, że rozwój systemów OZE na terenie gminy będzie koncentrował się przede wszystkim na innych, bardziej adekwatnych do lokalnych uwarunkowań źródłach energii.

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Regulacje dotyczące przeznaczania gruntów pod oraz lokalizowania elektrowni wykorzystujących odnawialne źródła energii regulowane są przez odpowiednie ustawy i akty wykonawcze, w tym:

- 1) Ustawę z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
- 2) Ustawę z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych,
- 3) Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2.2.6. Zaopatrzenie w gaz

Obecnie gmina Radzanów nie jest jeszcze zasilana gazem ziemnym z krajowego systemu gazowniczego. Potrzeby ciepłe komunalno-bytowe w gospodarstwach domowych zaspokajane są poprzez korzystanie z gazu bezprzewodowego. Na terenie gminy znajduje się kilka punktów wymiany butli gazowych.

Przez gminę Radzanów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 1000 mm relacji Gustorzyn – Wronów (częściowo SI, RS). Na terenie gminy gazociąg będzie miał długość ok. 5,1 km.

Istnieje możliwość doprowadzenia gazu przewodowego do gminy Radzanów od strony gazociągu wysokoprężnego relacji „Lubienia – Sękocin”, który zlokalizowany jest w sąsiedztwie trasy Nr 7 Warszawa – Radom. Doprowadzenie gazu możliwe byłoby poprzez odgałęzienie od planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kiełbów Nowy – Potworów. W związku z powstaniem sieci dystrybucyjnej niskiego ciśnienia na terenie Radzanowa znajdowałaby się również stacja redukcyjno – pomiarowa.

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Gazyfikację obszaru gminy Radzanów wiąże się z ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i należy przeprowadzić ją zgodnie z przepisami odrębnymi (w tym warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe) i po uzgodnieniach z gestorem sieci.

Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640). W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami. W strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych. Linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu średniego ciśnienia. W liniach rozgraniczających drogi publicznie i niepublicznie należy zarezerwować trasy dla sieci gazowej.

Przez gminę Radzanów przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn – Wronów. Zgodnie z §10 ww. rozporządzenia, szerokość strefy kontrolowanej tego gazociągu wynosi 12,0 m (po 6 m od osi gazociągu w obie strony).

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego ekspozycji. Dla budownictwa jednorodzinnego szafka gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia), w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową. Granica strefy kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia (linia środkowa strefy pokrywa się z osią gazociągu), w której występują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ww. przepisami odrębnymi.

2.2.7. Infrastruktura telekomunikacyjna

Infrastruktura telekomunikacyjna to zespół urządzeń telekomunikacyjnych z wyłączeniem urządzeń końcowych tj. komputerów, telewizorów, telefonów, routerów internetowych oraz innych tego typu sprzętów.

W skład infrastruktury telekomunikacyjnej wchodzi:

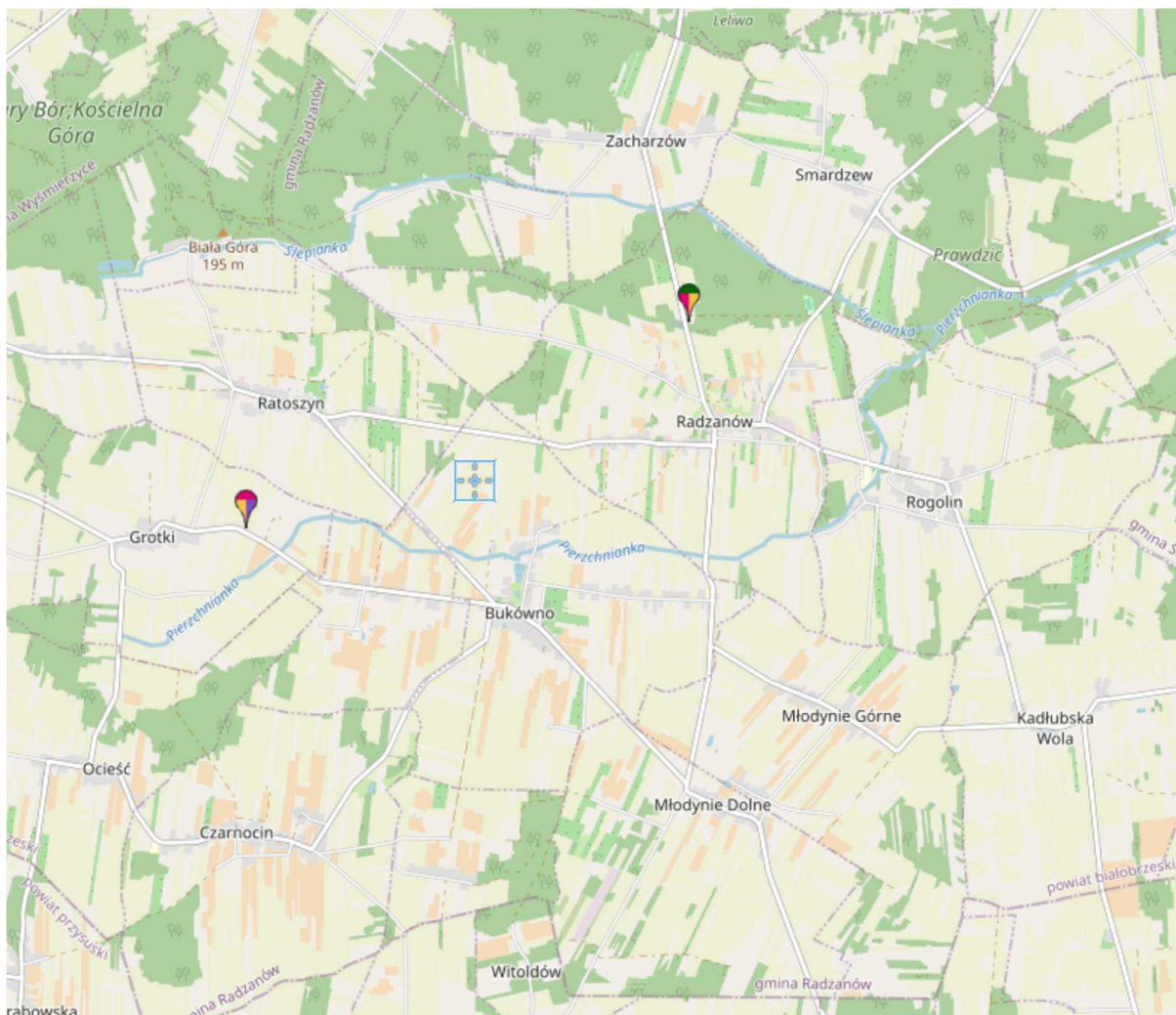
- linie telekomunikacyjne,
- słupy,
- wieże, stacje bazowe i maszty (SI).

Jej ważnymi elementami są również kanalizacje kablowe, szafy telekomunikacyjne, przewody oraz pozostały osprzęt. Słowem, wszystko to, czego potrzebujemy, aby móc korzystać z usług telekomunikacyjnych i internetowych.

Na terenie Gminy dostępność do telekomunikacji jest powszechna. Dostęp do usług telekomunikacyjnych zapewnia telefonia stacjonarna oraz telefonia komórkowa. Mieszkańcy gminy mają dostęp do usług wszystkich działających na runku operatorów bezprzewodowych telefonii komórkowych.

Maszty telefonii komórkowej / stacje bazowe i ich lokalizacja na terenie gminy (w strefie SI) :

- Radzanów – Plus, Orange, T-Mobile,
- Grotki – Play.



Rysunek 21. Maszty telefonii komórkowej / stacje bazowe i ich lokalizacja na terenie gminy.

Źródło: <https://beta.btsearch.pl/>

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Stacje bazowe telefonii komórkowej (SI) mają swój obszar oddziaływania i zależy on od natężenia pola elektromagnetycznego emitowane z zainstalowanych urządzeń nadawczych. Ograniczenie w zagospodarowaniu terenu w postaci prawa do zabudowy wynika z § 314 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, który stanowi, iż budynek z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi nie może być wzniesiony na obszarach stref, w których występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu oddziaływania pola elektromagnetycznego określonego w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych. Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku regulowane są przez rozporządzenie Ministra Zdrowia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

3. Cmentarze

Na terenie gminy Radzanów funkcjonują dwa czynne cmentarze (SC):

- Cmentarz rzymskokatolicki w Bukównie,
- Cmentarz rzymskokatolicki w Radzanowie.

Obowiązujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu

Wokół czynnych cmentarzy obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

XXV. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. W audycie krajobrazowym wskazano krajobrazy występujące na obszarze województwa mazowieckiego, w tym na obszarze gminy Radzanów oraz lokalizację krajobrazów priorytetowych (Krajobraz może być wskazany jako krajobraz priorytetowy, jeżeli jest szczególnie cenny ze względu na swoje wartości przyrodnicze, kulturowe, historyczne, architektoniczne, urbanistyczne, ruralistyczne lub estetyczno-widokowe, a także spełnia co najmniej jedno z kryteriów, tj. unikatowość występowania, reprezentatywność, dotychczasowej ochrony prawnej, ważności krajobrazu.).

Ponadto zidentyfikowano zagrożenia dla możliwości zachowania wartości krajobrazów oraz określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony tych krajobrazów.

Według Audytu Krajobrazowego Województwa Mazowieckiego, na terenie całej gminy występują krajobrazy leśne (typy krajobrazu 3a – Leśne z przewagą siedlisk borowych i 3b – Leśne z przewagą siedlisk lasowych) oraz wiejskie (6c – Wiejskie z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, 6f – Wiejskie z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji i 6g – Wiejskie z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim). Krajobrazy te nie wykazują cech unikatowych (SO).

Stan krajobrazów wiejskich pod względem: występowania zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych (SN, SO, SR), powierzchni siedlisk borowych, gęstości liniowych zadrzewień lub zakrzewień (SO, SR) oraz występowania obiektów i skupień obiektów małej architektury sakralnej oceniony został jako przeciętny. Różnorodność powierzchniowa oceniona została jako przeciętna, z wyjątkiem obszarów wiejskich z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji (SR, SO), dla których określono ją jako niewystarczającą. Krajobrazy wiejskie, pod względem tradycyjności, ocenione zostały jako przeciętne, z wyjątkiem krajobrazów wiejskich z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola, dla których ocena ta była bardzo dobra lub dobra. Dla żadnego z krajobrazów wiejskich nie wskazano zagrożeń.

Stan krajobrazów leśnych z przewagą siedlisk borowych oceniony został jako przeciętny pod względem występowania zbiorników wodnych naturalnych i sztucznych. Krajobrazy leśne na terenie gminy ocenione zostały jako przeciętne pod względem gęstości liniowych zadrzewień lub zakrzewień oraz w większości jako przeciętne pod względem różnorodności powierzchniowej i tradycyjności. Dla żadnego z krajobrazów leśnych z przewagą siedlisk lasowych nie wskazano zagrożeń. Dla dwóch z sześciu krajobrazów leśnych z przewagą siedlisk borowych zidentyfikowano istniejące zagrożenia. Są to osuszanie torfowisk i bagien oraz likwidacja ich naturalnej szaty roślinnej oraz eksploatacja złóż innych niż węgiel kamienny, węgiel brunatny i torf. Stopień tych zagrożeń określono jako niewielki, natomiast zagrożenie jest stałe.

Audyt Krajobrazowy Województwa Mazowieckiego stawia wiele rekomendacji w zakresie kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów. Dla krajobrazów wiejskich i leśnych na terenie gminy Radzanów są to m.in.:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki surowcowej,
- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy,
- realizacja inwestycji celu publicznego wyłącznie z uwzględnieniem walorów przyrodniczo - krajobrazowych,
- utrzymanie charakteru krajobrazu rolniczego z zachowaniem charakterystycznych układów przestrzennych miejscowości,
- ochrona przestrzeni rolniczej oraz ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, w szczególności gleb klas I – III,
- ochrona jakości krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia,
- zachowanie i ochrona wartości historyczno-kulturowych i krajobrazowych obszarów i obiektów zabytkowych, m.in. poprzez wspieranie prac konserwatorskich, rewitalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz kulturowych, a także adaptację obiektów zabytkowych do nowych funkcji,
- ograniczanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- wykorzystanie walorów krajobrazowych i kulturowych dla rozwoju turystyki i rekreacji z poszanowaniem jakości krajobrazu
- ochrona i kształtowanie krajobrazu poprzez przeciwdziałanie dysharmonii, z uwzględnieniem obiektów i obszarów zabytkowych, a także kształtowanie estetyki przestrzeni, w tym podejmowanie tzw. "uchwał krajobrazowych"

Na terenie gminy **nie wskazano krajobrazów priorytetowych.**

Legenda

 granica gminy Radzanów

Zidentyfikowane krajobrazy w audycie:

 Leśne

 Wiejskie

Podtypy krajobrazów:

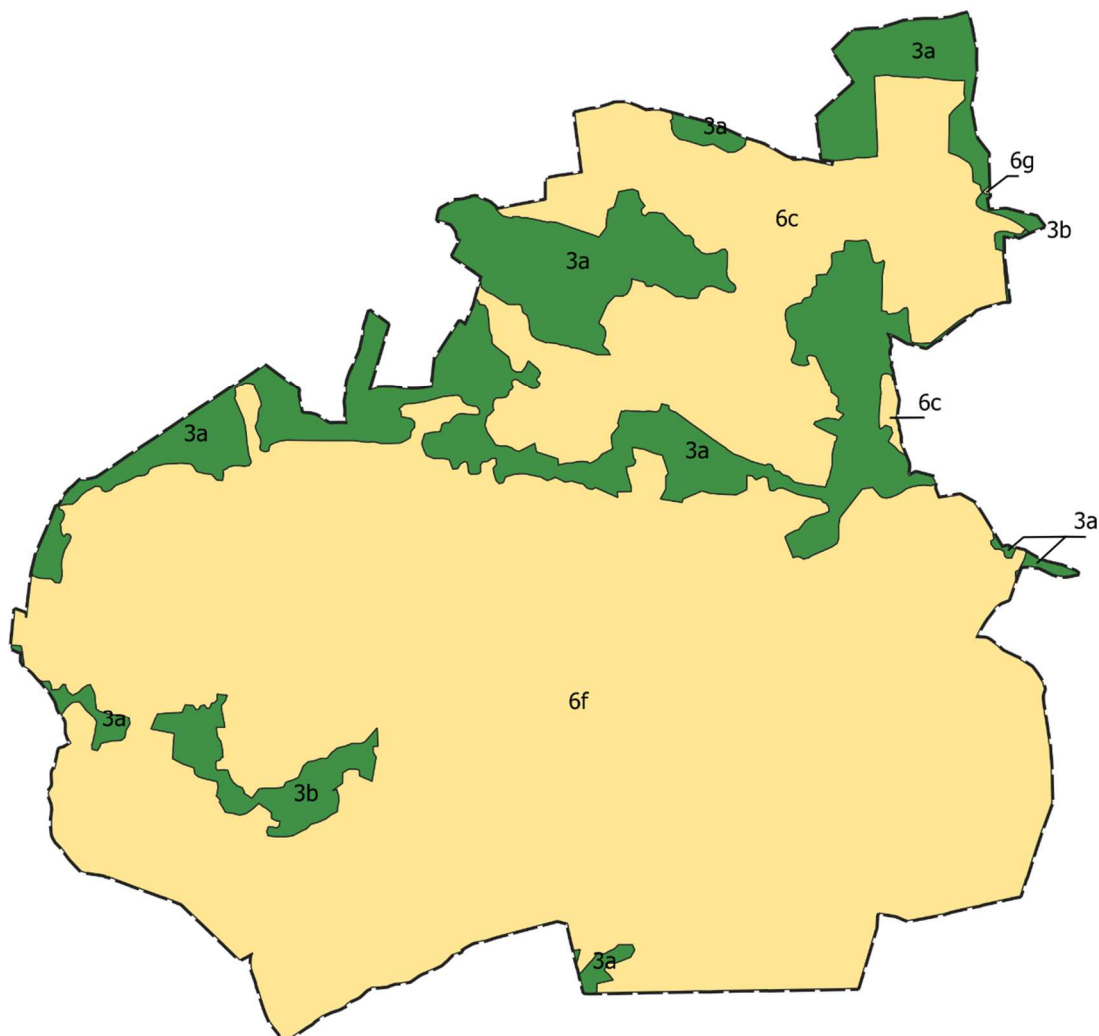
3a z przewagą siedlisk borowych

3b z przewagą siedlisk lasowych

6c z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola

6f z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji

6g z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim



Rysunek 22. Zidentyfikowane krajobrazy na terenie gminy Radzanów.

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego.

XXVI. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W roku 2024 sporządzono opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Radzanów, jest ono zgodne z zakresem wymagań zawartych w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska. Opisuje zagadnienia dotyczące uwarunkowań i charakterystyki komponentów środowiska gminy, formy ochrony przyrody. Następnie przeprowadzono analizy stanu i funkcjonowanie środowiska, określono prognozę dalszych zmian zachodzących w środowisku. W dokumencie określano przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno – przestrzennej, oceniono przydatności

środowiska dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania. Wymieniono ograniczenia wynikające z oddziaływania elementów infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej, w tym sanitarnej. Określano uwarunkowania ekofizjograficzne, obszary predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczych, obszary predysponowane do pełnienia funkcji społeczno-gospodarczych, a także uwzględniono problematykę dotyczącą adaptacji do zmian klimatu.

Projekt Planu ogólny gminy respektuje uwarunkowania ekofizjograficzne gminy oraz ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz z występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, zgodnie z art. 72 Prawa ochrony środowiska.

W opracowaniu zwrócono uwagę na:

Analizy w opracowaniu ekofizjograficznym wskazują, że potencjalne przyszłe zmiany w środowisku będą wynikały przede wszystkim z kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz sposobu użytkowania terenów. W zależności od przeznaczenia poszczególnych obszarów, mogą wystąpić zróżnicowane skutki środowiskowe, w tym lokalne przekształcenia ekosystemów, zmiany w strukturze krajobrazu czy pogorszenie jakości gleb i wód.

Największe przekształcenia środowiskowe obserwuje się na terenach intensywnego rolnictwa, zwłaszcza w rejonach miejscowości Bukówno, Ocieść, Kozłów, Grotki, Młodynie Dolne, Ratoszyn i Żydy, gdzie prowadzona jest uprawa warzyw pod osłonami. Zjawisko to wiąże się z antropogeniczną modyfikacją siedlisk, lokalną utratą bioróżnorodności oraz możliwym wzrostem presji na środowisko glebowe i wodne.

Z uwagi na przewagę funkcji rolniczej w strukturze użytkowania gruntów, dalszy rozwój gminy powinien odbywać się z poszanowaniem zasad zrównoważonego gospodarowania zasobami przyrodniczymi. Wskazane jest wspieranie praktyk rolniczych ograniczających degradację środowiska, takich jak rolnictwo zrównoważone.

W związku z ograniczeniem możliwości rozwoju zabudowy w trybie decyzji o warunkach zabudowy, wprowadzonym nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyszłe procesy urbanizacyjne będą w większym stopniu podlegały kontroli planistycznej. Pozwoli to na utrzymanie równowagi pomiędzy rozwojem osadniczym a ochroną wartości przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

XXVII. ANALIZY DEMOGRAFICZNE, PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

1. Analiza demograficzna

Analiza opiera się głównie na danych statystycznych z lat 2013 - 2024, zawartych w bazie danych lokalnych (BDL) Głównego Urzędu Statystycznego GUS. Wykorzystanie dość długiego przedziału czasowego pozwoliło na uchwycenie tendencji rozwojowych badanych zjawisk. Dla szerszej perspektywy w skali gminy sięgnięto do danych Narodowych Spisów Powszechnych od 1988 roku. Wykorzystano dostępne dane w przekroju miejscowości statystycznych w celu zobrazowania przestrzennego rozkładu badanych zjawisk.

Liczba ludności i jej zmiany

Według stanu na koniec 2023 roku liczba ludności gminy wynosiła 3798 osób – 1943 mężczyzn i 1855 kobiet. Współczynnik feminizacji (liczba kobiet na 100 mężczyzn) wynosił 95,5, a gęstość zaludnienia – 46,0 osoby na 1 km². Natomiast według stanu na koniec 2024 roku liczba ludności gminy wynosiła 3798 osób – 1944 mężczyzn i 1854 kobiet. Współczynnik feminizacji (liczba kobiet na 100 mężczyzn) wynosił 95,4, a gęstość zaludnienia – 46,0 osób na 1 km².

Stan ludności gminy według Narodowych Spisów Powszechnych (NSP), które odbyły się od 1988 roku, przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 12. Ludność według NSP, w rocznikach 1998, 2002, 2011, 2021

Lata	1988	2002	2011	2021
Osób	3 976	3 889	3 946	3 814
1988=100	100	97,3	99,2	95,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z NSP, 2021

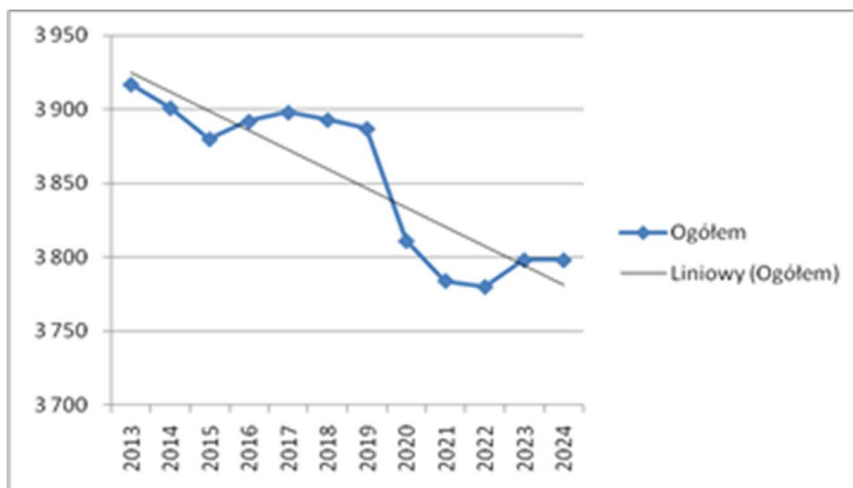
Jak wynika z przedstawionych danych, największy ubytek (o 132 osoby) miał miejsce w latach 2011 - 2021. W sumie w latach 1988 - 2021 ubyło 162 osoby to jest o 4,1%. Podobny ubytek ludności w gminie miał miejsce również w latach 2013 - 2024, co ilustrują niżej zamieszczone tabela i wykres umieszczone poniżej.

Tabela 13. Liczba ludności gminy w latach 2013 - 2024 - stan na 31.12.

Lata	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	3 917	3 901	3 880	3 892	3 898	3 893	3 887	3 811	3 784	3 780	3 798	3798
Mężczyźni	1 983	1 980	1 980	1 989	1 981	1 967	1 966	1 932	1 924	1 922	1 943	1 944
Kobiety	1 934	1 921	1 900	1 903	1 917	1 926	1 921	1 879	1 860	1 858	1 855	1 854
Ogółem 2013=100	100	99,6	99,1	99,4	99,5	99,4	99,2	97,3	96,6	96,5	97,0	97,0
Kobiety/100 M	97,5	97,0	96,0	95,7	96,8	97,9	97,7	97,3	96,7	96,7	95,5	95,4

Źródło: BDL GUS, 2026 r.

Wykres 4. Liczba ludności gminy w latach 2013 - 2024 - stan na 31.12.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z BDK GUS, 03-2026 r.

Oceniając tempo ubytku ludności w gminie należy stwierdzić, że było ono stosunkowo małe. W latach 1988 - 2021 wynosiło przeciętnie rocznie około 5 osób to jest 0,12%). W latach 2013 - 2024 tempo ubytku było podobne. **W krańcowych latach liczba ludności zmniejszyła się o 119 osób (3,0%).**

Struktura ludności według wieku i jej przekształcenia

W strukturze wiekowej ludności szczególne znaczenie mają ekonomiczne grupy wieku (wiek przedprodukcyjny, produkcyjny i poprodukcyjny) oraz wybrane grupy funkcjonalne. Wyselekcjonowane dane w tym zakresie za lata 2013 - 2024 przedstawiono w niżej zamieszczonej tabeli i na wykresie.

Tabela 14. Wybrane dane dotyczące struktury wiekowej ludności gminy

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Ogółem	3 917	3 901	3 880	3 892	3 898	3 893	3 887	3 811	3 784	3 780	3 798	3798
Przedprodukcyjny	899	867	856	859	859	845	842	839	811	795	763	764
Produkcyjny	2 341	2 359	2 352	2 355	2 346	2 343	2 335	2 230	2 222	2 236	2 266	2241
Poprodukcyjny	677	675	672	678	693	705	710	742	751	749	769	793
w procentach												
Przedprodukcyjny	23,0	22,2	22,1	22,1	22,0	21,7	21,7	22,0	21,4	21,0	20,1	20,1
Produkcyjny	59,8	60,5	60,6	60,5	60,2	60,2	60,1	58,5	58,7	59,2	59,7	59,0
Poprodukcyjny	17,3	17,3	17,3	17,4	17,8	18,1	18,3	19,5	19,8	19,8	20,2	20,9
Wybrane grupy funkcjonalne - osób												
0-2 lat	123	121	119	125	147	145	160	142	131	120	109	107
3-6 lat	188	177	173	162	160	161	163	163	183	193	194	181
7-14 lat	443	434	415	415	398	395	380	376	355	342	337	337
15-18 lat	218	189	195	202	207	203	188	213	193	194	187	178
w procentach ogółu ludności												
0-2 lat	3,1	3,1	3,1	3,2	3,8	3,7	4,1	3,7	3,5	3,2	2,9	2,8

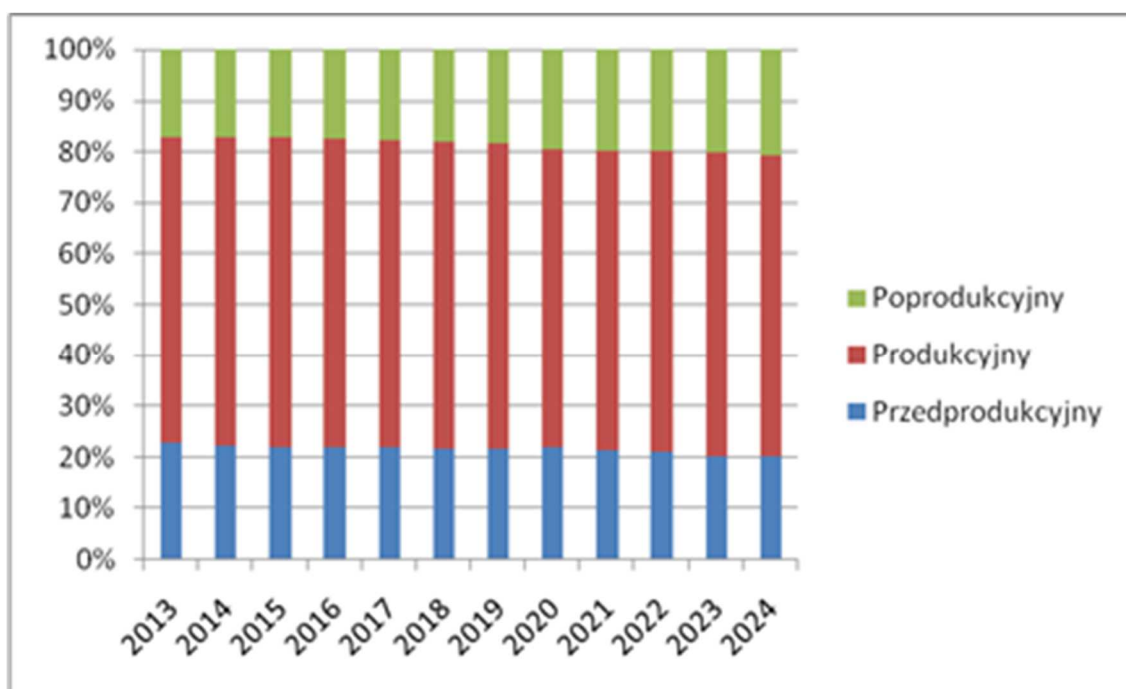
Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

3-6 lat	4,8	4,5	4,5	4,2	4,1	4,1	4,2	4,3	4,8	5,1	5,1	4,8
7-14 lat	11,3	11,1	10,7	10,7	10,2	10,1	9,8	9,9	9,4	9,0	8,9	8,9
15-18 lat	5,6	4,8	5,0	5,2	5,3	5,2	4,8	5,6	5,1	5,1	4,9	4,7

Źródło: BDL GUS, 2024, wyliczenia własne; objaśnienia: przedprodukcyjny (0 - 17 lat), produkcyjny (18 -64M/59K), poprodukcyjny (65M/60K i więcej)

W strukturze według ekonomicznych grup wieku w latach 2012 - 2024 obserwuje się w gminie dość znaczne zwiększenie generacji w wieku poprodukcyjnym kosztem wieku przedprodukcyjnego. Udział generacji w wieku produkcyjnym waha się w przedziale 59,2 % do 60,6 %, a więc zmiany te można uznać za niewielkie.

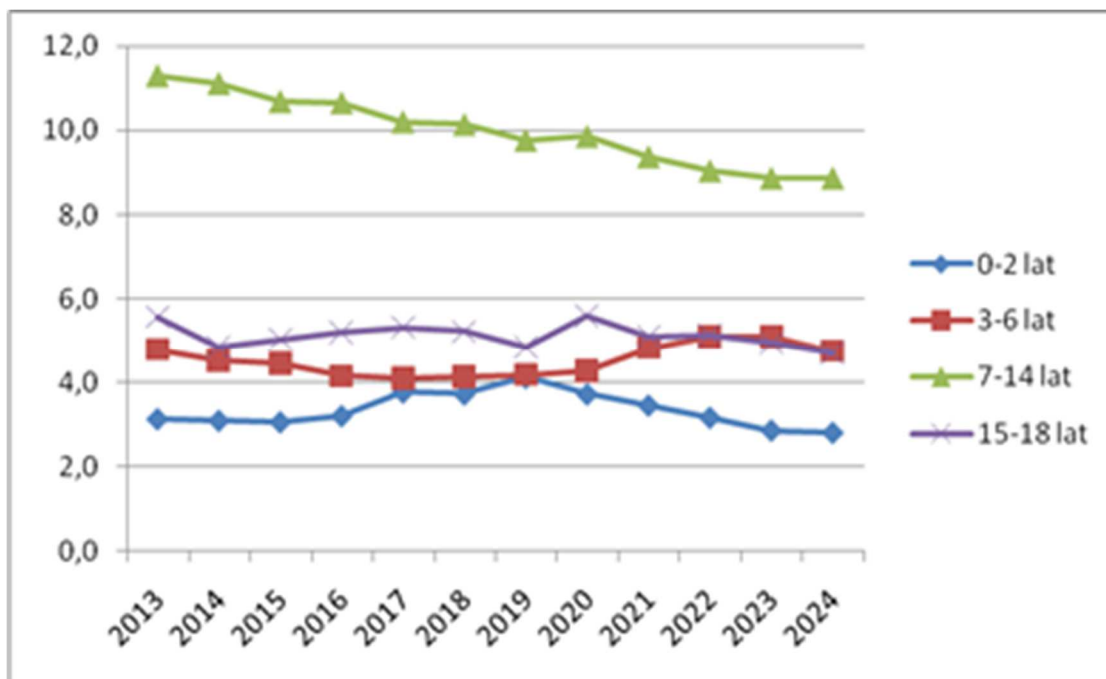
Wykres 5. Struktura ludności gminy według ekonomicznych grup wieku w udziale %



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Wśród funkcjonalnych grup wieku w analizowanym okresie obserwujemy wyraźną tendencję spadkową w grupie 7 - 14 lat. W pozostałych grupach zmiany były dwukierunkowe i stosunkowo niewielkie.

Wykres 6. Odsetek ludności w wybranych grupach wiekowych



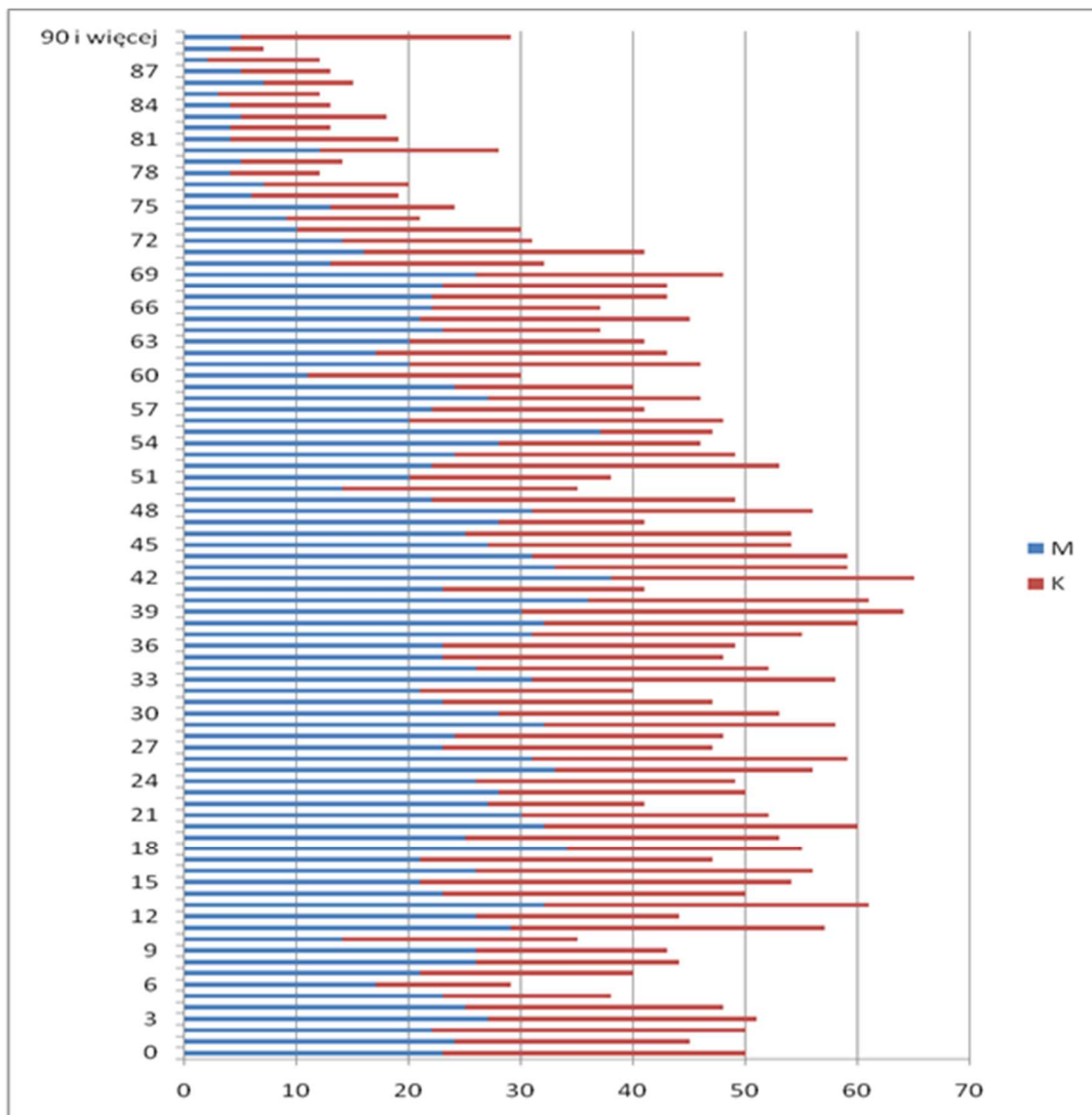
Źródło: Na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Na podstawie liczebności roczników już urodzonych wyliczono, że w latach 2023 - 2030 liczba dzieci w wieku szkoły podstawowej nie powinna się zmniejszać lecz wahać w przedziale 340 do 350 osób.

Na wykresie 7 zamieszczony poniżej zilustrowano strukturę wiekową ludności według pojedynczych roczników w podziale na mężczyzn i kobiety – na podstawie wyników NSP 2021.

Widoczne jest na nim duże zróżnicowanie liczebności poszczególnych roczników. Zwraca uwagę niska liczebność roczników, które w momencie spisu (31 marca 2021 r.) miały od 5 do 10 lat. Generalnie biorąc jest jednak struktura korzystniejsza niż w wielu gminach, które od wielu lat charakteryzują się dużym ubytkiem ludności.

Wykres 7. Struktura wiekowa ludności według pojedynczych roczników i płci w 2021 r.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS – wyniki NSP 2021.

Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci

Mieszkańcy gminy Radzanów charakteryzują się poziomem wykształcenia znacznie niższym od przeciętnego na wsi w województwie mazowieckim. Według danych NSP 2021 osoby z wyższym wykształceniem stanowią 11,9 % generacji w wieku 13 lat i więcej (dla porównania - średnio na wsi w województwie mazowieckim 20,5 %, a w gminie wiejskiej Siedlce 26,4 %), a z wykształceniem średnim i policealnym 26,0 % (średnio na wsi w województwie mazowieckim 32,5 %, w gminie Siedlce 33,5 %). **Wśród osób z wykształceniem wyższym zdecydowanie przeważają kobiety.** Wyższe wykształcenie posiadało 15,4 % kobiet, a tylko 8,3 % mężczyzn. Szczegółowe dane o poziomie wykształcenia ludności gminy przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 15. Ludność w wieku 13 lat i więcej wg poziomu wykształcenia i płci

Poziom wykształcenia	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety	Ogółem	Mężczyźni	Kobiety
ogółem	3 240	1 625	1 615	100	100	100
wyższe	384	135	249	11,9	8,3	15,4
średnie i policealne - ogółem	843	398	445	26,0	24,5	27,6
średnie i policealne - średnie ogólnokształcące	252	108	144	7,8	6,6	8,9
średnie i policealne - średnie zawodowe	551	271	280	17,0	16,7	17,3
zasadnicze zawodowe/branżowe	985	578	407	30,4	35,6	25,2
gimnazjalne	129	76	53	4,0	4,7	3,3
podstawowe ukończone	743	360	383	22,9	22,2	23,7
podstawowe nieukończone i bez wykształcenia szkolnego	139	69	70	4,3	4,2	4,3
nieustalony	17	9	8	0,5	0,6	0,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021 r.

Struktura ludności według stanu cywilnego i płci

Poniżej w tabeli zilustrowano strukturę ludności w wieku 15 lat i więcej według wieku i stanu cywilnego w gminie Radzanów na tle obszarów wiejskich województwa mazowieckiego.

Tabela 16. Ludność w wieku 15 lat i więcej wg stanu cywilnego i płci

Wyszczególnienie	Osób			% gmina Radzanów			% - wieś woj. mazowieckie		
	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety	ogółem	mężczyźni	kobiety
kawalerowie, panny	897	559	338	28,7	35,6	21,7	27,4	33,2	21,6
żonaci, zamężne	1 879	936	943	60,1	59,6	60,5	58,8	59,2	58,5
wdowcy, wdowy	268	27	241	8,6	1,7	15,5	8,6	2,6	14,6
rozwiedzeni, rozwiedzione	84	48	36	2,7	3,1	2,3	5	4,8	5,1
nieustalony	1		1	0,0	0,0	0,1	0,2	0,2	0,2
ogółem	3 129	1 570	1 559	100	100	100	100	100	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021 r.

Za niekorzystne elementy tej struktury w gminie Radzanów należy uznać znaczną nadwyżkę liczby kawalerów nad liczbą panien. Jest to zjawisko ogólnopolskie. Z porównania wskaźników dla gminy Radzanów i obszarów wiejskich województwa mazowieckiego wynika, że wyższy jest odsetek żonatych i zamężnych, a niższy rozwiedzionych, co można uznać za zjawisko pozytywne, natomiast negatywnym zjawiskiem jest nieco wyższy odsetek kawalerów i panien.

Osoby niepełnosprawne

Według NSP 2021 w gminie było 453 osoby niepełnosprawne (11,9% ogółu ludności gminy): 207 mężczyzn i 246 kobiet. Mniej niż połowa (198 osób, 5,2%) było niepełnosprawnych prawnie, a 255 osób tylko biologicznie. Poziom niepełnosprawności ogółem jest nieco niższy niż średnio w województwie mazowieckim (12,2%). Niższy jest również w odniesieniu do niepełnosprawnych prawnie (województwo 6,6%).

Obywatelstwo

Według NSP 2021 w gminie było 11 osób (0,9% ogółu mieszkańców) posiadających obywatelstwo niepolskie, z tego: 10 ukraińskie i 1 rosyjskie oraz 25 osób urodzonych za granicą, w tym 15 w Ukrainie.

Liczba i struktura gospodarstw domowych¹

Według danych NSP z 2021 roku w gminie było 901 gospodarstw domowych z liczbą osób 3 787, co daje wskaźnik 4,20 osoby na jedno gospodarstwo. Strukturę tych gospodarstw według liczby osób i według składu rodzinnego przedstawiono poniżej w tabeli.

Tabela 17. Gospodarstwa domowe, zestawienie porównawcze

Wyszczególnienie	Radzanów	Radzanów %	Liw %
Gospodarstwa domowe według liczby osób			
ogółem	901	100	100
1-osobowe	112	12,4	16,7
2-osobowe	121	13,4	18,1
3-osobowe	146	16,2	16,3
4-osobowe	148	16,4	17,2
5-osobowe i większe	374	41,5	31,7
ludność w gospodarstwach domowych	3 787		
przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym	4,20		
Gospodarstwa domowe według składu rodzinnego			
ogółem	901	100	100
jednorodzinne	545	60,5	59,8
dwurodzinne	200	22,2	17,9
trzy i więcej rodzinne	26	2,9	2,5
nierodzinne ogółem	130	14,4	19,8
nierodzinne 1 osobowe	112	12,4	16,7
nierodzinne wieloosobowe	18	2,0	3,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021 r.

W strukturze według liczby osób najczęściej było gospodarstw 5-osobowych i większych (41,5%), a według składu rodzinnego – jednorodzinnych (60,5%). **Dla porównania w tabeli dodano wskaźniki dla gminy Liw.** Z porównania wynika, że według liczby osób w gminie Radzanów było

¹ Gospodarstwo domowe jest to zespół osób zamieszkujących razem i wspólnie utrzymujących się. Osoby samotne utrzymujące się samodzielnie tworzą jednoosobowe gospodarstwa domowe.

znacznie więcej gospodarstw pięcioosobowych, a mniej w pozostałych grupach, a według składu rodzinnego więcej jednorodzinnych, dwurodzinnych i trzyrodzinnych, a mniej nierodzinnych.

Ruch naturalny i wędrownikowy ludności w latach 2013 - 2024

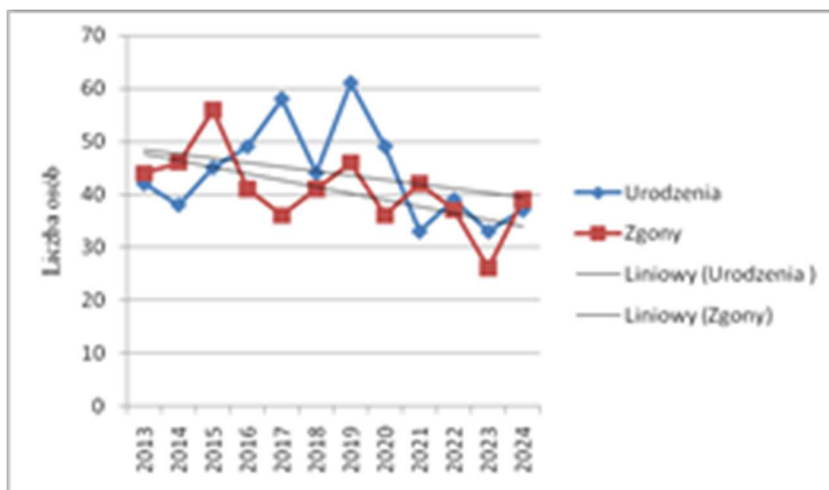
W analizowanym okresie urodziło się w gminie 528, a zmarło 490 osób, co daje dodatni przyrost naturalny 38 osób, wskaźnik 0,82 na 1000 ludności). Szczegółowe dane dotyczące ruchu naturalnego w poszczególnych latach zamieszczono w tabeli i na wykresie.

Tabela 18. Ruch naturalny ludności w gminie w latach 2013 - 2024

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem	Średnio
Urodzenia	42	38	45	49	58	44	61	49	33	39	33	37	528	44
Zgony	44	46	56	41	36	41	46	36	42	37	26	39	490	41
Przyrost naturalny	-2	-8	-11	8	22	3	15	13	-9	2	7	-2	38	3
na 1000 ludności														
Urodzenia	10,71	9,73	11,59	12,62	14,91	11,33	15,64	12,84	8,66	10,29	8,72	9,76	136,80	11,40
Zgony	11,22	11,78	14,42	10,56	9,26	10,56	11,79	9,43	11,03	9,77	6,87	10,28	126,97	10,58
Przyrost naturalny	-0,51	-2,05	-2,83	2,06	5,66	0,77	3,85	3,41	-2,36	0,53	1,85	-0,53	9,85	0,82

Źródło: BDL GUS, 03-2026

Wykres 8. Urodzenia i zgony w latach 2012 - 2024



Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 03- 2026.

Zarówno urodzenia jak i zgony charakteryzują się dużymi wahaniami rocznymi i trendem malejącym, który w przypadku zgonów jest nieco większy.

W ruchu wędrownikowym w analizowanym okresie miała miejsce nadwyżka wymeldowań nad zameldowaniami na pobyt stały w ruchu wewnętrznym i ujemne saldo migracji -91 osób). W poszczególnych latach wynosiło ono od -25 do 8 osób, a średnio -8. Zarówno zameldowania jak i wymeldowania wykazywały niewielką tendencją malejącą. W ruchu zagranicznym w całym okresie odnotowano tylko 5 zameldowań i żadnego wymeldowania, a więc można stwierdzić, że

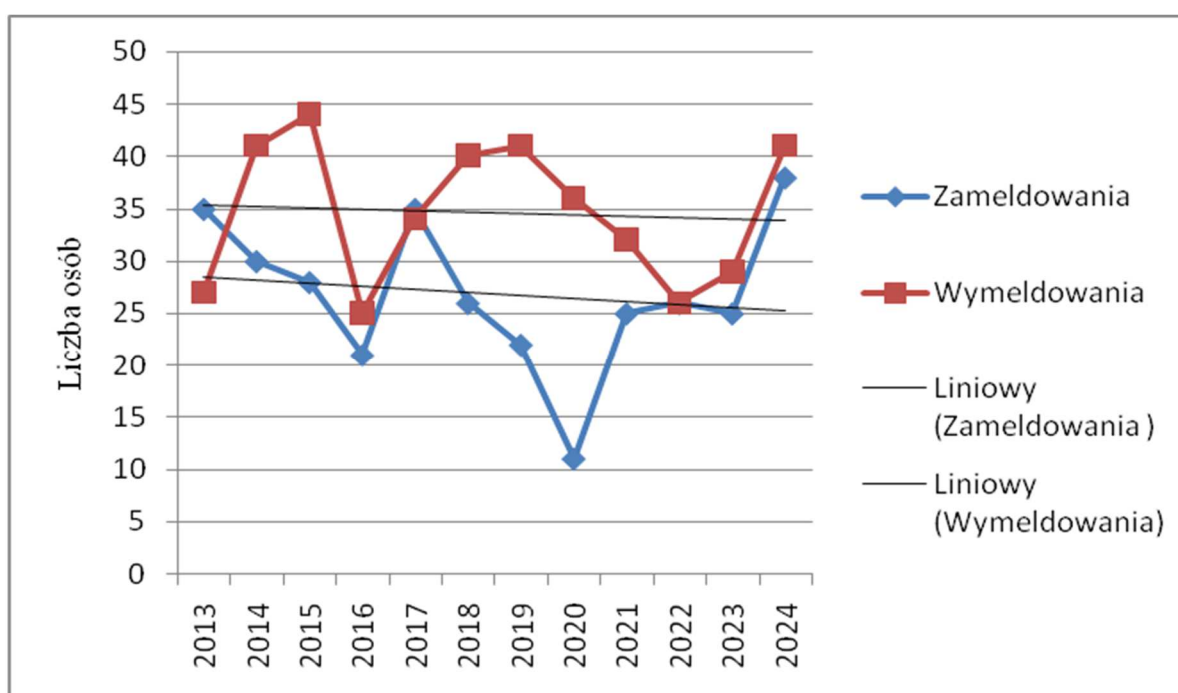
ruch ten był mało istotny. Szczegółowe dane dotyczące wewnętrznego ruchu wędrownego przedstawiono w tabeli i na wykresie umieszczonych poniżej.

Tabela 19. Wewnętrzny ruch wędrowny ludności w gminie w latach 2013 - 2024

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Razem	Średnio
Zameldowania	35	30	28	21	35	26	22	11	25	26	25	38	322	27
Wymeldowania	27	41	44	25	34	40	41	36	32	26	29	41	416	35
Saldo	8	-11	-16	-4	1	-14	-19	-25	-7	0	-4	-3	-94	-8
Saldo na 1000 ludności	2,0	-2,8	-4,1	-1,0	0,3	-3,6	-4,9	-6,6	-1,8	0,0	-1,1	-0,8	-24	-2

Źródło: BDL GUS, 03-2026

Wykres 9. Zameldowania i wymeldowania na pobyt stały w ruchu wewnętrznym w gminie w latach 2013 - 2024



Źródło; Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Rozmieszczenie ludności i zmiany w tym rozmieszczeniu w latach 1988 - 2021

Gmina posiada 17 miejscowości statystycznych (dla których wyodrębniane są dane statystyczne). Liczbę ludności w tych miejscowościach zilustrowano w tabeli i na wykresie, umieszczone poniżej, na podstawie danych Narodowych Spisów Powszechnych z lat 1988, 2002, 2011 i 2021.

Tabela 20. Ludność w latach 1988 - 2021 według NSP

Miejscowość	Liczba ludności				Razem=100				1988=100	2011=100
	1988	2002	2011	2021	1988	2002	2011	2021	2021	2021
Błeszno	284	242	267	273	7,1	6,2	6,8	7,2	96,1	102,2
Branica	217	230	227	238	5,5	5,9	5,8	6,2	109,7	104,8
Bukówno	434	405	414	393	10,9	10,4	10,5	10,3	90,6	94,9
Czarnocin	309	269	299	254	7,8	6,9	7,6	6,7	82,2	84,9

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

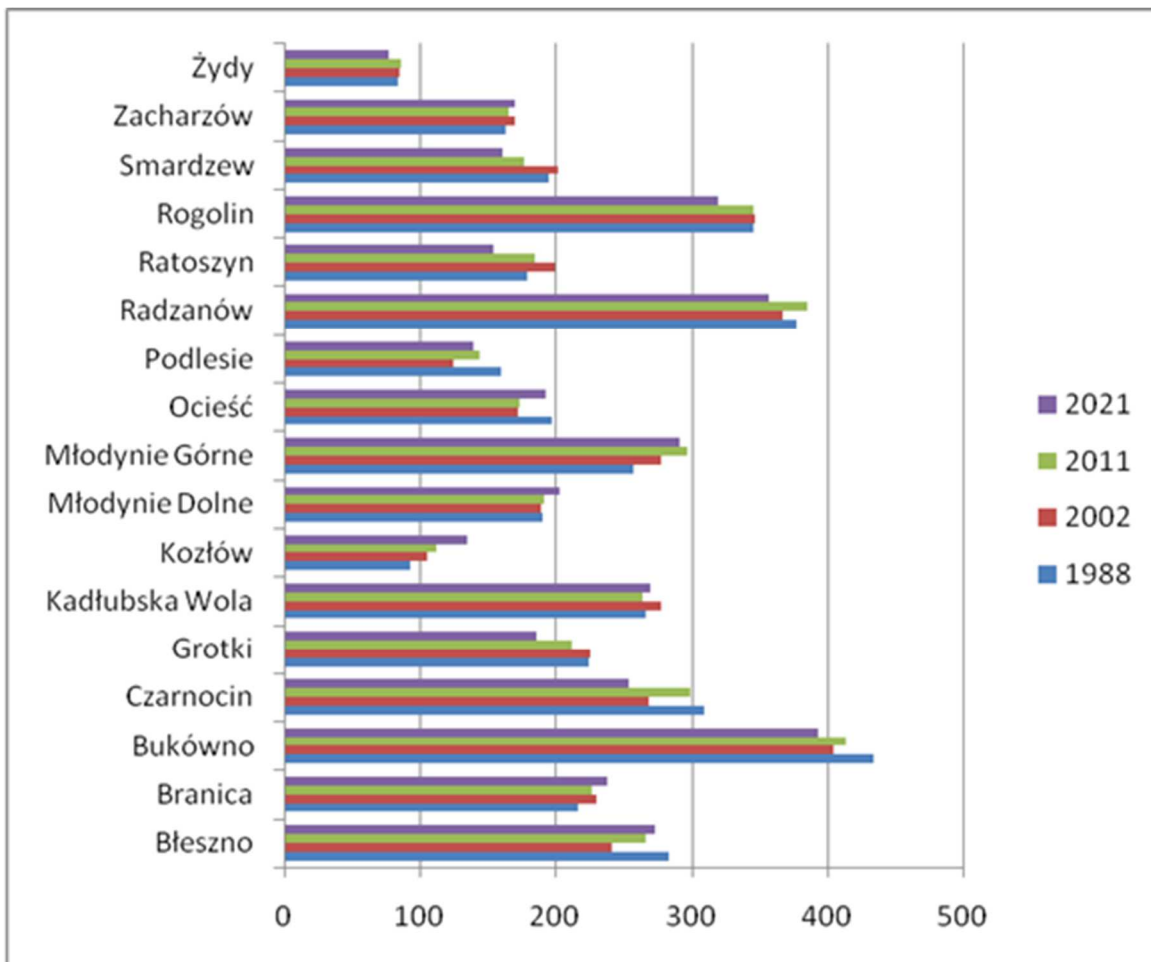
Grotki	224	226	212	186	5,6	5,8	5,4	4,9	83,0	87,7
Kadłubska Wola	266	278	264	270	6,7	7,1	6,7	7,1	101,5	102,3
Kozłów	93	105	112	135	2,3	2,7	2,8	3,5	145,2	120,5
Młodynie Dolne	190	189	192	203	4,8	4,9	4,9	5,3	106,8	105,7
Młodynie Górne	257	278	297	291	6,5	7,1	7,5	7,6	113,2	98,0
Ocieść	197	172	173	193	5,0	4,4	4,4	5,1	98,0	111,6
Podlesie	160	125	144	139	4,0	3,2	3,6	3,6	86,9	96,5
Radzanów	378	367	385	357	9,5	9,4	9,8	9,4	94,4	92,7
Ratoszyn	179	199	185	154	4,5	5,1	4,7	4,0	86,0	83,2
Rogolin	346	347	346	320	8,7	8,9	8,8	8,4	92,5	92,5
Smardzew	195	202	177	161	4,9	5,2	4,5	4,2	82,6	91,0
Zacharzów	163	170	166	170	4,1	4,4	4,2	4,5	104,3	102,4
Żydy	84	85	86	77	2,1	2,2	2,2	2,0	91,7	89,5
Razem gmina	3976	3889	3946	3814	100,0	100,0	100,0	100,0	95,9	96,7

Źródło: BDL GUS, 2024. Wyliczenia własne.

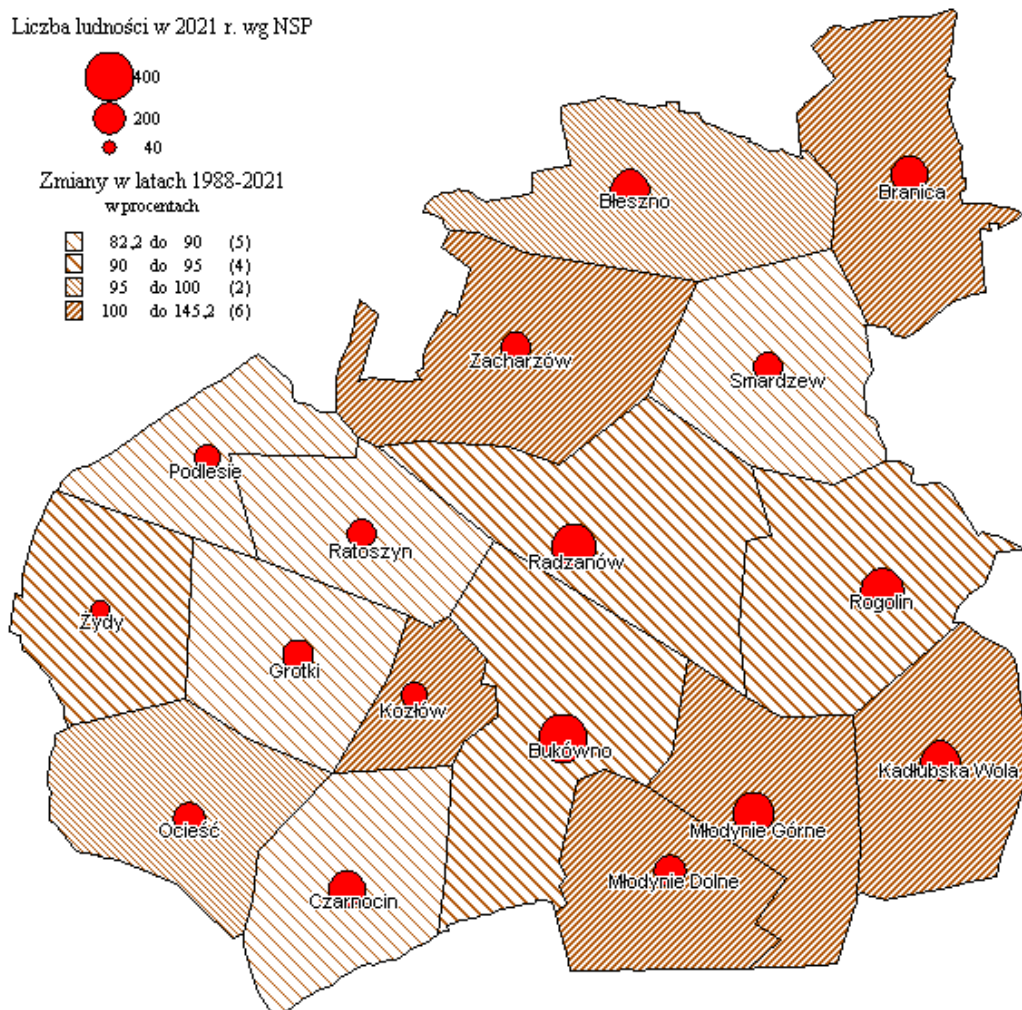
Według danych NSP 2021 największymi miejscowościami w gminie były: Bukówno (393 osoby, 10,3 % ludności gminy), Radzanów (357 osób, 9,4%) i Rogolin (320 osób, 8,4 % ludności gminy). Łącznie miejscowości te skupiały 28,1 % mieszkańców gminy. Reszta miejscowości mieściła się w przedziale od 135 do 291 osób, z wyjątkiem miejscowości Żydy (77 osób). W latach 1988-2021 **przyrost ludności odnotowano** we wsiach: Kozłów, Młodynie Górne, Branica, Młodynie Dolne, Zacharzów i Wola Kadłubska, **a w 10-leciu 2011 - 2021 w miejscowościach: Kozłów, Ocieść, Młodynie Dolne, Branica, Zacharzów, Wola Kadłubska i Bleszno.**

Liczbę mieszkańców w poszczególnych miejscowościach w latach 1988 – 2002 oraz 2011-2021 zilustrowano na wykresie i rysunku.

Wykres 10. Liczba ludności w latach 1988 – 2002 - 2011– 2021 według NSP



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.



Rysunek 23 Liczba ludności w 2021 roku i zmiany w latach 1988 - 2021
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Wyludnianie się wsi jest wynikiem odpływu ludności w największym stopniu młodej, kończącej szkoły średnie lub studia, w przewadze - kobiet. Powoduje to narastanie niekorzystnych zmian w strukturze wiekowej ludności oraz strukturze według płci.

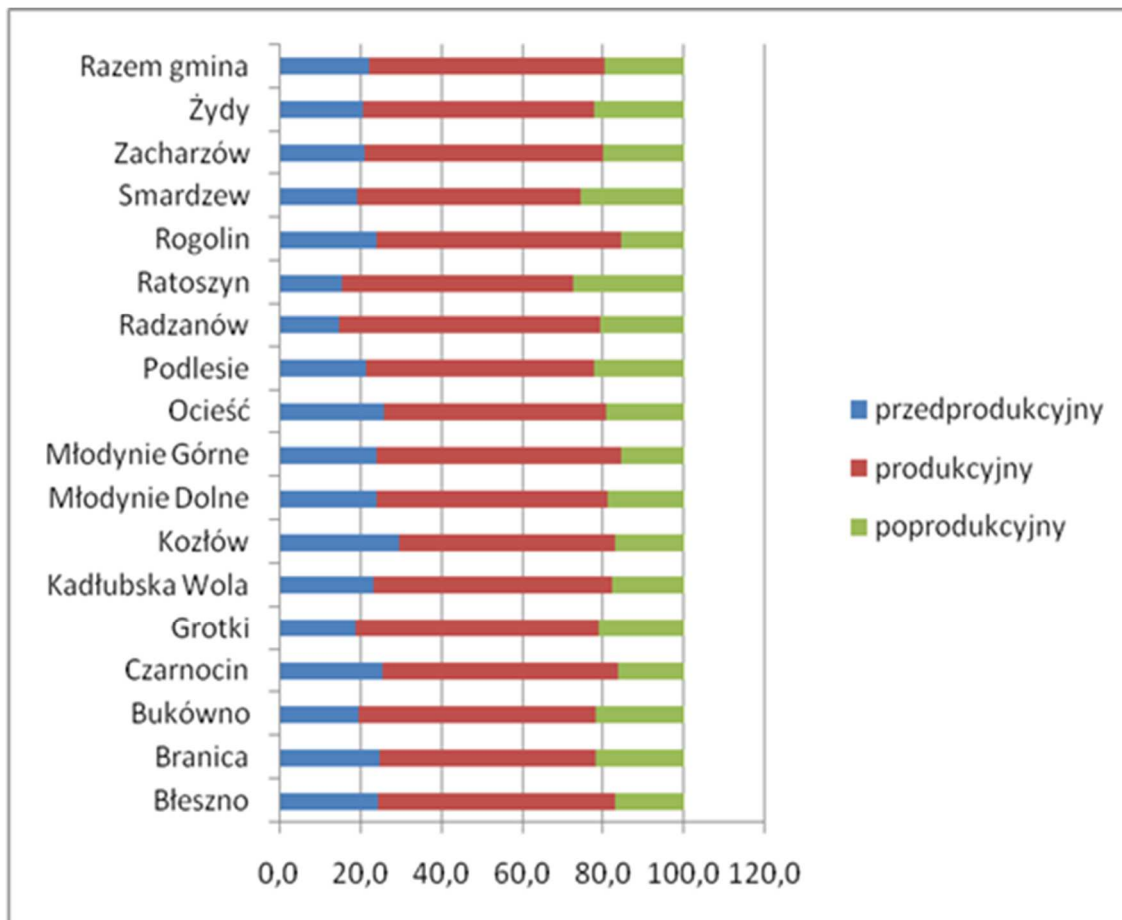
Z przedstawionej w tabeli, na wykresie i mapie struktury wiekowej wynika, że w gminie Radzanów do miejscowości o zaawansowanym procesie starzenia się ludności (niskie odsetki osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, a wysokie w poprodukcyjnym) możemy zaliczyć jedynie Ratoszyn i Smardzew.

Tabela 21. Liczba i struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku

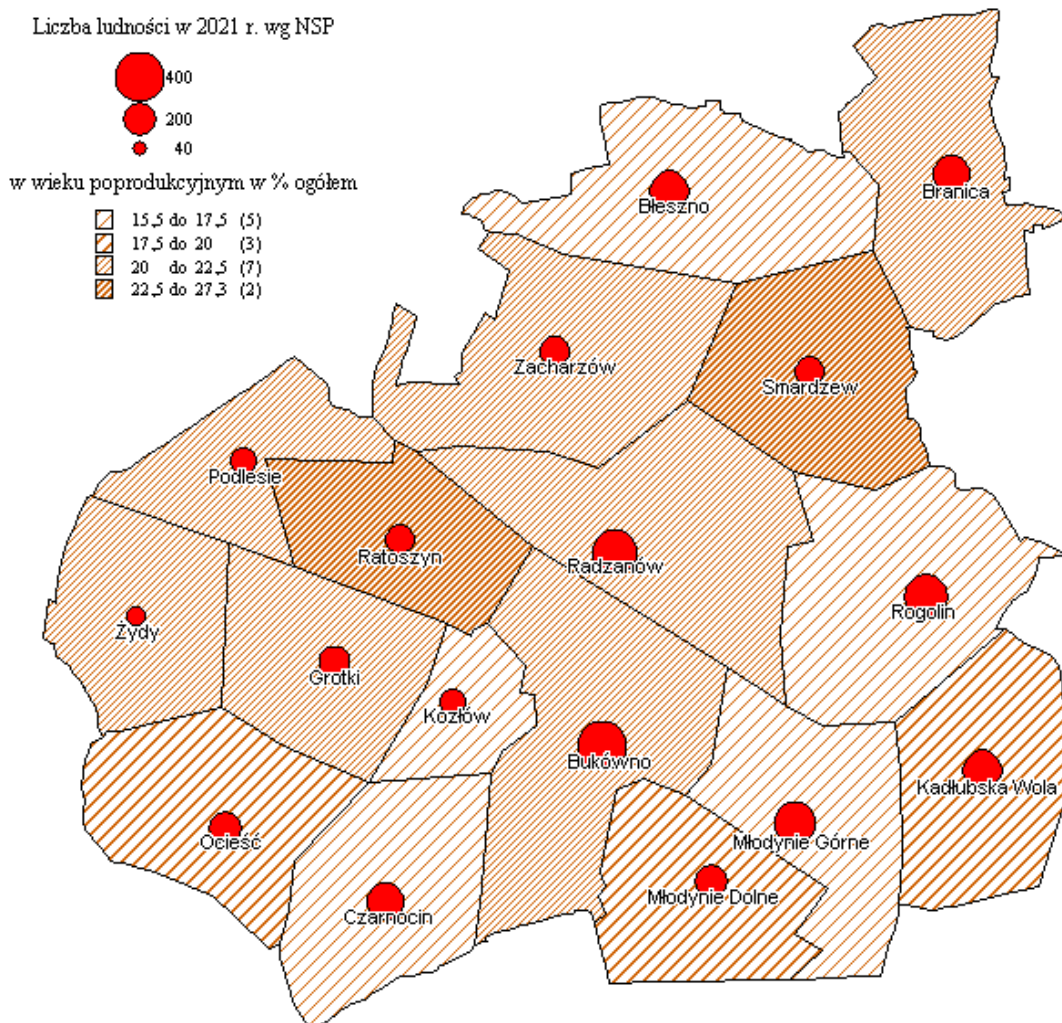
Miejscowość	ogółem	Grupy wieku			Grupy wieku		
		przedprodukcyjny	produkcyjny	poprodukcyjny	przedprodukcyjny	produkcyjny	poprodukcyjny
	w osobach			w procentach			
Błeszno	273	67	159	47	24,5	58,2	17,2
Branica	238	59	127	52	24,8	53,4	21,8
Bukówno	393	77	230	86	19,6	58,5	21,9
Czarnocin	254	65	148	41	25,6	58,3	16,1
Grotki	186	35	112	39	18,8	60,2	21,0
Kadłubska Wola	270	63	159	48	23,3	58,9	17,8
Kozłów	135	40	72	23	29,6	53,3	17,0
Młodynie Dolne	203	49	116	38	24,1	57,1	18,7
Młodynie Górne	291	70	176	45	24,1	60,5	15,5
Ocieść	193	50	106	37	25,9	54,9	19,2
Podlesie	139	30	78	31	21,6	56,1	22,3
Radzanów	357	53	230	74	14,8	64,4	20,7
Ratoszyn	154	24	88	42	15,6	57,1	27,3
Rogolin	320	77	193	50	24,1	60,3	15,6
Smardzew	161	31	89	41	19,3	55,3	25,5
Zacharzów	170	36	100	34	21,2	58,8	20,0
Żydy	77	16	44	17	20,8	57,1	22,1
Razem gmina	3814	842	2227	745	22,1	58,4	19,5

Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników NSP 2021. Objaśnienia do grup wieku: przedprodukcyjny - 0-17 lat, produkcyjny - 18-59K/64M, poprodukcyjny - 59K/64M i więcej

Wykres 11. Struktura ludności według ekonomicznych grup wieku w 2021 roku w procentach



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NSP 2021



Rysunek 24 Ludność w wieku poprodukcyjnym w % ludności ogółem wg NSP 2021
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NSP 2021

2. Wybrane analizy ekonomiczne i społeczne

Rynek pracy

W latach 2013-2021 liczba pracujących na terenie gminy rosła od 128 osób w 2013 roku do 220 w roku 2021. Wśród zatrudnionych przeważały kobiety. Szczegółowe dane w tym zakresie ilustruje tabela poniżej².

Tabela 22. Liczba pracujących. Stan na 31.12

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Mężczyźni	30	31	36	47	55	58	49	53	76
Kobiety	98	99	103	108	108	120	115	139	144

² W tabeli podano dane archiwalne. Od grudnia 2022 GUS podaje dane o liczbie pracujących w podziale innym niż PKD, które są nieporównywalne z wcześniejszymi danymi.

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

Razem	128	130	139	155	163	178	164	192	220
	100	101,6	108,6	121,1	127,3	139,1	128,1	150,0	171,9
pracujący na 1000 ludności ogółem	33	33	36	40	42	46	42	50	58
pracujący na 1000 ludności w wieku produkcyjnym	-	55,1	59,1	65,8	69,5	76,0	70,2	86,1	99,0

Źródło: BDL GUS

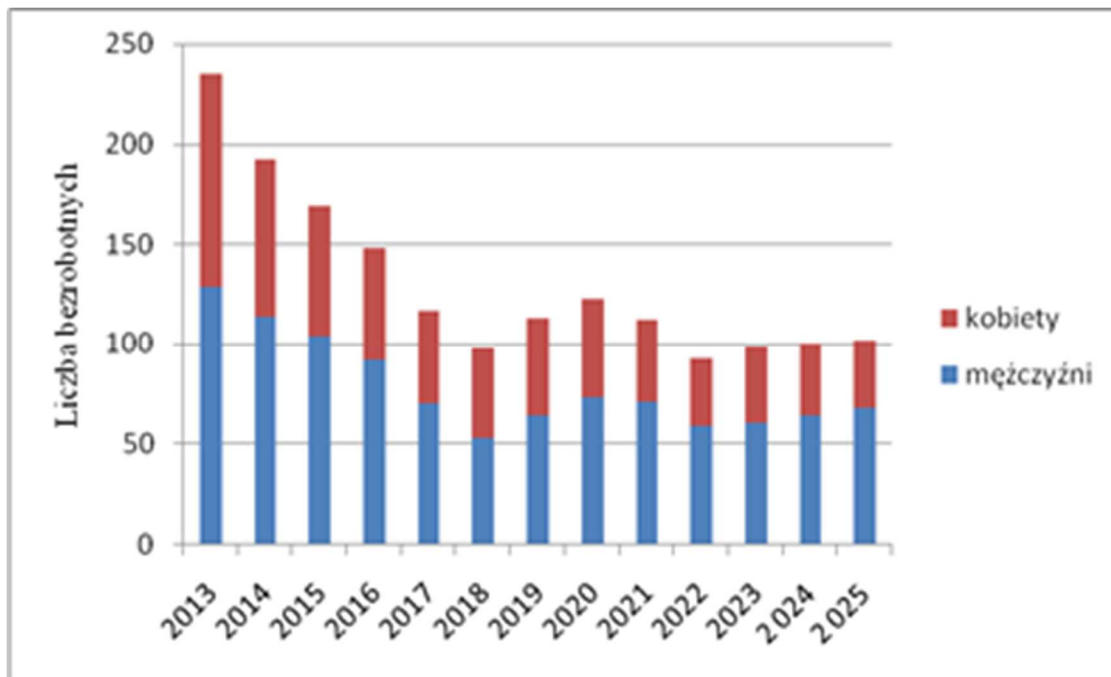
Liczba zarejestrowanych bezrobotnych obniżała się systematycznie w latach 2013 - 2018 z 235 do 95 osób, a w kolejnych latach ulegała niewielkim wahaniom. Udział zarejestrowanych bezrobotnych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym według stanu na koniec 2023 roku wyniósł 4,4 % (4,9 % wśród mężczyzn i 3,7 % wśród kobiet), co oznacza stosunkowo niski poziom bezrobocia. Szczegółowe dane przedstawiono w tabeli i na wykresie poniżej.

Tabela 23. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych

Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
	osób												
ogółem	235	192	169	148	117	98	113	123	112	93	99	100	102
mężczyźni	129	114	104	92	70	53	64	73	71	59	61	64	68
kobiety	106	78	65	56	47	45	49	50	41	34	38	36	34
Udział w liczbie ludności w wieku produkcyjnym w %													
ogółem	10,0	8,1	7,2	6,3	5,0	4,2	4,8	5,5	5,0	4,2	4,4	4,5	b.d.
mężczyźni	9,9	8,7	7,9	7,0	5,4	4,1	4,9	5,9	5,8	4,8	4,9	5,2	b.d.
kobiety	10,2	7,5	6,3	5,4	4,5	4,3	4,7	5,0	4,1	3,4	3,7	3,6	b.d.

Źródło: BDL GUS, 03-2026 r., b.d. – brak danych

Wykres 12. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych. Stan na 31.12.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Brak jest aktualnych danych na ten temat codziennych dojazdów do pracy. Według NSP z 2011 roku liczba wyjazdów do pracy z gminy wynosiła 135 zaś przyjazdów do pracy 11 (saldo - 124 osoby). Z wyników badania dojazdów do pracy przeprowadzonego w 2016 roku w odniesieniu do gminy Radzanów znane są tylko liczby względne, a mianowicie: wyjazdy do Warszawy stanowiły 30,41 % ogólnej liczby wyjazdów do pracy z gminy. Na podstawie tych danych można stwierdzić, że wyjazdy do pracy w 2011 roku nie były zbyt wielkie, ale zapewne miały pewien wpływ na sytuację na rynku pracy w gminie. **Wyjazdy do pracy w Warszawie można szacować na kilkadziesiąt osób.**

Podmioty gospodarcze

Liczba podmiotów gospodarczych ogółem wpisanych do rejestru REGON według stanu na koniec roku w latach 2013 - 2023 wykazywała tendencję rosnącą od 179 na początku tego okresu do 236 na koniec (przy niewielkim obniżeniu w 2015 i 2016 roku), co zilustrowano w tabeli i na wykresie poniżej.

Tabela 24. Podmioty gospodarki narodowej według klas wielkości i grup rodzajów działalności

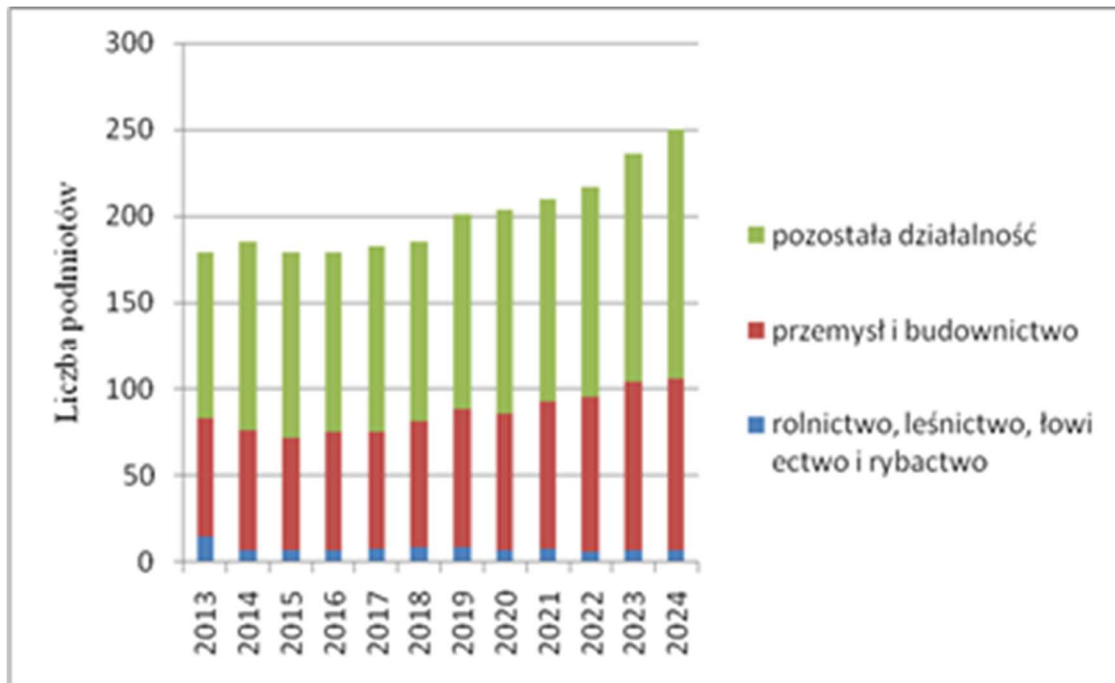
Wyszczególnienie	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ogółem	179	185	179	179	183	185	201	204	210	217	236	250
0 - 9	170	175	169	168	172	177	193	196	202	209	227	241
10 do 49	8	9	9	10	10	7	7	7	7	7	8	8
50 - 249	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo rybactwo	15	7	7	7	8	9	9	7	8	6	7	7
przemysł budownictwo	68	69	65	68	67	72	79	79	85	89	97	99

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

pozostała działalność	96	109	107	104	108	104	113	118	117	122	132	144
ogółem - 2013=100	100	103,4	100,0	100,0	102,2	103,4	112,3	114,0	117,3	121,2	131,8	139,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026.

Wykres 13. Liczba podmiotów gospodarczych według grup rodzajów działalności



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Należy stwierdzić, że ogólna liczba zarejestrowanych podmiotów w gminie jest relatywnie niska. Wskaźnik w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w końcu 2023 roku wyniósł 62, a na 1000 osób w wieku produkcyjnym – 104,1. Przyrost w latach 2013 – 2023 wyniósł 57 to jest 31,8 %. Wskaźnik w przeliczeniu na 1000 mieszkańców w końcu 2024 roku wyniósł 66, a na 1000 osób w wieku produkcyjnym – 111,6. Przyrost w latach 2013-2024 wyniósł 71 to jest 39,7 %.

Dominują podmioty o zatrudnieniu 0 - 9 osób, których w 2023 roku było 227, a w 2024 roku było 241. Natomiast 8 podmiotów mieściło się w przedziale zatrudniania 10 - 49 osób, a jeden w przedziale 50 - 249 osób. W strukturze według grup rodzajów działalności znaczącą rolę odgrywa przemysł i budownictwo (97 to jest 41,0 % ogólnej liczby w 2023 roku, a 99 to jest 39,6 % ogólnej liczby w 2024 roku).

W roku 2013 - 10 podmiotów – było zaliczonych do sektora publicznego, w roku 2024 liczba ta zmniejszyła się do 8. Strukturę podmiotów według sektorów własnościowych ilustruje tabela poniżej.

Tabela 25. Podmioty według sektorów własnościowych

Podmioty według sektorów własnościowych	2013	2023	2024	Różnica 2024-2013	2024 2013=100	2024 w %
podmioty gospodarki narodowej ogółem	179	236	250	71	139,7	100,0
sektor publiczny - ogółem	10	8	8	-2	80,0	3,20

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

sektor publiczny - państwowe i samorządowe jednostki prawa budżetowego	7	5	5	-2	71,4	2,00
sektor prywatny - ogółem	169	225	239	70	141,4	95,60
sektor prywatny - osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą	134	182	196	62	146,3	78,40
sektor prywatny - spółki handlowe	4	5	5	1	125,0	2,00
sektor prywatny - spółdzielnie	1	0	0	-1	0,0	0,00
sektor prywatny - stowarzyszenia i organizacje społeczne	13	14	14	1	107,7	5,60

Źródło: BDL GUS 03-2026; wyliczenia własne

Najliczniejszą grupę podmiotów stanowią osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Ich udział w ogólnej liczbie na koniec 2023 roku wynosił 77,1 %, a na koniec 2024 roku wynosił 78,4 %.

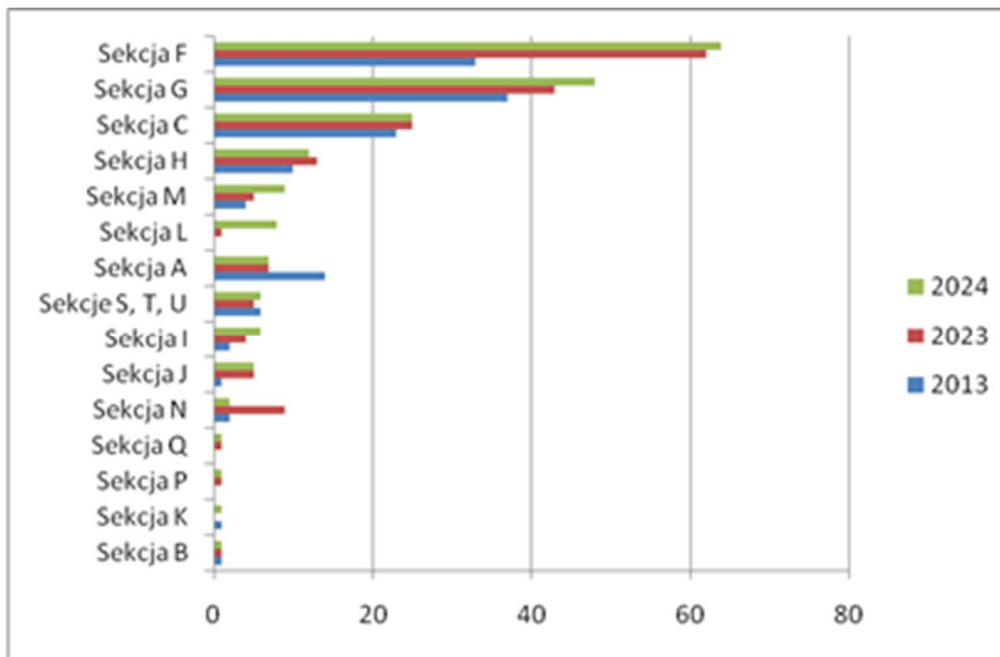
Strukturę osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD w roku 2013, 2023 i 2024 przedstawiono w tabeli i na wykresie poniżej. Sekcje zostały uporządkowane w kolejności od największej do najmniejszej liczby podmiotów w roku 2023 i 2024.

Tabela 26. Liczba osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD

Sekcje PKD	2013	2023	2013=100	2024	2024 2013=100
Sekcja K	1	0	0,0	1	100,0
Sekcja B	1	1	100,0	1	100,0
Sekcja L	0	1	-	1	-
Sekcja P	0	1	-	1	-
Sekcja Q	0	1	-	2	100,0
Sekcja I	2	4	200,0	5	500,0
Sekcja J	1	5	500,0	6	300,0
Sekcja M	4	5	125,0	6	100,0
Sekcje S, T, U	6	5	83,3	7	50,0
Sekcja A	14	7	50,0	8	-
Sekcja N	2	9	450,0	9	225,0
Sekcja H	10	13	130,0	12	120,0
Sekcja C	23	25	108,7	25	108,7
Sekcja G	37	43	116,2	48	129,7
Sekcja F	33	62	187,9	64	193,9
ogółem	134	182	135,8	196	146,3

Źródło: BDL GUS; uwaga: pełny opis sekcji zawiera niżej zamieszczony schemat klasyfikacji PKD 2007

Wykres 14. Liczba podmiotów osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według sekcji PKD



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.

Opis sekcji zawiera schemat klasyfikacji PKD 2007

SCHEMAT KLASYFIKACJI PKD 2007

Sekcja A	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo
Sekcja B	Górnictwo i wydobywanie
Sekcja C	Przetwórstwo przemysłowe
Sekcja D	Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych
Sekcja E	Dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją
Sekcja F	Budownictwo
Sekcja G	Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle
Sekcja H	Transport i gospodarka magazynowa
Sekcja I	Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi
Sekcja J	Informacja i komunikacja
Sekcja K	Działalność finansowa i ubezpieczeniowa
Sekcja L	Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości
Sekcja M	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna
Sekcja N	Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca
Sekcja O	Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne
Sekcja P	Edukacja
Sekcja Q	Opieka zdrowotna i pomoc społeczna

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

Sekcja R	Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją
Sekcja S	Pozostała działalność usługowa
Sekcja T	Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby
Sekcja U	Organizacje i zespoły eksterytorialne

Z przedstawionych danych wynika, że w gminie dominują podmioty z sekcji F - budownictwo oraz sekcji G obejmującej handel hurtowy i detaliczny i naprawę pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Największy przyrost liczby zarejestrowanych podmiotów w latach 2013 - 2023 (o 29) zanotowano w sekcji F, a ubytek w sekcji A. Liczbę i strukturę podmiotów w podziale na sektory ilustrują tabela i wykres.

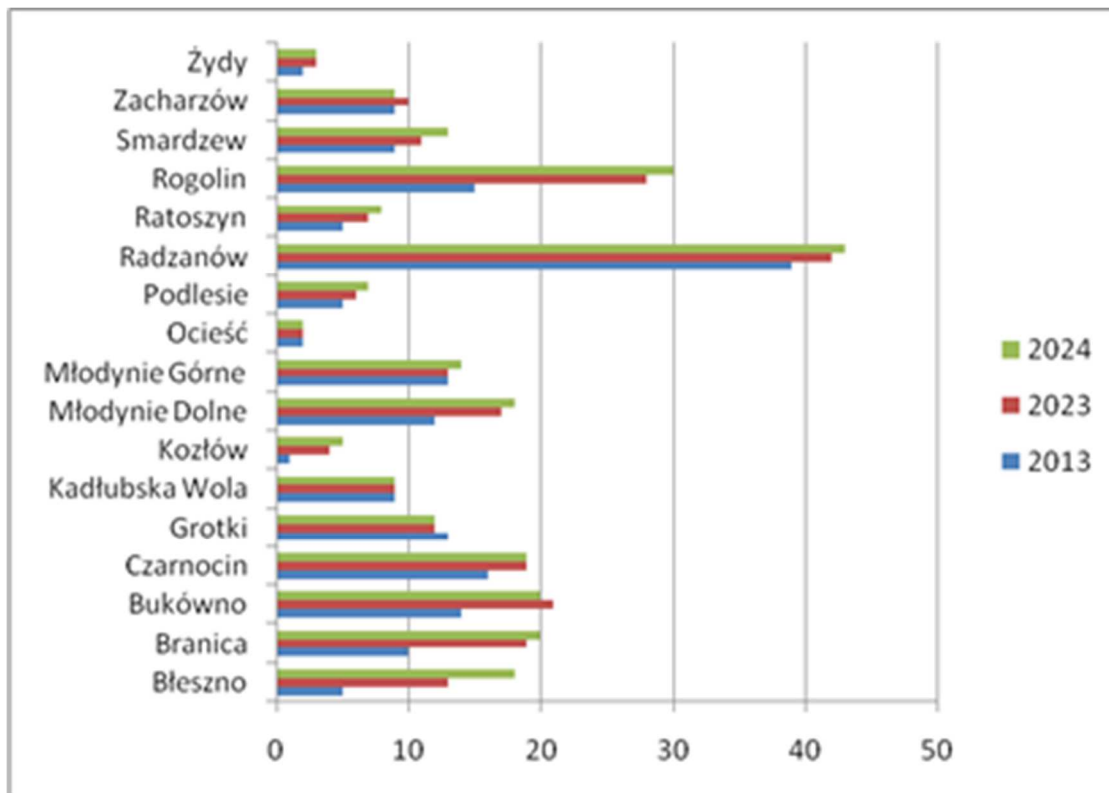
Liczbę podmiotów w poszczególnych miejscowościach w latach 2013 i 2023 przedstawiono w tabeli, na wykresie i mapie poniżej.

Tabela 27. Liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych według miejscowości

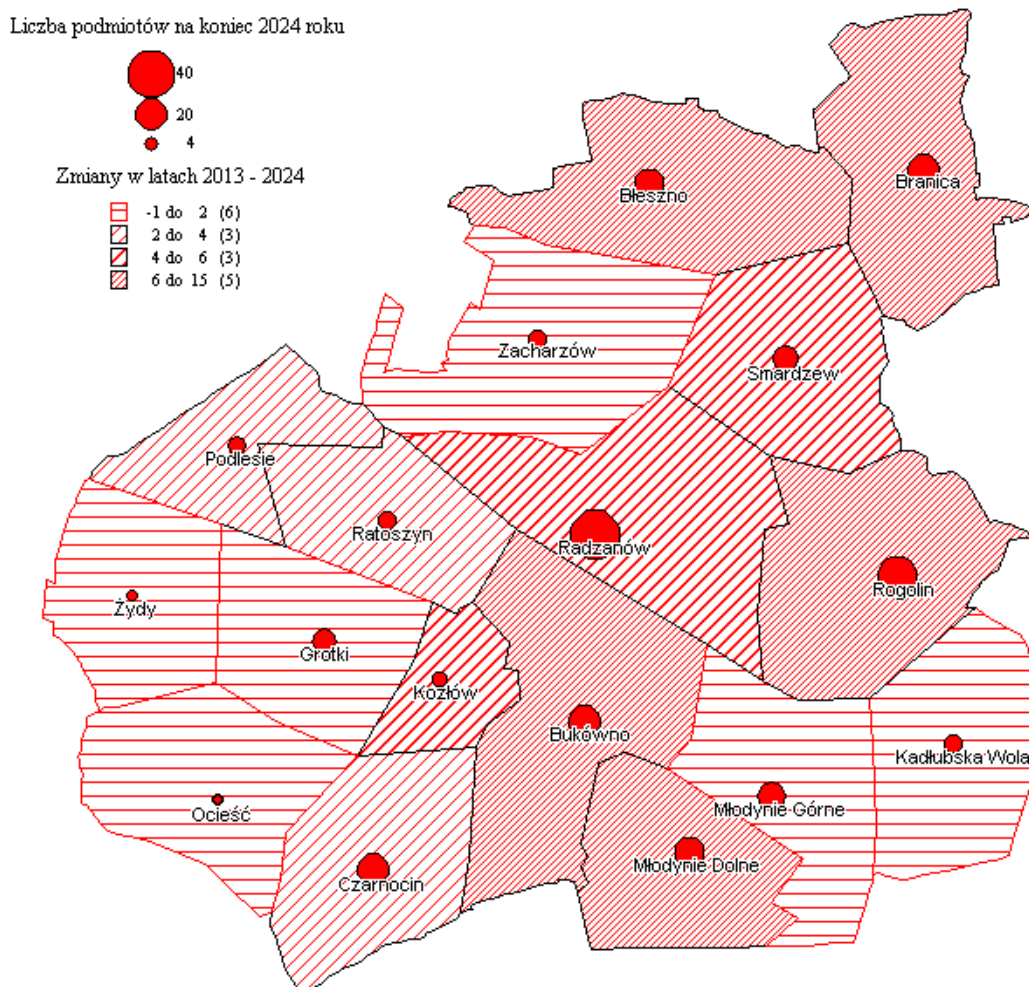
Miejscowość	Podmioty ogółem					w tym (2023)	
	2013	2023	2024	różnica 2024-2013	2024 2013=100	przemysł i budownictwo	10 i w. pr.
Bleszno	5	13	18	8	360,0	6	
Branica	10	19	20	9	200,0	8	
Bukówno	14	21	20	7	142,9	9	1
Czarnocin	16	19	19	3	118,8	6	2
Grotki	13	12	12	-1	92,3	9	
Kadłubska Wola	9	9	9	0	100,0	5	
Kozłów	1	4	5	3	500,0	1	
Młodynie Dolne	12	17	18	5	150,0	8	
Młodynie Górne	13	13	14	0	107,7	5	
Ocieść	2	2	2	0	100,0	1	
Podlesie	5	6	7	1	140,0	1	
Radzanów	39	42	43	3	110,3	14	2+1
Ratoszyn	5	7	8	2	160,0	1	
Rogolin	15	28	30	13	200,0	15	1
Smardzew	9	11	13	2	144,4	4	2
Zacharzów	9	10	9	1	100,0	3	
Żydy	2	3	3	1	150,0	1	
Razem gmina	179	236	250	57	139,7	97	8+1

Źródło: BDL GUS, 2024; wyliczenia własne.

Wykres 15. Zarejestrowane podmioty gospodarcze według miejscowości



Źródło: Na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.



Rysunek 25 Liczba podmiotów na koniec 2023 roku i zmiany w latach 2013 - 2024
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Według stanu na koniec 2024 roku najwięcej podmiotów było zarejestrowanych we wsiach: Radzanów (43) i Rogolin (30), a następnie (od 10 do 21 podmiotów): Błeszno, Branica, Bukówno, Czarnocin, Grotki, Młodynie Dolne, Młodynie Górne, Smardzew. W pozostałych miejscowościach liczba zarejestrowanych podmiotów nie przekracza 9 podmiotów. W latach 2013 - 2024 wystąpił przyrost lub brak zmian liczby zarejestrowanych podmiotów we wszystkich miejscowościach z wyjątkiem Grotek, gdzie ubył 1 podmiot gospodarczy.

Rolnictwo

Podstawową funkcją terenów wiejskich jest produkcja rolna stanowiąca o rozwoju techniczno-gospodarczym Gminy. W stanie własności przeważają prywatne użytków rolnych. W gminie głównie rozwinęła się uprawa papryki. Krajobraz rolniczy stanowią w większości tunele foliowe.

Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego na terenie gminy Radzanów wynosi 4,17 ha (na podstawie danych pozyskanych z Urzędu Gminy Radzanów, 2024). Dzięki występowaniu żyznych gleb, gmina ma charakter typowo rolniczy. Na terenie gminy rozwija się głównie uprawa

papryki. Największa koncentracja tuneli foliowych, w których uprawiana jest papryka, występuje w środkowej i południowo-zachodniej części gminy, w obrębach Czarnocin, Grotki, Bukówno, Ocieść, Podlesie Podgórze oraz Radzanów.

Tabela 28. Struktura użytkowania gruntów w gminie Radzanów.

Wyszczególnienie	Powierzchnia (w ha)	Udział w ogólnej powierzchni gminy [%]
Użytki rolne	6 378,39	77,23
W tym:		
Grunty orne	5 173,30	62,64
Sady	3 26,47	3,95
Łąki	7 44,30	9,01
Pastwiska	1 34,32	1,63
Lasy	1 416,45	17,15
Zadrzewienia i zakrzewienia	54,34	0,66
Grunty orne zabudowane	194,90	2,36
Pozostałe grunty	214,92	2,60
OGÓŁEM	8259,00	100,00

Źródło: analiza własna na podstawie danych pozyskane z Urzędu Gminy Radzanów, 10-2024.

Dane statystyczne w odniesieniu do rolnictwa, głównego profilu gminy, na obszarze gminy Radzanów przedstawiają się następująco. W produkcji rolnej od wielu lat zachodzą istotne zmiany. Zmieniają się takie cechy, jak liczba i struktura obszarowa gospodarstw, użytkowanie gruntów i powierzchnia zasiewów, pogłowie zwierząt gospodarskich, źródła dochodów ludności rolniczej. Zmiany te przeanalizowano w oparciu o wyniki Powszechnych Spisów Rolniczych z lat: 2002, 2010 i 2020. Zebrane w tabeli wybrane dane wskazują na następujące tendencje:

- **zmniejszenie się ogólnej liczby gospodarstw rolnych z 930 w roku 2002 do 798 w roku 2020 to jest o 14,2 %,**
- zmniejszenie spisanej powierzchni ogólnej gruntów w gospodarstwach rolnych w tym samym czasie z 6836 ha do 6181 ha (o 12,7 %), w tym powierzchni użytków rolnych z 7ha do 6,2 tys. ha (o 9,6 %),
- **zwiększenie się powierzchni sadów z 268 ha w 2002 roku do 375 ha w 2020 roku (o 39,9 %)**

i warzyw z 47 ha do 95 ha (ponad dwukrotnie)³,

- zmniejszenie w latach 2002 - 2020 pogłowia bydła z 2076 do 1151 sztuk tj. o 44,6 %, w tym krów z 1410 do 303 sztuk tj. o 78,5% i trzody chlewnej z 4996 do 1020 sztuk (o 79,6 %),
- zmniejszenie liczby gospodarstw posiadających zwierzęta gospodarskie; w 2020 roku z 798 gospodarstw rolnych w gminie zaledwie 125 posiadało bydło, w tym 87 krowy, 23 trzodę chlewną i 56 drób; nasuwa się z tego wniosek, że na wsi w szybkim tempie zanika **tradycyjny chów zwierząt**,
- **liczba ciągników rolniczych zwiększyła się z 642 w 2002 roku do 938 w 2020 roku**,
- w 2010 roku odnotowano poziom nawożenia mineralnego – 89,9 kg NPK i 21,2 kg CaO na 1 hektar użytków rolnych; w 2020 roku był nieco niższy w odniesieniu do NPK (87,0 kg) i znacznie wyższy w odniesieniu do CaO (63,7 kg),
- w gospodarstwach domowych na wsi istotne znaczenie posiadają dochody ze źródeł pozarolniczych (pozarolniczej działalności gospodarczej, pracy najemnej, emerytur i rent).

Wybrane dane z Powszechnych Spisów Rolniczych z 2002, 2010 i 2020 roku przedstawia tabela.

Tabela 29. Wybrane dane z Powszechnych Spisów Rolniczych z lat: 2002, 2010 i 2020.

Wyszczególnienie	PSR 2002	PSR 2010	PSR 2020	2020 2002=100	2020 2010=100
Liczba gospodarstw rolnych ogółem	930	886	798	85,8	90,1
z tego według powierzchni użytków rolnych w ha:					
do 1	71	53	5	7,0	9,4
1 do 5	335	357	356	106,3	99,7
5 do 10	366	332	303	82,8	91,3
10 do 15	122	103	92	75,4	89,3
15 i więcej	36	41	42	116,7	102,4
Ogólna powierzchnia gospodarstw w ha	6836	6 560	6181	90,4	94,2
z tego według powierzchni użytków rolnych w ha:					
do 1	42	48	11	26,2	22,9
1 do 5	1156	1316	1283	111,0	97,5
5 do 10	3085	2836	2587	83,9	91,2
10 i więcej	2551	2 360	2300	90,2	97,5
10 do 15		1427	1283		89,9
15 i więcej		933	1017		109,0

³ Gmina specjalizuje się zwłaszcza w uprawie papryki

15 i więcej w % ogółem					
Użytki rolne razem w ha:	5783	5 463	5 145	89,0	94,2
grunty orne	5041	4169	4160	82,5	99,8
użytki zielone	474	663	522	110,1	78,7
sady	268	357	375	139,9	105,0
Lasy i grunty leśne	782	815	683	87,3	83,8
Powierzchnia zasiewów razem w ha:	4570	3 867	3 873	84,7	100,2
zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	3431	2 791	2 810	81,9	100,7
kukurydza	2	3	8	400,0	266,7
ziemniaki	331	91	24	7,3	26,4
warzywa	47	95	95	202,1	100,0
Pogłowie zwierząt sztuk:					
bydło	2076	1395	1151	55,4	82,5
w tym krowy	1410	640	303	21,5	47,3
trzoda chlewna	4 996	2207	1020	20,4	46,2
drób ogółem		4 435	1 452		32,7
drób kurzy razem	73145	3 905	1 341	1,8	34,3
Liczba gospodarstw posiadających:					
bydło	576	321	125	21,7	38,9
w tym krowy	570	282	87	15,3	30,9
trzoda chlewna	363	156	23	6,3	14,7
drób ogółem		159	56		35,2
drób kurzy razem		157	56		35,7
bez zwierząt gospodarskich	332			0,0	
Liczba ciągników w gospodarstwach rolnych	642	716	938	146,1	131,0
Liczba kombajnów zbożowych	50		80	160,0	
Liczba kombajnów ziemniaczanych	23		0	0,0	
Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w ha:					
powierzchnia ogólna	7,37	7,40	7,75	105,2	104,7
w tym użytki rolne	6,22	6,17	6,45	103,7	104,5
Zużycie nawozów mineralnych: - NPK/1 ha		89,9	87,0		96,8
- CaO/1 ha		21,2	63,7		300,5
ogółem		886	798		90,1
z dochodem z działalności rolniczej		844	797		94,4
z dochodem z emerytury i renty		112	128		114,3

z dochodem z pozarolniczej działalności gospodarczej	113	70		61,9
z dochodem z pracy najemnej	299	284		95,0
z dochodem z innych niezarobkowych źródeł poza emeryturą i rentą	70	88		125,7

Źródło: BDL GUS; analiza własna.

Z przedstawionych danych i zaobserwowanych trendów wynika, że w produkcji rolnej gminy zachodzą duże i szybkie zmiany. Syntetycznymi miernikami tych zmian może być znaczne zmniejszenie liczby gospodarstw rolnych i sukcesywne zmniejszanie liczby gospodarstw posiadających zwierzęta. Oznacza to, że większość tradycyjnej zabudowy zagrodowej faktycznie przestała być zagrodową, gdyż budynki inwentarskie i gospodarcze są puste.

Zasoby i warunki mieszkaniowe

Według stanu na koniec 2023 roku w gminie było 1096 mieszkań o liczbie izb 4555 o łącznej powierzchni użytkowej 104,129 tys. m².

Według stanu na koniec 2024 roku w gminie **było 1 108 mieszkań o liczbie izb 4 627 i powierzchni użytkowej 105 776 m².**

Zmiany w latach 2013 - 2024 były stosunkowo niewielkie: przybyło 24 mieszkania (2,2 %), 432 izby (10,3 %) i 4941 m² powierzchni użytkowej (4,9 %). Liczba ludności w tym czasie zmniejszyła się o 3,0 %. Wyposażenie mieszkań w instalacje na koniec 2024 roku przedstawiało się następująco:

- wodociąg 82,3%,
- ustęp spłukiwany 81,3%,
- łazienka 79,7%,
- centralne ogrzewanie 69,3%,
- nie było gazu sieciowego.

Podstawowe wskaźniki charakteryzujące mieszkania na koniec: 2013, 2014, 2023, 2024 roku przedstawiały się następująco:

Tabela 30. Wybrane wskaźniki sytuacji mieszkaniowej w gminie Radzanów

Wyszczególnienie	2003	2013	2014	2023	2024
przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	87,7	93,0	93,1	95,0	95,5
przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	22,4	25,7	26,0	27,4	27,9
mieszkania na 1 000 mieszkańców	255,5	276,7	279,7	288,6	291,7
przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu	3,64	3,87	3,88	4,16	4,18
przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	3,91	3,61	3,58	3,47	3,43
przeciętna liczba osób na 1 izbę	1,08	0,93	0,92	0,83	0,82

Źródło: BDL GUS, 03-2026 r.

Na podstawie tych wskaźników można stwierdzić, że sytuacja mieszkaniowa w gminie nie jest zła.

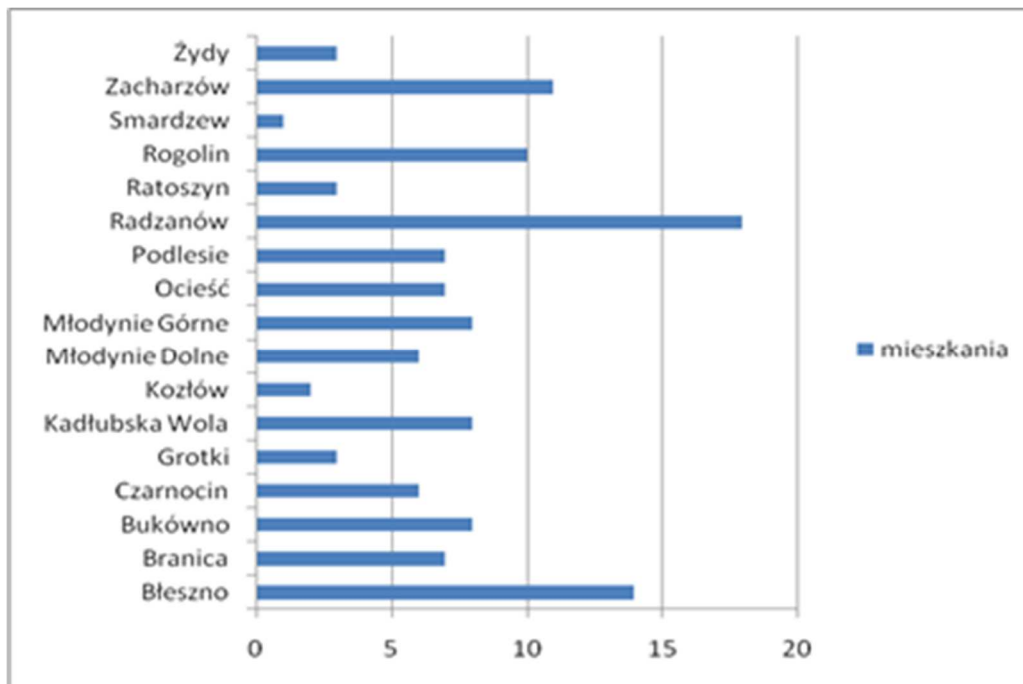
W latach 2013 - 2023 oddano w gminie do użytku 122 nowych mieszkań o liczbie izb 670 i powierzchni użytkowej 15,8 tys. m², najczęściej w miejscowościach: Radzanów (18), Błeszno – (14) i Rogolin (10). Liczbę oddanych do użytku w latach 2013 - 2024 w poszczególnych miejscowościach mieszkań, izb i ich powierzchnię użytkową przedstawia tabela, a mieszkań dodatkowo wykres, umieszczone poniżej.

Tabela 31. Liczba mieszkań, izb i powierzchnia użytkowa oddane do użytku w latach 2013 - 2024

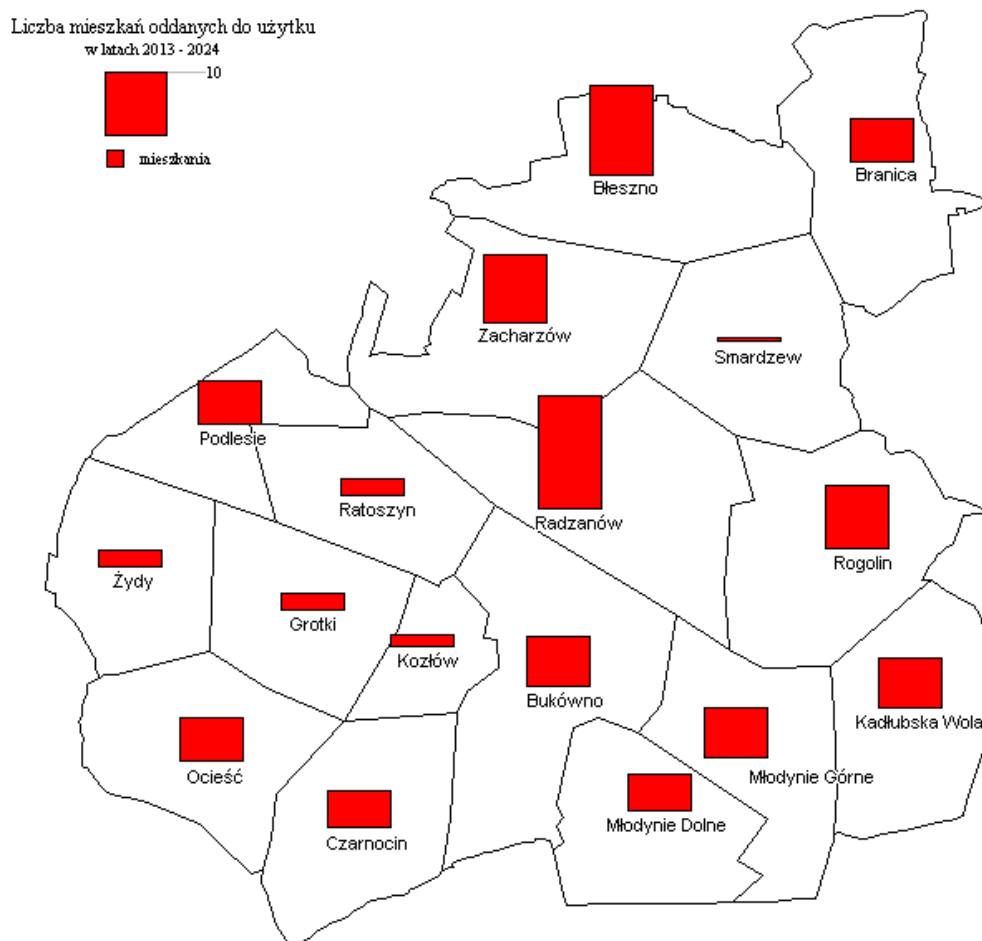
Miejscowość	Oddane do użytku w latach 2013 - 2024			
	mieszkania	izby	p.u.m. m ²	m ² /M
Błeszno	14	73	1667	119,1
Branica	7	38	902	128,9
Bukówno	8	41	936	117,0
Czarnocin	6	36	1011	168,5
Grotki	3	21	456	152,0
Kadłubska Wola	8	44	963	120,4
Kozłów	2	13	391	195,5
Młodynie Dolne	6	35	827	137,8
Młodynie Górne	8	44	1000	125,0
Ocieść	7	37	962	137,4
Podlesie	7	40	953	136,1
Radzanów	18	97	2027	112,6
Ratoszyn	3	14	358	119,3
Rogolin	10	59	1448	144,8
Smardzew	1	3	83	83,0
Zacharzów	11	61	1448	131,6
Żydy	3	14	341	113,7
Razem gmina	122	670	15 773	129,3

Źródło: BDL GUS, wyliczenia własne, 03-2026 r.

Wykres 1616. Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 - 2024



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 03-2026 r.



Rysunek 26 Liczba mieszkań oddanych do użytku w latach 2013 - 2024
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Według danych NSP 2021 na terenie gminy było 1070 mieszkań, 964 zamieszkane i 106 (9,9 %) niezamieszkałych, a liczba gospodarstw domowych wynosiła 901 to jest o 63 mniej niż liczba zamieszkałych mieszkań. Dane te potwierdzają z jednej strony niezłą sytuację mieszkaniową w gminie, z drugiej zaś występowanie zabudowy wykorzystywanej okresowo.

NSP 2021 dostarcza danych o strukturze mieszkań według: powierzchni użytkowej, liczby izb, liczby osób na izbę, powierzchni użytkowej na osobę oraz okresu budowy budynku. Dane te zilustrowano w niżej zamieszczonej tabeli.

Tabela 32. Struktura mieszkań zamieszkałych według NSP 2021

Mieszkania zamieszkane wg powierzchni użytkowej		
ogółem	964	100
poniżej 30 m ²	10	1,0
30 - 39 m ²	30	3,1
40 - 49 m ²	65	6,7
50 - 59 m ²	80	8,3
60 - 79 m ²	172	17,8
80 - 99 m ²	193	20,0
100 - 119 m ²	175	18,2
120 m ² i więcej	239	24,8

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

Mieszkania zamieszkane wg liczby izb		
ogółem	964	100
1 izba	3	0,3
2 izby	134	13,9
3 izby	270	28,0
4 izby	214	22,2
5 izb i więcej	343	35,6
Mieszkania zamieszkane wg liczby osób na izbę - mieszkania		
ogółem	964	100
poniżej 0,50 osoby/izbę	178	18,5
0,50 - 0,99 osoby/izbę	314	32,6
1,00 osoby/izbę	140	14,5
1,01 - 1,49 osoby/izbę	101	10,5
1,50 - 1,99 osoby/izbę	93	9,6
2,00 - 2,99 osoby/izbę	98	10,2
3,00 i więcej osoby/izbę	40	4,1
Mieszkania zamieszkane wg liczby osób na izbę - ludność		
ogółem	3 787	100
poniżej 0,50 osoby/izbę	173	4,6
0,50 - 0,99 osoby/izbę	1 013	26,7
1,00 osoby/izbę	542	14,3
1,01 - 1,49 osoby/izbę	567	15,0
1,50 - 1,99 osoby/izbę	547	14,4
2,00 - 2,99 osoby/izbę	635	16,8
3,00 i więcej osoby/izbę	310	8,2
Mieszkania zamieszkane wg powierzchni użytkowej na osobę - mieszkania		
ogółem	964	100
poniżej 7,0 m ² /osobę	86	8,9
7,0 - 9,9 m ² /osobę	52	5,4
10,0 - 14,9 m ² /osobę	135	14,0
15,0 - 19,9 m ² /osobę	108	11,2
20,0 - 29,9 m ² /osobę	218	22,6
30,0 i więcej m ² /osobę	365	37,9
Mieszkania zamieszkane wg powierzchni użytkowej na osobę - ludność		
ogółem	3 787	100
poniżej 7,0 m ² /osobę	185	4,9
7,0 - 9,9 m ² /osobę	363	9,6
10,0 - 14,9 m ² /osobę	818	21,6
15,0 - 19,9 m ² /osobę	575	15,2
20,0 - 29,9 m ² /osobę	955	25,2
30,0 i więcej m ² /osobę	891	23,5

Źródło: BDL GUS; wyliczenia wskaźników własne.

Tabela 33. Struktura mieszkań według okresu budowy

* Różnica pomiędzy Sumą mieszkań z poszczególnych okresów, a Ogółem wynika z tego, że okres powstania części budynków jest nieznanym

Okres budowy	Mieszkania	Powierzchnia m ²	Ludność w mieszkaniach	Ogółem= 100		
Ogółem	964	91 452	3 787	100	100	100
przed 1918	3	140	10	0,3	0,2	0,3
1918-1944	41	2331	90	4,3	2,5	2,4
1945-1970	213	16229	665	22,1	17,7	17,6
1971-1978	105	9727	444	10,9	10,6	11,7
1979-1988	143	15161	671	14,8	16,6	17,7
1989-2002	204	21597	852	21,2	23,6	22,5
2003-2011	119	12417	524	12,3	13,6	13,8
2012-2016	68	6611	281	7,1	7,2	7,4
2017-2021	56	6402	234	5,8	7,0	6,2
Suma	952	90 615	3 771			

Źródło: BDL GUS – NSP 2021; wyliczenia wskaźników własne. Uwaga: dane cząstkowe są obciążone niewielkim błędem, gdyż nie bilansują się z sumami ogółem. Jak wynika z wiersza „suma” – błąd jest niewielki, około 1 % i nie wpływa na ogólną ocenę sytuacji.

Tabele 34 i 35, umieszczone powyżej, pokazują, że przy generalnie niezłej sytuacji mieszkaniowej istnieje pewien odsetek mieszkań małych, starych i nadmiernie zagęszczonych.

3. Prognoza demograficzna

Prognoza ludności gminy do 2060 roku

Dane z prognozy ludności GUS do roku 2060 dla wybranych lat zamieszczono w poniższej tabeli.

Tabela 34. Prognoza ludności gminy Radzanów na lata 2023 - 2060

Grupa wieku	2022*	2023	2025	2030	2035	2040	2043	2044	2045	2050	2055	2060
Ogółem	3 780	3 752	3 733	3 682	3 593	3 504	3 465	3 450	3 440	3 331	3 206	3 079
0-17	795	764	749	689	641	591	576	569	562	531	484	452
18-59/64	2 236	2 241	2 203	2 126	2 039	1 942	1 855	1 838	1 810	1 695	1 603	1 538
18-44	1 425	1 404	1 341	1 227	1 149	1 089	1 046	1 040	1 020	927	884	854
45-59/64	811	837	862	899	890	853	809	798	790	768	719	684
60+/65+	749	747	781	867	913	971	1 034	1 043	1 068	1 105	1 119	1 089
0-14	655	639	606	573	507	486	467	462	460	428	389	359

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

15-64	2 478	2 468	2 440	2 356	2 291	2 178	2 101	2 078	2 048	1 904	1 808	1 715
65+	647	645	687	753	795	840	897	910	932	999	1 009	1 005
80+	168	157	172	194	218	239	256	267	266	287	319	351
w procentach ogółem												
Ogółem	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
0-17	21,0	20,4	20,1	18,7	17,8	16,9	16,6	16,5	16,3	15,9	15,1	14,7
18-59/64	59,2	59,7	59,0	57,7	56,7	55,4	53,5	53,3	52,6	50,9	50,0	50,0
18-44	37,7	37,4	35,9	33,3	32,0	31,1	30,2	30,1	29,7	27,8	27,6	27,7
45-59/64	21,5	22,3	23,1	24,4	24,8	24,3	23,3	23,1	23,0	23,1	22,4	22,2
60+/65+	19,8	19,9	20,9	23,5	25,4	27,7	29,8	30,2	31,0	33,2	34,9	35,4
0-14	17,3	17,0	16,2	15,6	14,1	13,9	13,5	13,4	13,4	12,8	12,1	11,7
15-64	65,6	65,8	65,4	64,0	63,8	62,2	60,6	60,2	59,5	57,2	56,4	55,7
65+	17,1	17,2	18,4	20,5	22,1	24,0	25,9	26,4	27,1	30,0	31,5	32,6
80+	4,4	4,2	4,6	5,3	6,1	6,8	7,4	7,7	7,7	8,6	10,0	11,4

Tabela 35. Prognozowany ruch naturalny i wędrownicy ludności

Rok	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały		Migracje zagraniczne na pobyt stały	
	Urodzenia	Zgony	Napływ	Odływ	Imigracja	Emigracja
2023	32	44	17	33	0	0
2024	33	30	18	28	0	1
2025	35	33	18	30	0	1
2026	35	35	18	32	0	1
2027	34	40	17	35	19	1
2028	31	40	18	32	29	1
2029	35	39	18	35	9	1
2030	31	38	18	33	1	1
2031	31	36	18	29	0	1
2032	32	39	19	27	0	1
2033	30	46	20	22	0	1
2034	32	42	22	28	0	1
2035	35	47	21	29	0	0
2036	32	52	22	27	0	0
2037	32	44	22	26	0	0
2038	30	40	21	25	0	0

2039	28	44	20	24	0	0
2040	30	41	20	23	0	0
2041	29	32	20	26	0	0
2042	28	38	20	24	0	0
2043	29	40	22	27	0	0
2044	30	42	22	25	0	0
2045	28	36	22	24	0	0
2046	26	44	21	25	0	0
2047	26	41	20	23	0	0
2048	27	41	20	24	0	1
2049	26	51	22	22	0	1
2050	25	47	22	23	0	1
2051	24	50	21	22	0	1
2052	23	44	21	23	0	1
2053	24	45	21	20	0	0
2054	23	44	21	21	0	0
2055	22	53	22	23	0	0
2056	22	48	22	18	0	0
2057	24	52	21	20	0	0
2058	25	51	21	20	0	0
2059	22	54	21	19	0	0
2060	22	44	20	21	0	0
Razem	1 083	1 627	769	968	58	16

Źródło: Prognoza ludności GUS według powiatów i gmin z 2023 roku

W latach 2002 - 2021 miał miejsce niewielki ubytek ludności w gminie (o 38 osób tj. 0,8 %).

W latach 2022 - 2040 (według prognozy) wystąpi większy ubytek liczby mieszkańców (o 276 osób to jest 7,3 %). Tempo ubytku będzie narastać po roku 2040. W 2060 roku liczba ludności gminy według prognozy zmniejszy się w stosunku do wyjściowego roku 2022 o 701 osób to jest 18,5 %.

Jak wynika z tabeli umieszczonej powyżej – ubytek ten będzie wynikiem ujemnego salda ruchu naturalnego i ujemnego salda migracji wewnętrznych, które ma być nieco złagodzone dodatnim saldem migracji zagranicznych. **Na tle wielu innych gmin nie jest to duży ubytek.** Nastąpią jednak zasadnicze zmiany w strukturze wiekowej ludności. Zwiększy się udział generacji w wieku poprodukcyjnym z 19,8 do 35,4 %, a zmniejszy w wieku przedprodukcyjnym z 21,0 % do 14,7 % oraz produkcyjnym z 59,2 % do 50,0 %. Wskaźnik obciążenia demograficznego, czyli liczba osób w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 1 osobę w wieku produkcyjnym zwiększy się z 0,69 w 2022 roku do 1,00 w 2060 roku.

Dla potrzeb bilansu terenów pod zabudowę mieszkaniową przydatne jest oszacowanie liczby ludności poszczególnych wsi. Szacunek oparto na następujących założeniach:

- suma liczby ludności poszczególnych wsi będzie pokrywać się z prognozą dla całej gminy,
- liczbę ludności poszczególnych wsi oszacowano uwzględniając ich udział w ogólnej liczbie ludności gminy w roku 2021 oraz wskaźniki dynamiki w latach 2002 - 2021.

Wyniki szacunku przedstawiono w tabeli poniżej.

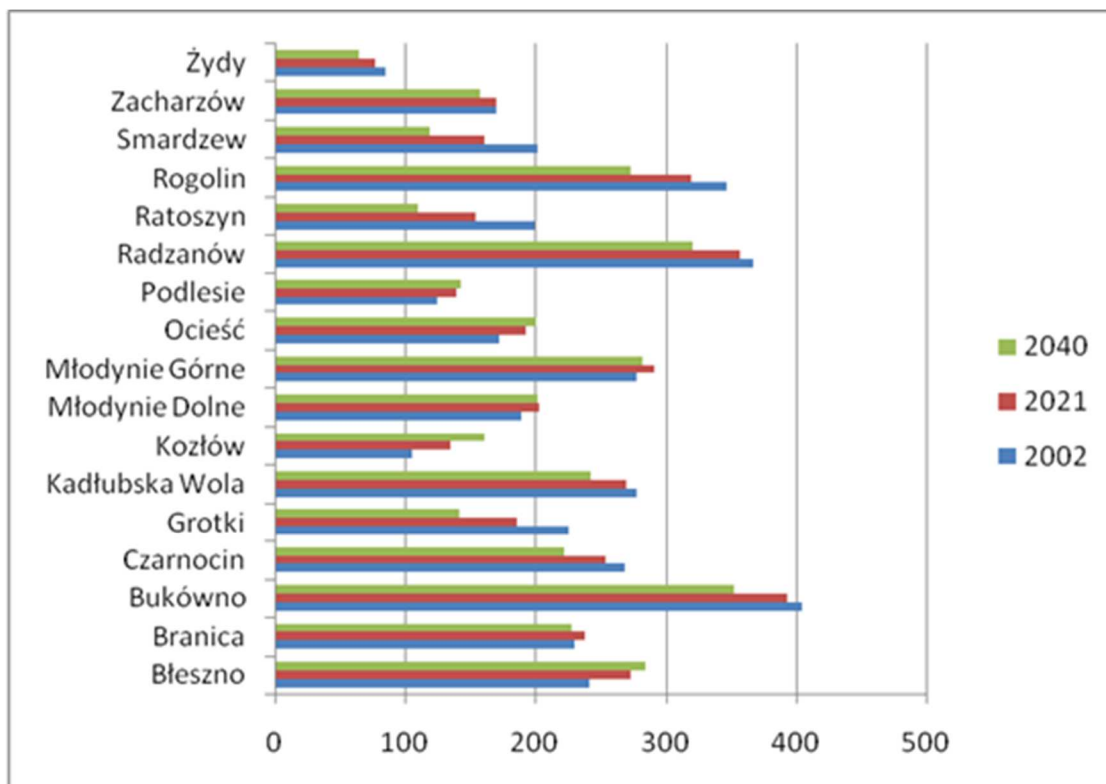
Tabela 36. Szacunek liczby ludności według miejscowości na lata 2025, 2030, 2035 i 2040

Miejscowość	Liczba osób						2002=100	2021=100	R-m=100
	2002	2021	2025	2030	2035	2040	2021	2040	2021
Błeszno	242	273	275	281	283	285	112,8	104,4	7,2
Branica	230	238	235	234	231	228	103,5	95,7	6,2
Bukówno	405	393	383	375	364	353	97,0	89,8	10,3
Czarnocin	269	254	246	239	231	222	94,4	87,4	6,7
Grotki	226	186	175	165	153	142	82,3	76,1	4,9
Kadłubska Wola	278	270	263	258	250	243	97,1	89,9	7,1
Kozłów	105	135	140	149	155	161	128,6	119,0	3,5
Młodynie Dolne	189	203	202	204	203	202	107,4	99,4	5,3
Młodynie Górne	278	291	288	288	285	282	104,7	96,8	7,6
Ocieść	172	193	194	198	199	200	112,2	103,8	5,1
Podlesie	125	139	140	142	143	143	111,2	102,9	3,6
Radzanów	367	357	348	341	331	321	97,3	90,0	9,4
Ratoszyn	199	154	144	133	121	110	77,4	71,6	4,0
Rogolin	347	320	308	298	286	273	92,2	85,3	8,4
Smardzew	202	161	151	141	130	119	79,7	73,7	4,2
Zacharzów	170	170	167	165	161	157	100,0	92,5	4,5
Żydy	85	77	74	71	68	65	90,6	83,8	2,0
Razem gmina	3889	3814	3 733	3 682	3 593	3 504	98,1	91,9	100

Źródło: dane wyjściowe: BDL GUS; opracowanie własne.

Szacunkową liczbę ludności na 2040 rok na tle faktycznej z lat 2002 i 2021 zilustrowano na wykresie poniżej.

Wykres 17. Liczba ludności w latach 2002 – 2021 według NSP i w 2040 według szacunku



Źródło: dane wyjściowe: BDL GUS i szacunek własny; opracowanie własne.

XXVIII. **ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE** (art. 13b pkt 7 ustawy o p.z.p.)

1. **Wzory**

Zgodnie z § 3 ust. 2 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego zapotrzebowanie **na nową zabudowę mieszkaniową** wyliczane jest wzorem:

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

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_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza **prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca**, obliczoną według jednego ze wzorów:

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

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20},$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi 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. 5 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z końca 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Prognozowana liczba ludności dla gminy Radzanów na 2044 rok wynosi – 3450 osób (MK), a powiększona o 5% - 3623 osób (MK). ($M_{20} 3450 + 5\% 3623$).

$$M_{20} = 3623$$

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi (na koniec 2024 roku) wynosi dla gminy Radzanów - 105 776 m².

$$PUM_0 = 105\,776\text{ m}^2$$

P₀ – dla gminy na koniec 2024 roku wynosi 27,9 m²,

P₋₁₀ – na koniec 2014 roku wyniosła 26 m²,

Ze względu na brak danych dotyczących wskaźnika P₋₂₀, do wyliczenia P₂₀ zastosowano wzór $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

zatem $P_{20} = 3 \times 27,9\text{ m}^2 - 2 \times 26 = 83,7 - 52,0 = 31,7\text{ m}^2$.

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego:

„W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀) 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.**”

W związku z powyższym przyjęto wartość parametru P₂₀ wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40\text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 12 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego:

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystuje się dane aktualne **na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.**

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

gdzie:

- prognozowana liczba ludności $M_{20} = 3623$ osób (MK),
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań $PUM_0 = 105\,776\text{ m}^2$,

- powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę $P_{20} = 40 \text{ m}^2$.

100 %: ZAP = 3623 osób – $105776 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{osobę} \approx 3623 \text{ osób} - 2644,1 \text{ osób} = 978,9 \text{ osób}$

ZAP \approx 978,9 osób (MK)

Zgodnie z § 3 ust. 10 rozporządzenia sprawie planu projektu ogólnego: Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

Strategia gminy Radzanów na lata 2026–2035, w trakcie opracowania, ustala zwiększenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową o 15%.

ZAP_S – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową po uwzględnieniu zapisów Strategii Rozwoju Gminy na lata 2025 – 2035 (zwana dalej Strategią)

ZAP_S = 115% ZAP = 978,9 osób * 115% \approx 1125,7 (MK)

ZAP_S \approx 1125,7 (MK)

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Radzanów w perspektywie 20 lat z uwzględnieniem zapisów Strategii wynosi ZAP_S = 1125,7 osób (MK).**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o p.z.p., w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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.**

Wynika z tego, iż chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

- **70%: ZAP_S_{min} = 788,0 osób (MK) – wariant minimum**
- **130%: ZAP_S_{max} = 1463,4 osób (MK) – wariant maximum.**

2. Założenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu i wyliczenia

Miejscowości z największym potencjałem demograficznym (liczonym liczbą ludności) stanowiące równocześnie główne ośrodki osadnicze w gminie Radzanów to: Bukówno, Radzanów, Rogolin. Miejscowości o nieco niższym potencjale, ale też w miarę dobrym,

rozwojowym to: Błeszno, Branica, Czarnocin, Młodynie Górne, Kadłubska Wola, Grotki, Młodynie Dolne, Ocieść.

Założenia rozwoju gminy Radzanów oparto na dotychczasowych tendencjach w zakresie budownictwa, przede wszystkim na dominacji zabudowy zagrodowej. Toteż rozwój budownictwa, w szczególności zagrodowego, powinien opierać się na zagęszczeniu i uzupełnianiu istniejącej, rozproszonej zabudowy. Należy unikać dalszego, chaotycznego rozprzestrzeniania się zabudowy na terenach rolnych, w celu zachowania dotychczasowego wiejskiego, rolniczego charakter gminy Radzanów.

Nowa zabudowa, z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej, realizowana będzie:

- w sąsiedztwie istniejących obszarów zabudowanych, co przyczyni się do obniżenia kosztów rozbudowy infrastruktury technicznej w tym: sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz systemu komunikacji drogowej i pieszo-rowerowej.
- na dużych działkach, zgodnie z obecnym charakterem gminy. Zachowany zostanie ekstensywny, rozproszony charakter przestrzenny, oparty na tradycyjnym, wiejskim układzie zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- w ścisłym powiązaniu z rozwojem sektora rolniczego,
- przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju gminy,
- stwarzając warunki do budowy gospodarstw dla rodzin utrzymujących się z rolnictwa, które nadal stanowi główne źródło dochodu na tym terenie.

Wraz z rozwojem sektora rolnictwa, które będzie główną gałęzią rozwoju gminy, wzrośnie podaż na zabudowę zagrodową. W ramach zabudowy zagrodowej realizowane będą budynki o charakterze gospodarczym (produkcyjnym) oraz mieszkaniowym, służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego, stanowiące zaplecze mieszkaniowo-gospodarcze dla gospodarstwa rolnego.

W celu określenia parametrów planowanej zabudowy niezbędne jest zastosowanie jednolitych wskaźników przeliczeniowych, umożliwiających szacowanie wielkości budynków na etapie planowania przestrzennego.

W związku z powyższym, przy przeliczaniu powierzchni użytkowej na powierzchnię całkowitą zabudowy przyjęto ogólny wskaźnik, zgodnie z którym powierzchnia użytkowa stanowi 75% powierzchni całkowitej budynków (wers B tabeli poniżej).

Sama powierzchnia zabudowy zajmuje zwykle niewielką część działek zagospodarowanych. Ta prawidłowość występuje na terenie całej gminy Radzanów. Potwierdzają to również analizy

urbanistyczne (rozdział XXVII). Zabudowywane są zwykle niewielkie fragmenty dużych działek siedliskowych. Z tego względu przyjęto następujące założenia przy rozwoju nowej zabudowy:

- 10% - udział powierzchni całkowitej zabudowy o funkcji mieszkaniowej (wers C tabeli poniżej),
- 25% - udział powierzchni utwardzonej łącznie z terenem komunikacji (wers D tabeli poniżej),
- 65% - udział powierzchni biologicznie czynnej (wers E tabeli poniżej).

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego w § 3 ust. 11 wskazuje, że: chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy o p. z. p., oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z **możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.**

W związku z powyższym, na potrzeby obliczeń chłonności terenów w planie ogólnym, przyjęto następujące proporcje udziału w terenie:

- 50% - udział funkcji mieszkaniowej w strefach oznaczonych symbolem SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową),
 - 50% - udział pozostałych funkcji z profilu podstawowego i dodatkowego (tj. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren wód, teren rolnictwa z zakazem zabudowy).
- Łączna powierzchnia funkcji mieszkaniowej oraz pozostałych funkcji z profilu podstawowego i dodatkowego w strefach oznaczonych symbolami SZ i SJ stanowi zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażoną w powierzchni (wers G poniższej tabeli).

Przy wyliczaniu zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nie uwzględniono zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Na terenie gminy Radzanów wyznacza się jedną strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w której zrealizowany i zamieszkały jest jeden budynek mieszkaniowy wielorodzinny. Plan Ogólny Gminy Radzanów nie przewiduje przeznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Tabela 37. Wyliczenia zapotrzebowania na nową powierzchnię zabudowy o funkcji mieszkaniowej, analiza własna

Kol.	Nazwa kolumny	Opis	Wartość	Sposób wyliczenia
A	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową ZAP (os)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w osobach	978,9 osób	A = 100% tj. 978,9 os.

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

A2	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową po uwzględnieniu zapisów strategii rozwoju gminy ZAP_S (os)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową po uwzględnieniu zapisów strategii rozwoju gminy wyrażone w osobach $A2 = A \cdot 115\%$	1125,7 osób	$A2 = 978,9 \text{ os} \times 115\% = 1125,7 \text{ os}$
B	Powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej (stanowiąca 75% powierzchni całkowitej) [m²]	Obliczana na podstawie założonego wskaźnika PUM/os (powierzchni użytkowej mieszkania na osobę). B = liczba osób × wskaźnik PUM/os	45 027,1	$B = 1125,7 \text{ os} \times 40 \text{ m}^2/\text{os} = 45 027,1 \text{ m}^2$
C	Powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji mieszkaniowej (10% zagospodarowania terenu) [m²]	Powierzchnia działek pod samą zabudowę – przyjęto, że 10% zagospodarowanego terenu zajmuje zabudowa. B = 75% × C C = B / 0,75 C = F × 10%	60 036,1	$C = 45 027,1 \text{ m}^2 / 0,75 = 60 036,1 \text{ m}^2$ $C = 600 361,3 \times 0,1 = 60 036,1 \text{ m}^2$
D	Powierzchnia utwardzona łącznie z terenami komunikacji (25% zagospodarowania terenu) [m²]	Powierzchnia pod drogi, place itp. – przyjęto udział 25% w całkowitym zagospodarowaniu. Obliczana jako 25% sumy zagospodarowania: D = C × 2,5 = F × 25%	150 090,3	$D = 60 036,1 \text{ m}^2 \times 2,5 = 150 090,3 \text{ m}^2$
E	Powierzchnia biologicznie czynna (65% zagospodarowania terenu) [m²]	Tereny zielone i nieutwardzone – przyjęto 65% udział. Obliczana jako 65% sumy zagospodarowania: E = C × 6,5 = F × 65%	390 234,9	$E = 60 036,1 \text{ m}^2 \times 6,5 = 390 234,9 \text{ m}^2$
F	Suma struktury zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej [m²]	Suma wszystkich wyżej wymienionych powierzchni składających się na pełne zagospodarowanie terenu dla funkcji mieszkaniowej: zabudowa o funkcji mieszkaniowej, utwardzenia i tereny biologicznie czynne: F = C + D + E	600 361,3	$F = 60 036,1 \text{ m}^2 + 150 090,3 \text{ m}^2 + 390 234,9 \text{ m}^2 = 600 361,3 \text{ m}^2$

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

G	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w pow. 100% [m²]	Wynik końcowy zapotrzebowania w m ² przy założeniu 100% potrzeb, przy czym zabudowa mieszkaniowa w strefie SZ, SJ stanowi 50%, pozostałe to inne funkcje strefy wielofunkcyjnej m.in.: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren wód, teren rolnictwa z zakazem zabudowy. F = 50% × G G = 2 × F	1 200 722,7	$G = 2 \times 600\,361,3 \text{ m}^2 = 1\,200\,722,7 \text{ m}^2$
H	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w pow. 100% [ha] ZAP_S 100%	Przeliczenie powierzchni z kol. G na m ² H = G / 10 000 m²/ha	120,07	$H = 1\,200\,722,7 \text{ m}^2 \approx 120,07 \text{ ha}$
I	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w pow. 70% [ha] ZAP_S 70%	Przeliczone zapotrzebowanie dla wariantu minimalnego (70% potrzeb mieszkaniowych). Obliczane jako 70% wartości z kolumny H: $I = H \times 0,70$	84,05	$I = 120,07 \text{ ha} \times 70\% \approx 84,05 \text{ ha}$
J	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w pow. 130% [ha] ZAP_S 130%	Przeliczenie zapotrzebowania dla wariantu maksymalnego (130% planowanego zapotrzebowania). Obliczane jako 130% wartości z kolumny H: $J = H \times 1,30$	156,09	$J = 120,07 \text{ ha} \times 130\% \approx 156,09 \text{ ha}$

* Uwaga: wartość w wierszu A wynosi 978,85. Pozostałe wartości w tabeli stanowią wyniki działań matematycznych (w szczególności mnożenia z zastosowaniem odpowiednich współczynników). Ze względu na czytelność zestawienia zaprezentowane wyniki zostały zaokrąglone.

XXIX. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13d USTAWY o p. z. p.

Określenie chłonności terenów niezabudowanych jest istotnym etapem planowania przestrzennego, pozwalającym oszacować potencjał rozwoju zabudowy z uwzględnieniem ograniczeń środowiskowych, istniejącej infrastruktury oraz wpływu na komfort życia lokalnej społeczności.

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego, przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych należy uwzględniać zarówno ich powierzchnię (w tym także luki w istniejącej zabudowie), jak i chłonność terenów już zabudowanych. W przypadku terenów zabudowanych należy brać pod uwagę:

- zabudowę najbardziej zbliżoną do planowanej w danej strefie,
- rodzaj zabudowy (np. mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa, usługowa),
- nadziemną intensywność zabudowy,
- jeżeli to możliwe – prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Na tej podstawie przeprowadzono autorską analizę chłonności terenów zabudowanych, opartą na zasadzie analogii. Chłonność została wyrażona w liczbie potencjalnych mieszkańców. W celu przeprowadzenia obliczeń wykorzystano dane pochodzące z geodezyjnej bazy danych – ewidencji gruntów i budynków (EGiB), budynków z bazy BDOT500 oraz bazy danych obiektów topograficznych w skali 1 : 10 000 (BDOT10k).

Chłonność terenów niezabudowanych w gminę Radzanów, dla których planowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa, nie może być mniejsza niż 70% i większa niż 130% zapotrzebowania. Ma to na celu uwzględnienie niepewności procesów rozwojowych oraz zmiennych uwarunkowań rynkowych.

Dla gminy Radzanów przedział ten wynosi od 788,0 do 1 463,4 osób (MK) i nie może przekroczyć 156,09 ha zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp), w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Zgodnie z art. 13d ust. 1 u. o p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Na terenie gminy Radzanów nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, toteż nie zachodzi potrzeba, a także nie ma możliwości wyliczenia chłonności terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Chłonność obszarów w obowiązujących mpzp = 0 osób (MK)

2. Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

2.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) (13h ust. 2 pkt 2 ustawy o p. z. p.)

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) umożliwia optymalne wykorzystanie terenów oraz infrastruktury, ograniczając jednocześnie potrzebę ekspansji zabudowy na tereny dotąd niezagospodarowane. Sprzyja to ochronie gruntów o wysokiej wartości rolniczej (chronionych) lub przyrodniczej. Rozwój funkcji mieszkaniowych, usług społecznych i komercyjnych w ramach istniejącej struktury urbanistycznej pozwoli na zaspokojenie rosnących potrzeb bez naruszania obszarów otwartych wolnych od zabudowy. Ponadto koncentracja inwestycji w wyznaczonych lokalizacjach sprzyja racjonalnemu gospodarowaniu terenem.

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) nie jest obowiązkowe. Niemniej jednak, z uwagi na cele polityki rozwoju oraz chęć kontynuacji przyjętej koncepcji kształtowania przestrzeni, podjęto decyzję o ich ustaleniu. Tym samym na precyzyjnie określonym obszarze dopuszczono możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy (WZ) dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, SN, SI. Do chwili uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach gminy Radzanów, będzie to jedyna możliwość rozwoju obszarów budownictwa.

2.2. Sposoby, zasady wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) w granicach określonych w planie ogólnym (13h ust 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.)

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono zgodnie § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanego dalej „rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania OUZ”, uwzględniając tylko następujące rodzaje budynków 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 2023 r. poz. 773):

- a. budynki przemysłowe o symbolu 101,
- b. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c. budynki biurowe o symbolu 105,
- d. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g. budynki mieszkalne o symbolu 110.

Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ: Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy”. Obszary uzupełnienia zabudowy zostały ograniczone m.in. poprzez dostosowanie ich granic do granic stref planistycznych, działek ewidencyjnych, użytków gruntowych oraz uwzględnienie obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ: „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:

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

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,

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

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

W wyniku zastosowanych przekształceń przy użyciu Wtyczki APP 2⁴ otrzymano następujące wartości:

$$P_u = 1\,673\,279,7 \text{ m}^2$$

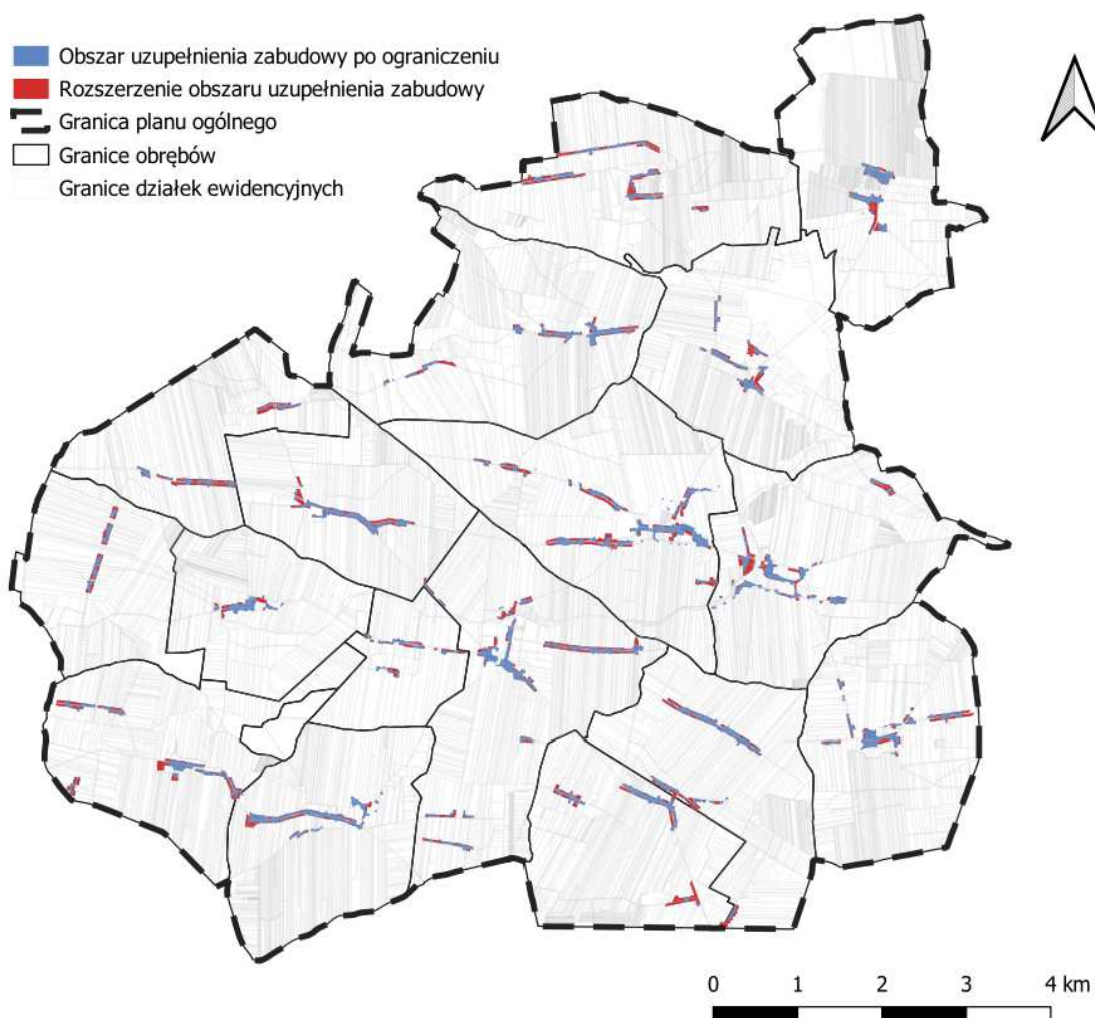
$$P_b = 5\,842\,593,92 \text{ m}^2$$

$$\mathbf{P_p = 25\% \times (5\,842\,593,92 \text{ m}^2 - 1\,673\,279,7 \text{ m}^2) = 0,25 \times 4\,169\,314,22 \text{ m}^2 \approx \mathbf{1\,042\,328,55 \text{ m}^2}}$$

$$\mathbf{P_p = 1\,042\,328,55 \text{ m}^2}$$

Oznacza to, że dla Gminy Radzanów możliwe jest rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) o maksymalnie **104,23 ha** (Pp). W toku prac nad Planem Ogólnym granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały rozszerzone o około 93,01 ha, co zgodne jest z § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania OUZ. Rozszerzenie to, objęło w większości tereny dotychczas niezabudowane, w tym luki w istniejącej strukturze osadniczej, przy czym uwzględniono wnioski złożone w ramach procedury planistycznej oraz wydane oraz prawomocne decyzje o warunkach zabudowy. Oparto się także na polityce przestrzennej gminy zawartej w Strategii Rozwoju Gminy.

⁴ Wtyczka APP 2 to narzędzie informatyczne udostępniane przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii (MRiT), służące do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w ramach prac nad planem ogólnym gminy, zgodnie z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2023 r.



Rysunek 27 Regulacja zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Źródło: analiza własna

Po ustaleniu ostatecznego obszaru uzupełnienia zabudowy możliwe było wyliczenie chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienie zabudowy. Obliczenia przedstawia poniższa tabela.

Tabela 38. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienie zabudowy (OUZ) wyrażona w osobach, sposób wyliczeń

Kol.	Nazwa kolumny	Opis	Wartość	Sposób wyliczenia
A	Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, wyrażona w ha, które potencjalnie mogą zostać zagospodarowane	83,6682 ha	A = 83,6682 ha (Wartość bazowa z analizy terenu)
B	Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach	Przeliczenie powierzchni z kol. A na m ² B = A x 10 000	836 682 m ²	B = 83,6682 ha × 10 000 m ² /ha = 836 682 m ²

	uzupełnienia zabudowy [m²]			
C	Suma struktury zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej [m²]	<p>Powierzchnia przeznaczona pod funkcję mieszkaniową w ramach analizowanego terenu. Całkowita powierzchnia możliwa do zagospodarowania funkcją mieszkaniową. Tj. 50% powierzchni B (zabudowa mieszkaniowa w strefie SZ, SJ stanowi 50%, pozostałe to inne funkcje strefy wielofunkcyjnej m.in.: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren wód, teren rolnictwa z zakazem zabudowy).</p> <p>$C = B \times \text{udział funkcji mieszkaniowej (50\%)}$</p>	418 341 m ²	$C = 836\,682\text{ m}^2 \times 0,5 = 418\,341\text{ m}^2$
D	Powierzchnia biologicznie czynna (65% zagospodarowania terenu) [m²]	<p>Obliczona wartość powierzchni biologicznie czynnej (PBC) zgodnie z założeniem udziału. Obliczana jako 65% wartości z kolumny C:</p> <p>$D = C \times 0,65$</p>	271 922 m ²	$D = 418\,341\text{ m}^2 \times 0,65 \approx 271\,922\text{ m}^2$
E	Powierzchnia utwardzona łącznie z komunikacją (25% zagospodarowania terenu) [m²]	<p>Powierzchnia utwardzona, w tym drogi, place, parkingi itd. Obliczana jako 25% wartości z kolumny C:</p> <p>$E = C \times 0,25$</p>	104 585 m ²	$E = 418\,341\text{ m}^2 \times 0,25 \approx 104\,585\text{ m}^2$
F	Powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji mieszkaniowej (10% zagospodarowania terenu) [m²]	<p>Powierzchnia pod zabudowę, obliczana jako 10% wartości z kolumny C:</p> <p>$F = C \times 0,10$</p>	41 834 m ²	$F = 418\,341\text{ m}^2 \times 0,10 \approx 41\,834\text{ m}^2$
G	Powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej [m²] (75% powierzchni całkowitej)	<p>Powierzchnia użytkowa zabudowy (PUM). Obliczana jako 75% powierzchni całkowitej zabudowy (F).</p> <p>$G = F \times 0,75$</p>	31 376 m ²	$G = 41\,834\text{ m}^2 \times 0,75 \approx 31\,376\text{ m}^2$

H	Chłonność obszarów wyrażona w liczbie osób	Szacowana liczba mieszkańców, jaka może zamieszkać na analizowanym terenie. Obliczona wg wskaźnika PUM/os (40 m ² /os.): H = G / wskaźnik PUM/os H = G / 40	784,4 osób (MK)	H = 31 376 m ² / 40 m ² /os ≈ 784,4 os.
----------	---	--	-----------------	---

Z uwagi na wiejski charakter, przeważającą funkcję rolniczą gminy Radzanów oraz charakterystyczne dla niej występowanie zabudowy zagrodowej związane z produkcją owoców i warzyw, do terenów niezabudowanych zaliczono przede wszystkim obszary, na których istnieje możliwość wyodrębnienia działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Przy określaniu chłonności i kierunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Na terenie gminy Radzanów znajduje się jeden budynek mieszkaniowy wielorodzinny i nie planuje się rozwoju zabudowy wielorodzinnej, w związku z czym nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod tego typu zabudowę.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, obejmujących również luki w istniejącej zabudowie w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenie gminy Radzanów, wyniosła ok. 83,7 ha, w tym:

- 2,2 ha dla terenów oznaczonych symbolem SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 81,5 ha dla terenów oznaczonych symbolem SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

W analizie uwzględniono istniejącą infrastrukturę techniczną (uzbrojenie terenu), występowanie gruntów wysokiej klasy bonitacyjnej oraz obowiązującą politykę przestrzenną gminy. Zakres rozszerzenia i ograniczenia OUZ został dostosowany do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub ich części w taki sposób, aby możliwa była realizacja zabudowy w nawiązaniu do otaczającego zainwestowania, przy jednoczesnym poszanowaniu dotychczasowego zagospodarowania terenu.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) wynosi **784,4 osoby (MK)**.

3. Chłonność terenów niezabudowanych nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13d ustawy o p. z. p.:

„1. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, 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.

3. 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.”

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy o p.z.p. wyznaczonych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszarów uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie nie przekroczyła 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wobec czego możliwe jest wskazanie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na obszarach poza obszarami uzupełnienia zabudowy. Uwzględniając politykę przestrzenną gminy Radzanów oraz uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o p.z.p. wyznaczono strefy SJ i SZ poza wyznaczonym obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ). Chłonność terenów niezabudowanych, nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 39. Chłonność terenów niezabudowanych nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy (poza OUZ) wyrażona w osobach, sposób wyliczeń, analiza własna

Kol.	Nazwa kolumny	Opis	Wartość	Sposób wyliczenia
A	Chłonność terenów niezabudowanych, nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy (poza OUZ) [ha]	Powierzchnia terenów niezabudowanych, wyrażona w ha, które potencjalnie mogą zostać zagospodarowane	69,6344 ha	A = 69,6344 ha (wartość bazowa z analizy terenu)
B	Chłonność terenów niezabudowanych, nieobjętych obszarem	Przeliczenie powierzchni z kol. A na m ² B = A x 10 000	696 344 m ²	B = 69,6344 ha × 10 000 m ² /ha = 696 344 m ²

	uzupełnienia zabudowy [m ²]			
C	Suma struktury zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej [m²].	Powierzchnia przeznaczona pod funkcję mieszkaniową w ramach analizowanego terenu. Całkowita powierzchnia możliwa do zagospodarowania funkcją mieszkaniową. Tj. 50% powierzchni B (zabudowa mieszkaniowa w strefie SZ, SJ stanowi 50%, pozostałe to inne funkcje strefy wielofunkcyjnej m.in.: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren wód, teren rolnictwa z zakazem zabudowy). C = B × udział funkcji mieszkaniowej (50%)	348 172 m ²	C = 696 344 m ² × 0,5 = 348 172 m ²
D	Powierzchnia biologicznie czynna (65% zagospodarowania terenu) [m²]	Obliczona wartość powierzchni biologicznie czynnej (PBC) zgodnie z założeniem udziału. Obliczana jako 65% wartości z kolumny C: D = C × 0,65	226 312 m ²	D = 348 172 m ² × 0,65 ≈ 226 312 m ²
E	Powierzchnia utwardzona łączna z komunikacją (25% zagospodarowania terenu) [m²]	Powierzchnia utwardzona, w tym drogi, place, parkingi itd. Obliczana jako 25% wartości z kolumny C: E = C × 0,25	87 043 m ²	E = 348 172 m ² × 0,25 = 87 043 m ²
F	Powierzchnia całkowita zabudowy o funkcji mieszkaniowej (10% zagospodarowania terenu) [m²]	Powierzchnia pod zabudowę, Obliczana jako 10% wartości z kolumny C: F = C × 0,10	34 817 m ²	F = 348 172 m ² × 0,10 ≈ 34 817 m ²
G	Powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej [m²]	Powierzchnia użytkowa zabudowy (PUM) obliczona jako 75% powierzchni całkowitej zabudowy (F) G = F × 0,75	26 113 m ²	G = 34 817 m ² × 0,75 ≈ 26 113 m ²
H	Chłonność obszarów wyrażona w liczbie osób	Szacowana liczba osób jaka może zamieszkać na analizowanym terenie. Obliczona wg wskaźnika PUM/os (40 m ² /os)	652,8 osoby	H = 26 113 m ² / 40 m ² /os ≈ 652,8 os

		H = G /wskaźnik PUM/os H = G / 40		
--	--	--------------------------------------	--	--

Powierzchnia terenów niezabudowanych, nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenie gminy Radzanów, wynosi: 69,6 ha, w tym:

- 1,8 ha dla terenów oznaczonych symbolem SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 67,8 ha dla terenów oznaczonych symbolem SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Na podstawie przeprowadzonych analiz, chłonność terenów niezabudowanych nieobjętych obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) na terenie gminy Radzanów wynosi **652,8 osób (MK)**.

4. Podsumowanie

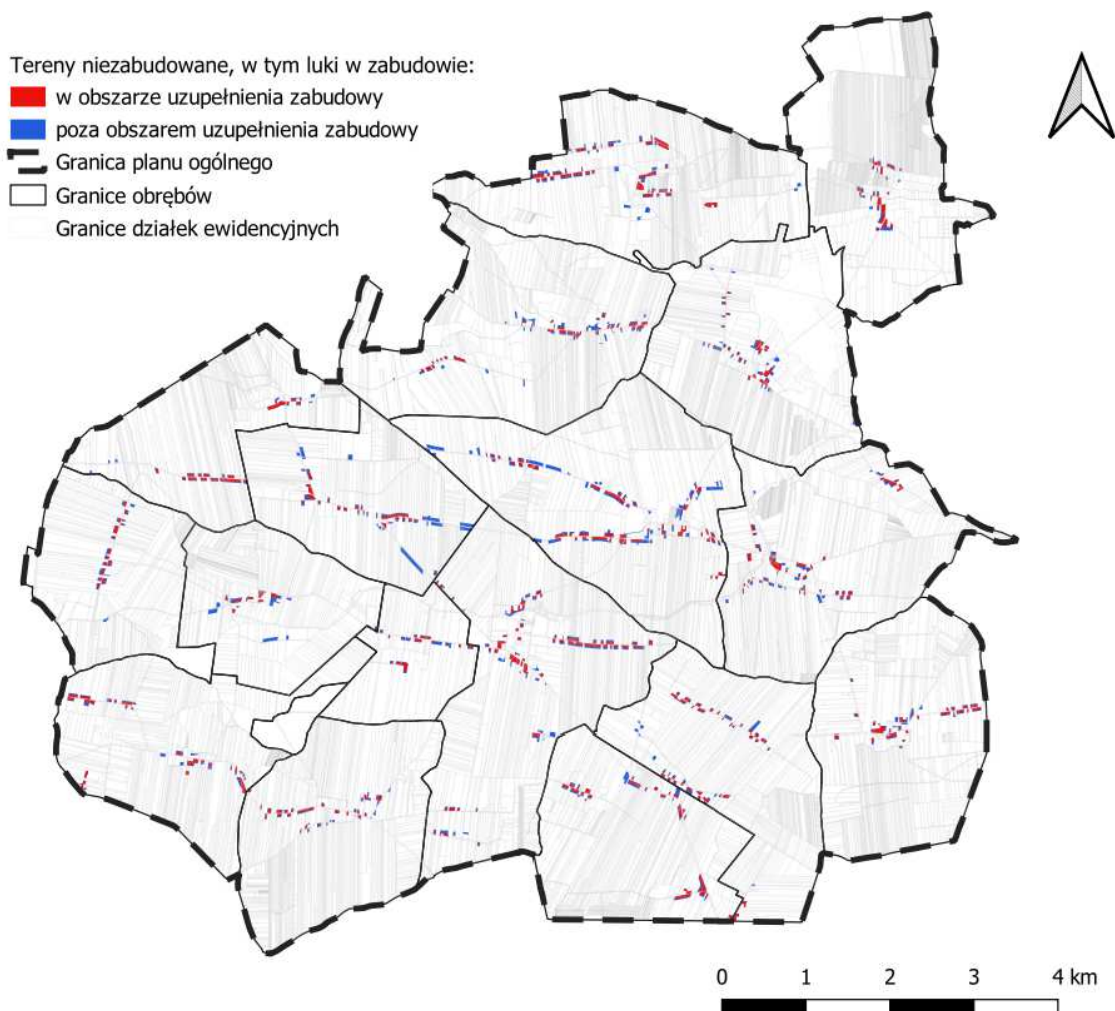
W ramach opracowania projektu planu ogólnego gminy Radzanów przeprowadzono szczegółową analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, zgodnie z wymogami ustawy o p.z.p. oraz rozporządzeniami wykonawczymi z 2023 i 2024 roku. Prognozowana liczba ludności gminy na rok 2024 została oszacowana na 3 623 osób (MK) (po uwzględnieniu 5% rezerwy rozwojowej). Bazując na najnowszych dostępnych danych statystycznych oraz obowiązujących wzorach, wyliczono, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na jednego mieszkańca powinna wynosić 40 m².

– Na tej podstawie oraz po uwzględnieniu zapisów Strategii Rozwoju Gminy Radzanów na lata 2026–2035, przyjętej uchwałą nr ... Rady Gminy Radzanów, określono, że w perspektywie 20-letniej gmina potrzebować będzie zasobów mieszkaniowych dla dodatkowych **1 125,7 osób (MK)**. Przekłada się to na potrzebę realizacji **45 027,1 m² powierzchni użytkowej mieszkań**, co po uwzględnieniu terenów pod zabudowę, komunikację oraz powierzchnię biologicznie czynną oraz funkcje towarzyszące funkcji mieszkaniowej (m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren wód) oznacza konieczność zabezpieczenia około **120,07 ha** gruntów pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej.

– Zgodnie z przepisami, chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową powinna zawierać się w przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania, czyli od **788,0 do 1 463,4 osób (MK)**.

– W wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych ustalono, że **chłonność terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ)** wynosi **784,4 osób**, natomiast

poza obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) – dodatkowo **652,8 osób**. W sumie daje to **1 437,2 osób**, co odpowiada **127,7 %** całkowitego zapotrzebowania – a więc mieści się w wymaganym przepisami zakresie. Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, z podziałem na tereny w obszarze uzupełnienia zabudowy i poza tym obszarem, przeznaczonych pod strefy SJ i SZ przedstawiono na poniższym rysunku.



Rysunek 28 Rozmieszczenie terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, przeznaczonych pod strefy SJ i SZ.
Źródło: analiza własna

Podsumowując, **gmina Radzanów zabezpiecza odpowiednią ilość terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej w perspektywie 20 lat**, spełniając zarówno wymogi ustawowe, jak i założenia planistyczne, przy racjonalnym wykorzystaniu dostępnej przestrzeni poszanowaniem lokalnych uwarunkowań i zasad zrównoważonego rozwoju.

Tabela 40. Zbiorcze zestawienie parametrów chłonności terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy (poza OUZ), analiza własna

Kol.	Nazwa kolumny	Opis	Wartość	Sposób wyliczenia
------	---------------	------	---------	-------------------

A	Łączna chłonność terenów niezabudowanych [ha] Pb	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych wyrażona w ha, które potencjalnie mogą zostać zagospodarowane. Suma chłonności terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ) i poza obszarem uzupełnienia zabudowy (poza OUZ).	153,3026 ha	$A = 83,6682 \text{ ha} + 69,6344 \text{ ha} = 153,3026 \text{ ha}$
B	Łączna chłonność terenów niezabudowanych [m²] Pb	Przeliczenie powierzchni z kol. A na m ² $B = A \times 10\,000$	1 533 026 m ²	$B = 153,3026 \text{ ha} \times 10\,000 \text{ m}^2/\text{ha} = 1\,533\,026 \text{ m}^2$
C	Łączna suma struktury zagospodarowania o funkcji mieszkaniowej [m²]	Łączna powierzchnia przeznaczona pod funkcję mieszkaniową w ramach analizowanego terenu. Całkowita powierzchnia możliwa do zagospodarowania funkcją mieszkaniową, tj. 50% powierzchni B (zabudowa mieszkaniowa w strefie SZ, SJ stanowi 50%, pozostałe to inne funkcje strefy wielofunkcyjnej m.in.: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej, teren lasu, teren wód, teren rolnictwa z zakazem zabudowy). $C = B \times \text{udział funkcji mieszkaniowej (50\%)}$	766 513 m ²	$C = 1\,533\,026 \text{ m}^2 \times 0,5 = 766\,513 \text{ m}^2$
D	Powierzchnia biologicznie czynna (65% zagospodarowania terenu) [m²]	Łączna wartość powierzchni biologicznie czynnej (PBC) zgodnie z założeniem udziału. Obliczana jako 65% wartości z kolumny C: $D = C \times 0,65$	498 233 m ²	$D = 766\,513 \text{ m}^2 \times 0,65 \approx 498\,233 \text{ m}^2$
E	Powierzchnia utwardzona łączna z komunikacją (25% zagospodarowania terenu) [m²]	Łączna powierzchnia utwardzona, w tym drogi, place, parkingi itd. obliczana jako 25% wartości z kolumny C: $E = C \times 0,25$	191 628 m ²	$E = 766\,513 \text{ m}^2 \times 0,25 = 191\,628 \text{ m}^2$
F	Łączna powierzchnia całkowita	Łączna powierzchnia pod zabudowę. Obliczana jako	76 651 m ²	$F = 766\,513 \text{ m}^2 \times 0,1 \approx 76\,651 \text{ m}^2$

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

	zabudowy o funkcji mieszkaniowej (10% zagospodarowania terenu) [m²]	10% wartości z kolumny C: $F = C \times 0,10$		
G	łącna powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej [m²]	łącna powierzchnia użytkowa zabudowy (PUM) obliczona jako 75% łącznej powierzchni całkowitej zabudowy (F) $G = F \times 0,75$	57 488 m ²	$G = 76 651 \text{ m}^2 \times 0,75 \approx 57 488 \text{ m}^2$
H	łącna chłonność obszarów wyrażona w liczbie osób (MK)	łącna szacowana liczba osób jaka może zamieszkać na analizowanym terenie. Obliczona wg wskaźnika PUM/os (40 m ² /os) $H = G / 40$	1 437,2 osoby (MK)	$H = 57 488 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{os} \approx 1 437,2 \text{ os}$

CZĘŚĆ II

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY RADZANÓW

Przyczyny o których mowa w art. 13 h ust. 2 pkt 1-3 ustawy

I. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE. STREFY PLANISTYCZNE

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 ustawy o p.z.p.

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy o p.z.p. wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego czynników wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

Spełnienie warunków ograniczeń wskazanych w art. 13d [Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową] ustawy o p.z.p. omówiono w rozdziale „XXX. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13d USTAWY o p.z.p.”.

Wyznaczenie stref planistycznych w Planie ogólnym Gminy Radzanów wynika z potrzeby:

- zapewnienia zrównoważonego rozwoju przestrzennego,
- ochrony wartości przyrodniczych, krajobrazowych i rolniczych obszaru,
- uporządkowania istniejącej zabudowy i wskazania kierunków możliwej, umiarkowanej urbanizacji,
- dostosowania polityki przestrzennej gminy do prognoz demograficznych oraz realnych potrzeb inwestycyjnych.

Wyznaczone strefy odpowiadają uwarunkowaniom przestrzennym, środowiskowym i społecznym, a ich struktura została zaprojektowana w sposób nienaruszający zasad ładu przestrzennego.

2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH (Art. 13e ustawy o p.z.p.)

W związku z obowiązkiem określonym w art. 13a ust. 4 pkt. 1 i art. 13e ustawy o p.z.p. w planie ogólnym Gminy Radzanów określono Gminne Standardy Urbanistyczne oraz sporządzono Gminny Katalog Stref Planistycznych, jako instrumenty realizacji polityki przestrzennej gminy. W Planie Ogólnym gminy Radzanów odstąpiono od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne wprowadzone w planie ogólnym gminy określa art. 13c ustawy o p.z.p. Oznacza to że w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. W rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego wskazano zamknięty katalog 13 stref, wraz ich symbolem literowym, oznaczaniem graficznym oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznej czynnej (PBC)*. Rozporządzenie określa ponadto każdej ze stref profil podstawowy (obowiązkowy) i dodatkowy (uzupełniający).

Zgodnie z ustawą o p.z.p. w planie ogólnym wyznacza się strefy spośród katalogu 13 stref planistycznych. Możliwe do ustalenia strefy wskazano w poniższej tabeli.

Tabela 41. Strefy planistyczne możliwe do ustalenia w planie ogólnym, wg rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego.

Nazwa strefy	Symbol	Minimalny Udział PBC [%] Według Rozporządzenia*
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	30
strefa usługowa	SU	30
strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	30
strefa gospodarcza	SP	20
strefa produkcji rolniczej	SR	30
strefa infrastrukturalna	SI	20
strefa zieleni i rekreacji	SN	50
strefa cmentarzy	SC	30
strefa górnictwa	SG	-
strefa otwarta	SO	-
strefa komunikacyjna	SK	-

2.1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w Planie Ogólnym Gminy Radzanów

W planie ogólnym Gminy Radzanów Gminne Standardy Urbanistyczne zostały określone w celu zagwarantowania jednolitych, przejrzystych i przewidywalnych zasad kształtowania nowej zabudowy. Ich ustalenie wynika z potrzeby zapewnienia ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju obszaru gminy, w szczególności w odniesieniu do: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, dopuszczalnej maksymalnej wysokości zabudowy,

maksymalnej intensywności zabudowy w części nadziemnej oraz maksymalnej powierzchni zabudowy. Przyjęte wartości parametrów przestrzennych zostały określone na podstawie analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych, funkcjonalnych i środowiskowych, a także zgodnie z wymogiem art. 13d ust. 1 (lub ust. 3) poprzez wykazanie, że udział terenów wskazanych w planie ogólnym jako możliwe do zabudowy nie przekracza dopuszczalnego wskaźnika urbanizacji.

2.2. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznaczono strefy planistyczne, ich profil podstawowy i dodatkowy. W poniższych tabelach scharakteryzowano ustalenia stref – profil funkcjonalny stref oraz wskaźniki urbanistyczne.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się odpowiednie wartości wskaźników urbanistycznych zgodnie z charakterem poszczególnych stref. Zakres parametrów, które należy lub można określić, wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych.

Dla stref SW, SJ, SZ, SU, SP, SR **obowiązkowo określa się**:

- profil funkcjonalny strefy,
- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Dla stref SI, SN, SC **obowiązkowo określa się** profil funkcjonalny oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Pozostałe wskaźniki urbanistyczne są fakultatywne.

Dla stref SO, SK obowiązkowo określa się profil funkcjonalny oraz **dopuszcza się określenie** współczynników:

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

Wartości te ustala się fakultatywnie – w zależności od rodzaju przewidywanych obiektów i potrzeb funkcjonalnych strefy.

2.3. Strefa SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefę SW. Dla strefy SW wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W Planie Ogólnym gminy Radzanów ustalono jedną strefę SW obejmującą istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W Planie Ogólnym gminy Radzanów nie wyznacza się strefy SW poza istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

Tabela 42. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną – SW

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	1SW	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	0,8	40	12	30

2.4. Strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SJ. Dla stref SJ wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W Planie Ogólnym gminy Radzanów wyznaczono strefy SJ obejmujące istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z towarzyszącymi jej usługami oraz tereny sąsiadujące przeznaczone pod rozwój zabudowy w tym luki w zabudowie.

Tabela 43. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną - SJ

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	1SJ – 12SJ, 14SJ – 19SJ, 21SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	9	50
	13SJ, 20SJ, 22SJ, 23SJ			0,6	30	9	30

2.5. Strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SZ. Dla stref SZ wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Strefy **SZ** zostały ustalone na obszarach, na których występuje istniejąca zabudowa zagrodowa wraz z towarzyszącymi jej usługami, a także na terenach przewidzianych do rozwoju tego typu zabudowy. Przy określaniu chłonności terenów przyjęto, że za tereny zabudowane uznaje się obszary, na których znajduje się zabudowa tworząca gospodarstwa. Delimitacja tych obszarów została przeprowadzona w oparciu o analizę aktualnej ortofotomapy, danych BDOT10k, danych BDOT500 oraz danych z ewidencji gruntów i budynków, ze szczególnym uwzględnieniem istniejących użytków gruntowych i budynków. Takie podejście umożliwiło określenie zasięgu terenów zabudowanych oraz terenów niezabudowanych (chłonnych) - stanowiących rezerwę pod rozwój tej funkcji.

Tabela 44. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową - SZ

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	1SZ – 154SZ, 349SZ – 352SZ, 354SZ, 357SZ, 358SZ, 361SZ, 362SZ, 363SZ, 366SZ	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 rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	9	50
	155SZ – 174SZ, 176SZ – 348SZ, 353SZ, 355SZ, 356SZ, 359SZ, 360SZ, 364SZ, 365SZ, 367SZ			0,7	40	9	30
	175SZ			0,7	40	11	30

2.6. Strefa SU - strefa usługowa

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SU. Dla stref SU wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 45. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa usługowa - SU

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	1SU, 2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	40
	3SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	10	40
	4SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	12	40
	5SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	10	30
	6SU		teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	12	40
	7SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	9	30
	8SU, 9SU,		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	40
	10SU, 11SU		teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30

12SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	9	40
13SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	25	30
14SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	40
16SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	40
15SU, 17SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30
18SU, 20SU, 21SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30
19SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
22SU		0,9	50	10	40
23SU		1,2	50	12	30
24SU		1,2	50	10	30
25SU		0,9	50	10	30
26SU		0,9	50	10	30
27SU		teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,8	50	25
28SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	30
29SU, 30SU, 31SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30

32SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30
33SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	50	12	30
34SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	9	30
35SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	10	40
36SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	9	40

2.7. Strefa SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów nie wyznacza się strefy SH. Na terenie gminy nie ma i nie planuje się rozwoju obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

2.8. Strefa SP - strefa gospodarcza

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SP. Dla stref SP wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 46. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa gospodarcza - SP

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	1SP, 2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	50	7	20
	3SP			1,2	50	12	20
	4SP			1,2	50	12	20

5SP		0,9	50	9	20
-----	--	-----	----	---	----

Wyznaczenie strefy SP umożliwi lokalizowanie terenów produkcji przemysłowej, składów i magazynów oraz terenów produkcji energii, przy czym rodzaj i charakter realizowanego przeznaczenia musi każdorazowo spełniać wymogi przepisów odrębnych. Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania i warunków zabudowy w granicach poszczególnych stref SP będą określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.9. Strefa SR - strefa produkcji rolniczej

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SR. Dla stref SR wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 47. Gminne Standardy Urbanistyczne Gminy katalog stref planistycznych – strefa produkcji rolniczej - SR

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	1SR – 99SR, 101SR – 106SR, 109SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	30	15	30
	100SR,			0,4	50	10	30
	107SR, 108SR			0,5	50	10	30

2.10. Strefa SI - strefa infrastrukturalna

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SI. Dla stref SI wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a dla wybranych terenów określono także: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 48. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa infrastrukturalna - SI

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	1SI – 47SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20

48SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	7	20
49SI, 52SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	35	20
50SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	9	20
51SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	9	20
53SI, 54SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	5	20
55SI	teren zieleni naturalnej,	-	-	-	20

2.11. Strefa SN - strefa zieleni i rekreacji

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SN. Dla stref SN wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 49. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa zieleni i rekreacji - SN

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji,	0,1	10	10	70

			teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				
	2SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	15	15	70
	3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 7SN, 8SN, 9SN		teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	15	7	50

2.12. Strefa SC - strefa cmentarzy

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SC dla istniejących cmentarzy. Dla stref SC wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy oraz wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 50. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa cmentarzy - SC

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej,	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego,	0,2	20	9	30
	2SC	teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	12	30

2.13. Strefa SG – strefa górnictwa

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów nie wyznacza się strefy SG. Na terenie gminy nie ma i nie planuje się rozwoju górnictwa. Zgodnie z „Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce” według stanu na dzień 31 XII 2020 r. jedyne udokumentowane złożo kopalin na terenie gminy „Podlesie” zostało skreślone z bilansu zasobów.

2.14. Strefa SO - strefa otwarta

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się strefy SO. Dla stref SO wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy stref oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a dla wybranych terenów wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 51. Gminne Standardy Urbanistyczne. Gminny katalog stref planistycznych – strefa otwarta - SO

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	2SO – 10SO, 13SO – 17SO, 21SO – 31SO, 33SO, 38SO, 45SO, 48SO – 53SO, 56SO – 60SO, 72SO, 74SO, 76SO, 77SO, 79SO, 82SO – 84SO, 87SO, 88SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	95
	43SO, 44SO, 46SO, 47SO, 54SO, 55SO, 61SO – 66SO, 90SO, 91SO, 95SO, 98SO		teren zieleni urządzonej	-	-	-	95
	1SO, 11SO,		teren zieleni urządzonej	-	-	-	95

12SO, 18SO – 20SO, 32SO, 34SO – 37SO, 68SO – 71SO, 73SO, 75SO, 78SO, 85SO, 86SO, 89SO, 100SO						
39SO- 41SO, 67SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,3	30	5	70	
42SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,3	30	5	50	
80SO, 81SO, 92SO – 94SO, 96SO, 97SO, 99SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,3	30	5	50	

2.15. Strefa SK - strefa komunikacyjna

W Planie Ogólnym Gminy Radzanów wyznacza się jedną strefę SK. Dla strefy SK wskazuje się profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy strefy.

Tabela 52. Gminne Standardy Urbanistyczne Gminny katalog stref planistycznych – strefa komunikacyjna - SK

Strefa	Symbol strefy /Oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	1SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej,	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

		teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
--	--	--	--	--	--	--	--

II. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ (art. 13h ust. 2 pkt 3 ustawy o p.z.p.) - PRZYCZYNY NIEUSTALENIA

PRZYCZYNY NIEUSTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p., plan ogólny może nie zawierać gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, jeżeli nie jest to uzasadnione uwarunkowaniami przestrzennymi lub demograficznymi.

W przypadku Gminy Radzanów odstąpiono od wyznaczania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ponieważ analiza lokalnych warunków wykazała brak takiej potrzeby. Decyzję tę uzasadniają następujące przesłanki:

Gmina Radzanów **nie ustala** gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w planie ogólnym z następujących powodów:

1. Charakter wiejski i rozproszona struktura osadnicza – na terenie Gminy Radzanów dominuje zabudowa zagrodowa o niskiej intensywności, co nie uzasadnia konieczności wprowadzania dodatkowych standardów urbanistycznych.
2. Brak presji inwestycyjnej i intensywnej urbanizacji – na obszarze Gminy Radzanów nie występuje znaczący rozwój inwestycji deweloperskich, który wymagałby precyzyjnego regulowania parametrów urbanistycznych.
3. Możliwość skutecznego kształtowania ładu przestrzennego poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy – pozwalają na efektywne zarządzanie rozwojem przestrzennym bez konieczności określania odrębnych standardów.
4. Elastyczność i dostosowanie do lokalnych potrzeb – rezygnacja z ustalania standardów w planie ogólnym zapewnia większą elastyczność przy ocenie projektowanych inwestycji, szczególnie na terenach wiejskich i rolniczych jakie dominują na obszarze gminy Radzanów.
5. Wiejski, rozproszony charakter osadnictwa – Gmina Radzanów charakteryzuje się typowo wiejskim układem przestrzennym z rozproszoną zabudową oraz niewielkimi,

lokalnymi ośrodkami osadniczymi. Brak wyraźnej koncentracji ludności w strukturze osadniczej utrudnia i jednocześnie czyni niecelowym stosowanie uniwersalnych, normatywnych wskaźników odległości do infrastruktury społecznej.

6. Zapewniona dostępność podstawowych usług publicznych – Na terenie gminy funkcjonuje dostępna i wystarczająca sieć instytucji oświaty, opieki zdrowotnej, kultury i rekreacji, która w pełni zaspokaja potrzeby lokalnej społeczności. Ich rozmieszczenie jest dostosowane do liczby mieszkańców oraz istniejącej sieci dróg. Nie występują istotne deficyty w dostępie do podstawowych usług publicznych.
7. Stabilna sytuacja demograficzna i brak intensywnych trendów rozwojowych – Prognozy demograficzne nie wskazują na dynamiczny wzrost liczby ludności w perspektywie planistycznej. Gmina nie jest objęta presją suburbanizacyjną ani intensywnym rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Potrzeby w zakresie infrastruktury społecznej nie będą zatem znacząco wzrastać.
8. Elastyczne podejście do planowania przestrzennego – Praktyka planistyczna w Gminie Radzanów oparta jest na elastycznym kształtowaniu lokalnych rozwiązań poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Takie podejście umożliwi precyzyjne dostosowanie dostępności usług społecznych do potrzeb mieszkańców w konkretnych lokalizacjach. Zachowanie równowagi przestrzennej i ochrona zasobów rolnych
9. Z uwagi na dominujący charakter rolniczy gminy, kluczowym celem polityki przestrzennej pozostaje ochrona gruntów rolnych – Ustalanie dodatkowych standardów dostępności infrastruktury społecznej mogłoby niepotrzebnie prowadzić do presji inwestycyjnej na tereny cenne rolniczo, co pozostaje w sprzeczności z kierunkami rozwoju gminy.

III. OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (13h ust. 2 pkt 2 ustawy o p.z.p.) - PRZYCZYNY NIEUSTALANIA

PRZYCZYNY NIEUSTALENIA OBSZARÓW ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GMINIE RADZANÓW

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy o p. z. p. określenie obszarów zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym nie jest obowiązkowe. Gmina Radzanów charakteryzuje się rozproszoną strukturą osadniczą. Zabudowa na terenie gminy ma luźny charakter i niską intensywność, wobec czego nie zachodzi potrzeba wyznaczenia obszaru zabudowy

śródmiejskiej. Na terenie gminy nie występuje zabudowa pierzejowa, charakterystyczna dla śródmieść. W miejscowości gminnej nie występuje układ z rynkiem czy placem, wokół którego skupiona jest zabudowa.

IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY – podsumowanie Części I i Części II

W pracach nad Planem Ogólnym Gminy Radzanów uwzględniono w szczególności następujące uwarunkowania:

1. Dokumenty strategiczne:
 - rekomendacje i wnioski wynikające z Audytu krajobrazowego Województwa Mazowieckiego,
 - Strategie rozwoju gminy Radzanów,
 - Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.
2. Niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych, m.in.: ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, zabytków, melioracji, ochrony gruntów rolnych.
3. Ochronę Doliny rzeki Pilicy i Drzewiczki poprzez:
 - utrzymania potencjału przyrodniczego i krajobrazowego tj. obszary znajdujące się w zasięgu OCHK otrzymały wyższe pbc niż minimalne określone w Rozporządzeniu i niższe, w porównaniu z innymi terenami, wskaźniki intensywności zabudowy (SJ, SZ, U),
 - zachowanie cennych siedlisk przyrodniczych (dolni rzecznych, leśnych, łąkowych, śródpolnych, itp.).
4. Do założeń planu ogólnego przyjęto zachowanie terenów otwartych, sieci hydrograficznej w skład której wchodzi ciek, rzeki oraz rowy melioracyjne (SO).
5. Wzdłuż cieków wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO) o szerokości 15 m, a od rzek o szerokości 25 m pełniące funkcje ekologiczne i retencyjne.
6. Korzystne położenie w kontekście komunikacyjnym: bliskość drogi ekspresowej S7 (trasy łączącej Warszawę z Krakowem), drogi powiatowe (stanowiące dojazd do większych miast regionu takich jak Białobrzegi czy Radom).

7. Znaczna część gminy użytkowana jest rolniczo, przyjęto zasadę ochrony gruntów rolnych przed presją i rozprzestrzenianiem się zabudowy oraz kontynuację funkcji rolniczej zgodnie z wiejskim charakterem gminy (SR, SO).
8. Ochronę przed presją zabudowy oraz kontynuację funkcji rolniczych, zgodnie z wiejskim charakterem gminy, przy zachowaniu od zabudowy gruntów klas chronionych, poprzez zastosowanie strefy SR.
9. Położenie gminy w rejonie o znaczeniu produkcyjnym w skali krajowej i w zakresie upraw papryki oraz warzyw i owoców pod osłonami tuneli foliowych (SR, SO).
10. Dopuszczenie możliwości rozwoju odnawialnych źródeł energii (OZE - elektrownie słoneczne) (SR, SO, SU) z zachowaniem zasad ochrony środowiska i krajobrazu.
11. Ujęto powiązania gminy w strukturze ekologicznej regionu, w tym obecność obszarów o podwyższonej wartości przyrodniczej, dolin rzecznych, cieków wodnych, zadrzewień śródpolnych, gleb o wysokiej klasie bonitacyjnej, krajobrazów chronionych (SR, SO).
12. Dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i politykę rozwoju zabudowy:
 - Zabudowa mieszkaniowa koncentruje się wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz w zwartej strukturze osadniczej (SZ, SJ).
 - Przyjęto zasadę priorytetowego wykorzystania terenów przekształconych i luk w istniejącej zabudowie w obszarach uzupełnienia zabudowy OUZ (SZ, SJ).
 - Nie wprowadzono obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ na terenach z obiektami ujętymi w ewidencji lub rejestrze zabytków. Zagospodarowanie tych terenów opierać się będzie na uchwalanych w przyszłości planach miejscowych z zachowaniem ochrony ekspozycyjnej obiektów zabytkowych (zwłaszcza SU).
13. Prognozy demograficzne i starzenie się społeczeństwa. Zagęszczenie zabudowy w największych ośrodkach gminnych wyposażonych w podstawowe obiekty infrastruktury społecznej (np. szkoła) (SU).
14. W zakresie ochrony krajobrazu, dla terenów SJ, SZ oraz wybranych terenów SU wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej (pbc) określono wyższe niż minimalne wartości wynikające z rozporządzenia w sprawie planu ogólnego w celu zapobiegania negatywnym skutkom suburbanizacji oraz ochrony środowiska.
15. W zakresie zasad wyznaczenia Stref Planistycznych:
 - Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW wyznaczono tylko na obszarze istniejącej zabudowy wielorodzinnej.
 - Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ objęto istniejącą zabudowę jednorodzinną i towarzyszące jej usługi oraz tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy w tym luki w zabudowie, sąsiadujące z tą zabudową.

- Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową SZ objęto istniejącą zabudowę zagrodową i towarzyszące jej usługi oraz tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy w tym luki w zabudowie.
- Strefami usługowymi SU objęto istniejące obiekty infrastruktury społecznej i najważniejsze tereny usługowe m.in. zabytkowe kościoły, szkoły czy boiska. Strefę usługową wyznaczono również na terenach przeznaczonych pod rozwój usług.
- Strefę gospodarczą SP wyznaczono dla pojedynczych obszarów, zgodnie z polityką przestrzenną gminy.
- Znaczna część gminy przeznaczona została pod strefę produkcji rolniczej SR, zgodnie z charakterem gminy, potencjałem rozwoju oraz polityką przestrzenną gminy. Tereny istniejącej wielkotowarowej produkcji rolnej również przeznaczone zostały pod strefę produkcji rolniczej.
- Strefą infrastrukturalną SI objęto istniejące drogi powiatowe i gminne, obiekty infrastruktury technicznej, w tym tereny placów, masztów telefonii komórkowej, teren infrastruktury gazowej, teren ujęcia wody oraz teren oczyszczalni ścieków z punktem selektywnego zbierania odpadów komunalnych. Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego w strefie infrastrukturalnej możliwa będzie realizacja przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadów, po uprzednim uchwaleniu planu miejscowego. Ponadto tereny komunikacji występujące w ramach tej strefy mogą, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego mieć pbc na poziomie 0%. Strefę SP przecięto strefą SI w celu ochrony strefy kontrolowanej gazociągu DN 1000 Wronów — Rawa Mazowiecka, w obrębie której nie należy wznosić budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów ani prowadzić działalności mogącej zagrozić trwałości i bezpieczeństwu eksploatacji gazociągu. Natomiast na terenach otwartych i rolnych SR nie wyznaczono odrębnej strefy odzwierciedlającej przebieg gazociągu i jego strefy kontrolowanej. Na terenach otwartych i rolnych (SR) nie występuje presja inwestycyjna ani zagospodarowanie wymagające ustalenia dodatkowej ochrony dla gazociągu. Grunty te pełnią głównie funkcje produkcji rolnej, a sposób ich użytkowania nie stwarza zagrożenia dla trwałości i bezpieczeństwa eksploatacji gazociągu.
- Strefę zieleni i rekreacji SN wyznaczono dla obszarów ważnych środowiskowo dla lokalnych społeczności oraz dla obszarów terenów zabytkowych: parku dworskiego w Branicy oraz Kaplicy Młockich w Smardzewie.
- Strefa cmentarzy SC wyznaczona została tylko dla istniejących cmentarzy.

Plan Ogólny Gminy Radzanów – Uzasadnienie

- Strefą otwartą SO objęto tereny leśne i zadrzewione, tereny wzdłuż rzek oraz innych cieków wodnych, niektóre tereny w strefach ochronnych ujęć wody i cmentarzy oraz większość terenów w zasięgu 500 m od terenów wielkotowarowej produkcji rolnej zajmującej się w stanie istniejącym chowem małych zwierząt – kury, norki
- Strefę komunikacyjną SK wyznaczono dla drogi krajowej nr 48.



Urząd Gminy Radzanów
26-807, Radzanów 92A
tel. (48) 613-63-62
fax (48) 613-63-62 wew. 228
e-mail: gmina@radzanow.pl

Gmina [Radzanów](#). Powiat Białobrzegi. Województwo Mazowieckie