

## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE**

Tekst ujednoczony

- zarządzenie zastępcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 8 września 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopali do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice (tekst wyróżniony drukiem pogrubionym)
- *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą Nr X/41/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 18 czerwca 2015 r. (zmiana wyróżniona drukiem czerwonym, pogrubionym, kursywą)*
- **Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą N r LII/246/2018 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 lutego 2018 r.(zmiana wyróżniona drukiem niebieskim, pogrubionym)**
- **Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą Nr XXIX/227/2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26.10.2020 r. (zmiana wyróżniona drukiem zielonym, pogrubionym)**
- Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice przyjętą uchwałą Nr ..... Rady Gminy Radziejowice z dnia ..... (zmiana wyróżniona drukiem fioletowym)

Maj, 2023 r.



## **ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY:**

### **1) TEKST STUDIUM**

- A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – część tekstowa i graficzna.
- B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – część tekstowa i graficzna.
- C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ i SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM.

### **2) RYSUNEK STUDIUM**

### **3) ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU STUDIUM**

### **4) BILANS TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ „USŁUGOWĄ” NA POTRZEBY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE**



## Spis treści

<b>PODSTAWA PRAWNA</b> .....	<b>6</b>
<b>CEL OPRACOWANIA STUDIUM</b> .....	<b>7</b>
<b>A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</b> .....	<b>9</b>
1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	9
1.1. Położenie geograficzne gminy Radziejowice .....	9
1.2. Położenie gminy na tle powiatu i województwa.....	9
1.3. Uwarunkowania zewnętrzne wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej gminy.....	9
1.4. Obszar gminy Radziejowice zawarty w Kierunkach Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego .....	10
2. Uwarunkowania wewnętrzne .....	12
2.1. Ogólna charakterystyka terenu gminy Radziejowice .....	12
2.2. Uwarunkowania historyczno-kulturowe .....	13
2.3. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej.....	19
2.4. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury społecznej.....	23
2.5. Uwarunkowania demograficzne .....	26
2.6. Uwarunkowania gospodarcze .....	38
2.7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego.....	41
2.8. Główne źródła zagrożeń środowiska.....	57
3. Podsumowanie – analiza SWOT .....	60
4. <b>Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę</b> .....	<b>68</b>
<b>B. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY</b> .....	<b>163</b>
1. Strategiczny cel rozwoju gminy Radziejowice .....	163
2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice .....	163
2.1. Struktura przestrzenna .....	164
2.2. Zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej. ....	167
2.3. Zasady ochrony wartości przyrodniczych.....	171
2.4. Zasady ochrony wartości kulturowych.....	175
2.5. Polityka społeczna Gminy.....	176
2.6. Polityka gospodarcza gminy .....	176
3. Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej.....	176
3.1. Wytyczne ogólne .....	176
3.2. Charakterystyka stref.....	177
3.3. Wytyczne szczegółowe dla stref funkcjonalnych .....	180
<b>C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE</b> .....	<b>209</b>
1. Cel i sposób opracowania studium .....	209
2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań .....	213
3. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Radziejowice .....	214
4. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego. ....	217
5. Cele i kierunki polityki przestrzennej gminy.....	219
6. Wykorzystane materiały.....	222
<b>ANEKS – SŁOWNICZEK NIEKTÓRYCH POJĘĆ I SFORMUŁOWAŃ UŻYTYCH W TEKŚCIE</b> .....	<b>224</b>

## PODSTAWA PRAWNA

- Art. 7. ust.1. i Art. 18. ust.2. pkt 5. ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym. (Dz.U. z 2016 r. poz.448 z późniejszymi zmianami),
  - Art. 9 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ),
  - Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Radziejowice Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XLII/213/2006 z dnia 14 września 2006r.
  - Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XIII/87/2011 z dnia 14 listopada 2011r.
  - Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XIV/89/2011 z dnia 5 grudnia 2011r.,
  - Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice nr XXII/158/2012 z dnia 21 czerwca 2012r.,
  - Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice Nr X/41/2015 z dnia 18 czerwca 2015r.
  - **Uchwała Nr IV/19/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 12 lutego 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice dotyczy fragmentów wsi Słabomierz i Tartak Brzózki /obręb ewid. Tartak/,**
  - **Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice Nr LII/246/2018 z dnia 26 lutego 2018 r.,**
  - **Uchwała Nr XIV/108/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 16 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice dla fragmentu miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze).**
- Tekst Zmiany Studium 2019 r. wyróżniono kolorem zielonym, pogrubionym drukiem.**
- Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice - Uchwała Rady Gminy Radziejowice Nr XXIX/227/2020 z dnia 26.10.2020 r.,
  - Uchwała Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice.

## CEL OPRACOWANIA STUDIUM

Celem Studium jest sformułowanie polityki przestrzennej gminy Radziejowice, przez ustalenie zasad rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie:

- umożliwienia wielofunkcyjnego rozwoju z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i zasady rozwoju zrównoważonego,
- stworzenia odpowiednich warunków rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacji,
- poprawę ładu przestrzennego oraz minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji,
- poprawa warunków życia mieszkańców gminy,
- zwiększenie konkurencyjności obszaru gminy,
- ochrony gruntów leśnych,
- ochrony środowiska przyrodniczego: korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym w sieci Econet, oraz zachowania bioróżnorodności, ochrony dziedzictwa historyczno-kulturowego: projektowanego Parku Krajobrazowego im. J. Chełmońskiego,
- zapewnienie możliwości eksploatacji złóż kruszyw naturalnych,

przy uwzględnieniu uwarunkowań wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej.

Polityka przestrzenna wyrażona w niniejszym studium prowadzić ma do wykorzystania zróżnicowanych uwarunkowań i zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminie Radziejowice. Należy rozumieć jako świadomą działalność władz gminy, zmierzającą do wykorzystania zróżnicowanych cech przestrzeni gminy w sposób zapewniający osiągnięcie strategicznych celów rozwoju i polegającą na kształtowaniu odpowiednich do tych celów struktur zagospodarowania przestrzennego.

Formując politykę przestrzenną gminy ustala się zasady rozwoju i kształtowania jej struktury w zakresie: poprawy ładu przestrzennego oraz minimalizacji sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji, zwiększenia konkurencyjności obszaru gminy oraz ochrony środowiska przyrodniczego: korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym w sieci Econet, oraz zachowania bioróżnorodności, ochrony dziedzictwa historyczno-kulturowego.

**Głównym celem zmiany Studium jest stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających aktywizację terenów w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia" w miejscowościach Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) i Słabomierz.**

**Celem zmiany Studium zainicjowanej w 2019 r. jest powiększenie powierzchni strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w obszarze o rozwiniętej infrastrukturze technicznej zlokalizowanym w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8 w miejscowości Krze Duże. Powiększenie powierzchni obszaru przeznaczanego do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej, głównie produkcyjnej, składowej, usług transportowych i innych, odnajduje uzasadnienie w wykonanym w 2020 r. opracowaniu pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” sporządzonym na zlecenie Gminy Radziejowice przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową, 96-315 Wiskitki, Plac Wolności 35.**

Celem zmiany Studium zainicjowanej w 2022 r. jest:

- wyznaczenie nowej strefy zagospodarowania przestrzennego w celu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW w miejscowości Korytów i Krzyżówka,
- likwidacja błędnie naniesionego cmentarza w miejscowości Adamów Parcel,
- na pozostałych obszarach wprowadzenie zmian w kierunkach zagospodarowania uwzględniających istniejące uwarunkowania przestrzenne.

- ponadto, w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej terenów oznaczonych symbolem PU3, zmianą objęte zostały ich ustalenia tekstowe w zakresie wskaźników zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych.

Niezmiernie ważne jest efektywne wykorzystanie przestrzeni w ten sposób, aby w jak najlepszym stopniu wykorzystać jej terytorialne zróżnicowanie i potencjał, przy zachowaniu walorów środowiskowych.

Docelowa poprawa dostępności mieszkańców do usług i dóbr publicznych oraz podnoszenie ich jakości spowoduje poprawę jakości życia na obszarach, gdzie usług tych nie było lub ich poziom był niski.

Umiejętne wprowadzenie ram dla rozwoju funkcji, zwłaszcza turystycznych i rekreacyjnych pozwoli na umocnienie atrakcyjności obszaru całej gminy, zarówno na poziomie lokalnym, jak i regionalnym i ponadregionalnym. Mogą się do tego przyczynić funkcje usługowe, w ramach których można zaplanować lokalizację obiektów atrakcyjnych typu centra kongresowe, wystawiennicze, handlowe, które podniosą rangę danego obszaru w skali regionu. To z kolei może wpłynąć pozytywnie na dobra materialne, przede wszystkim poprzez wzrost cen nieruchomości na terenach wiejskich i poprawę sytuacji materialnej ich właścicieli. Aktywizacja terenów w kierunku turystycznym i rekreacyjnym z odpowiednim zaplanowaniem usług towarzyszących może w znaczny sposób podnieść jakość życia i sytuację materialną także pozostałych mieszkańców gminy poprzez aktywizację zawodową.

Uporządkowanie i właściwe rozplanowanie rozwoju zagospodarowania przestrzennego w gminie, przy jednoczesnym zastosowaniu się do uregulowań prawnych, powinno wpłynąć korzystnie na sferę przyrodniczą. Przy planowaniu odpowiednich funkcji i ich lokalizacji należy wziąć pod uwagę docelową poprawę skuteczności ochrony przyrody ożywionej i krajobrazu oraz kształtowanie elementów zwiększających równowagę ekologiczną m.in. poprzez wprowadzenie odpowiednich stref buforowych wolnych od zabudowy w rejonach dolin rzecznych, kształtowanie zadrzewień śródpolnych, czy ochronę strefy na granicy rolno-leśnej. Dostosowywanie kierunków zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, pozwoli na zmniejszenie antropopresji na poszczególne komponenty środowiska.

Studium ma służyć promocji gminy poprzez przedstawienie jej walorów, oraz możliwości lokalizowania inwestycji.



## A. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1. Uwarunkowania zewnętrzne

#### 1.1. Położenie geograficzne gminy Radziejowice

Z gminą Radziejowice sąsiadują od północy gmina Wiskitki oraz miasto Żyrardów, od wschodu i północnego wschodu gmina Radziejowice graniczy z powiatem Grodzisk Mazowiecki (gminy Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki, Żabia Wola), od południa z gminą Mszczonów, a od zachodu z gminą Puszcza Mariańska.

Gmina Radziejowice leży między 51°58'40" a 52°03'15" szerokości geograficznej północnej oraz między 20°24'11", a 20°37'31" długości geograficznej wschodniej. Gmina charakteryzuje się kształtem zbliżonym do prostokąta lub trapezu, wydłużonym wzdłuż równoleżników. Rozciągłość terytorialna północ-południe wynosi 8,8 km, a w kierunku wschód-zachód 15,3 km.

Obszar gminy należy do prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, podprowincji Nizin Środkowopolskich, rozciąga się na części dwóch mezoregionów: Równiny Łowicko-Błońskiej (północno-zachodnie obrzeża gminy, sołectwa: Benenard, Chroboty, Korytów, Stare Budy Radziejowickie) i Wysoczyzny Rawskiej (część gminy należąca do tego mezoregionu wchodzi w całości w skład mikroregionu Wysoczyzny Mszczonowskiej – podział fizyczno-geograficzny Polski wg J. Kondrackiego).

Gmina położona jest w obrębie wielkiej geologicznej jednostki strukturalnej Niecki Mazowieckiej.

#### 1.2. Położenie gminy na tle powiatu i województwa

Gmina Radziejowice leży w zachodnio-południowej części województwa Mazowieckiego, w powiecie Żyrardowskim, jest jedną z pięciu gmin powiatu. Gmina Radziejowice graniczy z gminami wiejskimi: Wiskitki i Puszcza Mariańska, Jaktorów i Żabia Wola, sąsiadujące z Radziejowicami gmina Mszczonów oraz Grodzisk Mazowiecki są gminami miejsko-wiejskimi, a znajdujący się na północ Żyrardów jest gminą miejską. Korzystne dla perspektywy rozwoju wydaje się być sąsiedztwo z miastami Żyrardów i Grodzisk Mazowiecki (siedziby powiatów) oraz Mszczonowem. Na uwagę zasługuje również bardzo dobra komunikacja z Warszawą, dzięki położeniu Radziejowic przy drodze krajowej nr 8 (na wschód łączy Radziejowice z Warszawą, na południowy zachód z Mszczonowem i dalej Katowicami). Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 50 oraz obwodnica miasta Żyrardowa łącząca się w gm. Wiskitki z autostradą A2. (drogi w trakcie budowy).

#### 1.3. Uwarunkowania zewnętrzne wpływające na kształtowanie polityki przestrzennej gminy

***Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju. 13 grudnia 2011r została przyjęta Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.***

***KPZK 2030 wprowadza współzależność celów polityki przestrzennej z celami polityki regionalnej, wiąże planowanie strategiczne z programowaniem działań w ramach programów rozwoju i programów operacyjnych współfinansowanych ze środków UE.***

***Cele zawarte w KPZK zakładają integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury osadniczej.***

#### Cel strategiczny

***Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągnięcia ogólnych celów rozwojowych - konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie.***

**KPZK wskazuje sześć celów polityki przestrzennego zagospodarowania kraju. Wszystkie elementy struktury przestrzennej kraju, są ze sobą ściśle powiązane i dopełniają się wzajemnie:**

- (1) **Podwyższenie konkurencyjności głównych ośrodków miejskich Polski w przestrzeni europejskiej poprzez ich integrację funkcjonalną przy zachowaniu policentrycznej struktury systemu osadniczego sprzyjającej spójności.**
- (2) **Poprawa spójności wewnętrznej i terytorialne równoważenie rozwoju kraju poprzez promowanie integracji funkcjonalnej, tworzenie warunków dla rozprzestrzeniania się czynników rozwoju wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich oraz wykorzystanie potencjału wewnętrznego wszystkich terytoriów.**
- (3) **Poprawa dostępności terytorialnej kraju w różnych skalach przestrzennych poprzez rozwijanie infrastruktury transportowej i telekomunikacyjnej.**
- (4) **Kształtowanie struktur przestrzennych wspierających osiągnięcie i utrzymanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i walorów krajobrazowych Polski.**
- (5) **Zwiększenie odporności struktury przestrzennej na zagrożenia naturalne i utratę bezpieczeństwa energetycznego oraz kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa.**
- (6) **Przywrócenie i utrwalenie ładu przestrzennego.**

**Gmina Radziejowice położona jest w obszarze metropolitalnym Warszawy- znajduje się w strefie bezpośredniego wpływu centralnego ośrodka wzrostu jakim jest Warszawa.**

**KPZK nakłada obowiązek wdrożenia ustaleń i zaleceń w niej określonych do planów zagospodarowania przestrzennego województw w zakresie delimitacji obszarów funkcjonalnych i sporządzenie dla nich opracowań planistycznych w formie opracowania strategii, planów i studiów zagospodarowania przestrzennego.**

#### **1.4. Obszar gminy Radziejowice zawarty w Kierunkach Rozwoju i Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa uchwalono w dniu 7 lipca 2014r uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 180/2014, opublikowano w Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 15.07.2014 poz. 6868.

W kierunkach polityki przestrzennej gmina Radziejowice znajduje się w obszarze najsilniejszego wpływu aglomeracji warszawskiej. Cały obszar gminy znajduje się w obszarze metropolitalnym.

Droga nr 50 na odcinku Sochaczew-Grójec-Mińsk ma pełnić funkcję Dużej Obwodnicy Warszawy.

Droga krajowa nr 8 – ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej. Przechodząca przez gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych w województwie.

Linia kolejowa E-65 relacji Gdańsk – Warszawa - Katowice (CMK) przecinająca gminę Radziejowice objęta jest planem przebudowy na odcinku Grodzisk Maz. – Zawiercie.

Planowany jest w przyszłości rozwój światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej swym zasięgiem siedziby gmin.

W części obszaru gminy projektuje się Park Krajobrazowy imienia J. Chelmońskiego. Kompleks leśny z rezerwatem „Dąbrowa Radziejowicka” włączony jest w sieć Natura 2000.

**W Planie Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego znalazły się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz najważniejsze inwestycje strategiczne uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów i Sejmik Województwa, które swym zasięgiem obejmują obszar gminy Radziejowice.**

- **Budowa linii 400kV Kozienice –Ołtarzew;**

- *Budowa gazociągu przesyłowego gazu łupkowego (koncepcja – KPZK);*
- *Racjonalna gospodarka wodą w aspekcie społeczno-gospodarczego rozwoju Gmin Mazowska Zachodniego- Gmina Radziejowice;*
- *Przebudowa drogi S8 Piotrków Tryb.- Warszawa odc. Radziejowice do w. Paszków;*
- *Rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 579*

Sejmik Województwa Mazowieckiego przyjął Uchwałę nr 22/18 z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. Integralną częścią Planu jest Plan zagospodarowania przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Warszawy. Obszar gminy znajduje się poza granicami tego obszaru. Dokument uwzględnia podział statystyczny województwa na dwie jednostki NUTS 2 – Warszawski stołeczny i Mazowiecki regionalny. Powiat Żyrardowski (NUTS 3) został wydzielony w ramach jednostki region Mazowiecki regionalny.

Zgodnie z KPZK 2030 i ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie określono obszary funkcjonalne województwa mazowieckiego. Powiat żyrardowski został zaliczony do wiejskiego obszaru funkcjonalnego uczestniczącego w procesach rozwojowych. Dla tego obszaru funkcjonalnego zostały wyznaczone następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy;
- przeciwdziałanie negatywnym skutkom suburbanizacji w aspekcie ochrony środowiska;
- ochrona krajobrazu przed chaosem inwestycyjnym i kształtowanie ładu przestrzennego;
- ochrona gruntów rolnych klas I-III oraz gruntów leśnych przed ich nieuzasadnionym przeznaczaniem na cele nierolnicze i nieleśne;
- wspieranie działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolnej, a także dążenie do zrównoważonego rozwoju funkcji pozarolniczych.

W Planie wskazano także, że gmina Radziejowice znajduje się wśród gmin województwa mazowieckiego, które są najbardziej zagrożone suszą. Dla gmin tych zakłada się podejmowanie działań na rzecz zapobiegania zagrożeniom naturalnym. Do działań tych należą m.in.:

- uwzględnianie Planu przeciwdziałania skutkom suszy w regionie wodnym Środkowej Wisły;
- przeciwdziałanie wystąpieniu skutków powodzi i suszy, także we współpracy z sąsiednimi województwami;
- utrzymanie oraz zwiększanie istniejącej zdolności retencyjnej zlewni poprzez m.in.: zmniejszanie odpływu wód opadowych i roztopowych ze zlewni, zwiększenie różnych form retencji wodnej (budowa zbiorników retencyjnych wraz z budowlami hydrotechnicznymi, zwiększanie lesistości, odtwarzanie terenów wodno-błotnych, przywracanie naturalnego charakteru cieków i naturalnych przepływów wód, tworzenie polderów zalewowych);
- zwiększanie wykorzystania wód opadowych i roztopowych.

W zakresie kształtowania systemu ochrony przyrody na obszarze województwa mazowieckiego w Planie określa się następujące działania:

- utrzymanie potencjału przyrodniczego i krajobrazowego wszystkich obszarów cennych przyrodniczo, zgodnie z wymogami UoOP;
- regulację granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary;
- przeciwdziałanie negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione;
- uwzględnianie zapisów wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną;

- właściwe zarządzanie zasobami przyrodniczymi i gospodarczymi na obszarach objętych ochroną prawną;
- przeciwdziałanie wszelkim negatywnym wpływom na siedliska roślin i zwierząt;
- prowadzenie wspólnych działań z sąsiednimi województwami na obszarach położonych na styku województw, w szczególności w zakresie kształtowania powiązań ekologicznych oraz utrzymania systemu obszarów chronionych;
- wdrażanie koncepcji zielonej i błękitnej infrastruktury poprzez kształtowanie spójnego systemu ekologicznego województwa.

W Planie znalazły się inwestycje, które swoim zasięgiem obejmują gminę Radziejowice, takie jak:

- budowa drogi S8 na odcinku Radziejowice – Paszków;
- przebudowa/remont drogi wojewódzkiej 579;
- przebudowa/remont linii kolejowej nr 4 (CMK) Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie;
- budowa gazociągu gazu łupowego (uzależniona od analiz ekonomicznych).

Dla obszaru zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice zainicjowanej w 2022 r., obowiązują ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180) przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa.

Dla obszaru zmiany Studium zainicjowanej w 2022 r. w miejscowości Korytów A wskazany został gazociąg DN 400 Mory – Piotrków Trybunalski z odgałęzieniem do Żyrardowa, który jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa ustalona jest ochrona walorów przyrodniczych ze względu na położenie obszaru w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu – terenów położonych w miejscowościach: Adamów Parcel, Korytów, Korytów A, Chroboty, Krze, Nowe Budy, Budy Józefowskie oraz części terenów w miejscowości Radziejowice.

## 2. Uwarunkowania wewnętrzne

### 2.1. Ogólna charakterystyka terenu gminy Radziejowice

Gmina Radziejowice położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego w powiecie Żyrardowskim. Graniczy z miastem Żyrardów oraz gminami: Puszcza Mariańska, Wiskitki, Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki, Żabia Wola i Mszczonów. Podstawowe wielkości charakteryzujące Gminę:

Powierzchnia Gminy	73km <sup>2</sup>
Ludność	4351 mieszkańców (stan na 01.01.2005) <b>5411 mieszkańców (GUS – stan 2013 r.)</b> <b>5483 mieszkańców (GUS- stan 2014r.)</b> <b>5855 mieszkańców (GUS – stan na 2019 r.)</b> 6293 mieszkańców (GUS – stan na 2021 r.)
Średnia gęstość zaludnienia	58 osób/km <sup>2</sup> <b>73 osoby/km<sup>2</sup> (2014r.)</b> <b>80 osób/km<sup>2</sup> (2019 r.)</b>

W skład Gminy wchodzi 24 sołectwa: Adamów Parcel, Adamów Wieś, Benenard, Budy Józefowskie, Budy Mszczonowskie, Chroboty, Kamionka, Korytów, Korytów A, Krze Duże, Krzyżówka, Kuklówka Radziejowicka, Kuklówka Zarieczna, Kuranów, Nowe Budy, Pieńki Towarzystwo, Podlasie, Radziejowice, Słabomierz, Stare Budy Radziejowickie, Tartak Brzózki, Zazdrość, Zboiska, ponadto w jej obszarze znajdują się tereny Nadleśnictwa Grójec oraz obszar PGR Borek.

Gmina Radziejowice jest Gminą wiejską. Przeważają tereny definiowane jako rolnicze. Jednak kompleksy o wysokiej przydatności rolniczej stanowią niewielki odsetek. Istotną powierzchnię zajmują również lasy, a także tereny mieszkalne i letniskowe. w obszarze Gminy występują dość licznie tereny eksploatacji powierzchniowej. Eksploatuje się tu kruszywa naturalne i surowce ilaste. Obszar gminy bogaty jest również w walory krajobrazowe i kulturowe.

## 2.2. Uwarunkowania historyczno-kulturowe

### 2.2.1. Rys historyczny

Wiadomości ogólne o historii Mazowsza Zachodniego:

Mazowsze od początku państwowości Polskiej znalazło się w granicach państwa Mieszka I i Bolesława Chrobrego. w okresie rozbicia dzielnicowego zgodnie z testamentem Bolesława Krzywoustego z 1138 r. ziemie te otrzymał Bolesław Kędzierzawy, po nim jego syn Leszek, a po nim rat Kazimierz Sprawiedliwy i jego syn Konrad I. Od 1207 r. Konrad Mazowiecki rozluźnia stosunki

udzielonego Księstwa Mazowieckiego z pozostałymi ziemiami polskimi. Administracyjnie dzisiejsze ziemie obszaru Gminy Radziejowice należały do Kasztelanii Warszawskiej. w 1526 r. Kasztelania została przyłączona do Korony Królestwa Polskiego. Po trzecim rozbiórce ziemie te znalazły się w zaborze pruskim. Następnie w latach 1807-1815 znalazł się w departamencie warszawskim Księstwa Warszawskiego, pod jurysdykcją moskiewską.

Radziejowice powstały już w XV wieku. Nazwa miejscowości pochodzi od rzeki Radziejówki, dzisiaj nazwanej Pisią Gągoliną. Także nazwa rodu, który założył osadę, została utworzona od nazwy rzeki. Nazywali się Radziejowscy.

W XV wieku Andrzej Radziejowski (pierwszy odnotowany przedstawiciel rodu) zbudował drewnianą osadę, później kilkakrotnie rozbudowywano ją i przebudowywano.

Właścicielami Radziejowic byli wojewodowie, starostowie, marszałkowie Sejmu (np. Hieronim Radziejowski, arcybiskup Michał Radziejowski). Byli to ludzie wpływowi, a miejscowość cieszyła się sympatią kolejnych królów polskich. Często odwiedzali ją Kazimierz Jagiellończyk, Zygmunt III Waza z królową Konstancją, Jan Kazimierz, Jan III Sobieski.

Niesławnie zapisał się w historii państwa polskiego Hieronim Radziejowski. Uznawany za zdrajcę narodowego. Przyczynił się (tak podaje literatura) do najazdu Szwedzkiego (Potopu w 1655r.). Ten magnat oskarżał króla Jana Kazimierza o romans ze swą małżonką Elżbietą Słuszczańką. Podobno król często odwiedzał swą lubą w pałacu w Radziejowicach. Legenda głosi, że Aleja Lipowa z Radziejowic w kierunku Mszczonowa powstała w ten sposób, że na cześć każdego spotkania z królem, Elżbieta sadziła lipę.

Ostatnim przedstawicielem rodu Radziejowskich był Michał - arcybiskup gnieźnieński, który po śmierci Jana III Sobieskiego króla Polski, piastował najwyższą władzę w państwie polskim do wyboru nowego następcy. Pomimo iż był arcybiskupem, lubił rozrywki i kobiety. w 1705 r. zmarł Michał Radziejowski. Radziejowice przeszły w posiadanie rodzin Prażmowskich, Szembeków, Ossolińskich. w 1782 roku Anna z Ossolińskich wniosła w wianie Radziejowice drugiemu mężowi Kazimierzowi Krasieńskiemu i taki stan trwał do II wojny światowej.

Krasieńscy okazali się dobrymi gospodarzami. Pałac został odbudowany, dobudowano zameczek, założono wokół pałacu park w stylu krajobrazowym, pobudowano murowany kościół.

Ostatnim właścicielem był Kazimierz Krasieński (syn Edwarda), który został zamordowany w 1940 r. przez Gestapo.

W latach 1870 – 1900 w Radziejowicach ówczesni właściciele Zakładów Żyrardowskich Dittrich i Hielle postanowili uruchomić własną produkcję cegły. Było to związane z dynamicznym rozwojem Żyrardowa i rozbudową fabryki oraz koniecznością zapewnienia mieszkań zwiększonej liczbie robotników i personelu administracyjno – technicznego.

W tym celu wydzierżawili od Krasieńskich 20 mórg ziemi, gdzie znajdowały się bogate złoża wysokogatunkowej gliny i w 1870 roku zbudowano cegielnię. Cegła z Radziejowic po za dobrymi własnościami, charakteryzowała się ciemnoczerwonym kolorem. Eksportowano ją do Rosji. Zbudowano z niej cały fabryczny Żyrardów, oraz wiele obiektów użyteczności publicznej. Hielle i Dittrich nawiązywali stosunki towarzyskie z hr. Krasieńskim. Po wygranej w karty z hr. Krasieńskim, Dittrich i Hielle stali się właścicielami osad młyńskich Korytów i Hamerni. Dla

eksploatacji lasu oraz transportu cegły żyrdowscy przedsiębiorcy zbudowali wąskotorową linię kolejową Żyrardów – Radziejowice.

W okresie I wojny światowej tereny te były obszarem działań armii rosyjskiej i niemieckiej. W 1914 roku wybuchła epidemia cholery, która pochłonęła wiele ofiar.

W latach trzydziestych przez te ziemie przeszła fala strajków i demonstracji PPS.

Okres września 1939 roku i okupacji hitlerowskiej zapisał się krwawo w dziejach tego obszaru. Rozgrywały się tu końcowe etapy największej bitwy września - „Bitwy nad Bzurą”. Armie „Poznań”,

„Pomorze”, „Prusy” i „Łódź” przebijały się do Warszawy. Stoczyły tu szereg bitew m.in. pod Sochaczewem, Mszczonowem, Błoniem, Brwinowem.

Od pierwszych dni okupacji hitlerowskiej rozpoczęła się walka podziemna z najeźdźcą.

Najdłużej działającym oddziałem na tym terenie, od jesieni 1939 roku (w Baranowie), była grupa zbrojna, przekształcona później w Oddział AK „Pado”. Oddział ten w okresie swej działalności wykonał szereg głośnych akcji odwetowych za terror i morderstwa popełniane na ludności przez okupanta.

Po upadku Powstania Warszawskiego do siedziby Radziejowskich sprowadziła się jedna z agend warszawskiego gestapo. Stare piwnice zmieniono na więźnia, w parku dokonywano egzekucji. Wyzwolenie nastąpiło w wyniku operacji wiosennej 1 Frontu Białoruskiego w dniach 16 –17 stycznia 1945 roku, przez 61 Armię gen. P. Bielewa oraz Armię Pancerną Gwardii gen. Bogdanowa.

W pobliskim Adamowie (w obszarze Gminy) zachowała się mogiła zbiorowa pułku dowodzonego przez „Pepika”.

### **2.2.2. Dziedzictwo kulturowe i zabytki**

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wprowadza ochronę krajobrazu kulturowego w postaci:

- rezerwatów kulturowych,
- parków kulturowych,
- stref ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

Celem ochrony dóbr kultury jest ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społeczne, celowe wykorzystanie i udostępnienie dla celów dydaktycznych i wychowawczych tak, aby służyły nauce oraz stanowiły trwałe elementy kultury narodowej. Dlatego też chronić należy nie tylko poszczególne obiekty, ale całe obszary o szczególnych pod względem środowiska kulturowego walorach.

Celem opracowania problematyki ochrony środowiska kulturowego do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice jest:

- rozpoznanie struktury krajobrazu kulturowego gminy,
- określenie zagrożeń,
- określenie potrzeb i warunków ochrony tych dóbr,
- rewaloryzacje istniejących wartości przestrzennych,
- wskazanie możliwości i kierunków kształtowania struktury krajobrazu kulturowego.

Krajobraz kulturowy obok treści posiada formę, która nazywa się architekturą krajobrazu – będącą syntezą elementów przyrodniczych i działalności człowieka. Krajobraz kulturowy i jego uwarunkowania, w kategoriach konserwatorskich, powinny być traktowane jako obiekt żywy, który niesie właściwą w swej specyfice metodologię jego ochrony.

Ochrona krajobrazu kulturowego jest moralnym obowiązkiem społeczeństwa w celu zachowania ważnego elementu tożsamości narodowej Polaków oraz związków społeczności lokalnych oraz regionalnych. Ochrona krajobrazu to pełna ochrona obiektu zabytkowego i jego otoczenia wraz

z roślinnością i właściwymi warunkami socjologicznymi. Realna zatem ochrona środowiska kulturowego musi polegać na ochronie najcenniejszych obiektów, zespołów lub obszarów polegających na świadomym przekształcaniu reszty środowiska w taki sposób, aby tworząc nowe wartości unikać szpetoty i deformacji otoczenia. Zagrożenia wynikające z faktu, że zmieniają się formy życia społecznego i gospodarki powodują, że określone formy przestają odpowiadać potrzebom ich użytkowników (stare kuźnie, drewniane budynki, wiatraki, młyny wodne itp.) Ochrona zabytków obejmuje nie tylko poszczególne obiekty, ale także całe zespoły powiązane z otoczeniem przyrodniczym. Dlatego też ważną jest współpraca ze sobą służb konserwatorskich zabytków i przyrody. postuluje się zatem:

- wspólne działanie służb konserwatorskich zabytków i przyrody,
- otoczenie troską zabytków-symboli mówiących o tożsamości danych miejscowości,
- przeciwstawianie się realizacji budowli i urządzeń deformujących zespoły historyczne o dużej wartości,
- wprowadzanie tablic informacyjnych o obiektach zabytkowych, alejach, drogach historycznych, szlakach handlowych, itp.

Gmina Radziejowice posiada dość dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego na jej terenie.

Zasoby środowiska kulturowego na terenie Gminy podzielono na obiekty wpisane do rejestru zabytków, będące w ewidencji konserwatorskiej oraz spełniające warunki do objęcia ich ochroną konserwatorską.

### 2.2.3. Stanowiska archeologiczne:

W chwili obecnej znanych jest 96 stanowisk archeologicznych na terenie Gminy. Stanowią one głównie ślady osadnictwa, czasem pozostałości osad, lub cmentarzyska z różnych okresów. Stanowiska archeologiczne stanowią również osada wiejska z XIV-XVI wieku, oraz dwór nowożytny.

Tabela 1 Opis stanowisk archeologicznych na terenie gminy

nr ewid. AZP	rodzaj zabytku archeologicznego	z okresu	Uwagi	
60-62/14	ślad osadnictwa	średniowiecznego	Znajduje się w konserwatorskiej strefie archeologicznej	
60-62/18	ślad osadnictwa	z epoki żelaza		
61-60/1	pozostałości osadnictwa	z epoki brązu		
61-61/1	ślad osadnictwa	z epoki brązu	Proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków	
61-61/2	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-61/3	ślad osadnictwa	pradziejowego		
61-61/4	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-61/5	cmentarzysko ?	z epoki brązu		
61-61/6	pozostałości osady	z epoki brązu		
61-61/7	pozostałości osady	z wczesnej epoki żelaza		
61-61/9	osada wiejska	z XIV-XVI wieku		
61-61/10	ślad osadnictwa	z wczesnej epoki żelaza i okresu lateńskiego		
61-61/11	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-61/13	ślad osadnictwa	pradziejowego		
61-62/1	ślad osadnictwa	starożytnego		
61-62/2	pozostałości osady	z młodszej epoki kamienia i epoki brązu		
61-62/3	ślad osadnictwa	starożytnego		
61-62/4	ślad osadnictwa	z epoki brązu		
61-62/5	ślad osadnictwa	starożytnego		
61-62/6	pozostałości osady	z epoki brązu		
61-62/7	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia		
61-62/8	pozostałości osady	z epoki brązu		
61-62/9	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-62/10	ślad osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-62/11	ślad osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-62/12	ślady osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu		
61-62/14	pozostałości po piecach	średniowiecznych, lub nowożytnych		

61-62/27	śląd osadnictwa	z epoki wczesnej żelaza	
61-62/28	śląd osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/29	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
61-62/30	śląd osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/31	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/32	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/33	śląd osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/34	śląd osadnictwa	z epoki brązu	
61-62/35	śląd osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
61-62/36	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza	
61-62/37	śląd osadnictwa	średniowiecznego	
61-62/38	ślady osadnictwa	z epoki młodszej kamienia, lub epoki brązu	
61-62/39	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/40	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/41	śląd osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/42	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu	
61-62/48	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/49	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej	
61-62/50	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
61-62/51	ślady osadnictwa	z epoki kamienia i epoki brązu	
61-62/52	śląd osadnictwa	z epoki brązu i wczesnej epoki żelaza	
61-62/53	ślady osadnictwa	z epoki kamienia, lub epoki brązu	
61-62/56	omentarzysko	z okresu wpływów rzymskich	
61-62/57	śląd osadnictwa	średniowiecznego	
61-62/58	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej	
61-62/60	śląd osadnictwa	średniowiecznego	
61-62/61	dwór	nowożytny	
61-62/62	śląd osadnictwa	z okresu wpływów rzymskich	
61-62/63	śląd osadnictwa	z XVI wieku	
61-62/64	pozostałości osady	z epoki brązu	
62-61/1	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-61/8	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-61/9	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-61/11	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/2	pozostałości osady	średniowiecznej i nowożytnej	
62-62/3	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia	
62-62/4	śląd osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
62-62/5	śląd osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
62-62/6	śląd osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia	
62-62/7	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu	
62-62/8	śląd osadnictwa	z epoki kamienia	
62-62/8	pozostałości osady	średniowiecznej	
62-62/9	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia, lub epoki brązu	
62-62/17	śląd osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/27	ślady osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza	
62-62/30	śląd osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/31	śląd osadnictwa	z wczesnego średniowiecza	
62-62/33	śląd osadnictwa	epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/39	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza lub nowożytności	
62-62/40	ślady osadnictwa	starożytnego i wczesnośredniowiecznego	
62-62/41	śląd osadnictwa	wczesnośredniowiecznego	
62-62/42	śląd osadnictwa	średniowiecznego	
62-62/43	ślady osadnictwa	z epoki brązu i średniowiecza lub nowożytności	
62-62/43	ślady osadnictwa	z epoki kamienia	
62-62/44	pozostałości osady	z epoki brązu	Proponowane do wpisania do Rejestru Zabytków
62-62/44	omentarzysko ?	z wczesnej epoki żelaza	
62-62/45	śląd osadnictwa	z młodszej epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/46	śląd osadnictwa	z epoki brązu	
62-62/47	śląd osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu	
62-62/54	ślady osadnictwa	ze środkowej epoki kamienia i epoki brązu	
62-62/55	ślady osadnictwa	z epoki kamienia lub epoki brązu i średniowiecza	

Na obszarach AZP 61-62, 62-61, 62-62 w latach 2000 przeprowadzono badania weryfikacyjne, które doprowadziły do odkrycia nowych stanowisk, przed tym okresem nie uwzględnianych w wytycznych konserwatorskich. Część gminy posiada starą ewidencję stanowisk



archeologicznych, która zostanie zweryfikowana w przyszłych badaniach. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony na skutek nowych odkryć, badań lub ustaleń może ulec zmianie.

#### 2.2.4. Obiekty zabytkowe

Wszystkie obiekty zabytkowe mają użytkowników utrzymujących je lub prowadzących prace rewaloryzacyjne zgodnie z wymogami konserwatorskimi. Obiekty sakralne utrzymane są w bardzo dobrym stanie, w dobrym stanie są dwory i zespoły dworsko-parkowe pozostające w rękach prywatnych.

Tabela 2 Obiekty zabytkowe posiadające decyzje o wpisaniu do rejestru zabytków

Wieś, obiekt	obiekt	czas powstania, przebudowy, odbudowy, uwagi	pow./dt. Obiektu	Nr rejestru
Radziejowice Zespół pałacowo- parkowy	Pałac Łącznik Zameczek Dwór Czworak Czworak Dworska stajnia Park dworski	Murowany, z pocz. XVII w, przebud. 1678-1684, odbud. 1802 r. restauracja 1956-1964 murowany, 1910r XVIIw przebud. XVIIw, odbud.1802 remont 1895 reastaur. 1956-64 drewniany, 1800r, remont 1989 1 poł. XIX wieku 1 poł. XIX wieku 1 poł. XIX wieku, restaur. 1956-1964, remont lata '70 XX w	21 ha	20 z dnia 02.06.1958r _____, '_____ _____, '_____ 50 z dnia 22.03.1966r 317 z dnia 22.05.1975r 318 z dnia 22.05.1975r 60 z dnia 01.12.1966r 579 z dnia 18.05.1982r
Radziejowice zespół kościola	Kościół Dzwonnica	murowany 1820-22, remont 1873,1883, 1939 murowana 1820 remont 1980		40 z dnia 2.02.1962r. 40 z dnia 2.02.1962r.
Radziejowice zespół alej	jesionowa lipowa trójgatkowa lipowa lipowa	Przy drodze od zachodniej strony parku Wzdłuż drogi przed pałacem, lipowo- klonowo kasztanowa, Wzdłuż drogi do kościoła Przy starym trakcie warszawskim aleja jednostronna Radziejowice Parcel	400m 300m 300m 300m 700m	545 z dnia 05.05.1980r _____, '_____ _____, '_____ _____, '_____ _____, '_____
Radziejowice pozostałe	Młyn wodny Cmentarz	rzymsko-katolicki		306 z dnia 06.05.1975r 836 z dnia 19.12.1991r
Kuklówka Radziejowic ka	Dwór Park	Drewniany, 1880r 2 połowa XIX wieku	3,0 ha	43 z dnia 23.03.1962r 529 z dnia 05.05.1980r
Adamów	Mogila zbiorowa	Żołnierze z oddziału GL im. K. Pułaskiego polegli w walce z hitlerowcami 14 lipca 1943r		917 z dnia 21.12.1992r

Tabela 3 Obiekty zabytkowe

Lp.	Wieś	opis	czas powstania
1	Adamów	Cmentarz	1943
2	Adamów Parcela	Cmentarz	1943
3	Budy Mszczonowskie	Kapliczka murowana	1939
4		Dom z częścią gospodarczą nr5, mur.	1920-1930
5		Dom nr 9 drewniany	1924
6		Dom nr 13 drewniany	1930-1940
7	Chroboty	Kapliczka murowana	1930
8	Kamionka	Kapliczka murowana	1920
9		Dom z oborą nr 10, drewniany	1934-1935
10		Dom nr 19 drewniany	1910
11	Korytów	Kapliczka obok domu nr 106murowana	1930
12		Zagroda młynarska ul. Krótka 30	
13		młyn	1900
14		stajnia	1804
15		stodoła	1804
16		dom nr 35drewniany	1920
17		dom nr 38 murowany	1909
18		dom nr 50 murowany	1911
19		dom nr 72 murowany	1937
20		dom nr 136 murowany	1937
21		dom przy ul. Dębowej 6 dom przy ul. Dębowej 12	1928 1928
22	Krze Duże	Kapliczka murowana w środku wsi	1900
23		Kapliczka mur. przy drodze do W-wy	1900
24		Dom nr 35 murowany	1932
25	Kukłówka Radziejowicka	Kapliczka obok domu nr 41 drewniana	1900
26		Dom nr 7 drewniany	1900
27		Dom nr 33 drewniany	1936
28		Dom nr 37 drewniany	1930-1940
29	Kukłówka Zarieczna	Cmentarz	
30	Nowe Budy	Dom nr 2 murowany	1939
31		Dom nr 12 murowany	1939
32	Radziejowice	Kapliczka murowana	XIX-XX wiek
33		Dom ul. Główna 24 murowany	1930
34		Dom ul. Główna 34 murowany	1850
35		Cmentarz plebania	murowana1820, przebudowywana XIX-XX w.
36	Słabomierz	Kapliczka murowana obok domu nr 1	1900
37		Kapliczka murowana	1880
38		Dom nr 1 drewniany	1880
39		Dom nr 12 murowany	1920
40		Dom nr 17 drewniany	1836
41		Dom nr 20 drewniany	1910
42		Dom nr 30 drewniany	pocz. XX w
43		Młyn drewniany	1900
44		Budynek gospodarczy zagroda nr4, mur.	1905
45	Stare Budy Radziejowickie	Dom nr 5 drewniany	XIX/XX w
46		Obora w zagrodzie nr 17	Koniec XIX w
47		Dom nr 26 drewniany	1900r
48		Zagroda nr 35: dom drewniany	1928
49	budynek gospodarczy murowany	1938	
50	Tartak Brzózki	Dom nr 12 murowany	1918r
51		Dom nr 15 murowany	XIX/XX w

Tabela 4 Inne obiekty spełniające warunki objęcia ich ochroną konserwatorską

Wieś	opis	czas powstania	Uwagi
Krze Duże	Park dworski Dwór z budynkami towarzyszącymi	XIX w (odbudowany)	Szcątkowy stan zachowania parku, obiekt wykreślony z rejestru zabytków

## 2.3. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury technicznej

### 2.3.1. Układ komunikacyjny

Głównymi trasami przebiegającymi przez teren Gminy Radziejowice są drogi krajowe: nr 8 (Białystok-Warszawa-Wrocław) wchodząca w skład paneuropejskiego korytarza transportowego KIV Gdańsk-Katowice, nr 50 (Płońsk-Sochaczew-Grójec-Mińsk Maz.-Ostrów Maz.) oraz wojewódzka nr 759 (Kazuń Polski-Błonie-Grodzisk Mazowiecki-Radziejowice). Po tych drogach odbywa się większość ruchu tranzytowego na terenie Gminy.

Droga krajowa nr 8 (E-67) jest drogą dwujezdniową relacji Białystok-Warszawa-Wrocław. Szerokości w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego wynosi ok. 40m. Droga krajowa nr 8 ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej. Przechodząca przez Gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych ruchem samochodowym w województwie, przejeżdża nią od ponad 7 000 do ponad 40 000 poj. sam./dobę. M. in. na drogę nr 8 oraz nr 50 przypada największy ruch tranzytowy w całym województwie, który należy do największych w kraju. Wiąże się z tym liczne uciążliwości, jak również konieczność wykonywania niezbędnych prac remontowo-konserwatorskich. Za pośrednictwem węzłów projektowanych w Radziejowicach, Radziejowicach Parceli, Kuranowie i Krzaczach oraz przy wykorzystaniu sieci dróg lokalnych odbywać się powinna obsługa stref przemysłowych i produkcyjno-usługowych zlokalizowanych na terenie Gminy, głównie w sąsiedztwie drogi nr 8. Ruch lokalny wraz z dojazdem do posesji prywatnych odbywać się będzie za pośrednictwem dróg serwisowych. Dla drogi nr 8 o szerokości w liniach rozgraniczających min. 30 m i dwóch jezdniach szerokości 7m oddzielonych od siebie pasem zieleni izolacyjnej, minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych wynosi 40m od krawędzi jezdni w terenie niezabudowanym i 20m od krawędzi jezdni w terenie zabudowanym. Dla zabudowy mieszkaniowej określenie linii zabudowy musi być zgodne z zapisami oceny oddziaływania na środowisko.

Droga krajowa nr 50 przebiegająca przez zachodnie tereny Gminy stanowi drogę dla ruchu tranzytowego wschód-zachód (Berlin – Warszawa - Moskwa). Na odcinku Sochaczew – Grójec - Góra Kalwaria - Mińsk Maz. stanowić ma ona „Dużą Obwodnicę Warszawy”. Zakończono prace remontowe mające na celu wzmocnienie jej nawierzchni, poprawę standardu oraz przepustowości drogi, m.in. poprzez budowę obwodnic miejskich. Droga nr 50 jest drogą jednojezdniową o dwóch pasach ruchu po 3m każdy, minimalna szerokość pasa drogowego wynosi 25m. Minimalna linia zabudowy od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych wynosi 25m na terenie niezabudowanym i 10 m od krawędzi jezdni na terenie zabudowanym. Dla zabudowy mieszkaniowej określenie linii zabudowy musi być zgodne z zapisami oceny oddziaływania na środowisko.

Droga nr 50 we wsi Krzyżówka łączy się z drogą krajową – obwodnicą miasta Żyrardowa, dalej z autostradą A2 we wsi Wiskitki gm. Wiskitki.

Istotnym elementem układu komunikacyjnego Gminy Radziejowice jest droga wojewódzka nr 579 relacji Błonie - Grodzisk Maz. – Radziejowice łącząca się z drogą krajową nr 8 w miejscowości Radziejowice.

Ponadto na terenie Gminy znajdują się następujące drogi powiatowe:

- 4711W przejście przez Krze Duże,
- 4713W Korytów – Radziejowice do drogi nr 579,
- 4714W Tartak – Mszczonów,
- 4716W Korytów – Olszówka,
- 4723W od drogi nr 8 - Mszczonów.

Dla dróg wojewódzkich/powiatowych o szerokości od 15 do 25m w liniach rozgraniczających minimalna linia zabudowy dla obiektów budowlanych wynosi 20m od krawędzi jezdni na terenie niezabudowanym i 8m od krawędzi jezdni na terenie zabudowanym.

Trzecią kategorię dróg stanowią drogi gminne o znaczeniu lokalnym, będące uzupełnieniem sieci dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Dla dróg gminnych (jednojezdniowych) o szerokości 15m w liniach rozgraniczających minimalna linia zabudowy dla

obiektów budowlanych wynosi 15m od krawędzi jezdni na terenie niezabudowanym i 6m od krawędzi na terenie zabudowanym.

Uzupełnieniem wymienionych dróg są drogi wewnętrzne, nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, obsługujące osiedla mieszkaniowe, grunty rolne, leśne i inne podmioty gospodarcze. Słabo rozwinięta sieć i niedoinwestowanie w ich stan techniczny są poważną barierą dla rozwoju gospodarczego i turystycznego Gminy.

**Gmina sukcesywnie prowadzi remonty i przebudowy dróg gminnych. W 2018 roku przeprowadzono następujące inwestycje drogowe:**

- **przebudowa drogi lokalnej w miejscowości Budy Mszczonowskie od km 0+000 do km 0+534,60, dz. nr ew. 257 (asfalt),**
- **remont drogi gminnej NR 470303W w miejscowości Podlasie od km 0+000 do km 0+720 (destrukt),**
- **remont drogi gminnej NR 470311W w miejscowości Słabomierz od km 0+000 do km 0+260 (asfalt),**
- **remont drogi wewnętrznej w miejscowości Zazdrość od km 0+000 do km 1+036,75 (destrukt),**
- **przebudowa drogi gminnej /wewnętrznej/ Al. Lipowej w miejscowościach Radziejowice-Parcel i Kuranów, od km 0+400 do km 1+950,67 (asfalt).**

Przez teren Gminy przebiega linia Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa – Katowice, jednak linia ta nie obsługuje ruchu pasażerskiego Gminy Radziejowice. Jedynie we wsi Korytów znajduje się stacja towarowa.

#### **Komunikacja indywidualna:**

Komunikacja samochodowa odbywa się drogami krajowymi, wojewódzkimi i powiatowymi, oraz gminnymi i pozostałymi.

Komunikacja rowerowa: Rower jest podstawowym środkiem komunikacji dla dużej liczby mieszkańców Gminy Radziejowice. Duża liczba turystów odwiedza Gminę właśnie na rowerach. Wzdłuż większości dróg istnieją wyjeżdżone „przedepoty” rowerowe. Wzdłuż wielu dróg ruch rowerowy odbywa się poboczem drogi, albo z braku pobocza zewnętrzną krawędzią drogi. Przy wzrastającym natężeniu ruchu samochodowego taki stan rzeczy będzie powodował wzrost liczby wypadków. Natężenie ruchu rowerowego wzrasta w dni świąteczne – wielu mieszkańców dojeżdża rowerem do kościoła, w tym czasie pojawia się też większa liczba turystów.

#### **Komunikacja zbiorowa:**

Komunikacja PKS: Gmina Radziejowice posiada połączenia autobusowe PKS z Żyrardowem, Grodziskiem Maz., Mszczonowem oraz z Warszawą.

Komunikacja PKP: Przebiegająca przez teren Gminy linia Centralnej Magistrali Kolejowej nie ma znaczenia dla transportu pasażerskiego w Gminie Radziejowice. Na północ od Gminy, w odległości 3-5 km od granicy Gminy przebiega linia kolejowa relacji Warszawa-Skierniewice, na odcinku sąsiadującym z Gminą znajdują się stacje głównie w Jaktorowie, Międzyborowie i Żyrardowie.

#### **2.3.2. Zaopatrzenie w wodę**

Woda na terenie Gminy Radziejowice pobierana jest głównie z ujęć głębinowych. w Gminie Radziejowice długość sieci wodociągowej z przyłączami wynosi aktualnie (według GUS) 59 km i zwiększyła się w stosunku do 2000 roku o 42,2 km. Obecnie na terenie gminy pracuje sześć studni głębinowych na potrzeby zaopatrzenia zbiorowego, znajdują się one w miejscowościach: Hamernia, Radziejowice, Kukłówka i Słabomierz. Poniżej przedstawiono ważniejsze ujęcia wód podziemnych w Gminie, z których rozprowadzono sieci wodociągów wiejskich.

Tabela 5 Ważniejsze ujęcia wód podziemnych dla wodociągów wiejskich w gminie Radziejowice  
\*) zasilanie ze Świnic gm. Mszczonów

Lp.	Ujęcie wodociągowe	Nr studni głębinowej	Głębokość studni [m]	Poziom wodonośny (stratygrafia)	Zasoby eksploatacyjne [m <sup>3</sup> /h]	Pobór wody [m <sup>3</sup> /h]	Średni pobór	Średni pobór wody [tys. m <sup>3</sup> /rok]	Długość sieci wodociągowej

							wody [m <sup>3</sup> /mc]	2002	2003	[w km] (31.12..2003r.)
1.	Korytów	1	65,0	Q	40,0	36,2	2508	29,20	30,10	4,6
2.	Krze	12	66,066,0	Q	100,0	90,0	2223	12,30	26,70	19,0
3.	Radziejowice	1a2	92,587,5	Q	54,0	36,0	6866	80,50	82,40	4,5
4.	Słabomierz	1	85,0	Q	3,50	12,0	2691	36,50	32,30	2,3
5.	Krzyżówka*)	-	-	-	-	-	42	0,50	0,50	2,3
Gmina razem:		6	-	-	197,50	174,20	14330	159,00	172,00	32,7

W Hamerni znajduje się studnia o wydajności  $Q=40\text{m}^3/\text{h}$  obsługująca Dom Opieki Społecznej oraz druga studnia o wydajności  $Q=24\text{m}^3/\text{h}$  obsługująca osiedle letniskowe. w Radziejowicach znajdują się dwie studnie o wydajności  $Q=54\text{m}^3/\text{h}$  każda, obsługujące wodociąg grupowy. w Kukłówec znajduje się studnia o wydajności  $Q=23\text{m}^3/\text{h}$  (wiejski wodociąg grupowy), a w Słabomierzu

studnia o wydajności  $Q=12\text{m}^3/\text{h}$  obsługuje wodociąg wiejski. Na obszarze całej gminy natomiast znajduje się 11 zaewidencjonowanych odwiertów.

W pozostałych wsiach mieszkańcy zaopatrują się w wodę ze studni kopalnych lub wierconych. Gmina kontynuuje budowę sieci wodociągowej, w pierwszej kolejności wodociąg będzie wybudowany w Krzaczach Dużych, Adamowie Parceli i Adamowie.

### 2.3.3. Gospodarka ściekowa

W gminie Radziejowice brak jest oczyszczalni ścieków bytowych. Ścieki z gospodarstw indywidualnych, instytucji użyteczności publicznych oraz innych jednostek odprowadzane są do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szambo) i wywożone na podstawie indywidualnych umów do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie.

Na terenie gminy, istnieją kanalizacje zakładowe wraz z oczyszczalniami. Obecnie skanalizowany jest tylko Zakład Ceramiki Budowlanej „JOPEK” oraz Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki (mieszczący się w zabytkowym pałacu. Stan techniczny urządzeń oczyszczających w pałacu jest określany jako zły. Wody opadowe odprowadzane są do naturalnych cieków wodnych, studzienek burzowych i rowów odwadniających bez ich uprzedniego oczyszczenia. w celu uregulowania stanu wodno-prawnego konieczna jest budowa podoczyszczalni wód deszczowych. Na terenie całej gminy należy rozwiązać i uporządkować gospodarkę ściekową. Nieczystości płynne z indywidualnych dołów gnilnych wywożone są do oczyszczalni ścieków znajdującej się poza terenem gminy. Niestety z powodu nie szczelności szamb ścieki socjalno-bytowe przedostają się do gruntu, a niektóre gospodarstwa indywidualne wprowadzają ścieki i gnojnicę bezpośrednio do wód powierzchniowych (szczególnie do Pisi Gągolin) i zatrują rzekę. Aby zapobiec tej niekorzystnej sytuacji gmina podjęła starania w celu zrealizowania przynajmniej częściowej sieci kanalizacyjnej. Została opracowana koncepcja, która wchodzi w życie skanalizowania wsi Radziejowice, Tartak, Korytów i Korytów A.

### 2.3.4. Gospodarka odpadami

Transport nie segregowanych odpadów komunalnych odbywa się na składowisko odpadów zlokalizowane w miejscowości Słabomierz - Krzyżówka.

Składowisko Słabomierz -Krzyżówka zostało uruchomione w 1970 r. po dawnym wyrobisku piasku i żwiru. Zajmuje ono powierzchnię 11,96 ha. Pojemność planowana składowiska wynosi 650 000 Mg, a wykorzystano 532 066 Mg. Stopień wypełnienia wynosi około 80%. Najbliższe obiekty mieszkaniowe usytuowane są w odległości około 700 m od składowiska, a obszary chronione w odległości około 1000 m. Składowisko posiada naturalne zabezpieczenie środowiska w postaci podłoża gliniasto - ilastego (14-15 m) z przewarstwieniami piasku, pierwsza warstwa wodonośna znajduje się na głębokości 1,3 m pod zdeponowanymi odpadami. Monitoring składowiska nie jest prowadzony. Stan formalno-prawny obiektu jest uregulowany.

Właścicielem składowiska i zarządzającym jest Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej

„Żyrardów” Sp. z o.o. w Żyrardowie. Na składowisku nie jest prowadzona segregacja odpadów.

Przewozem odpadów do miejsca ich unieszkodliwiania zajmują się głównie firmy świadczące usługi na podstawie umów zawartych pomiędzy Urzędem Gminy oraz prywatnymi wytwórcami odpadów.

Odpady budowlane transportowane są głównie przez firmy budowlane prowadzące aktualnie prace remontowo-naprawcze i budowlane.

Odpady przemysłowe są transportowane przez uprawnionych odbiorców odpadów (również niebezpiecznych) do miejsca magazynowania, odzysku lub unieszkodliwiania.

Na terenie gminy Radziejowice praktycznie nie ma typowych punktów przeładunku odpadów komunalnych. Częściowo odpady te są przeładowywane w miejscach ich zbierania.

Projekt systemu gospodarki odpadami w Gminie Radziejowice opracowano w oparciu o:

- wytyczne Krajowego Planu Gospodarki Odpadami,
- działania w zakresie minimalizacji ilości wytwarzania odpadów,
- objęcie programem odbioru wszystkich mieszkańców powiatu,
- wdrożenia selektywnej zbiórki odpadów „u źródła” i w „sąsiedztwie”,
- odzysk frakcji organicznej,
- odbiór odpadów problemowych i niebezpiecznych,
- składowanie odpadów, których nie da się przetworzyć.

Zgodnie z „Planem gospodarki odpadami w województwie mazowieckim na lata 2004-2011” na terenie województwa planuje się utworzenie 9 obszarów, w których funkcjonować będzie zintegrowany podsystem gospodarki odpadami powiązany w sposób trwały z instalacjami i urządzeniami służącymi odzyskowi lub unieszkodliwianiu odpadów. Na terenach tych działac będą regionalne zakłady gospodarki odpadami. Regionalne zakłady gospodarki odpadami będą miały charakter ponadlokalny, co spowoduje lepsze wykorzystanie zdolności produkcyjnych oraz obniży jednostkowe koszty inwestycyjne i eksploatacyjne tych obiektów. Powiat Żyrardowski znalazł się w Regionie Grodziskim.

W gminie Radziejowice projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami w następujących podsystemach:

- A. podsystem gospodarki odpadami komunalnymi, opakowaniowymi, zużytym sprzętem elektrycznym i elektronicznym,
- B. podsystem gospodarki odpadami budowlanymi,
- C. podsystem gospodarki odpadami azbestu,
- D. podsystem gospodarki wrakami samochodowymi i oponami,
- E. podsystem gospodarki zwłokami zwierzęcymi
- F. podsystem zbierania odpadów pochodzenia medycznego

Tabela 6 Gospodarka odpadami przemysłowymi wytworzonymi na terenie gminy Radziejowice w 2003 roku

Gmina	Odpady wytworzone w ciągu roku (Mg)				
	razem	magazynowane	odzysk	unieszkodliwione poza składowaniem	unieszkodliwione przez składowanie
Radziejowice	1293,828	230,313	1299,570	0,218	0,000

### 2.3.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Energia Elektryczna dostarczana jest do odbiorców magistralami napowietrznymi wyprowadzonymi ze stacji 110/15kV „Mszczonów”. Istniejący system zasilania Gminy Radziejowice zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju Gminy i standardowych przerw w dostarczaniu energii elektrycznej.

Teren gminy zasilany jest w energię elektryczną z GPZ-tu znajdującego się w południowej części miasta Żyrardowa i z GPZ-tu w Mszczonowie. Jedynie część Kukłówki Zarzecznej zasilana jest z GPZ-tu w Grodzisku Mazowieckim. Na terenie gminy dominują linie napowietrzne SN i NN. Jedynie w nowych osiedlach mieszkaniowych występują linie kablowe NN. Ze względu na małe

możliwości sieci przesyłowych w niektórych miejscowościach występuje niedobór mocy. Sieć energetyczna na terenie gminy wymaga modernizacji i przebudowy, szczególnie w miejscowościach, gdzie przewidziano w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny pod budownictwo jednorodzinne.

#### **2.3.6. Zaopatrzenie w energię ciepłą**

W gminie Radziejowice głównym źródłem energii ciepłej są kotłownie indywidualne opalane w przeważającej większości węglem kamiennym, a także koksem.

#### **2.3.7. Zaopatrzenie w gaz**

Przez teren Gminy przebiega trasa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa relacji Mory – Piotrków Trybunalski oraz DN 100 PN 6,3 MPa relacji Mszczonów – Żyrardów, DN 100 PN 6,3

Mpa do stacji gazowej wysokiego ciśnienia I<sup>0</sup> „Kukłówka” oraz zlokalizowana jest stacja gazowa wysokiego ciśnienia I<sup>0</sup> w miejscowości Radziejowice.

#### **2.3.8. Telekomunikacja i Informatyzacja**

Gmina obsługiwana jest przez centralę telefoniczną we wsi Radziejowice, Kukłówka i Korytów.

Uruchomienie nowych centralek pozwoli w pełni zaspokoić potrzeby mieszkańców gminy.

### **2.4. Uwarunkowania wynikające z systemów infrastruktury społecznej**

#### **2.4.1. Oświata i wychowanie**

Na terenie gminy Radziejowice funkcjonują: jedno przedszkole w Radziejowicach, trzy Zespoły Szkół Publicznych (w Radziejowicach, Korytowie, Kukłówce), przy przedszkolu w Radziejowicach i przy szkole podstawowej w Kukłówce Radziejowickiej zorganizowane są klasy „0”.

Usytuowanie szkół jest dość równomierne w topografii gminy. Został powołany Społeczny Komitet ds. Budowy Gimnazjum. Gmina posiada teren pod inwestycję, jak również gotowy projekt budynku, w budżecie gminy na rok 2004 przeznaczono na ten cel kwotę 1 mln zł. Do szkół podstawowych uczęszcza razem 444 uczniów, jest zatrudnionych 52 nauczycieli, do gimnazjum uczęszcza 209 gimnazjalistów i jest zatrudnionych 34 nauczycieli.

Niestety zły stan infrastruktury przeznaczonej pod edukację podstawową wymaga podjęcia niezbędnych kroków. Modernizacji i remontów wymagają praktycznie wszystkie budynki szkolne, przede wszystkim należy zająć się remontem sal wewnątrz, wymianą okien, modernizacją systemu grzewczego wraz z ociepleniem budynków. Brak jest odpowiedniego wyposażenia w obiekty sportowe terenów szkolnych, konieczna jest budowa sal gimnastycznych, w które wyposażona powinna być każda szkoła. Sale tego typu pełnią dla społeczności lokalnej bardzo dużą rolę, po pierwsze stanowią solidne zaplecze sportowe nie tylko dla uczniów szkolnych – możliwość korzystania z tego typu obiektów również przez osoby dorosłe w godzinach popołudniowych, po drugie sale takie mogą spełniać rolę sal widowiskowych.

W gminie Radziejowice nie funkcjonują żadne szkoły ponad gimnazjalne.

#### **2.4.2. Służba zdrowia**

Po wprowadzeniu z dniem 1 stycznia 1999 r. reformy opieki zdrowotnej, funkcjonujący wówczas Ośrodek Zdrowia został przekształcony w Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Medycyna Rodzinna Osuchów z filią w Radziejowicach, gdzie działa: przychodnia ogólna, stomatologia, pediatria. Ww. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej dzierżawi dawny Gminny Ośrodek Zdrowia. Na 3500 miejsc zarejestrowało się około 3250 pacjentów. Stacjonarną opiekę zdrowotną dla mieszkańców gminy zapewnia Szpital ZOZ w Żyrardowie.

#### **2.4.3. Opieka społeczna**

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Radziejowicach realizuje zadania pomocy społecznej w zakresie pomocy mieszkańcom Gminy Radziejowice, którzy znajdują się w trudnej sytuacji życiowej.

Sprawa pomocy dla ludzi starych, chorych, osób niepełnosprawnych znajdujących się w trudnych warunkach materialnych jest określona odpowiednimi wytycznymi w oparciu o znowelizowaną Ustawę o Pomoc Społecznej Dz.U.Nr 147 grudnia 1996r.

Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Radziejowicach realizuje zadania zlecone z budżetu wojewódzkiego oraz zadania własne Gminy. Środki finansowe z zadań zleconych Ośrodek wydatkuje na zasiłki.

#### ***2.4.4. Zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem***

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

Zarządzeniem Nr 108/2020 Starosty Powiatu Żyrardowskiego z dnia 17 grudnia 2020 r. wyznaczono osobę pełniącą funkcję koordynatora do spraw dostępności.

Zadaniami koordynatora są m.in.:

- Wsparcie osób ze szczególnymi potrzebami w dostępie do usług świadczonych przez Starostwo.
- Przygotowanie i koordynacja wdrożenia planu działania na rzecz poprawy zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w art. 6 ustawy o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- Monitorowanie działalności Starostwa w zakresie zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

Zgodnie z Zarządzeniem Nr 121/2022 Wójta Gminy Radziejowice z dnia 28 grudnia 2022 r. w Urzędzie Gminy Radziejowice powołano koordynatora ds. dostępności. Koordynator ds. dostępności realizuje zadania związane z wsparciem osób ze szczególnymi potrzebami w dostępie do usług świadczonych przez Urząd Gminy Radziejowice, monitorowaniem działalności Urzędu Gminy Radziejowice w zakresie zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami oraz sporządzaniem co 4 lata raportu o stanie zapewniania dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

#### ***2.4.5. Kultura***

Na terenie gminy czynne są następujące placówki kulturalne:

- Gminny Ośrodek Kultury w Radziejowicach,
- Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki w Radziejowicach mieszczący się w XVII- wiecznym Pałacu z dworkiem modrzewiowym,
- siedziby Ochotniczych Straży pożarnych w Radziejowicach i Korytowiu.

#### ***2.4.6. Sport***

Na terenie gminy działają Uczniowskie Kluby Sportowe w szkołach podstawowych, które bazują w oparciu o istniejące budynki szkolne (sala gimnastyczna przy szkole w Radziejowicach i Korytowiu, boisko sportowe we wsi KorytówA). w gminie działają kluby sportowe: zespół piłki nożnej „Błękitni” z Korytowa, znajdujący się w III lidze, Międzygminny Klub Sportowy skupiający



trzy gminy (Radziejowice, Mszczonów i Żabią Wolę), LZS, UKS oraz sekcja judo. Corocznie odbywa się impreza pt. „Jesienny Bieg o Cegłę Jopka”.

#### 2.4.7. Turystyka i rekreacja

Gmina Radziejowice stanowi duży potencjał rekreacji i wypoczynku. Brak większych zakładów przemysłowych i duża lesistość są czynnikami przyciągającymi mieszkańców miast spragnionych czystego powietrza i spokoju. Rozwojowi rekreacji sprzyja dogodny dojazd (droga krajowa nr 8 i nr 50). Przez ten rejon wiodą trasy szlaków turystycznych. Walory Krajobrazowe podnoszą rezerваты przyrody z licznymi pomnikowymi obiektami przyrody. Rzeźba terenu jest urozmaicona, występuje bogata szata roślinna i duża różnorodność gatunkowa występujących zwierząt. w Katalogu Zabytków Architektury i Budownictwa w Polsce zostało wymienionych szereg obiektów z terenu gminy Radziejowice (m.in. pałac w Radziejowicach, Kościół w Radziejowicach i Kukłówe), które stanowią dodatkową atrakcję dla turystów. Poza tym na obszarze gminy znajdują się zabytkowe aleje, cmentarze, dworek Józefa Chełmońskiego w Kukłówe Zarzecznej i zagroda młyńska w Korytowiu.

Głównym ośrodkiem rekreacyjnym w okresie letnim jest ośrodek wodny w Hamernii, gdzie dostępne jest pole biwakowe i kąpielisko. Dogodne walory przyrodniczo-krajobrazowe są podstawą utworzonego w 1997 r. Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki. Zajmuje on aż 72,11% powierzchni gminy Radziejowice. Ponadto głównie z powodu wybitnych walorów urbanistyczno-przyrodniczych oraz historyczno-kulturowych projektowany jest m.in. na terenach gminy Radziejowice Park Krajobrazowy im. Józefa Chełmońskiego. Wydzielenie takich obszarów z pewnością poprawia poziom atrakcyjności turystycznej całego obszaru gminy.

Przez teren Gminy prowadzą następujące szlaki turystyczne:

- Jaktorów - Kukłówka - Skuły - Żelechów (znaki żółte, 24 km, piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Osowiec - Kukłówka - Radziejowice (znaki niebieskie, 17 km, piesza)
- Grodzisk Mazowiecki - Kukłówka - Radziejowice - Żabia Wola - Kaleń - Żelechów - Grodzisk Mazowiecki (45 km, kolarska)
- Boczek - Łowicz - Sromów - Bolimów - Bolimowski Park Krajobrazowy (Centrum Edukacji Ekologicznej) - Żyrardów - Radziejowice - Kukłówka - Żelechów (ok 100 km , 2-dniowa, kolarska lub samochodowa).

Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoznawcze uchwaliło regulamin Odznaki Regionalnej Przyjaciół Ziemi Chełmońskiego, którą można zdobyć odwiedzając wybrane muzea Mazowsza Zachodniego, oraz odbywając piesze wycieczki. Odwiedzając Gminę Radziejowice można także zbierać punkty do odznak turystyki kwalifikowanej pieszej i rowerowej.

Baza turystyczna jest jednak niewystarczająca. Brakuje przede wszystkim miejsc noclegowych oraz tanich noclegowni typu schroniska młodzieżowe, campingów, a także galerii i podobnych obiektów szeroko rozumianej kultury. Największe skupiska działek rekreacyjnych znajdują się w obrębach Adamów, Adamów Parcel, oraz Tartak (Hamernia).

Tabela 7 Baza turystyczno-wypoczynkowa w gminie Radziejowice

Lp.	Baza turystyczna	Ilość miejsc noclegowych całorocznych
1	Stary Dwór Radziejowice	49
2	Ośrodek Kukłówka	53
3	TWÓJ PENSJONAT Radziejowice	12
4	Dom Pracy Twórczej Radziejowice	55
5	Gościniec „Kukłówka”	15
6	Agroturystyka	37
Razem		221

## 2.5. Uwarunkowania demograficzne

### 2.5.1. Ludność

Ludność gminy Radziejowice wynosi 4549 osób, Liczba mężczyzn wynosi 2242, natomiast kobiet 2307, które stanowią 102,9% ogółu. Natomiast gęstość zaludnienia w roku 2004 na terenie gminy wynosiła 58 os/km<sup>2</sup>. Przyrost naturalny wynosi 4,2 na 1000 ludności, natomiast saldo migracji wynosi 14,2 na 1000 ludności.

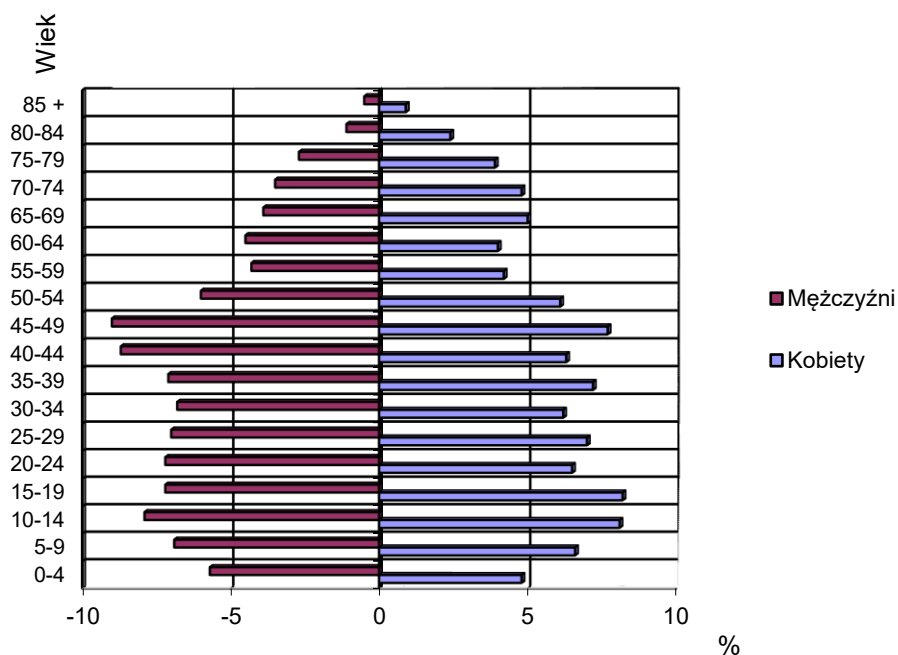
Tabela 8 Podstawowe dane demograficzne gminy Radziejowice

Lp.	Wieś lub obręb ewidencyjny	Powierzchnia (km <sup>2</sup> )	Liczba osób
1.	Adamów-Parcel	2,48	87
2.	Adamów Wieś	3,24	122
3.	Benenard	1,65	93
4.	Budy Józefowskie	2,58	189
5.	Budy Mszczonowskie	2,87	83
6.	Chroboty	1,56	123
7.	Kamionka	2,09	59
8.	Korytów	3,50	407
9.	Korytów A	2,01	555
10.	Krze	6,35	283
11.	Krzyżówka	2,55	84
12.	Kuklówka Radziejowicka	1,96	126
13.	Kuklówka Zarzeczna	3,41	205
14.	Kuranów	1,77	66
15.	Nowe Budy	3,75	129
16.	Pieńki Towarzystwo	1,52	41
17.	Podlasie	0,79	58
18.	Radziejowice	3,84	658
19.	Radziejowice-Parcel	1,88	181
20.	Słabomierz	3,20	143
21.	Stare Budy	2,69	49
22.	Tartak	1,73	281
23.	Zazdrość	1,26	104
24.	Zboiska	2,15	121
25.	Nadleśnictwo Grójec	10,84	-
26.	PGR Borek	0,63	-
<b>RAZEM</b>		<b>72,3</b>	<b>4247</b>

Tabela 9 Ludność według płci i grup wieku w roku 2002

Wyszczególnienie	Mężczyźni	Kobiety	Liczba kobiet na 100 mężczyzn	Ogółem	Odsetek liczebności grup względem ogółu
Ogółem	2242	2307	102,9	4549	100
W wieku:					
Przedprodukcyjnym	563	561	99,6	1124	24,7
Produkcyjnym	1418	1261	88,9	2679	58,9
Poprodukcyjnym	261	485	185,8	746	16,4

Wyk. 1. Struktura wiekowa ludności gminy Radziejowice w 2002 r.

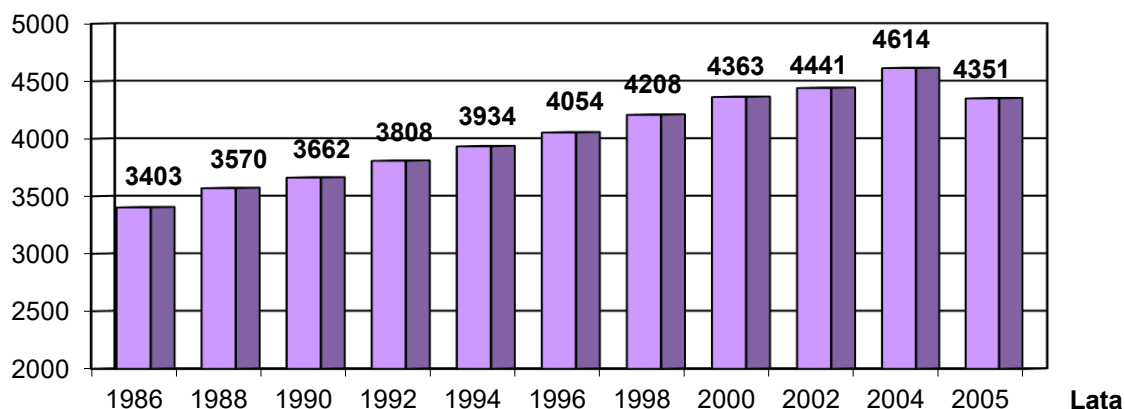


Jak widać z powyższego zestawienia wynika struktura wiekowa gminy Radziejowice jest bardzo korzystna. Duża liczba osób w wieku produkcyjnym oraz stosunkowo wysoka liczba osób w wieku przedprodukcyjnym stanowią duży potencjał rozwojowy terenu gminy. Korzystna struktura demograficzna gminy to niewątpliwie jej duży atut.

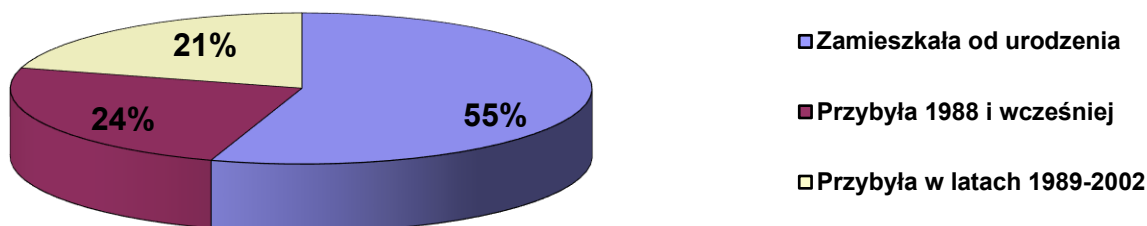
Na uwagę zasługuje też dość zróżnicowana struktura ludności według płci. Zdecydowanie przeważa liczba kobiet w wieku poprodukcyjnym. Natomiast więcej mężczyzn jest wśród ludności w wieku produkcyjnym.

Następny wykres przedstawia zmiany liczby mieszkańców gminy Radziejowice w latach 1992-2004. Według spisu powszechnego 2002 niemal połowę mieszkańców stanowią przybysze spoza terenów Gminy. Ponad połowa z nich osiedliła się przed przemianami 1989r. Jedna czwarta dzisiejszej liczby mieszkańców osiedliła się tu przed rokiem 1988, blisko jedna piąta osiedliła się w Gminie w okresie 1989-2002. Przyrost naturalny w ostatnich latach, podobnie jak w całym kraju był ujemny, jednak to właśnie liczne migracje powodują systematyczny wzrost liczby mieszkańców Gminy. Jedyny spadek liczby mieszkańców zanotowano na przełomie 2004 i 2005 roku, spowodowane było to odłączeniem od gminy Radziejowice następujących obrębów: Wręcza, Wręcza A, Olszówka oraz Nowy Dworek.

Wyk. 2. Zmiany liczby ludności na terenie gminy Radziejowice w latach 1986-2005

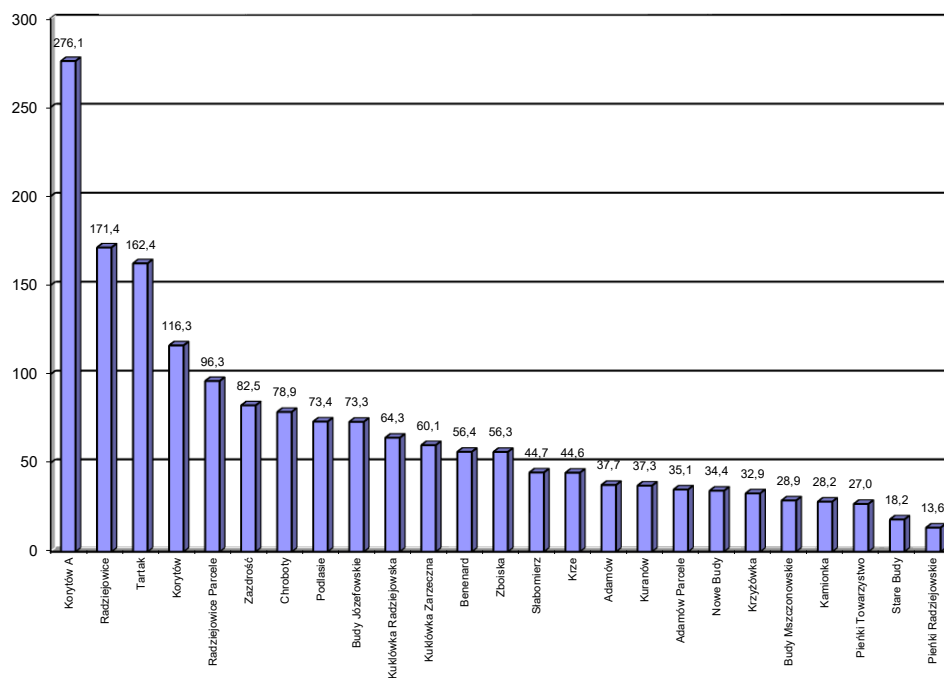


Wyk. 3. Ludność gminy Radziejowice wg okresu zamieszkania

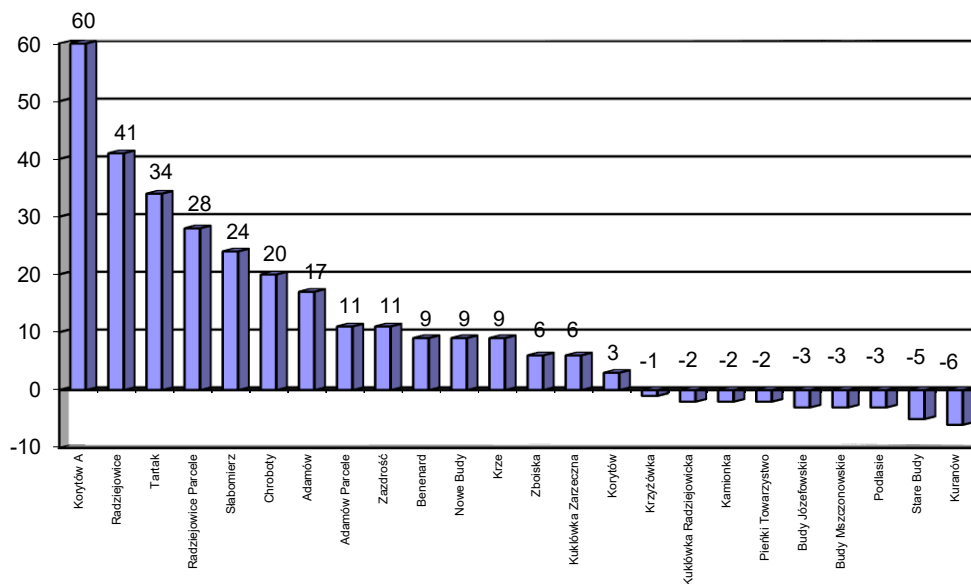


Regularnie następował wzrost populacji gminy. Średnio około 50-100 osób na rok. (z powodu odłączenia trzech obrębów geodezyjnych ogólna liczba ludności gminy Radziejowice zmniejszyła się w roku 2005 w stosunku do poprzedniego). Należy jednak zaznaczyć, iż wzrost nie był równomierny we wszystkich obrębach gminy, a nawet w wielu przypadkach następował odpływ mieszkańców. Sytuację w tym zakresie przedstawia szczegółowo wykres 5. Liczba mieszkańców wzrosła o największą wartość w obrębach Korytów A, Radziejowice, Tartak Brzóska, Radziejowice Parcele, Słabomierz. Największy bilans dodatni wykazują tereny o największej (w skali Gminy) gęstości zaludnienia. Na terenach o najmniejszej gęstości zaludnienia w okresie 2000-2004 liczba ludności zmniejszyła się. Odpływ ludności nie był jednak tak znaczny jak napływ.

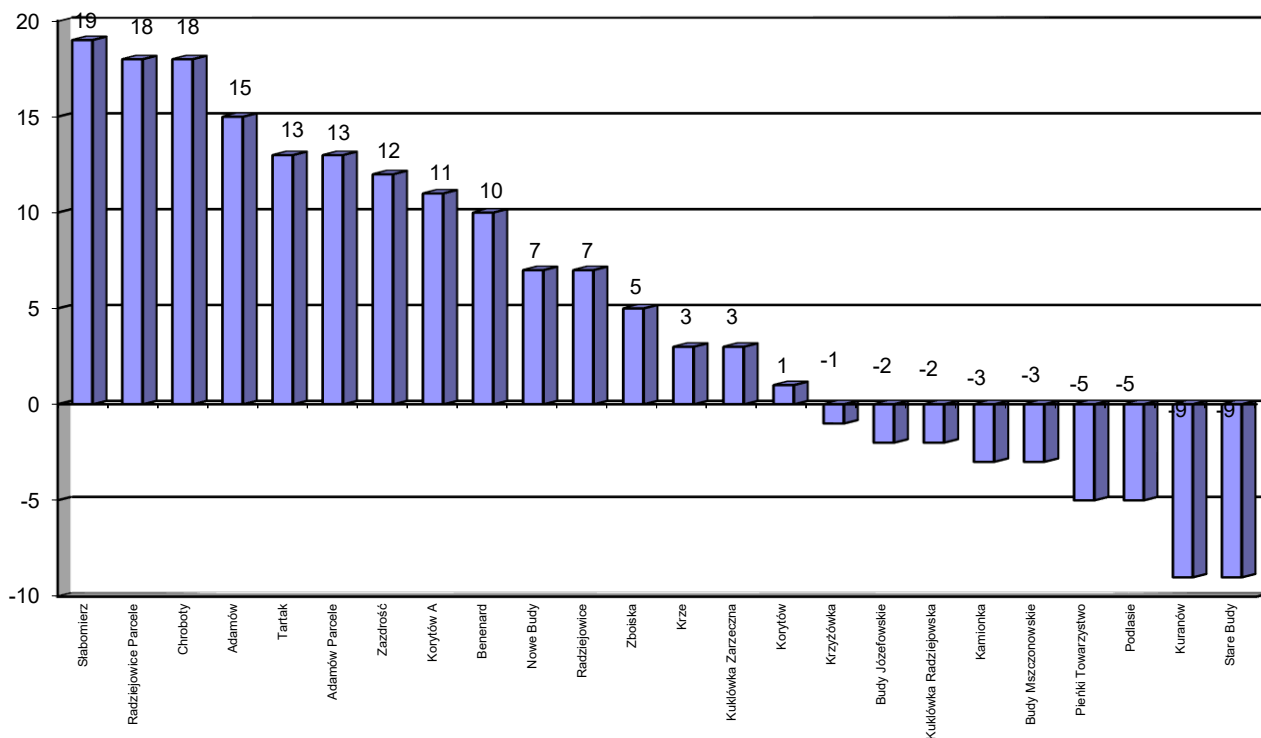
Wyk. 4. Gęstość zaludnienia w poszczególnych obrębach w gminie Radziejowice w 2004 r.



Wyk. 5. Migracje mieszkańców w poszczególnych obrębach w latach 2000-2004



Wyk. 6. Migracje mieszkańców w poszczególnych obrębach w latach 2000-2004 - ujęcie procentowe



### Aktualna sytuacja i prognozy demograficzne

W 2016 r. (wg GUS) gminę Radziejowice zamieszkiwało 5616 osób, w tym - 2846 kobiet i 2769 mężczyzn. Kobiety stanowiły 50,7% a mężczyźni 49,3% ogółu ludności. Na przestrzeni lat 2002-2016 liczba mieszkańców gminy Radziejowice wzrosła o 1067 osób tj 23,4%. Średnioroczny przyrost wynosił 76 osób tj. 1,4%. Na powyższą sytuację zasadniczy wpływ miały ruchy migracyjne oraz utrzymujący się w ostatnich 5 latach dodatni przyrost naturalny. Największy rozwój ludnościowy w latach 2002 -2016 odnotowały wsie: Kamionka o 158% Adamów Parcel o. 127,6%, Adamów Wieś 38%, Tartak Brzózki - 40%, Kortów A 37%. W latach 2012-2016 średniorocznie ww. wsiach przybywało od 27 do 35 osób ( w Korytowie A - 35 osób, Korytowie - 30 osób, Tartaku Brzózkach -35 osób, Radziejowicach Parcel -35 osób, Kamionce-32 osoby, Adamowie Parcel - 27 osób Adamowie Wsi - 26 osób). Spadek ludność w 2016 r. w sosunku do 2002 odnotowała wieś Pieńki Towarzystwo.

Gęstość zaludnienia w 2016 r. wynosiła 77osób/1km<sup>2</sup> co jest wartością wyższą niż średnia w gminach wiejskich województwa mazowieckiego (55 osób/km<sup>2</sup>).

W 2016 r. w gminie Radziejowice ludność w wieku produkcyjnym stanowiła 61,9%, w wieku przeprodukcyjnym 20,4% natomiast poprodukcyjnym 17,7%. Duży odsetek ludności w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym nadal stanowią potencjał rozwojowy gminy.

### Ludność gminy Radziejowice jej przyrost 2002-2016 (dane GUS)

rok	Liczba ludności	przyrost w %
2002	4549	
2012	5318	+16,9
2013	5411	+1,74
2014	5486	+1,39
2015	5547	+1,11
2016	5616	+1,24

## Liczba osób zameldowanych na pobyt stały w poszczególnych miejscowościach i zmiany w zaludnieniu 2002-2016. (dane UG Radziejowice)

Lp.	Wieś lub obręb ewidencyjny	2002	2012	2013	2014	2015	2016	zmiany w zaludnieniu 2002-2016
1.	Adamów-Parcel	87	171	182	181	194	198	+111
2.	Adamów Wieś	122	149	154	167	175	174	+52
3.	Benenard	93	109	106	102	112	120	+27
4.	Budy Józefowskie	189	204	198	195	201	202	+13
5.	Budy Mszczonowskie	83	97	100	98	101	102	+19
6.	Chroboty	123	149	155	152	157	164	+41
7.	Kamionka	59	120	128	143	147	152	+93
8.	Korytów	407	443	446	449	460	463	+56
9.	Korytów A	555	728	739	748	752	763	+208
10.	Krze	283	296	303	312	315	319	+36
11.	Krzyżówka	84	93	93	93	93	90	+6
12.	Kuranów	66	64	64	66	67	66	0
13.	Kukłówka Radziejowicka	126	130	138	138	130	133	+7
14.	Kukłówka Zarzeczna	205	246	254	256	256	262	+57
15.	Nowe Budy	129	135	140	138	144	149	+20
16.	Pieńki Towarzystwo	41	33	35	34	27	22	-19
17.	Podlasie	58	63	62	64	62	63	+5
18.	Radziejowice	658	702	697	700	699	706	+48
19.	Radziejowice-Parcel	181	271	266	276	293	291	+110
20.	Słabomierz	143	177	183	186	186	185	+42
21.	Stare Budy	49	60	59	58	59	62	+13
22.	Tartak	281	357	370	375	381	392	+111
23.	Zazdrość	104	124	127	135	136	141	+37
24.	Zboiska	121	149	160	169	165	167	+46

## Ludność według płci i ekonomicznych grup wieku w roku 2016 (BDL GUS)

Wyszczególnienie	Mężczyźni		Kobiety		Liczba kobiet na 100 mężczyzn	Ogółem	Odsetek liczebności grup względem ogółu
		%		%			
Ogółem	2767	49,3	2849	50,7	103	5616	100
W wieku:							
Przedprodukcyjnym	603		544		90,2	1147	20,4
Produkcyjnym	1833		1644		87,3	3477	61,9
Poprodukcyjnym	331		661		199,7	992	17,7

## Przyrost naturalny na terenie gminy Radziejowice w latach 2012-2016 (dane UG Radziejowice)

rok	urodzenia	zgony	Przyrost naturalny	Przyrost na 1000 osób

2012	59	58	1	0,18
2013	65	60	5	0,92
2014	48	47	1	0,18
2015	64	56	8	1,4
2016	62	53	9	1,6

## Saldo migracji w gminie Radziejowice w latach 2002-2016

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Bezwzględna wartość salda migracji	88	97	126	113	103	85	64	81	87	88	71	82

W latach 2005-2016 saldo migracji zawsze osiągało wartości dodatnie. Największe wartości (103, 113, 126) osiągnęło w latach 2007-2008. W pozostałych latach saldo kształtowało się od 64 do 97.

Analiza powyższych wskaźników wykazała, że w gminie Radziejowice następuje stały wzrost liczby ludności. Zjawisko wzrostu liczby ludności należy uznać za korzystne, gdyż świadczy o wysokiej atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania i pracy, a także pozytywnie wpływa na możliwość dalszego rozwoju gospodarczego. Upraszczając – wzrost liczby ludności skutkuje większą konsumpcją, wzrostem zapotrzebowania na usługi, w tym usługi publiczne (szkolnictwo, kultura, rozrywka), przez co napędza rozwój różnych branż lokalnej gospodarki. Jednocześnie wzrost liczby ludności wiąże się z rosnącymi oczekiwaniami wobec zaspokojenia potrzeb mieszkańców, z czego znaczna część realizowana jest w ramach wypełnienia zadań własnych gminy, co przekłada się na większą potrzebę prowadzenia racjonalnej polityki przestrzennej i świadomego kształtowania rozwoju zabudowy tak, by stał się jednym z powodów rozwoju gminy, a nie źródłem problemów.

## PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Mając na względzie długo utrzymujące się dodatnie saldo migracji oraz dodatni przyrost naturalny ostatnich lat dla gminy Radziejowice prognozuje się wieloletnie powiększanie się liczby mieszkańców. Przewiduje się, że wzrost liczby mieszkańców w początkowym okresie będzie przebiegać szybciej ze względu na wzajemne oddziaływanie na siebie salda migracji przyrostu naturalnego – część nowych mieszkańców założy rodziny na terenie Gminy. Powyższe założenia znajdują odzwierciedlenie w *Prognozie demograficznej dla gmin na lata 2017 – 2030 opracowanej przez GUS (sierpień 2017)*

Według ww. prognozy liczba mieszkańców Gminy Radziejowice w roku 2030 wyniesie 6605 mieszkańców, czyli w ciągu 13 lat zwiększy się o 989 mieszkańców tj. o ok. 17,6% w stosunku do roku 2016r. Początkowo tempo wzrostu będzie kształtować się na poziomie 1,3% rocznie, a po roku 2025 spadnie do poziomu 1% rocznie.

Potwierdzeniem dla przewidywanego wzrostu mieszkańców gminy Radziejowice jest również *Prognoza dla powiatów i miast na prawach powiatów oraz podregionów na lata 2014-2050 opracowana przez GUS*. Przewiduje ona w powiecie żyrardowskim wzrost liczby mieszkańców wsi z 28060 osób - w 2014 do 30434 - w 2030 i do 30856 osób- w 2050 r.

Obserwując zmiany przyrostu naturalnego oraz salda migracji w gminach wiejskich powiatu żyrardowskiego w latach 2005-2016 (GUS), założyć można, że znaczny udział w ww. wzrostach liczby ludności będzie miała gmina Radziejowice. W okresie 2002-2016 gmina Radziejowice, każdego roku odnotowawała dodatnie saldo migracji, które wynosiło od 71 do 126 i były to najwyższe wartości spośród wszystkich sadł migracji gmin powiatu żyrardowskiego. Gmina Radziejowice wyróżniała się także dużo większą liczbą napływających mieszkańców. Dla porównania ludność gminy Wiskitki na przestrzeni lat 2002-2016 zwiększyła się o 571 mieszkańców tj. 6,1 %, gminy Puszcza Mariańska o 187 (2,2%) mieszkańców, gminy Mszczonów (miejsko-wiejskiej) o 5,9%. Pod względem przyrostu naturalnego gmina również wyróżniała się pozytywnie. Od roku 2012 –gmina posiada dodatni przyrost naturalny, w latach 2005-2011 dodatni przyrost wystąpił tylko 2009 r. ; Gmina Wiskitki w latach 2005-2016 przyrost dodatni osiągnęła w 2007 r, 2010 r. i 2012 r., w pozostałych latach przyrost był ujemny. Gmina Puszcza



Mariańska posiadała ujemny przyrost naturalny na przestrzeni wszystkich lat pomiędzy rokiem 2002 a 2016.

Biorąc pod uwagę dane prognozy demograficznej dla gmin na lata 2017-2030 oraz poświadczające długoletnie utrzymywanie się pozytywnych trendów demograficznych przyjęto, że:

- Liczba mieszkańców zgodnie z prognozą GUS wzrośnie do roku 2025 o 665 osób; (średnioroczny przyrost 1,3%)
- Od roku 2026 do 2030 r. wzrost liczby mieszkańców spowolni (średnioroczny przyrost będzie się kształtował na poziomie 1%) i liczba mieszkańców w tym okresie wzrośnie o 324 osoby
- Od 2031r. do 2040 wzrost liczby mieszkańców spowolni o ok.30% względem tempa z lat 2026-2030 (średnioroczny przyrost na poziomie 0,7 %), czyli liczba mieszkańców wzrośnie o 454 osoby
- w latach 2041-2046 liczba mieszkańców utrzymać się na stałym poziomie,  
Przewiduje się, że liczba mieszkańców gminy Radziejowice w 2046 r. w perspektywie 30 lat, zwiększy się o 1443 osoby i osiągnie wynik 7059 osób (wzrost 25,7%).

Ludność wg płci oraz ekonomicznych i biologicznych grup wieku w latach 2016-2030 (źródło GUS)

Płeć	Wiek	2016	2020	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ogółem	ogółem	5616	5924	6281	6347	6412	6475	6538	6605
	przedprodukcyjny 0-17	1147	1236	1266	1267	1244	1220	1217	1216
	produkcyjny 18-59/64	3477	3541	3751	3800	3857	3919	3963	4015
	poprodukcyjny 60+/65+	992	1147	1264	1280	1311	1336	1358	1374
	0-14	984	1041	997	996	933	997	1006	999
	15-59	3448	3561	3864	3905	3940	3960	3986	4027
	60+	1184	1322	1420	1446	1479	1518	1546	1579
	15-64	3846	3968	4197	4258	4315	4343	4378	4432
	65+	786	915	1087	1093	1104	1135	1154	1174
	80+	213	200	188	182	198	206	217	242
mężczyźni	ogółem	2767	2885	3044	3073	3105	3140	3174	3211
	przedprodukcyjny 0-17	603	635	634	640	625	610	602	601
	produkcyjny 18-59/64	1833	1861	1963	1982	2014	2059	2093	2127
	poprodukcyjny 60+/65+	331	389	447	451	466	471	479	483
	0-14	521	532	503	497	493	491	494	484
	15-59	1723	1789	1938	1959	1978	1996	2013	2039
	60+	523	564	603	617	634	653	667	688
	15-64	1915	1964	2094	2125	2146	2178	2201	2244
	65+	331	389	447	451	466	471	479	483
	80+	72	68	503	61	71	77	85	100
kobiety	ogółem	2849	3039	3237	3274	3307	3335	3364	3394
	przedprodukcyjny 0-17	544	601	632	627	619	610	615	615

produkcyjny 18-59/64	1644	1680	1788	1818	1843	1860	1871	1888
poprodukcyjny 60+/65+	661	758	829	829	845	865	879	891
0-14	463	509	499	499	500	506	512	515
15-59	1725	1722	1946	1946	1962	1964	1973	1988
60+	661	758	829	829	845	865	879	891
15-64	1931	2004	2133	2133	2169	2165	2177	2188
65+	455	526	642	642	638	664	675	691
80+	141	139	124	121	127	129	132	142

## Ruch naturalny i wędrówkowy 2017-2030 (źródło GUS)

Rok	Ludność, stan w dniu 31XII	Ruch naturalny		Migracje wewnętrzne na pobyt stały			Migracje zagraniczne na pobyt stały	
		urodzenia	zgony	napiływ	odpływ	saldo	imigracja	emigracja
2017	5692	61	53	114	47	+67	2	1
2018	5770	61	52	115	47	+68	2	1
2019	5846	61	53	113	46	+67	2	1
2020	5924	62	52	111	44	+67	2	1
2021	5998	61	52	109	45	+64	2	1
2022	6069	61	55	108	44	+64	2	1
2023	6140	61	53	105	43	+62	2	1
2024	6210	61	53	104	43	+61	2	1
2025	6281	61	53	103	42	+61	3	1
2026	6347	61	55	99	41	+58	3	1
2027	3412	61	56	99	41	+58	3	1
2028	6475	61	57	97	40	+57	3	1
2029	6538	61	56	95	39	+56	3	1
2030	6605	62	52	94	39	+55	3	1

Zmiany w strukturze ekonomicznych grup wieku w latach 2016-2030 rzutujące na rozwój społeczno - gospodarczy gminy.

W 2030r. w gminie Radziejowice ludność w wieku produkcyjnym będzie stanowiła 60,8% całej populacji, w wieku przedprodukcyjnym 18,4%, poprodukcyjnym 20,8%. Współczynnik obciążenia ekonomicznego będzie wynosił 64 %. Oznacza to, że na 100 osób w wieku produkcyjnym będzie przypadało 64 osob w wieku nieprodukcyjnym.

- grupa przedprodukcyjna – 0-17 lat: przyrost liczebności tej grupy będzie notowany w latach 2016-2026 z -1147 do 1267 osób, po czym od 2027 roku nastąpi spadek liczby dzieci i młodzieży. Oznacza to okresowe zapotrzebowanie na miejsca w placówkach opiekuńczo-wychowawczych – żłobkach, przedszkolach oraz szkołach różnych typów,
- grupa produkcyjna – 18-59/64 – liczebność grupy produkcyjnej będzie wzrastać w całym prognozowanym okresie do 2030 roku. Przyrost ludności w wieku produkcyjnym z 3477 do 4015 (wzrost o 15,4%) osób zapowiada presję aktywnych zawodowo mieszkańców na rynek pracy, zarówno rynek lokalny jak i wielkomiejski (warszawski). Oznacza to potrzebę tworzenia nowych miejsc pracy, w różnych formach działalności gospodarczej, w sektorze prywatnym i publicznym. Zwiększy się też zapotrzebowanie na różne formy budownictwa mieszkaniowego,
- grupa poprodukcyjna- 60/65 i więcej lat w prognozowanym okresie ulegnie zwiększeniu z 992 osób 2016 r. do 1374 w 2030 r. czyli (wzrost o 38,5%). Rodzi to dylemat opieki nad

starszymi osobami. Ważne będzie utrzymanie modelu wielkololeniowych rodzin, wspólnie zamieszkałych – rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pozwala zachować taki model. Zwiększy się też zapotrzebowanie na domy opieki dla osób starszych.

Aktualna sytuacja demograficzna na 2019 r. oraz prognozy demograficzne do 2050 r. zostały zawarte w opracowaniu „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” (w Rozdziale 5.Prognoza demograficzna), stanowiącym załącznik Nr 4 do niniejszego Studium.

### 2.5.2. Zatrudnienie i bezrobocie

Na terenie gminy wg spisu powszechnego z 2002 r. zamieszkiwało 2009 osób aktywnych zawodowo, z czego 296 osób było zarejestrowanych jako bezrobotni. Liczba pracujących wyłącznie lub głównie w swoim gospodarstwie rolnym wynosiła 415 osób, w tym 180 kobiet. Zatem ludność pracująca w rolnictwie stanowi 20,1% - biorąc pod uwagę fakt, iż gmina Radziejowice jest gminą wiejską, to odsetek zatrudnionych w rolnictwie jest stosunkowo niski. Wszakże ludność zatrudniona w rolnictwie w województwie mazowieckim stanowi 15,9% ludności aktywnej zawodowo, to jednak na obszarach północnej, wschodniej i południowej części województwa udział zatrudnionych w rolnictwie indywidualnym przekracza 50% ogółu czynnych zawodowo. Natomiast struktura ludności aktywnej zawodowo ze względu poziom wykształcenia przedstawia poniższa tabela.

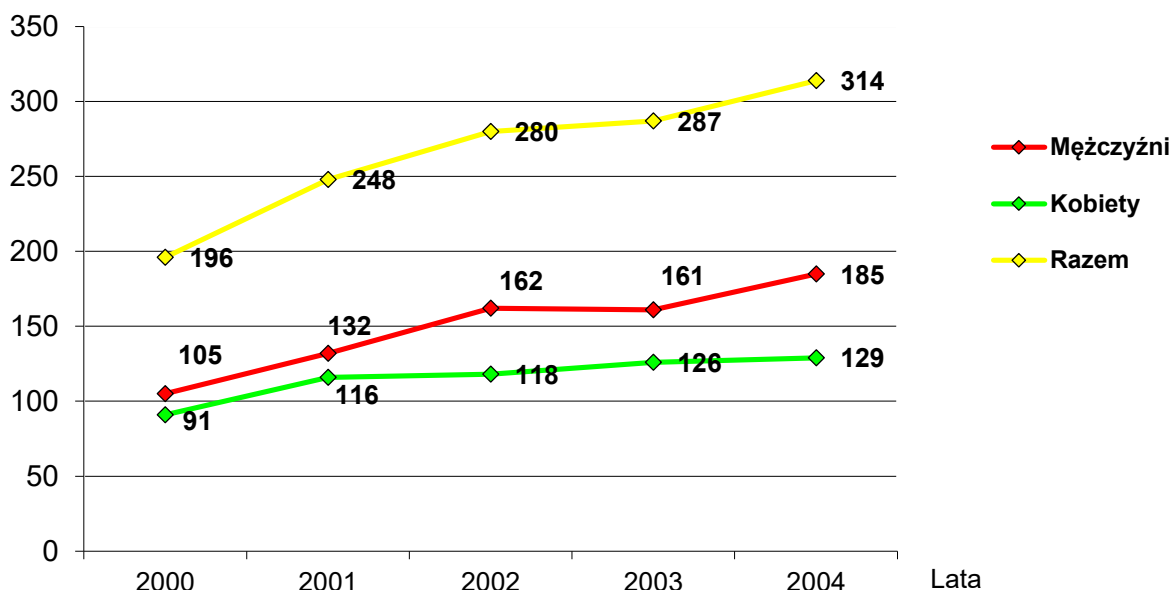
Tabela 10 Ludność aktywna zawodowo w wieku 15 lat i więcej w gminie Radziejowice w 2002 r.

	Poziom wykształcenia				
	wyższe	policealne i średnie	zasadnicze zawodowe	podstawowe ukończone/nieukończone, brak wykształcenia	nieustalone
<b>Mężczyźni</b>	76	299	430	312	1
<b>Kobiety</b>	114	348	282	144	3
<b>Razem</b>	190	647	712	456	4

Jak wynika z powyższego zestawienia, znacznie lepszy poziom wykształcenia uzyskują kobiety. Niekorzystnie na sytuację rynku pracy niewątpliwie wpływa bardzo duża liczba mężczyzn z wykształceniem zasadniczym zawodowym i niższym. Biorąc pod uwagę ludność w wieku 15 lat i więcej, zarówno aktywnej jak i biernej zawodowo poziom wykształcenia w ujęciu procentowym przedstawia się następująco:

- wykształcenie wyższe: 6,6%
- policealne i średnie: 24,7%
- zasadnicze zawodowe: 25,7%
- podstawowe ukończone/nieukończone, brak wykształcenia szkolnego: 42,8%
- nieustalone: 0,2%

Wyk. 7 Liczba bezrobotnych w gminie Radziejowice w latach 2000-2004



Niestety podobnie jak w całym kraju, poziom bezrobocia w gminie Radziejowice również stale rósł przez ostatnie lata. Największy wzrost liczby bezrobotnych, w latach 2000-2004 o 76%, nastąpił wśród mężczyzn. Stale też powiększała się różnica pomiędzy liczbą kobiet a mężczyzn pozostających bez pracy. Niepokojący jest również fakt bardzo długiego okresu poszukiwania pracy, 38% mężczyzn poszukujących nowego źródła zarobkowego poświęca na ten cel więcej niż 12 miesięcy. Ogólnie poziom bezrobocia na terenie gminy w 2002 roku wynosił 14,7% i jest to ciągle mniej niż wskaźnik dla całego kraju wahający się w granicach 20%. Wyjaśnieniem takiej sytuacji jest fakt, iż większość pracowników najemnych zatrudnionych jest poza terenem gminy.

Tabela 11 Bezrobotni według okresu poszukiwania pracy w 2002 r.

Wyszczególnienie	Ogółem	Według okresu poszukiwania pracy			
		do 3 miesięcy włącznie	4-12 miesięcy	13 miesięcy i więcej	nieustalone
<b>Ogółem</b>	296 100%	40 13,5%	146 49,3%	104 35,2%	6 2%
<b>Mężczyźni</b>	174 100%	24 13,8%	81 46,6%	66 37,9%	3 1,7%
<b>Kobiety</b>	122 100%	16 13,1%	65 53,3%	38 31,1%	3 2,5%

### 2.5.3. Mieszkalnictwo/Warunki mieszkaniowe

Na terenie gminy Radziejowice w ostatnich latach nastąpił rozwój realizacji indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Istniejące zasoby budownictwa mieszkaniowego są zróżnicowane wiekowo, od budynków bardzo starych –nawet kilkudziesięcioletnich, w dużym stopniu już wyeksploatowanych poprzez budynki istniejące po kilkanaście, kilka lat, aż po budynki nowopowstające. Duże znaczenie na poprawę warunków życia oraz wygląd zewnętrzny budynków ma utrzymanie obiektów w stanie zadawalającym poprzez działania remontowe i modernizacyjne.

Podstawową bazą mieszkaniową gminy jest budownictwo zagrodowe i jednorodzinne w 30-stu miejscowościach. Potrzeby mieszkaniowe nie są w pełni zaspokojone. Realizacja ich odbywa się głównie poprzez indywidualne budownictwo jednorodzinne, na terenach wyłączonych z pod produkcji rolnej i przeznaczonych na osiedla mieszkaniowe zabudowy jednorodzinnej. Zauważa się jednak słabe wyposażenie w infrastrukturę techniczną istniejących obszarów budownictwa jednorodzinnego.

Tabela 12 Mieszkania w gminie Radziejowice wg zamieszkania i przeznaczenia w 2002 r.

Wyszczególnienie	Ogółem
Ogółem	1556
Zamieszkania stałe:	1309
Przeznaczone do czasowego lub sezonowego zamieszkania:	
- zamieszkane czasowo:	36
- niezamieszkane:	58
Wykorzystane wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej:	1
Niezamieszkane (wolne):	
- przeznaczone do stałego zamieszkania:	122
- przeznaczone do rozbiórki, opuszczone (pustostany):	20

Tabela 13 Mieszkania zamieszkane według okresu budowy budynku, powierzchni użytkowej, liczbie izb, liczby osób na izbę oraz wyposażenia w wodociąg

Mieszkania zamieszkane w budynkach wybudowanych w latach:	Liczba mieszkań	Średnia powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup>	Średnia powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> na 1 osobę (włącznie w mieszkaniach zamieszkałych stale)	Średnia liczba izb w 1 mieszkaniu	Średnia liczba osób na 1 izbę (włącznie w mieszkaniach zamieszkałych stale)	Liczba mieszkań wyposażonych w wodociąg (w %)
przed 1918 r.	50	43,5	16,6	2,14	1,15	18 (36%)
1918-1944	142	53,6	20,5	2,60	1,01	64 (45%)
1945-1970	407	64,4	18,8	3,32	1,03	262 (64%)
1971-1978	182	78,0	21,0	3,86	0,97	150 (82%)
1979-1988	229	91,5	23,9	4,32	0,88	203 (87%)
1989-2002	226	113,3	31,2	4,60	0,79	209 (92%)
będące w budowie:	44	103,3	33,4	3,82	0,81	40 (91%)
nie ustalono:	65	51,7	16,8	3,05	1,00	58 (89%)
Ogółem:	1345	77,8	22,7	3,66	0,93	1004 (75%)
W tym zamieszkane stale:	1309	78,0		3,68		984 (75%)

Powyższa tabela bardzo dobrze ilustruje sytuację mieszkaniową na terenie gminy Radziejowice. Regularnie przybywa liczba nowych mieszkań. Budynków bardzo starych – wybudowanych przed 1918 r. jest stosunkowo niewiele. Znaczna ich część objęta jest ochroną konserwatorską. Wraz z upływem lat, aż do czasów współczesnych regularnie wzrastały wszystkie parametry informujące nas o standardzie warunków mieszkalnych. Wzrastała zatem powierzchnia użytkowa mieszkań, liczba izb. Przeciętna powierzchnia mieszkania w pierwszej połowie XX wieku

wahała się w granicach 40-50m<sup>2</sup>, obecnie wartość ta często przekracza 100m<sup>2</sup>. Wzrasta także przeciętna liczba izb, od dwóch na początku XX wieku do 4-5 w czasach współczesnych. Również parametry dotyczące warunków zamieszkania w przeliczeniu na jedną osobę ulegają ciągłej poprawie. Istotnym elementem w dziedzinie mieszkalnictwa jest stopień wyposażenia mieszkań w

infrastrukturę techniczną. Stan zaopatrzenia mieszkań w wodę z wodociągów w gminie Radziejowice przedstawiony jest w tab. 13. Najniższy stopień wyposażenia w sieć wodociągową posiadają mieszkania w budynkach bardzo starych, od 30 do 60%. Mieszkania powstałe w ciągu ostatnich kilkunastu lat charakteryzują się już jednak dużo lepszym wskaźnikiem – ponad 90% z nich pobiera wodę bezpośrednio z wodociągów.

#### 2.5.4. Sieć osadnicza

Siec osadnicza ma charakter skoncentrowany w obszarach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych. Na pozostałych terenach jest ona rozproszona i ma charakter rolniczych. Największe skupisko zabudowy jednorodzinnej o charakterze nierolniczym skoncentrowało się w Radziejowicach, Radziejowicach Parceli, Korytowie, Kukłowie Zarzecznej i Tartaku. Na terenie gminy rozwija się budownictwo rekreacyjne, większe skupiska tej zabudowy powstały we wsiach Adamów, Adamów Parcele i Tartak. Ośrodkiem centralnym gminy są Radziejowice – siedziba Zarządu Gminy – największe skupisko mieszkańców gminy (ponad 20% mieszkańców całej gminy).

### 2.6. Uwarunkowania gospodarcze

#### 2.6.1. Rolnictwo

Gmina Radziejowice jest gminą rolniczą, jednak coraz więcej terenów rolniczych przeznaczane jest na cele nierolnicze. Każdego roku zwiększa się powierzchnia terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, rekreacyjne, głównie dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej. Gmina zmienia zatem swój charakter z gminy rolniczej na typową gminę będącą zapleczem mieszkaniowym Warszawy jak i okolicznych miast. Istnieją ogromne możliwości rozwoju usług towarzyszących turystyce, czy działalności produkcyjno-usługowej przyjaznej środowisku. Niewątpliwie agroturystyka w najbliższych latach ma bardzo duże szanse rozwoju. Ponadto szansą dla rozwoju rolnictwa gminy są bliskie rynki zbytu produktów rolnych oraz możliwość utworzenia specjalistycznych gospodarstw rolnych objętych ochroną ekologiczną zajmujących się produkcją zdrowej żywności, bliskim rynkiem zbytu jest miasto Żyrardów oraz Grodzisk Mazowiecki. Na terenie gminy praktycznie nie istnieją zorganizowane formy rolników indywidualnych, zrzeszenia producentów lub grup marketingu. Teren gminy znajduje się w drugiej strefie o niekorzystnych warunkach gospodarowania.

Tabela 14 Charakterystyka gospodarstw rolnych według siedziby użytkownika w gminie Radziejowice w 2002 r.

	Ogółem	Do 1 ha	1-5 ha	5-10 ha	10-15 ha	15 ha i więcej
Liczba gospodarstw	764	153	415	139	42	15
Ujęcie procentowe	100	20	54,3	18,2	5,5	2

Tabela 15 Charakterystyka gospodarstw rolnych wg siedziby gospodarstwa w gminie Radziejowice w 2002 r.

Gospodarstwa rolne	liczba	Powierzchnia w ha	
		ogólna	w tym użytków rolnych
Prowadzące wyłącznie działalność rolniczą:	432	2359,45	2021,32
Prowadzące działalność rolniczą i nierolniczą:	91	553,63	462,71
Prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą:	81	369,07	324,20
Nie prowadzące działalności:	433	1226,36	1064,52
Ogółem:	1037	4508,51	3872,755

Rozdrobniona struktura gospodarstw rolnych (średnia wielkość gospodarstwa wynosi 4,57% ha) jest słabością gminy i dlatego też należy zmierzać do podniesienia poziomu i specjalizacji produkcji. Tworzenie grup producencko-marketingowych w ramach jednej wsi mogłoby stworzyć możliwość pokonania trudności i zapobiec uciekaniu się do pośrednich rozwiązań i dałoby szansę na bardziej efektywną i opłacalną sprzedaż produktów rolnych.

Tabela 16 Struktura użytkowania gruntów w gminie Radziejowice (dane dotyczą granic gminy przed podziałem z 2005 r.)

	Powierzchnia gminy ogółem	Użytki rolne wg powierzchni geodezyjnej				Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
		Razem	Grunty orne	Sady	Użytki zielone (łąki i pastwiska)		
w ha	8006	5387	3981	276	1130	1930	689
w %	100	67,3	49,7	3,4	14,1	24,1	8,6

W stosunku do zmiany granic z 01.01.2005 znacząca zmiana nastąpiła w powierzchni lasów względem całego obszaru gminy. w ujęciu procentowym powierzchnia leśna wynosi obecnie około 26,4% obszaru gminy. Ma to duże znaczenie dla charakteru polityki gminnej, która z gminy rolniczej przekształca się w gminę, w której dominującymi funkcjami są mieszkalnictwo jednorodzinne oraz turystyka i rekreacja.

Tabela 17 Struktura użytkowania gruntów w gospodarstwach rolnych w gminie Radziejowice w 2002 r. (dane dotyczą granic gminy przed podziałem z 2005 r.)

	Powierzchnia gruntów w gospodarstwach rolnych ogółem	Użytki rolne				Lasy i grunty leśne	Pozostałe grunty i nieużytki
		Razem	Grunty orne	Sady	Użytki zielone		
w ha	4508	3873	2862	84	927	380	256
w %	100	85,9	63,5	1,9	20,4	8,4	5,7

Na terenie gminy pod względem struktury użytkowania gruntów zdecydowanie przeważają grunty orne. Przeważają grunty orne średniej i niskiej jakości o klasach bonitacyjnych III i IV. Udział gleb w poszczególnych klasach bonitacyjnych na terenie Gminy przedstawia się następująco:

- klasa III – 1,46%,
- klasa IV – 23,96%,
- klasa V – 38,20%,
- klasa VI – 36,38%.

Udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych na terenie Gminy wynosi od 21 do 40%. Gleby są zasobne w makroskładniki, tj. magnez, fosfor i potas. Wykazują naturalną zawartość metali ciężkich.

Wszystkie gleby obszaru gminy Radziejowice zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Poszczególne typy genetyczne gleb rozwinęły się w silnym związku zarówno z ukształtowaniem terenu, podłożem mineralnym i stosunkami wodnymi.

W strukturze zasiewów przeważają zboża. Wśród powierzchni zasiewów głównych ziemiopłodów zboża zajmują ponad 80% zasiewów, ziemniaki natomiast stanowią 13%. Wśród zbóż podstawowych największą powierzchnię zajmuje żyto - 64%, kolejno: owies - 20,5%, pszenżyto - 7,5%, pszenica - 7% oraz jęczmień – 1%.

Wśród gospodarstw rolnych utrzymujących zwierzęta gospodarskie według gatunków i grup produkcyjno-użytkowych największy odsetek stanowi drób – 22,2% oraz bydło 20,2%, kolejno: konie – 13,8%, trzoda chlewna – 10,9%, króliki - 3,9% oraz kozy – 1,4%.

Wyposażenie w sprzęt i maszyny rolnicze przedstawia się następująco: łączna liczba ciągników wynosi 260 sztuk, co daje 17,3 ha na 1 ciągnik oraz 0,34 ciągnika na 1 gospodarstwo rolne. Ponadto na terenie gminy znajduje się 15 kombajnów zbożowych i 10 ziemniaczanych oraz 69 samochodów ciężarowych służących działalności rolniczej.

### 2.6.2. Przemysł i usługi

Na terenie gminy Radziejowice przeważają przedsiębiorstwa zajmujące się handlem i usługami. Jednakowo stanowią po 35,6% wszystkich branż. Produkcja stanowi jedynie 7,5%, tyle samo transport. Regularnie wzrasta liczba wszystkich firm co korzystnie wpływa na sytuację gospodarczą terenu gminy. w latach 1998-2003 wzrost ten był wyjątkowo wysoki bo aż o 220%. Występuje bardzo duża ruchliwość w działaniach dotyczących istnienia podmiotów gospodarczych. w latach 1998-2003 zostało zarejestrowanych aż 315 nowych firm przy jednoczesnym wykreśleniu z ewidencji działalności gospodarczej 190-ciu podmiotów. Świadczy to o wysokim stopniu przedsiębiorczości w gminie jak i również o niestabilności rynku. Do największych zakładów należą:

- Fabryka Ceramiki Budowlanej „Jopek” w Radziejowicach,
- Fabryka papy w Radziejowicach
- firma „Valbi” w Budach Mszczonowskich
- firma „Dryvit” w Krzach Dużych

- RSP „Przyszłość”
- Zakład Cukierniczy „Flis x3” w Kuranowie

Szczegółowy wykaz przedsiębiorstw w latach 1998-2003 przedstawiają poniższe tabele oraz wykres.

Tabela 18 Przedsiębiorstwa wg grup branżowych w gminie Radziejowice w latach 1998-2003

Grupa branżowa	Stan przedsiębiorstw na dzień 31.12 w latach:						
	1998	1999	2000	2001	2002	2003	
Handel	62	75	102	119	131	142	35,6%
Produkcja	19	22	24	27	28	30	7,5%
Usługi	65	81	96	118	128	142	35,6%
Gastronomia	7	8	13	17	19	21	5,3%
Transport	10	15	20	27	28	30	7,5%
Export-import	9	11	13	15	16	17	4,3%
Nieokreślone	9	9	12	14	14	17	4,3%
Razem	181	221	280	337	364	399	100%

Wyk 8. Liczba przedsiębiorstw wg grup branżowych w gminie Radziejowice w latach 1998-2003

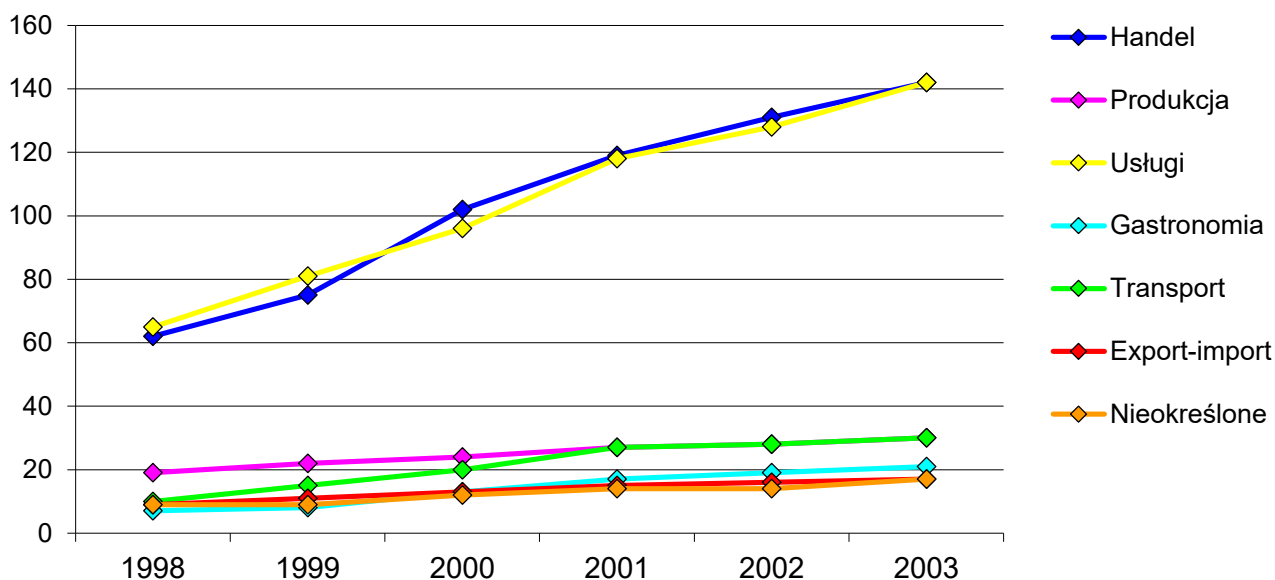


Tabela 19 Ilość przedsiębiorców nowo zorganizowanych w poszczególnych latach

Grupa branżowa	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Razem
Handel	18	13	27	17	12	30	117
Produkcja	5	3	2	3	1	5	19
Usługi	24	16	15	22	10	24	111
Gastronomia	1	0	5	4	2	6	18
Transport	1	5	5	7	1	7	26
Export-import	5	2	1	2	1	2	13
Nieokreślone	3	0	3	2	0	3	11
Razem	57	39	58	57	27	77	315

Tabela 20 Ilość firm wykreślonych z ewidencji działalności gospodarczej w poszczególnych latach

Grupa branżowa	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Razem
Handel	19	13	13	7	6	9	67



Produkcja	2	4	2	2	2	3	15
Usługi	18	18	4	10	8	8	66
Gastronomia	1	1	3	3	2	3	13
Transport	3	4	2	3	0	0	12
Export-import	1	0	0	3	2	3	9
Nieokreślone	1	1	5	0	1	0	8
Razem	45	41	29	28	21	26	190

## 2.7. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego

### 2.7.1. Ukształtowanie terenu

Rzeźba terenu gminy Radziejowice na tle całego powiatu żyrardowskiego jest wyjątkowo bogato zróżnicowana pod względem morfologicznym. Deniwelacje terenu mocno zarysowane w krajobrazie są rzędu 56 m. Terenem najwyższym położonym jest rejon Kuranowa (177,5 m n.p.m.), zaś najniższym – rejon Chrobot (121,8 m n.p.m.).

W krajobrazie gminy Radziejowice na niewielkich północnych fragmentach dominują płaszczyny i równiny południowego zasięgu Równiny Łowicko-Błońskiej, która w terenie jest formą o łagodnie pochylającej się z południa ku północy płaskiej równinie aluwialnej, wypełnionej piaszczystymi osadami akumulacji rzecznej i fluwioglacjalnej o dużej miąższości. Południowy zasięg Równiny Łowicko-Błońskiej przechodzi szerokim łukiem poprzez Wręcze – Krzyżówkę - Nowe-Budy - Kukłówkę Radziejowicką, jako wyraźnie zaznaczona w krajobrazie Gminy forma krawędziowa, stanowiąca naturalną północną granicę Wysoczyzny Rawskiej należącej do Wzniesień Południowo-Mazowieckich. w strefie krawędziowej poprzecinanej dolinami rzek: Pisi Tucznaj, Pisi-Gągoliny i Okrzeszy rozwinęły się współczesne procesy erozyjne.

Powierzchnię wysoczyzny urozmaicają nieliczne, słabo zaznaczające się w terenie wyniesienia i pagórki (m.in. w rejonie wsi Krzyżówka, po obu stronach doliny Okrzeszy), będące silnie przekształconymi ostańcami strefy moren fazy Mszczonowa, a także pozostałościami form szczelinowych, związanych z deglacją lądolodu zlodowacenia środkowopolskiego. W strefie krawędziowej wysoczyzny, rozciętej doliną Okrzeszy z dobrze wykształconymi tarasami zalewowym i nadzalewowym oraz naturalnie meandrującą rzeką, utworzyły się głębokie i krótkie doliny erozyjne, świadczące o stosunkowo szybkim obniżaniu się bazy erozyjnej w tym przelomowym odcinku doliny rzecznej.

Specyficznym rodzajem płytkiego i silnie podmokłego obniżenia, jest rozległa niecka wytopiskowa, której część leży w rejonie wsi Pieńki Towarzystwo. Forma ta powstała na skutek wytapiania się [płatów i brył martwego lodu powstałych w trakcie deglacji arealnej lądolodu. Dolina wytopiskowa stanowi lokalną podstawę drenażu dla wód powierzchniowych i podziemnych, które spływają wzdłuż krawędzi doliny, tworząc szeroko rozprzestrzenione podmokłości.

We wschodnim fragmencie obszaru gminy za rzeką Pisią-Tucznią (obręb Kukłówki Zarzecznej) w krajobrazie dominuje równinna wysoczyzna morenowa. Natomiast na południe od strefy krawędziowej rozpościera się na znacznym obszarze gminy falista wysoczyzna morenowa z kulminacjami terenu dochodzącymi do 150, 160 i 177 m n.p.m., która rozcięta jest generalnie południkowo dolinami rzecznyymi.

### 2.7.2. Warunki klimatyczne

Obszar gminy Radziejowice pod względem regionalizacji klimatycznej (wg A. Wosia, Atlas RP, 1993) sytuuje się w północno-wschodniej części XVII regionu klimatycznego zwanego Regionem Środkowopolskim. Pod względem klimatycznym obszar ten cechuje się rosnącym kontynentalizmem w kierunku wschodnim. Obszar charakteryzuje się m.in. wysokimi rocznymi sumami promieniowania

słonecznego (pow. 86,3 kcal/cm<sup>2</sup>) oraz jednym z mniejszych w Polsce sum rocznych opadów atmosferycznych. Wartości średnich rocznych opadów atmosferycznych z wielolecia (1955-2000)

kształtują się w przedziale od 514 mm/rok (stacja meteorologiczna – Brwinów), do 520 mm/rok (posterunek opadowy – Mszczonów). Parowanie terenowe waha się w granicach 500 - 520 mm/rok. Przy średnich opadach atmosferycznych w latach suchych i przeciętnych, występuje

deficyt wód w glebie, gdyż część wody opadowej bierze udział w odpływie powierzchniowym i wglębnym.

Zróznicowanie przestrzenne średniej rocznej temperatury powietrza na terenie gminy jest nieznaczne. Temperatury wahają się od  $-3^{\circ}\text{C}$  (luty) do  $18,4^{\circ}\text{C}$  (sierpień) przy średniej rocznej  $7,8^{\circ}\text{C}$ . Najbardziej pogodnymi miesiącami są sierpień i wrzesień, natomiast najwyższe wartości średniego zachmurzenia notuje się w okresie od listopada do lutego z maksimum przypadającym w miesiącu grudniu. w związku z ogólną cyrkulacją atmosferyczną na całym obszarze Gminy Radziejowice dominują wiatry o kierunku zachodnim, południowo-zachodnim, których udział jest największy w lipcu i lutym. Od listopada do stycznia trwa nieprzerwana dominacja wiatrów północno-zachodnich. Średnie wartości procentowe częstości kierunków wiatrów i cisza z wielolecia (1951-1970) dla reprezentatywnych stacji meteorologicznych tego rejonu (Brwinowa) przedstawiono na załączonym wykresie.

Na obszarze gminy zdecydowanie najmniej jest wiatrów północnych i północno-wschodnich.

Liczba dni z ciszą (dla stacji Brwinów) średnio w roku wynosi aż 41,8 dnia.

Tabela 21 Wybrane wartości elementów klimatycznych gminy Radziejowice (źródło IMGW–Warszawa)

Lp.	Element klimatyczny	Wartość
1.	Średnia roczna temperatura powietrza z wielolecia 1951-1990	$7,6 - 8,0^{\circ}\text{C}$
2.	Liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej	26 – 90 dni
3.	Średnia liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej	70 dni
4.	Pojawianie się pokrywy śnieżnej	25 XI
5.	Zanik pokrywy śnieżnej	30 III
6.	Czas trwania okresu wegetacyjnego	210 – 220 dni
7.	Średnio w roku dni przymrozkowych (t. Min $< 0^{\circ}\text{C}$ )	110 – 130 dni
8.	Okres bezprzymrozkowy obejmuje miesiące	VI – IX
9.	Dni mroźnych	30 – 45
10.	Dni mroźnych (max. przypadającym na miesiąc luty)	$> 10$
11.	Dni bardzo mroźnych z (t. max. $< 10^{\circ}\text{C}$ ) w ciągu roku	5 – 10
12.	Średnia roczna liczba dni gorących (t. max. $> 25^{\circ}\text{C}$ )	35 – 40
13.	Okres występowania dni gorących	V – IX
14.	Dni upalnych z (t. max. $> 30^{\circ}\text{C}$ )	8 – 12

### 2.7.3. Wody podziemne i powierzchniowe

Zasadniczym poziomem użytkowym wód podziemnych powszechnie eksploatowanym i mającym największe znaczenie gospodarcze na obszarze gminy Radziejowice jest czwartorzęd, który stanowi w tym rejonie jedyne źródło wody.

Główne ujęcia wód podziemnych (o uregulowanym stanie wodnoprawnym) zlokalizowane są w środkowej i południowej części gminy. Wody podziemne czwartorzędowego poziomu wodonośnego są pobierane głównie na cele komunalne wsi i osiedli gminy Radziejowice. Zatwierdzone łączne zasoby wód podziemnych (o uregulowanym statusie wodnoprawnym) eksploatowane na obszarze

gminy Radziejowice wynoszą  $504,4 \text{ m}^3/\text{h}$ , z czego na komunalne ujęcia wodociągowe przypada  $367,0$

$\text{m}^3/\text{h}$ , zaś na ujęcia zakładowe i inne  $137,4 \text{ m}^3/\text{h}$ . Inne poziomy wodonośne na terenie gminy Radziejowice nie są eksploatowane.

Eksploatowane zasoby wód podziemnych na obszarze gminy Radziejowice, z uwagi na charakter wód i występowanie, należą generalnie do wydzielonych jednostek hydrogeologicznych tzw. głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP). Cały trzeciorzędowy (oligoceniński) poziom wodonośny gminy, wg *Mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce, wymagających szczególnej ochrony* został zaklasyfikowany do trzeciorzędowego GZWP – 215A (Subniecka Warszawska). z uwagi na sprzyjające ochronie warunki hydrogeologiczne tego poziomu praktycznie na całym obszarze gminy nie zachodziła w praktyce potrzeba wydzielenia dla tego poziomu wodonośnego dodatkowych obszarów (ONO) o najwyższej ochronie, jak i (OWO) o wysokiej ochronie. Jedynie na niewielkich skrawkach powierzchni gminy w rejonie Kulkówki Zarzecznej z uwagi na niekorzystne warunki

hydrogeologiczne, zachodziła konieczność wydzielenia dla tego poziomu wodonośnego dodatkowych obszarów (ONO) o najwyższej ochronie. w przypadku eksploatowanych na obszarze gminy Radziejowice szeregu czwartorzędowych ujęć wód podziemnych wodociągów wiejskich, również nie zachodziła konieczność wprowadzenia dla tych ujęć, dodatkowych stref ochrony pośredniej.

Obszary objęte zmianą studium położone są w granicach dwóch nieudokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP nr 215 Subniecka warszawska i GZWP nr 2151 (pierwotnie: 215A) Subniecka warszawska (część centralna). Obejmują one trzeciorzędowe piętro wodonośne — poziom oligoceński, który budują znacznej miąższości piaski drobno- i średnioziarniste występujące na głębokości 230 m p.p.t. Zbiorniki te nie mają opracowanej dokumentacji hydrogeologicznej ani wyznaczonych obszarów ochronnych.

Na terenie wsi Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo oraz w ich najbliższym sąsiedztwie odwiercono i udokumentowano niewielką ilość otworów studziennych. Jednocześnie przy dużej zmienności budowy geologicznej osadów czwartorzędu, zgeneralizowana informacja na Mapie Hydrogeologicznej Polski jest mało przydatna dla potencjalnych inwestorów. Obecnie Państwowy Instytut Geologiczny wykonuje mapy pierwszego poziomu wodonośnego dla opisywanego rejonu, które mają stanowić uzupełnienie starszych opracowań. Materiały te nie są jednak jeszcze dostępne.

Obszar gminy Radziejowice leży w obrębie Regionu wodnego Środkowej Wisły (Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, KZGW, 2011), obejmuje bardzo dobrze rozwiniętą sieć powierzchniowych wód płynących, która położona jest w całości w dorzeczu rzeki Bzury, stanowiącej bezpośredni lewy dopływ Wisły. Teren gminy jest odwadniany przez fragmenty zlewni: Suchej-Nidy, Czarnej Strugi i Okrzeszy (w części zachodniej), Pisi-Gągoliny (w część środkowej i południowej), Głębokiej Strugi w części północnej) oraz Pisi-Tucznej (w część północno-wschodniej). Długości rzek na obszarze gminy Radziejowice wynoszą: Suchej-Nidy około 1,0 km; Okrzeszy około 5,4 km; Pisi-Gągoliny około 14,1 km; Pisi-Tucznej około 3,4 km i Głębokiej Strugi ok. 3,5 km. Ich zlewnie na terenie gminy zajmują następującą powierzchnię:

- zlewnia Czarnej Strugi - około 15,1 %
- zlewnia Okrzeszy - około 8,7%
- zlewnia Pisi-Gągoliny - około 44,5%
- zlewnia Głębokiej Strugi - około 18,6%
- zlewnia Pisi-Tucznej - około 13,1%

Z przedstawionych danych wynika, że najważniejszą rolę pod względem gospodarczym i hydrograficznym w gminie odgrywa rzeka Pisi-Gągolina. Odwadnia ona około połowy powierzchni gminy i przepływa na odcinku 14,1 km.

Decydujące znaczenie dla kształtowania się maksymalnych stanów wody na rzekach tej części dorzecza Bzury i ekstremalnych przepływów maksymalnych w rzekach mają głównie wezbrania zimowo-wiosenne o charakterze roztopowym (marzec-kwiecień) oraz intensywne wezbrania opadowe (maj- lipiec). Niżówki letnie są poprzedzone okresem długotrwałej suszy atmosferycznej oraz suszy glebowej. Rozpoczynają się wtedy, gdy ustaje praktycznie odpływ powierzchniowy, a rzeki główne i ich ważniejsze dopływy zasilane są wyłącznie wodami podziemnymi. Niżówki letnie mają charakter bardziej długotrwały, gdyż czas odbudowy zasobów wodnych w zlewni, wystarczających do ponownego wystąpienia odpływu powierzchniowego jest praktycznie zawsze uzależniony od znacznych opadów atmosferycznych powodujących z reguły sukcesywny zanik zjawisk suszy glebowej i suszy atmosferycznej. Natomiast niżówki zimowe powstają w następstwie ustania splywu powierzchniowego, znacznego ograniczenia odpływu wód podziemnych poprzez zamarznięcie wierzchniej warstwy gruntu oraz zamarznięcie rzeki. Niżówki zimowe występują z reguły w grudniu i styczniu i mają charakter krótkotrwały ze względu na cykliczność występowania ociepleń wpływających na zjawisko topnienia pokrywy śnieżnej.

Jedną z niekorzystnych cech klimatu na obszarze gminy Radziejowice jest częste występowanie susz glebowych oraz hydrologicznych. Pojawiają się one przeważnie okresowo, w różnych porach roku i powodują niejednokrotnie poważne straty w środowisku wodnym oraz gospodarce. Bezpośrednim skutkiem występowania, a następnie trwania suszy jest zakłócenie naturalnego bilansu wodnego na tym obszarze. w efekcie występuje nadmierne przesuszenie gleby,

obniżenie poziomu zalegania pierwszego poziomu wód gruntowych oraz w dalszej konsekwencji drastyczne zmniejszenie przepływów wody w rzekach.

W czasie trwania suszy hydrologicznej częstym zjawiskiem występującym między innymi na tym obszarze jest znaczne obniżenie poziomu zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych, wysychanie źródeł oraz całych mniejszych cieków. Przykładem w tym zakresie może być sieć rzeczna Głębokiej Strugi, która w okresach długotrwałych susz hydrologicznych i glebowych ulega zanikowi w północnej części Gminy.

Istniejące zasoby wód zlewni rzek Pisi-Gągoliny, Okrzeszy i Pisi-Tucznej na obszarze gminy Radziejowice są użytkowane głównie dla potrzeb nawodnień rolniczych i gospodarki stawowej. Zabudowa hydrotechniczna rzeki Pisi-Gągoliny należy do znaczących i jest zgrupowana głównie w jej odcinku środkowym i górnym. Oprócz roli retencyjnej pełnią one również ważną funkcję turystyczną

Na obszarze gminy Radziejowice zlokalizowane są znaczące obiekty zabudowy hydrotechnicznej. Potencjalne zasoby wodne ograniczają się w praktyce do rzeki Pisi-Gągoliny. Istniejące zbiorniki wodne, jazy oraz obiekty stawowe, mogą być z powodzeniem wykorzystywane do retencjonowania i racjonalnego wykorzystania zasobów wód, poprawiając w istotnym stopniu bilans wodny w tej części dorzecza Bzury.

Tabela 22 Zabudowa hydrotechniczna i główne zbiorniki retencyjne na rzece Pisia – Gągolina (źródło: FOŚNm.ŻiO – Żyrardów, Starostwo Powiatowe w Żyrardowie)

Lp.	Nazwa zbiornika (piętrzenia)	NPP [m] n.p.m.	MPP [m] n.p.m.	Wysokość piętrzenia H w [m]	Powierzchnia w [ha]	Pojemność w [tys. m <sup>3</sup> ]	
						całkowita	użytkowa
1.	Zbiornik Korytów	126,6	126,8	3,90	3,40	47,7	38,2
2.	Zbiornik Hamernia	139,3	139,5	3,75	7,80	74,9	59,0
3.	Zbiornik Radziejowice	145,3	145,4	2,10	5,00	87,5	65,0
Łącznie:		-	-	-	16,20	210,1	162,2

Zbiorniki retencyjne i jazy (Korytów i Hamernia) na terenie gminy Radziejowice są eksploatowane w ramach *Systemu Wodno-Gospodarczego rzeki Pisi-Gągoliny*, nadzorowanego przez Fundację Ochrony Środowiska Naturalnego m. Żyrardowa i Okolic w Żyrardowie.

W systemie zarządzania gospodarką wodną obszar gminy Radziejowice należy do Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie. Prawa właścicielskie w stosunku do wód płynących na terenie gminy sprawuje z upoważnienia Marszałka Województwa Mazowieckiego, Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie.

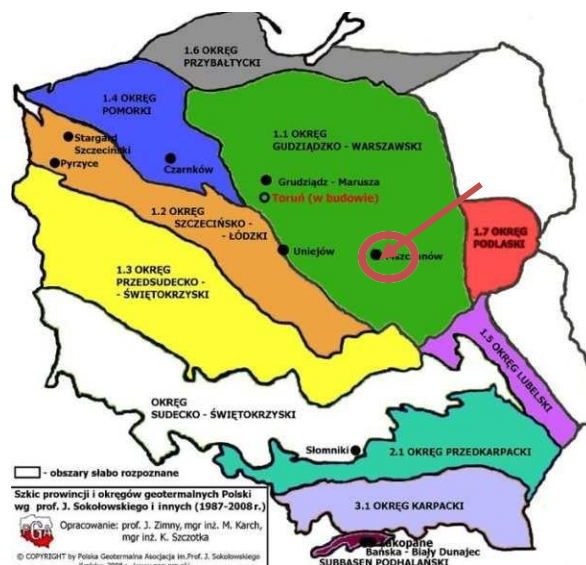
### Zasoby wód geotermalnych

Południowo – zachodni obszar gminy Radziejowice znajduje się w obszarze tzw. „grudziądzko-warszawskiego okręgu geotermalnego” zajmującego obszar ok. 70 tys. km<sup>2</sup>. Jest to strefa występowania na obszarze Niżu Polskiego wód termalnych o niskiej mineralizacji, co daje duże możliwości ich gospodarczego wykorzystania. w sąsiedztwie terenu (wsi Krzyżówka i Pieńki

Towarzystwo)- na terenie gminy Mszczonów występują udokumentowane zasoby wód geotermalnych, co pozwala prognozować, iż podobne zasoby występują również na terenie w/w wsi. Analiza regionalnych danych hydrogeologicznych wskazuje na możliwość ujęcia w rejonie Żyrardów - Mszczonów wód termalnych, na głębokości powyżej 2.000 m, o zasobach umożliwiających wykorzystanie do celów energetycznych i rekreacyjnych. Należy jednak liczyć się z nawierceniem złoża wód o znacznie wyższej mineralizacji niż w Mszczonowie.

Rysunek – Rejon objęty opracowaniem na tle prowincji i okręgów geotermalnych Polski

Źródło: <http://www.pga.org.pl/>



#### 2.7.4. Budowa geologiczna

Gmina Radziejowice w podziale fizyczno-geograficznym Polski należy do prowincji Nizy Środkowoeuropejskiego, podprowincji Niziny Środkowopolskiej. Sam obszar gminy Radziejowice znajduje się w zasięgu dwóch mezoregionów: Równiny Łowicko-Błońskiej (część północna gminy) i Wysoczyzny Rawskiej (część środkowa i południowa gminy).

Obszar Nizin Środkowopolskich związany jest ze zlodowaceniem bałtyckim. Teren gminy pokrywany głównie utworami czwartorzędowymi.

Obszar gminy Radziejowice znajduje się na granicy dwóch jednostek II rzędu wydzielonych w obrębie platformy waryscyjskiej, stanowiącej jednostkę I rzędu. Jest to generalnie granica północno-wschodniego stoku Antyklinorium Gielniowa, należąca do mezozoicznego obrzeża Gór Świętokrzyskich, stanowiącego południowo-wschodni odcinek Antyklinorium Środkowopolskiego, a południowo-zachodniego skłonu depresyjnej formy – Niecki Warszawskiej (C.2.w) w obrębie Synklinorium Brzeźnego (C.2). w trzeciorzędzie, równoległe do podnóża Antyklinorium Pomorsko-Kujawskiego, przebiegały granice wielkich basenów sedymentacyjnych (morskiego oligocenu oraz śródlądowego miocenu i pliocenu). Sedymentację trzeciorzędową zakończyły bezwapienne iły pstry (poznańskie), których miąższość wzrasta zdecydowanie w kierunku centralnej części Kotliny Warszawskiej. w rejonie Radziejowic w obrębie Wysoczyzny Rawskiej występują wychodnie pstrych iłów plioceńskich w postaci kier i lokalnych wyciśnień w obrębie czwartorzędowego, będących rezultatem silnych zaburzeń glicitektonicznych.

Utwory czwartorzędowe na powierzchni budują osady reprezentowane głównie przez gliny zwałowe o miąższości do 40 m w stropie zlodowacenia Warty, głębiej zlodowacenia Odry, rozdzielone utworami zastoiskowymi i wodnolodowcowymi, które zachowały się jedynie w obniżeniach powierzchni stropowej glin zlodowacenia Odry. Cały teren gminy zostały pokryte płaszczem osadów czwartorzędowych, które dla budowy geologicznej i rzeźby współczesnej powierzchni terenu mają zasadnicze znaczenie. Jest to obszar położony w obrębie występowania wodnolodowcowych piasków ze żwirami pokrywających gliny zwałowe. z deglacją obszaru u schyłku zlodowacenia Warty związane jest ukształtowanie się piaszczysto-żwirowych pokryw sandrowych, których miąższość osiąga do kilkunastu metrów w rejonie Wręczy i Bud Nowych.

Złoża surowców mineralnych występujące na terenie gminy Radziejowice są oparte głównie o zasoby utworów czwartorzędowych, poza niewielkimi wychodniami kier iłów plioceńskich w rejonie Radziejowic. Miąższość utworów czwartorzędowych w rejonach eksploatacji surowców mineralnych jest stosunkowo znaczna i waha się od kilku do kilkunastu metrów. Reprezentowane

są głównie przez osady zlodowacenia środkowopolskiego, a mianowicie: gliny zwałowe, eluwia glin zwałowych, piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski, żwiry i głązy moren czołowych, piaski i mułki rzeczne oraz sporadycznie piaski eoliczne.

Występujące kopaliny zaliczane są do kopaliny pospolitych, które stanowią znaczną ich część oraz kopaliny podstawowych.

Złoża kopaliny pospolitych to: kruszywa naturalne: piaski, żwiry i piaski ze żwirami, surowce ilaste ceramiki budowlanej: gliny zwałowe i ility zastoisłkowe.

Do kopaliny podstawowych należy zaliczyć przede wszystkim ility i mułki plioceńskie, występujące w rejonie Radziejowice - Mszczonów. Największe złożo surowców ilastych to teren górnicy „BUDY MSZCZONOWSKIE” zagospodarowane jako fragment złoża eksploatawanego do produkcji keramzytu.

Z bilansu zasobów surowców mineralnych (stan na 30.04.2004 r.), wydanych koncesji na wydobywanie oraz ewidencji prowadzonych prac geologicznych w zakresie geologii złożowej wynika, iż aktualnie na obszarze gminy Radziejowice występuje 16 złożów surowców mineralnych:

11 złożów kruszywa naturalnego:

- powierzchnia obszaru górnicy: 7 818 423 m<sup>2</sup>;
- zasoby geologiczne bilansowe: 23 718 495 ton;
- zasoby do wydobywania: 12 182 312 ton;
- wydobywanie w 2003 r.: 591 479 m<sup>3</sup>.

5 złożów surowców ilastych ceramiki budowlanej:

- powierzchnia obszaru górnicy: 200 743,5 m<sup>2</sup>;
- zasoby geologiczne bilansowe: 3 717 000 m<sup>3</sup>;
- zasoby do wydobywania: 3 094 000 m<sup>3</sup>;
- wydobywanie w 2003 r.: 38 000 m<sup>3</sup>.

Tabela 23 Surowce i kopaliny występujące na terenie gminy Radziejowice

Lp.	Kod złoża	Kopalina	Stan zagospodarowania
1.	Budy Mszczonowskie II(P) IB 3223	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana
2.	Budy Mszczonowskie III IB 3221	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	złożo eksploatawane okresowo - eksploatacja złoża zaniechana
3.	Budy Mszczonowskie IK 1284	Surowce ilaste d/p kruszywa lekkiego	złożo zagospodarowane - eksploatacja złoża zaniechana
4.	Nowe Budy III KN 5377	Kruszywa naturalne	złożo skreślone z bilansu zasobów
5.	Nowe Budy II KN 3918	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana
6.	Nowe Budy IV KN 6523	Kruszywa naturalne	złożo skreślone z bilansu zasobów
7.	Nowe Budy IX KN 9655	Kruszywa naturalne	złożo rozpoznane szczegółowo
8.	Nowe Budy VIII KN 7603	Kruszywa naturalne	złożo zagospodarowane
9.	Nowe Budy VII KN 7466	Kruszywa naturalne	złożo rozpoznane szczegółowo
10.	Nowe Budy VI KN 7271	Kruszywa naturalne	złożo skreślone z bilansu zasobów
11.	Nowe Budy V KN 6806	Kruszywa naturalne	złożo skreślone z bilansu zasobów
12.	Korytów a KN 6510	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana
13.	Krzyżówka KN 9634	Kruszywa naturalne	złożo rozpoznane szczegółowo
14.	Kuklówka KN 8958	Kruszywa naturalne	złożo zagospodarowane
15.	Kuranów KN 3921	Kruszywa naturalne	złożo zagospodarowane
16.	Radziejowice IB 2417	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	złożo zagospodarowane – eksploatacja zakończona
17.	Słabomierz III KN 8961	Kruszywa naturalne	złożo zagospodarowane
18.	Słabomierz II KN 3921	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana

19.	Słabomierz IB 3222	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	złoże rozpoznane szczegółowo
20.	Wręcza WT 19427	Wody termalne	
21.	Budy Mszczonowskie II IB 3218	Surowce ilaste ceramiki budowlanej	eksploatacja złoża zaniechana
22.	Budy Mszczonowskie IV KN 19986	Kruszywa naturalne	złoża rozpoznane szczegółowo
23.	Krzyżówka 2 KN 15203	Kruszywa naturalne	eksploatacja złoża zaniechana

W granicach gminy występują tereny górnicze:

- Budy Nowe VIII, Złoże piasków budowlanych o pow. 4,20ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).
- Budy Nowe IX, Złoże piasków budowlanych o pow. 1,55ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).
- Krzyżówka, (część działki nr ewid. 18. Złoże piasków budowlanych o pow. 1,98ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego).
- Krzyżówka 1, (część działki nr ewid. 18. Złoże piasków budowlanych o pow. 1,46ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego)
- Kukłówka, (obejmuje działki nr ew. 71/3 i 74/3 o powierzchni 1,05. Złoże eksploatowane odkrywkowo ścianowym systemem eksploatacji w granicach obszaru górniczego.)
- Radziejowice, Złoże piasków budowlanych o pow. 16,30ha. Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową, systemem ścianowym w granicach obszaru górniczego) – eksploatacja zakończona.
- Wręcza – obszar i teren górniczy o powierzchni 62 525 m<sup>2</sup> ustanowiony decyzją Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 8.03.2021 r. (decyzja nr: 11/21/PE.I) dla złoża wód termalnych Wręcza WT 19427.
- Budy Mszczonowskie IV – obszar górniczy o powierzchni 19 956,0 m<sup>2</sup> oraz teren górniczy o powierzchni 22 782 m<sup>2</sup> ustanowione decyzją Starosty Powiatu Żyrardowskiego z dnia 11.01.2021 r, (decyzja nr: OŚ.6522.2.2020.KZ) dla złoża piasków skaleniowo-kwarcowych Budy Mszczonowskie IV.

Eksploatacja kopaliny prowadzona jest metodą odkrywkową w granicach obszarów górniczych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winna być prowadzone w kierunku rolnym lub leśnym, zgodnie z ustaleniami przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Nakazuje się prowadzenie wydobycia surowców zgodnie z aktualną koncesją, aktualnym projektem zagospodarowania złoża, ochrony terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przed możliwym, związanym z eksploatacją, osuwaniem się mas ziemnych.

**W granicach administracyjnych gminy Radziejowice znajdują się następujące obszary udokumentowanych złóż kopaliny:**

1. Złoże surowców ilastych d/p kruszywa lekkiego „Budy Mszczonowskie”;
2. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budy Mszczonowskie II”;
3. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budy Mszczonowskie II(P)”;
4. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Budy Mszczonowskie III”;
5. Złoże kruszywa naturalnego „Kuranów”;
6. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „RadziejowiceI”;
7. Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Słabomierz”;

8. Złoże krusztwa naturalnego „Słabomierz II”;
9. Złoże kruszywa naturalnego „Krzyżówka 2”;
10. Złoże kruszywa naturalnego „Korytów A”;
11. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe II”;
12. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe VII”;
13. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe VIII”;
14. Złoże kruszywa naturalnego „Budy Nowe IX”;
15. Złoże kruszywa naturalnego „Kuklówka”;

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

#### **1. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH D/P KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY MSZCZONOWSKIE**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie (część złoża zlokalizowana w Gminie Mszczonów, miejscowość Mszczonów),
- decyzja nr/znak sprawy; PŚ.II./MŁ/7512-43/09 z dnia 08.09.2009 r.

#### **2. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ – BUDY MSZCZONOWSKIE II**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,
- decyzja nr /znak sprawy: PŚ.II./ES/7512-13/10 z dnia 20.05.2010 r.

#### **3. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWALNEJ – BUDY MSZCZONOWSKIE II(P)**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,
- decyzja nr /znak sprawy: O-1-2-8513-13/86 z dnia 01.09.1986 r.

#### **4. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWLANEJ – BUDY MSZCZONOWSKIE III**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie,
- decyzja nr /znak sprawy: PŚ.II./ES/7512-14/10 z dnia 20.05.2010 r.

#### **5. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KURANÓW**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Kuranów,
- decyzja nr /znak sprawy: O-1-2-8513-11/87 z dnia 04.09.1986 r.

#### **6. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWALNEJ – RADZIEJOWICE<sup>1</sup>**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Radziejowice,
- decyzja nr /znak sprawy: KZK/012/S/4047/80 z dnia 15.03.1980 r.

<sup>1</sup> Część złoża była zlokalizowana w granicach obszaru objętego zmianą studium. Złoże zostało skreślone z bilansu zasobów.



#### **7. ZŁOŻE SUROWCÓW ILASTYCH CERAMIKI BUDOWALNEJ – SŁABOMIERZ**

- kopalina: surowce ilaste,
- miejscowość: Słabomierz (część złoża zlokalizowana w Gminie Mszczonów, miejscowość grabce Józefpolskie),
- decyzja nr /znak sprawy: O-1-2-8513-17/86 z dnia 27.11.1986 r.

#### **8. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – SŁABOMIERZ II**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Słabomierz,
- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-5/97 z dnia 16.04.1997 r.

#### **9. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KRZYŻÓWKA 2**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Krzyżówka 2
- decyzja nr /znak sprawy: OŚ.II.6528.2.2011 z dnia 29.04.2011 r.

#### **10. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KORYTÓW A**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Korytów,
- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-9/95 z dnia 04.07.1995 r.

#### **11. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE II**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Nowe Budy,
- decyzja nr /znak sprawy: O-I-2-8513-3/86 z dnia 05.02.1986 r.

#### **12. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE VII**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Nowe Budy,
- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-1/98/86 z dnia 05.02.1998 r.

#### **13. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE VIII**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Nowe Budy,
- decyzja nr /znak sprawy: O.II.7513-2-17/98 z dnia 14.10.1998 r.

#### **14. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY NOWE IX**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Nowe Budy,
- decyzja nr /znak sprawy: OŚ.VIII.7512/A/2/2003 z dnia 29.05.2003 r.

#### **15. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – KUKLÓWKA**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Kuklówka Radziejowicka,
- decyzja nr /znak sprawy: OŚ.VIII.7512/A/2/2001 z dnia 07.08.,.2001 r.

Ponadto na obszarze objętym zmianą znajdują się następujące złoża:

#### **1. ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO – BUDY MSZCZONOWSKIE IV**

- kopalina: kruszywo naturalne,
- miejscowość: Budy Mszczonowskie
- decyzja nr/znak sprawy: OŚ.6528.5.2020.KZ z dnia 12.08.2020 r.

## 2. ZŁOŻE WÓD TERMALNYCH - WRĘCZA

- kopalina: wody termalne,
- miejscowość: Wręcza (gm. Mszczonów),
- decyzja nr/znak sprawy: PE-I.7431.5.2019.MB z dnia 21.03.2019 r.

Wody termalne ujmowane otworem Wręcza GT-1 w miejscowości Wręcza, gm. Mszczonów. Obszar zasobowy wód termalnych ujętych otworem Wręcza GT-1 częściowo obejmuje tereny gminy Radziejowice.

### 2.7.5. Gleby

Obszar Gminy Radziejowice, tak jak i powiatu żyrardowskiego pokrywa gruba warstwa utworów czwartorzędowych. Wszystkie gleby obszaru gminy Radziejowice zostały wykształcone bezpośrednio na podłożu osadów czwartorzędowych. Poszczególne typy genetyczne gleb rozwinęły się w silnym związku zarówno z ukształtowaniem terenu, podłożem mineralnym i stosunkami wodnymi.

Zachodnie, południowe i wschodnie niewielkie obszary terenu gminy, zajmują gleby płowe (pseudobielicowe), gleby brunatne wylugowane wytworzone z glin zwałowych lekkich i piasków słabogliniastych leżących na glinach. Gleby te należą do rolniczych kompleksów przydatności gleb: żytniego bardzo dobrego. Natomiast obszary centralne gminy, zajmują gleby brunatne wylugowane i gleby płowe (pseudobielicowe) wytworzone z piasków słabogliniastych i gliniastych. Należą one przeważnie do rolniczego kompleksu żytniego dobrego i żytniego słabego przydatności gleb.

Bezpośrednio w dolinach rzek, a szczególnie Pisi-Gągoliny na odcinku Grzegorzewice-Kamionka wykształciły się gleby hydromorficzne (glejowe, murszowe, wytworzone z torfów). w ich obrębie występują częste, sezonowe wahania poziomu wód gruntowych, które prowadzą do rozwoju postępujących procesów humifikacji i murszenia, co w efekcie sprzyja procesom silnej mineralizacji zawartych substancji organicznej. Ten rodzaj gleb, wytworzony w oparciu powyższy typ genetyczny, jest użytkowany jako łąki i pastwiska (użytki zielone bagienne i pobagienne).

Przeważają grunty orne średniej i niskiej jakości o klasach bonitacyjnych III i IV. Udział gleb w poszczególnych klasach bonitacyjnych na terenie gminy przedstawia się następująco:

- klasa III – 1,46%,
- klasa IV – 23,96%,
- klasa V – 38,20%,
- klasa VI – 36,38%.

Udział gleb bardzo kwaśnych i kwaśnych na terenie gminy wynosi od 21 do 40%. Gleby są zasobne w makroskładniki, tj. magnez, fosfor i potas. Wykazują naturalną zawartość metali ciężkich.

Użytki rolne zajmują razem 67,3% ogólnej powierzchni gminy (w tym: grunty orne 73,9%, sady 5,1%, użytki zielone 20,9%), lasy 24,1%, pozostałe grunty i nieużytki 8,6%.

Jakość gleb ma duży wpływ na prowadzenie upraw rolniczych. Wartość użytkowa gleb zależy od uregulowania stosunków wilgotnościowych oraz nawożenia mineralno-organicznego. Dużą rolę w produkcji rolnej odgrywają warunki termiczne, które określają długość okresu wegetacyjnego oraz ilość opadów atmosferycznych. Okres wegetacyjny wynosi średnio 210-220 dni, a średnia roczna suma opadów atmosferycznych wynosi średnio 550 mm.

Przeważająca część gleb na terenie gminy Radziejowice nie jest zaliczana do gleb chronionych.

### 2.7.6. Lasy

Naturalnym bogactwem gminy są lasy. w gminie Radziejowice lasy i grunty leśne zajmują łącznie 1 930 ha, tj. 24,1% ogólnej powierzchni gminy, w tym 259,07 ha to lasy ochronne. Znaczne powierzchnie lasów gminy to Lasy Państwowe, które zajmują powierzchnię 1403 ha. Lasy prywatne zajmują 527 ha.

Najciekawsze krajobrazowo rejony gminy Radziejowice stanowią pozostałości historycznej Puszczy Jaktorowskiej, łączącej się dawniej z Puszcza Bolimowską. Puszcza Jaktorowska była ostoją ostatnich w świecie turów, które przetrwały tu o ok. 300 lat dłużej niż w innych kompleksach leśnych świata. Ostatnia turzyca padła w Puszczy Jaktorowskiej w 1627 r.

W końcu XVIII w. w wyniku rabunkowej gospodarki leśnej puszcza ta znikła ostatecznie z krajobrazu Mazowsza.

Największe kompleksy leśne zlokalizowane są w centralnej i wschodniej części gminy – Lasy Radziejowickie.

Przeważającym typem siedliskowym lasu jest obecnie świetlista dąbrowa, która wyparła bór mieszański. Głównym gatunkiem lasotwórczym jest sosna z domieszką dębu, olszy i brzozy.

Lesistość wynosi 24,1% ogólnej powierzchni gminy (średnia lesistość województwa wynosi około 22,5%, zaś średnia krajowa 28%).

W północnej części doliny rzeki Okrzeszy znajduje się kompleks lasów wodochronnych, ustanowionych decyzją Ministra Środowiska z dn. 16 lutego 2005 r. Ustanawianie lasów ochronnych oraz zasady gospodarki leśnej w ich obszarze regulują przepisy Ustawy o lasach (Dz. U. 2011 r. Nr 12 poz. 59), Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2004.121.1266) i Rozporządzenia z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasady i tryb uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowe zasady prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U.1992.67.337). Decyzja Ministra nie narzuca zakazów ani nakazów dotyczących gospodarowania na terenach lasów wodochronnych. Niemniej zgodnie z wymienionym rozporządzeniem w lasach ochronnych „prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez:

1. zachowanie trwałości lasów w drodze:
  - a. dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
  - b. preferowania naturalnego odnowienia lasu,
  - c. ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych,
  - d. ograniczania trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych,
2. zagospodarowanie i ochronę lasów w drodze:
  - a. kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
  - b. stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
  - c. ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
  - d. ograniczania stosowania zębów zupełnych do najłagodniejszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej,
  - e. zakazu pozyskiwania żywicy i karpiny.

### 2.7.7. Świat roślinny i zwierzęcy

Pod względem klasyfikacji geobotanicznej (J. M. Matuszkiewicz - Atlas RP, 1993) obszar gminy Radziejowice należy do południowo-zachodniej części krainy Południowomazowiecko - Podlaskiej w okręgu Łowicko-Warszawskim (E.3a.1). Potencjalną roślinnością tego obszaru są bory mieszane i grądy odmiany warszawsko-podlaskiej. Współczesny krajobraz roślinny w części gminy w rejonie Wraczy, Krzyżówki, Słabomierza, i Nowych Bud jest silnie zdegradowany i zmieniony antropogenicznie pod względem jakości potencjalnych siedlisk roślinnych z uwagi na lokalizację w tym rejonie znacznych obszarów powierzchniowej eksploatacji kruszyw mineralnych oraz terenów użytkowanych rolniczo. Pomimo tego cała północna i środkowa część gminy, należąca do Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki, stanowi niewątpliwie wysokiej wartości walor florystyczno-faunistyczny.

Pod względem regionalizacji faunistycznej (A.S. Kostrowickiego - Atlas RP, 1993) obszar Gminy Radziejowice znajduje się w centralnej części Okręgu Środkowopolskiego i w centralnej części podokręgu Wielkopolsko-Podlaskiego. Walory terenu w aspekcie faunistycznym są nikłe w części północnej, zaś w części środkowej teren gminy położony w obrębie potencjalnych ciągów ekologicznych i ważnych dróg migracji fauny i awifauny, zaliczony dodatkowo do krajowego systemu obszarów chronionych - Wielkoprzestrzenne Systemy Obszarów Chronionych (WSOCH).

### 2.7.8. Ochrona przyrody i krajobrazu

Obszary prawnie chronione na terenie gminy Radziejowice zajmują 6 000 ha, tj. 74,9% ogólnej powierzchni gminy.

#### Parki krajobrazowe:

Istotna wartość przyrodnicza zwartych kompleksów leśnych, które zajmują środkową część gminy Radziejowice, zróżnicowany kulturowo krajobraz rolniczy występujący na krawędzi Wysoczyzny Rawskiej, w którym dominuje mozaika pól uprawnych, sadów owocowych, niewielkich obszarów leśnych, zagajników oraz łęgów przystromykowych nad rzeczkami oraz wybitne walory urbanistyczno-przyrodnicze oraz historyczno-kulturowe, stały się podstawą projektowanego do utworzenia (m.in. na terenie powiatu żyrardowskiego gmina Radziejowice i gmina Mszczonów) Parku Krajobrazowego im. Józefa Chełmońskiego.

#### Obszary chronionego krajobrazu:

Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu z Doliną Środkowej Rawki – utworzony w 1997 roku, o łącznej powierzchni 25 753 ha, utworzony dla ochrony cennych krajobrazowo dolin Pisi Gałoliny, Pisi Tuczej i Okrzeszy, terenów dolinnych, kompleksów leśnych, licznych jazów młyńskich oraz rozlewisk, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

W rozległy system ochrony krajobrazu została włączona niemal cała północna i środkowa część gminy Radziejowice (57,73 km<sup>2</sup>, co stanowi aż 72,11% powierzchni gminy).

W strukturze użytkowania gruntów Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na terenie gminy Radziejowice dominują głównie użytki rolne – 5 387 ha, lasy - 1 930 ha oraz wody powierzchniowe – 38,4 ha.

#### Rezerваты przyrody

Zajmują one powierzchnię 51,3 ha gminy, i jest to:

Rezerwat „Dąbrowa Radziejowska” - leśny, o powierzchni 51,3 ha, dla ochrony świetlistej dąbrowy z gatunkami chronionymi w runie, ze wspaniałym 80-letnim drzewostanem dwóch gatunków dębów (szypułkowym i bezszypułkowym). Powstał w 1984 roku.

Tabela 24 Rejestr pomników przyrody Wojewody Mazowieckiego Kwerenda

Id	Nr starodrzew	Gmina	Miejscowość	Gatunek	Adres pomnika	Właściciel/bliższa lokalizacja
1612	38/29	Radziejowice	Adamów	lipa drobnolistna		p. Andrzej Siwiec
1613	38/29	Radziejowice	Adamów	świerk pospolity		p. Andrzej Siwiec
1614	37/29	Radziejowice	Adamów	buk pospolity		p. Andrzej Siwiec
1615	36/29	Radziejowice	Adamów	jesion wyniosły		p. Andrzej Siwiec
1616	35/29	Radziejowice	Adamów	klon pospolity		p. Andrzej Siwiec

1617	34/29	Radziejowice	Adamów	grab pospolity		p. Andrzej Siwiec
1618	33/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy		p. Andrzej Siwiec
1619	32/29	Radziejowice	Adamów	lipa holenderska		p. Andrzej Siwiec
1620	31/29	Radziejowice	Adamów	lipa holenderska		p. Andrzej Siwiec
1621	30/29	Radziejowice	Adamów	lipa holenderska		p. Michał Nowak
1622	29/29	Radziejowice	Adamów	glediczia trójcierniowa		p. Michał Nowak
1623	28/29	Radziejowice	Adamów	topola kanadyjska	Brzozokalska 54	p. Maciej Zbijewski/ ok. 3 m w kierunku pn. znajduje się budynek mieszkalny
1624	27/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Leśna/ Brzozowa	p. Florian Maniecki /skarpa doliny rz. Ruczaj, teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1625	26/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Leśna (bez nr)	p. Anna i Zbigniew Potuszyński/ skarpa doliny rz. Ruczaj, teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1626	25/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Leśna 7	p. Leokadia i Roman Horodyński/ skarpa doliny rz. Ruczaj, teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1627	24/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Sosnowa (bez nr)	p. Antonina Czachórska/ skarpa doliny rz. Ruczaj
1628	23/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Sosnowa (bez nr)	p. Paślawscy/ skarpa doliny rz. Ruczaj/ teren zadrzewiony, porośnięty trawą
1629	22/29	Radziejowice	Adamów	kasztanowiec pospolity	Brzozokalska 2	p. Andrzej Siwiec/ ok. 2 m w kierunku pd. znajduje się furka wejściowa na teren posesji
1630	21/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Brzozokalska 2	p. Andrzej Siwiec/ skarpa doliny rz. Tuczna
1631	20/29	Radziejowice	Adamów	dąb szypułkowy	Brzozokalska 2	p. Andrzej Siwiec/ skarpa doliny rz. Tuczna
1632	19/29	Radziejowice	Korytów	dąb szypułkowy		właśc. Skarb Państwa, zarządca Zarząd Dróg w Rawie Maz./ droga nr 717, ok. 12 m w kierunku pd.-wsch. Znajduje się betonowa wiata przystanku PKS
1633	18/29	Radziejowice	Radziejowice	klon pospolity		Parafia Kościoła Rzymsko-Katolickiego w Radziejowicach/ cmentarz grzebalny, ok. 2 m w kierunku pn. znajduje się mur ogrodzeniowy
1634	17/29	Radziejowice	Radziejowice	miłorząb dwuklapowy		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski
1635	16/29	Radziejowice	Radziejowice	modrzew europejski		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ na skarpie zbiornika wodnego, park dworski
1636	15/29	Radziejowice	Radziejowice	modrzew europejski		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski
1637	14/29	Radziejowice	Radziejowice	lipa drobnolistna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, skraj lasu
1638	13/29	Radziejowice	Radziejowice	kasztanowiec pospolity		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1639	12/29	Radziejowice	Radziejowice	kasztanowiec pospolity		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1640	11/29	Radziejowice	Radziejowice	modrzew europejski		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1641	10/29	Radziejowice	Radziejowice	lipa drobnolistna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1642	9/29	Radziejowice	Radziejowice	olsza czarna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1643	8/29	Radziejowice	Radziejowice	olsza czarna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1644	7/29	Radziejowice	Radziejowice	jesion wyniosły		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1645	6/29	Radziejowice	Radziejowice	jesion wyniosły		właśc. Skarb Państwa, użytkownik

						Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1646	5/29	Radziejowice	Radziejowice	grab pospolity		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1647	4/29	Radziejowice	Radziejowice	olsza czarna		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1648	3/29	Radziejowice	Radziejowice	sosna wejmutka		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, fragment lasu
1649	1/29	Radziejowice	Radziejowice	jesion wyniosły		właśc. Skarb Państwa, użytkownik Dom Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki/ park dworski, w odl. ok. 10 m w kierunku zach. Znajduje się narożnik
1650		Radziejowice	Radziejowice	lipa drobnolistna (szt. 112); jesion wyniosły; domieszkowo: kasztanowce, klony, wierzby, lipy szerokolistne; grusze	Sienkiewicza – okolice (Aleja Akacyjowa)	właśc. Skarb Państwa (niekomunaliz.); użytkownik i zarządca – Gmina w Radziejowicach; odc. I- Radziejowice-Parcele, dł. ok. 700 m; odc. II

W obszarze objętym zmianą studium położonym w obrębie ewidencyjnym Radziejowice, w jego południowo-wschodniej części, rejon ul. Ogarów Polskich znajduje się pięć drzew objętych ochroną pomnikową tj. klon pospolity (*Acer platanoides*) na terenie cmentarza grzebalnego Parafii Kościoła Rzymsko-Katolickiego w Radziejowicach, dwie topole czarne (*Populus nigra*), klon pospolity (*Acer platanoides*) oraz dąb szypułkowy (*Quercus robur*) wchodzące w skład wieloobiektowego pomnika przyrody „Aleja lipowa” znajdujące się przy ul. Kubickiego.

### Obszar NATURA 2000

Na terenie gminy obszarem Natura 2000 jest PLH140003 Dąbrowa Radziejowska. Projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) decyzją KE z roku 2007 wpisany został na listę obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty (status obszaru należy tym samym rozpatrywać jako normalnego, pełnoprawnego obszaru SOO).

Obszar ten znajduje się na północnych krańcach Wysoczyzny Rawskiej. Porasta go dobrze wykształcony las dębowy (drzewostan w wieku 65-75 lat). Jest to las słabo zwarty, stąd do dna dociera znaczna ilość światła. Skąpo rozwinięte poszycie tworzą takie gatunki jak: jarzębina, głóg jednoszyjkowy, kruszyna, leszczyna, wiciokrzew, suchodrzew oraz podrosty drzew. Występuje bardzo bujna i wielogatunkowa warstwa runa tworzona przez rośliny światło- i ciepłolubne. Stwierdzono tu występowanie 190 gatunków roślin naczyniowych.

Główną funkcją obszaru jest ochrona siedliska dąbrowy świetlistej z chronionymi i zagrożonymi gatunkami roślin naczyniowych w runie (siedlisko to zajmuje ponad 90% powierzchni obszaru). Występuje tu tylko jedno siedlisko wymienione w Załączniku i Dyrektywy Rady 92/43/EWG.:

- 9110 – Ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti – petraeae*)

Na obszarze nie stwierdzono występowania żadnych gatunków ptaków wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 79/409/EWG, ani innych ważnych regularnie występujących ptaków migrujących (nie wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 79/409/EWG) oraz gatunków zwierząt (poza ptakami) i roślin wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Obszar ten jest w całości własnością Skarbu Państwa (Lasy Państwowe) i jest częścią Bolimowsko- Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Znajduje się również w granicach rezerwatu Dąbrowa Radziejowska.

Zagrożeniem dla tego obszaru jest „postępujące zanikanie tradycyjnego użytkowania łąk i pastwisk i w związku z tym silne rozprzestrzenianie się ziołorośli przy zmniejszaniu powierzchni łąk o dobrze wykształconym składzie gatunkowym. Zagrożeniem o charakterze ogólnym (regionalnym) jest postępujące osuszanie terenu (obniżanie poziomu wód gruntowych), co powoduje zanik zbiorowisk siedlisk wilgotnych” (na podstawie SDF dla tego obszaru).

Granice obszaru PLH140003 Dąbrowa Radziejowska pokrywają się z granicami rezerwatu „Dąbrowa Radziejowska”. Jest to leśny, o powierzchni 51,3 ha, utworzony dla ochrony świetlistej dąbrowy z gatunkami chronionymi w runie, ze wspaniałym 80-letnim drzewostanem dwóch gatunków dębów (szypułkowym i bezszypułkowym). Rezerwat utworzono w 1984 roku.

Na około 3 km na zachód od granicy gminy Radziejowice w gminie Puszcza Mariańska zlokalizowany jest obszarem Natura 2000, jest obszar siedliskowy PLH140053 Łąki Żukowskie. Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10.01.2011 r. został on wpisany na listę obszarów mających znaczenie dla wspólnoty (status obszaru należy tym samym rozpatrywać jako normalnego, pełnoprawnego obszaru SOO). Został on utworzony w celu ochrony najlepiej wykształconych w tej części Mazowsza zbiorowisk łąk wilgotnych i świeżych wraz z występującymi tu rzadkimi gatunkami roślin (m.in. pełnik europejski, gółka długoostrogowa, goździk pyszny, podkolan biały i centuria tysięcznik), a także zwierząt związanych z tymi siedliskami.

Obszar ma postać dwóch odrębnych kompleksów z dominującą rolą pól ornych i ugorów oraz zbiorowiskami łąkowymi, jako subdominantem. Krajobraz uzupełniony jest śródpolnymi i wilgotnymi lasami i zaroślami. Cały teren przecinają liczne, małe cieki wodne i dawne tereny podmokłe, które dziś uległy osuszeniu wskutek przeprowadzonej melioracji.

Na obszarze występują cztery siedliska wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 92/43/EWG:

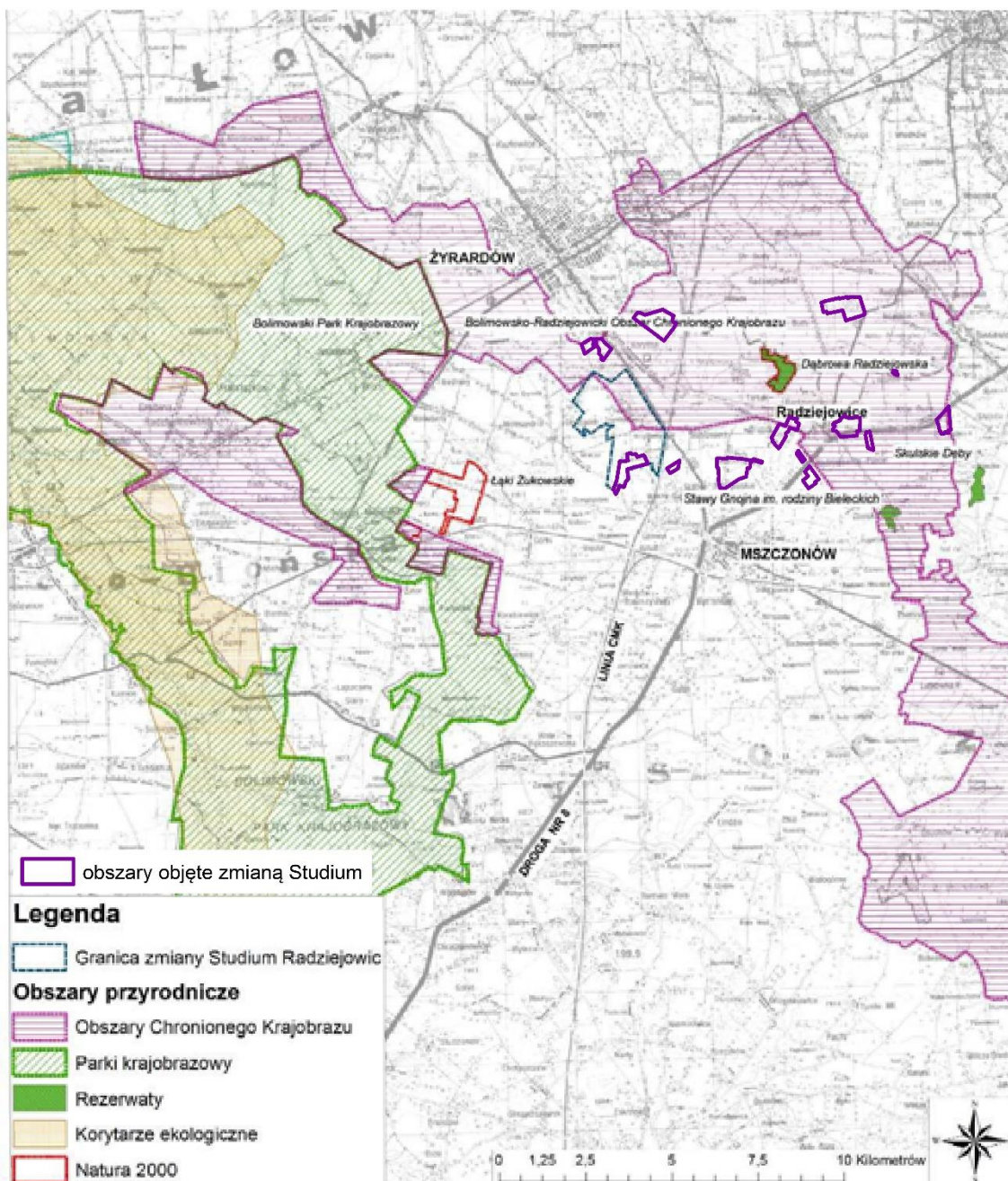
- 6410 – Zmiennowilgotne łąki trzęślicowe (Molinion),
- 6430 – Ziołorośla górskie (*Adenostylin alliariae*) i ziołoroślą nadrzeczne (*Convolvuletalia sepium*),
- 6510 – Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*),
- 91E0 - Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion glutinoso-incanae*, olsy źródliskowe)
- Ostatnie z wymienionych siedlisk ma status siedliska priorytetowego, jednak na omawianym obszarze płaty tego siedliska występują w stopniu nieistotnym (stopień D w ocenie reprezentatywności i jedynie 1,4% pokrycia obszaru przez to siedlisko).

Na obszarze stwierdzono także wiele gatunków ptaków wymienionych w Załączniku i Dyrektywy Rady 79/409/EWG, takich jak m.in. zimorodek zwyczajny, błotniak stawowy, dzierzba gąsiorek derkacz, świergotek polny, podróżniczek, bocian biały, orlik krzykliwy, żuraw zwyczajny. Ponadto stwierdzono tu następujące gatunki zwierząt (poza ptakami) wymienione w Załączniku II Dyrektywy Rady 92/43/EWG: Bóbr europejski, Traszka grzebieniasta, Kumak nizinny, Modraszek telejus, Modraszek nausitous. Podstawowym zagrożeniem w przypadku omawianego obszaru Natura 2000 jest postępujące zanikanie tradycyjnych sposobów użytkowania łąk i pastwisk, powodujące niekorzystne zmiany w składzie gatunkowym i zarastanie terenu. Zagrożeniem o charakterze ogólnym jest obniżanie poziomu wód gruntowych, co powoduje zanik zbiorowisk siedlisk wilgotnych.

### Korytarze ekologiczne

Przez analizowany teren nie przebiegają korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym. Najbliżej analizowanego terenu przebiega ponadregionalny korytarz ekologiczny KE Dolina Wisły – Dolina Pilicy, łączący w spójną sieć obszary Natura 2000. Jest on położony ok.8 km na zachód od analizowanego terenu. Ciągnie się od doliny Wisły przez lasy Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i dolinę Rawki do doliny Pilicy.

Rysunek - Formy ochrony przyrody.



**Aleje drzew:**

- lipowa – 700 m, Radziejowice Parcel,
- jesionowa – 400 m, Radziejowice, od zachodniej strony parku pałacowego, lipowa – 300 m, Radziejowice, droga przed pałacem,
- lipowo-kasztanowo-klonowa – 300 m, Radziejowice, wzdłuż drogi do kościoła, lipowa jednostronna – 230 m. Radziejowice, przy starym trakcie warszawskim.

**Głazy narzutowe:**

- gład narzutowy - gnejs (1974 r.) o wymiarach 8,0 x 1,5 m, w miejscowości Budy Mszczonowskie.



### **Parki podworskie:**

- Zespół dworski w Kuklówce Radziejowickiej o powierzchni 3,0 ha z XIX w.
- Zespół pałacowy w Radziejowicach (I) o powierzchni 21,0 ha z XVII – XVIII wieku,
- Zespół dworski w Radziejowicach (II) o powierzchni 3,0 ha z XVIII wieku.

Obszar gminy Radziejowice nie wchodzi w granice elementów Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – Polska, która stanowi część składową Europejskiej Sieci Ekologicznej „ECONET”. Najbliższym gminie położony jest w odległości około 8 km na zachód, obszar 11 K – sieci krajowej – Puszczy Bolimowskiej.

## **2.8. Główne źródła zagrożeń środowiska**

### **2.8.1. Zagrożenia wód podziemnych i powierzchniowych**

Główne przyczyny zanieczyszczenia wód podziemnych są pochodzenia antropogenicznego i są różne w zależności od przeznaczenia terenu w obrębie danego ujęcia. Stopień zanieczyszczenia wód podziemnych w największym stopniu zależy od głębokości zalegania oraz izolacji poziomu wodonośnego od powierzchni terenu oraz od lokalizacji potencjalnego źródła zagrożeń. Najbardziej zanieczyszczone są wody gruntowe w obrębie czwartorzędowego poziomu wodonośnego, ze względu na dobre właściwości filtracyjne skał słabo izolujących poziom wodonośny stwarzający warunki do migracji zanieczyszczeń.

Główne przyczyny zanieczyszczenia wód podziemnych to:

- zanieczyszczenia obszarowe pochodzenia rolniczego, w tym niewłaściwe stosowanie nawozów sztucznych, organicznych i środków ochrony roślin (niedostosowane terminy i dawki nawożenia), brak płyt gnojowych itp.
- brak właściwego systemu ujmowania i odprowadzania ścieków (nieszczelne zbiorniki bezodpływowe, wylewanie nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi),
- deponowanie odpadów w miejscach do tego nieprzeznaczonych (bezpośrednio na ziemi, w ciekach wodnych itp.),
- zanieczyszczenia pochodzenia przemysłowego, w tym nieszczelne zbiorniki paliw i innych substancji, awarie przemysłowe itp.

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych jest wypadkową wielu czynników, z których najważniejsze to warunki naturalne oraz czynniki antropogeniczne. Istnieje znaczne różnicowanie skały i źródeł zagrożeń na terenach wiejskich i miejskich.

Główne źródła zanieczyszczenia środowiska wodnego w gminie Radziejowice to:

- emisja nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych lub do ziemi, która wynika głównie z niedostosowanie długości sieci kanalizacyjnej do faktycznych potrzeb gminy w tym zakresie. Gmina Radziejowice nie posiada na swoim terenie komunalnej oczyszczalni ścieków. Gmina jest nieskanalizowana, podczas gdy długość sieci wodociągowej wynosi 59 km. Gmina planuje swoje ścieki odprowadzić do komunalnej oczyszczalni ścieków w Żyrardowie. Zrzut ścieków z oczyszczalni jest skoncentrowany i odbywa się punktowo kolektorami, spływ zanieczyszczeń z terenów wiejskich następuje na całej długości odbiornika pogarszając stan ich czystości już w odcinkach źródłowych.
- spływy powierzchniowe, obciążone dużymi ładunkami zanieczyszczeń organicznych powodującymi zanieczyszczenie wód powierzchniowych związkami biogennymi. Jest to wynikiem niewłaściwego stosowania nawozów organicznych i sztucznych. Powyższy zespół zagrożeń doprowadza do nadmiernego wzbogacenia wód w substancje biogenne. Przeżyźnienie wód powoduje nadmierny rozwój organizmów, a ich masowy rozkład obniża parametry biochemiczne wód. Stały dopływ ścieków powoduje degradację wód powierzchniowych, już w odcinkach źródłowych.
- deponowanie odpadów (tzw. „dzikie wysypiska”) w ciekach wodnych oraz na powierzchni terenu.

Najczęściej o niskiej jakości wód oprócz zanieczyszczenia bakteriologicznego, decyduje duży stopień ich eutrofizacji, spowodowany obecnością związków fosforu i azotu (głównie azotynowego), rzadziej innych parametrów.

Odbiornikiem ścieków odprowadzanych na terenie Gminy Radziejowice jest rzeka Pisia – Gągolina. Odprowadzane są do niej ścieki z oczyszczalni zakładowych. Ich wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 25 Oczyszczalnie ścieków w gminie Radziejowice

L.p.	Nazwa właściciela	Miejscowość	Przepustowość (m <sup>3</sup> /dobę)	Rodzaj oczyszczalni	Pozwolenie wodnoprawne
1.	Dom Pomocy Społecznej w Hamerni	Tartak	25	zakładowa	OS.VIII/6223/03/02: 11.06.2002 Starosta Żyrardowski
2.	Dom Pracy Twórczej	Radziejowice	25	zakładowa	OS.VIII/6223/10/01: 11.06.2002 Starosta Żyrardowski
3.	Fabryka Ceramiki Budowlanej Wacław Jopek sp. z o.o.	Radziejowice	50	zakładowa	OS.I.6210/24/99/2000: 16.02.2000 Starosta Żyrardowski

W miejscowościach pozostających poza publicznymi systemami kanalizacji sanitarnej możliwe jest stosowanie indywidualnych rozwiązań oczyszczania ścieków przy zastosowaniu wymogów ochrony środowiska (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe)

### 2.8.2. Zagrożenia dla powietrza

Zmiany antropogeniczne składu atmosfery można zaklasyfikować do 3 grup:

- zmiany składu chemicznego, tzn. wprowadzanie do powietrza nowych składników gazowych,
- zanieczyszczenia mechaniczne (zapylenie),
- zanieczyszczenia energetyczne (głównie termiczne)

Na terenie gminy Radziejowice brak jest istotnych przemysłowych źródeł zanieczyszczenia powietrza. Emisja zanieczyszczeń jest głównie spowodowana uwalnianiem do atmosfery zanieczyszczeń pochodzenia energetycznego z palenisk domowych, głównie opalane węglem kamiennym. Podstawowe zanieczyszczenia to SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, pył. Źródłem emisji do powietrza są również stacje oraz drogi komunikacyjne. Wszystkie te źródła mają znaczenie lokalne i zaliczane są do tzw. emisji niskiej.

Zanieczyszczenia powietrza na terenie gminy szacowane są w wysokości:

- Pył zawieszony - 10 g/m<sup>3</sup>,
- Dwutlenek siarki - 8 g/m<sup>3</sup>,
- Dwutlenek azotu - 18 g/m<sup>3</sup>,
- Tlenek węgla - 500 g/m<sup>3</sup>.

### 2.8.3. Zagrożenia związane z transportem i poważne awarie

Zagrożenia powodowane przez wszelkiego typu awarie infrastruktury technicznej stwarzające zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi oraz katastrofy wywołane przez siły natury powodują konieczność prewencji i przeciwdziałania w celu zapewnienia bezpieczeństwa gminy.

Zgodnie z definicją „poważna awaria” – to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja powstała 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.

Na terenie gminy Radziejowice mogą wystąpić zagrożenia:

- naturalne (powódzie, pożary, wichry, susze, gradobicia),

- zagrożenia cywilizacyjne (transport materiałów niebezpiecznych,
- awarie urządzeń przemysłowych i infrastruktury technicznej).

Transport jest poważnym źródłem zanieczyszczenia środowiska zarówno w skali lokalnej jak i globalnej. Jest on związany z emisją zanieczyszczeń do powietrza jak i zwiększeniem natężenia hałasu. w ostatnich latach w Polsce nastąpił gwałtowny rozwój transportu drogowego, prawie dwukrotnie wzrosła liczba prywatnych samochodów. Przez teren gminy Radziejowice przebiega droga krajowa nr 8 Warszawa – Katowice, nr 50 Sochaczew – Grójec oraz nr 759 Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice. Drogi biegną głównie przez tereny mieszkalne o stosunkowo wysokim stopniu zaludnienia, co zwiększa zagrożenie dla mieszkańców (dotyczy to samego miasta). Szlaki drogowe obciążone są również transportem substancji niebezpiecznych, co może być źródłem poważnych awarii.

Wzrost ilości samochodów wiąże się również z powstawaniem ilości odpadów w skutek wycofywania z ruchu pojazdów już wyeksploatowanych.

Przez teren gminy przebiega linia Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa – Katowice. Tymi szlakami również odbywa się transport substancji niebezpiecznych.

Znaczącym zagrożeniem dla środowiska mogą być również zbiorniki magazynowe substancji znajdujące się na stacjach paliw oraz urządzenia techniczne w zakładach magazynujących lub stosujących w procesie produkcji toksyczne środki przemysłowe (amoniak, chlor, produkty ropopochodne).

Wymienione zagrożenia mogą w niesprzyjających warunkach przyjąć znamiona poważnych awarii o znacznym zasięgu.

#### **2.8.4. Zagrożenie hałasem**

Ze względu na środowisko występowania możemy dokonać podziału hałasu na trzy podstawowe grupy:

- hałas w przemyśle (przemysłowy),
- hałas w pomieszczeniach mieszkalnych, użyteczności publicznej i terenach wypoczynkowych (komunalny),
- hałas od środków transportu (komunikacyjny).

Wojewódzkie inspektoraty ochrony środowiska prowadzą badania hałasu przemysłowego i komunikacyjnego natomiast badaniami hałasu komunalnego zajmują się wojewódzkie stacje sanitarno-epidemiologiczne. Ponadto zarządcy dróg winni prowadzić badania uciążliwości powodowane hałasem pochodzącym z dróg.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku określone są w załączniku do rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku (Dz. U. Nr 120, poz. 826).

#### **Hałas przemysłowy:**

Poziomy hałasów przemysłowych kształtują się w sposób indywidualny dla każdego obiektu i zależą od zbioru maszyn i urządzeń hałasotwórczych, izolacyjności obudowy hal przemysłowych oraz prowadzonego procesu technologicznego.

Na terenie gminy Radziejowice występują źródła hałasu przemysłowego, jednak dla żadnego z podmiotów gospodarczych nie wydano decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu. w związku z tym WIOŚ nie prowadził żadnych pomiarów kontrolnych w tym zakresie. Ponadto dość istotnym źródłem hałasu mogą być obiekty usługowe (warsztaty mechaniki pojazdowej, blacharskie, ślusarskie, stolarskie itp.) oraz imprezy sezonowe (dyskoteki w terenie, ogródki piwne), o czym świadczą liczne interwencje od okolicznych mieszkańców.

Zakłady przemysłowe i warsztaty usługowe są źródłami hałasu o ograniczonym zasięgu oddziaływania, wpływają one na warunki klimatu akustycznego, jednakże wpływ ten ma charakter lokalny. Takie stacjonarne źródła hałasu mogą jednak powodować uciążliwości dla osób zamieszkujących w ich najbliższym sąsiedztwie i podlegają ciągłej presji tego zjawiska. Główną przyczyną związaną z występowaniem niekorzystnych warunków akustycznych powodowaną działalnością zakładów usługowych i przemysłowych są często błędne decyzje lokalizacyjne.

**Hałas komunikacyjny:**

Dokuczliwym źródłem hałasu jest komunikacja drogowa. z uciążliwością akustyczną powodowaną przez komunikację spotykamy się również na terenie gminy. Problem ten dotyczy przede wszystkim terenów zlokalizowanych przy głównych drogach, w szczególności: drogi nr 8 (Warszawa – Katowice), nr 50 (Sochaczew – Grójec) oraz nr 759 (Grodzisk Mazowiecki – Radziejowice). Niewątpliwie dodatkową uciążliwością spowodowaną hałasem drogowym jest ciągłość jego występowania, zwłaszcza w ciągu dnia.

Z uwagi na wzrastającą liczbę pojazdów, a tym samym zwiększające się natężenie ruchu można przypuszczać, że na omawianym terenie będzie się utrzymywać tendencja wzrostowa uciążliwości akustycznej powodowanej ruchem samochodowym. z dyskomfortem akustycznym powodowanym przez komunikację drogową wiąże się również zła jakość nawierzchni dróg.

Na terenie gminy występuje również hałas kolejowy. Hałas ten związany jest z przebiegiem szlaków kolejowych przez teren gminy w tym centralnej magistrali kolejowej Warszawa – Katowice.

**2.8.5. Zagrożenia nadzwyczajne**

Rozpatrując możliwość wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych należy wziąć pod uwagę możliwość wystąpienia zagrożeń naturalnych (wichur, susz, gradobicia), oraz zagrożeń cywilizacyjnych (awarie podczas transportu materiałów niebezpiecznych Centralną Magistralą Kolejową, oraz drogami kołowymi, awarie urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności gazociągów i sieci elektroenergetycznych, pożary, katastrofy komunikacyjne, szczególnie na drogach o intensywnym ruchu).

W przypadku zmiany układu melioracyjnego na terenach zmieliorowanych (np. w wypadku zarośnięcia przez roślinność, lub zasypiania rowów możliwe jest wystąpienie podtopień. Należy brać pod uwagę fakt, że tereny podsiąkające – wzdłuż cieków wodnych mają nieodpowiednie warunki nośne i nie należy sytuować na nich budynków.

**3. Podsumowanie – analiza SWOT**

Analiza SWOT jest to analiza słabych i mocnych stron, szans i zagrożeń dotyczących uwarunkowań oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Analizę przeprowadzono dla wybranych, najważniejszych zagadnień. Za słabe i mocne strony uważa się istniejące uwarunkowania, za szanse i zagrożenia uważa się aktualne dążenia i potencjalnie możliwe uwarunkowania i zmiany, a także aktualne uwarunkowania, mogące ulec zmianom (np. cena gruntów). Zagadnienia dla których analiza SWOT wykazuje przewagę mocnych stron nad słabymi, lub przy równowadze słabych i mocnych stron przewagę liczby szans nad liczbą zagrożeń uważa się za zagadnienia rozwojowe.

Tabela 26 Podsumowanie – analiza SWOT

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
<b>Rolnictwo</b>			
- znaczna przewaga gruntów o niskiej bonitacji - przewaga ludności napływowej, niezwiązanej z rolnictwem - brak specjalizacji produkcji rolniczej - złe wyposażenie gospodarstw w maszyny rolnicze - mała liczba nowoczesnych gospodarstw rolnych - niska średnia wielkość gospodarstwa rolnego - słabe jakościowo gleby	- bliskość rynku zbytu - rynek wewnętrzny - tradycje rolnicze	- spadek opłacalności produkcji rolnej - spadek liczby gospodarstw rolnych - spadek średniej wielkości gospodarstwa - spadek liczby pracujących w rolnictwie - wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej - wzrost zainteresowania innymi formami zainwestowania terenów wiejskich - brak jednostek odpowiedzialnych za doradztwo w zakresie prowadzenia działalności rolniczej oraz pozyskiwania funduszy unijnych	- specjalizacja produkcji rolniczej - rozwój agroturystyki - możliwość pozyskania funduszy z dopłat unijnych - dobre warunki pod rozwój rolnictwa ekologicznego
<b>Mieszkalnictwo</b>			
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna	- ukierunkowanie gminy na szeroką rozbudowę	- spadek zamożności społeczeństwa,	- przystępne ceny gruntów

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niski udział zabudowy wielorodzinnej na terenie gminy</li> <li>- uciążliwości i ograniczenia budowlane związane z przebiegiem przez teren gminy tras szybkiego ruchu: nr 8 i nr 50 oraz linii kolejowej CMK</li> <li>- duże rozproszenie małych miejscowości na terenie gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>mieszkalnictwa jednorodzinnego</li> <li>- dobrze rozwinięta sieć osadnicza</li> <li>- możliwość rozbudowania infrastruktury technicznej,</li> <li>- bliskość i łatwość dojazdu do Warszawy</li> <li>- rozwój aglomeracji warszawskiej</li> <li>- przewaga gruntów niskiej klasy bonitacyjnej, nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia</li> <li>- korzystne warunki gruntowo-wodne na dużej powierzchni gminy</li> <li>- polityka gminy sprzyjająca rozwojowi terenów mieszkaniowych</li> <li>- zainteresowanie zamieszkaniem na terenie gminy ludności napływowej, głównie z Warszawy,</li> <li>- walory krajobrazowe i kulturowe zachęcające do osiedlania się na terenie gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zmniejszenie możliwości inwestycyjnych</li> <li>- niekorzystne dla inwestorów prywatnych zmiany prawa: skomplikowanie procedur prawnych, wzrost podatku VAT na produkty budowlane</li> <li>- spadek atrakcyjności terenów podmiejskich w skutek procesu urbanizacji</li> <li>- zagrożenie wystąpieniem katastrof kolejowych i samochodowych w związku z ruchem pojazdów przewożących substancje i materiały niebezpieczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niedostateczna ilość mieszkań na rynku, wzrost potrzeb</li> <li>- potrzeba mieszkania w terenie otwartym, moda na „dom z ogródkiem”</li> <li>- stały wzrost liczby mieszkańców</li> <li>- migracja z terenów sąsiednich</li> <li>- rozwój systemów infrastruktury technicznej</li> <li>- działania gminy na rzecz rozwoju mieszkalnictwa jednorodzinnego</li> </ul>
<b>Infrastruktura społeczna</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niski stopień wyposażenia instytucjonalnego w sferze infrastruktury społecznej,</li> <li>- niespójność struktury społecznej: rozbicie na ludność miejscową i ludność przyjezdną,</li> <li>- brak publicznych placówek opieki medycznej</li> <li>- zły stan techniczny placówek oświatowych,</li> <li>- słabo rozwinięte zaplecze infrastruktury sportowej gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- silny scentralizowany ośrodek w Radziejowicach</li> <li>- obecność wielu podstawowych elementów infrastruktury społecznej</li> <li>- łatwość dojazdu do obiektów infrastruktury społecznej wyższego rzędu (dobra dostępność infrastruktury społecznej)</li> <li>- mocne zaplecze kulturalne gminy (pałac w Radziejowicach)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak dobrego rozpoznania potrzeb przyjezdnych mieszkańców gminy,</li> <li>- braki w wyposażeniu placówek oświatowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- inicjatywy oddolne: tworzenie prywatnych obiektów infrastruktury społecznej (takich jak żłobki, domy opieki, gabinety lekarskie)</li> <li>- wzrost popytu wraz ze wzrostem liczby mieszkańców</li> <li>- możliwość wsparcia finansowego z funduszy unijnych na cele oświatowe</li> <li>- stały rozwój kulturalny terenu gminy</li> </ul>
<b>Rekreacja i turystyka</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak odpowiedniej bazy noclegowej w gminie,</li> <li>- brak odpowiedniej informacji turystycznej i działań promocyjnych,</li> <li>- mała liczba gospodarstw agroturystycznych,</li> <li>- niezadowolające zagospodarowanie turystyczne obszarów wybitnie atrakcyjnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- tradycje letniskowe (wsie Adamów, Tartak Brzóska, Budy Nowe)</li> <li>- zespół zabytkowy w Radziejowicach o znaczeniu ponadlokalnym</li> <li>- korzystne warunki przyrodnicze,</li> <li>- brak poważnych źródeł zanieczyszczeń</li> <li>- korzystne położenie</li> <li>- liczne walory krajobrazowe i kulturowe,</li> <li>- turystyczny charakter obszaru gminy,</li> <li>- duża lesistość, głównie centrum gminy</li> <li>- występowanie na terenie gminy Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- moda na wyjazdy zagraniczne</li> <li>- niedostateczna przestrzeń publiczna</li> <li>- konkurencyjność okolicznych regionów</li> <li>- niebezpieczeństwa związane z kradzieżami i włamaniami na tereny działkowe,</li> <li>- uciążliwości związane z przebiegiem przez teren gminy głównych szlaków komunikacyjnych</li> <li>- brak sprecyzowanego programu promocji gminy</li> <li>- rozrost aglomeracji warszawskiej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zachowanie najcenniejszych terenów rekreacyjnych</li> <li>- wzrost zainteresowania agroturystyką</li> <li>- wzrost zainteresowania Mazowszem</li> <li>- moda na osiedlanie się na wsiach</li> <li>- wzrost liczby inwestycji usługowych towarzyszących turystyce i rekreacji</li> <li>- powstanie Parku Krajobrazowego im. J. Chelmońskiego</li> <li>- tendencja rozwoju turystyki rowerowej i usług związanych z jej obsługą</li> <li>- planowany park rozrywki z zapleczem hotelowym, gastronomicznym oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną</li> </ul>

Słabe strony	Mocne strony	Zagrożenia	Szanse
<b>Przemysł i usługi</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niska atrakcyjność lokalizacji nowych działalności gospodarczych</li> <li>- niska udział produkcji i transportu</li> <li>- słabo wykształcona ludność aktywna zawodowo</li> <li>- brak dużych zakładów oferujących duża ilość miejsc pracy</li> <li>- niestabilność rynku</li> <li>- brak działań promocyjnych gminy</li> <li>- niskie wyposażenie terenu gminy w infrastrukturę techniczną</li> <li>- brak terenów pod działalność przemysłową</li> <li>- turystyczny charakter gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dogodne położenie przy trasach tranzytowych i linii kolejowej</li> <li>- bliskość aglomeracji warszawskiej</li> <li>- bliski rynek zbytu</li> <li>- duża przedsiębiorczość lokalnych mieszkańców</li> <li>- korzystna struktura wiekowa ludności</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- kolizje z innymi rodzajami inwestycji</li> <li>- niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko</li> <li>- uciążliwości związane z przeznaczaniem nowych terenów pod przemysł i usługi</li> <li>- niezadowolenie społeczne i różne opinie społeczności lokalnej</li> <li>- brak sprecyzowanego programu promocji gminy</li> <li>- brak zaplecza finansowego gminy na działania w zakresie lokalizowania nowych działalności gospodarczych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż dróg krajowych</li> <li>- szybki rozwój gospodarczy aglomeracji warszawskiej</li> <li>- zainteresowanie inwestorów lokalizowaniem inwestycji na terenach o niższych kosztach prowadzenia działalności</li> <li>- duży potencjał terenów gminy</li> <li>- możliwość dofinansowywania projektów z Europejskich Funduszy Strukturalnych</li> </ul>
<b>Gospodarka leśna</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zanieczyszczenia lasów odpadami z gospodarstw indywidualnych, tzw. „dzikie wysypiska śmieci”</li> <li>- zanieczyszczenie lasów spowodowane przebiegiem przez teren gminy szlaków szybkiego ruchu kołowego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże powierzchnie leśne, występujące w zwartych obszarach</li> <li>- znaczne kompleksy lasów państwowych prowadzących zorganizowaną politykę leśną</li> <li>- powierzchnie leśne znajdują się w granicach Obszaru Chronionego krajobrazu</li> <li>- występujące na terenie gminy różnorodne formy ochrony gatunkowej drzew (rezerwat przyrody, aleje drzew, pojedyncze drzewa)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zanieczyszczenia i zaśmiecenia lasów</li> <li>- intensywna gospodarka mieszkaniowa</li> <li>- zwiększające się natężenie ruchu kołowego na terenie gminy</li> <li>- nadmierna eksploatacja turystyczna najcenniejszych obszarów leśnych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proekologiczna gospodarka leśna</li> <li>- ochrona gatunkowa drzewostanu</li> <li>- tworzenie parków leśnych w lasach o dużej odporności na użytkowanie turystyczne</li> <li>- wprowadzanie zalesień i dolesień łączących</li> <li>- projektowany na terenie gminy Park Krajobrazowy im. J. Chelmońskiego</li> </ul>
<b>Rozwój komunikacji i infrastruktury</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozproszona sieć osadnicza</li> <li>- zły stan nawierzchni dróg niższych kategorii</li> <li>- brak bezkolizyjnych węzłów wzdłuż drogi krajowej nr 8</li> <li>- mały odsetek segregacji odpadów stałych</li> <li>- brak oczyszczalni ścieków na terenie gminy</li> <li>- niewystarczające wyposażenie terenów zurbanizowanych w wodociąg, kanalizację, gaz, energię, łącza telefoniczne/informatyczne</li> <li>- wysypiska śmieci wyeksploatowane w 80%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- położenie w strefie metropolitalnej Warszawy</li> <li>- dobrze rozwinięta sieć dróg</li> <li>- rozwijająca się sieć wodociągowa</li> <li>- dogodne połączenia w regionie</li> <li>- atrakcyjność lokalizacyjna wielu miejscowości</li> <li>- duża dostępność obszarowa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- brak odzewu ze strony mieszkańców na inicjatywę rozbudowy infrastruktury technicznej</li> <li>- wysokie koszty założenia instalacji</li> <li>- wyczerpująca się eksploatacja wysypiska śmieci</li> <li>- wzrastające natężenie ruchu kołowego na wszystkich drogach</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże zainteresowanie inwestorów</li> <li>- systematyczny wzrost liczby inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej</li> <li>- zauważalny spadek kosztów po przyłączeniu do mediów zbiorczych</li> <li>- możliwość pozyskania preferencyjnych środków na infrastrukturę związaną z poprawą stanu środowiska oraz możliwość korzystania z kredytów, dotacji, środków z funduszy celowych dla stymulowania rozwoju gminy</li> </ul>
<b>Ochrona środowiska przyrodniczego</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niezadowalający stan czystości wód powierzchniowych</li> <li>- zanieczyszczenia komunikacyjne</li> <li>- brak monitoringu oraz nie prowadzenie segregacji śmieci na wysypisku śmieci w Słabomierzu-Krzyżówce</li> <li>- zanieczyszczenia obszaru gminy w postaci tzw. „dzikich wysypisk śmieci”</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże zwarte kompleksy leśne stanowiące cenne ekosystemy</li> <li>- istniejące liczne zadrzewienia śródpolne, oraz zadrzewienia i łąki wzdłuż cieków wodnych stanowiące korytarze ekologiczne oraz aleje drzew</li> <li>- wysoki udział (75%) obszarów prawnie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niekorzystne zwyczaje ludności tak rodzimej jak i napływowej (wywóz śmieci do lasu, zanieczyszczenie wód powierzchniowych, nieszczelne szamba itp.)</li> <li>- silna presja aglomeracji warszawskiej</li> <li>- brak doraźnych korzyści finansowych z ochrony terenów ciągów ekologicznych</li> <li>- wzrost natężenia ruchu tranzytowego przez teren gminy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wzrost świadomości mieszkańców</li> <li>- projektowany rozwój kanalizacji, a tym samym zmniejszenie ilości ścieków odprowadzanych nielegalnie do wód gruntowych, cieków wodnych i rowów</li> <li>- projektowany Park Krajobrazowy im. J. Chelmońskiego,</li> </ul>

<b>Słabe strony</b>	<b>Mocne strony</b>	<b>Zagrożenia</b>	<b>Szanse</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych pochodzenia antropogenicznego</li> <li>- uciążliwości akustyczne spowodowane hałasem komunikacyjnym</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- chronionych w powierzchni gminy ogółem</li> <li>- występujące liczne formy ochrony przyrody, m.in. Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu, Rezerwat „Dąbrowa Radziejowska”, aleje drzew, zespoły parkowe, ciągi ekologiczne</li> <li>- częściowa segregacja odpadów komunalnych w gospodarstwach domowych,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pogarszający się stan wód powierzchniowych</li> <li>- duże obciążenie turystyczne terenów atrakcyjnych pod względem wartości naturalnego środowiska przyrodniczego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- przeznaczenie korzyści finansowych z turystyki na poprawę i ochronę środowiska przyrodniczego</li> <li>- propozycja włączenia części kompleksu leśnego z rezerwatem „Dąbrowa Radziejowicka” w sieć Natura 2000</li> </ul>
<b>Ochrona dóbr kultury i zabytków</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wpływ czynników zewnętrznych powodujących</li> <li>- Ograniczenia sposobu korzystania z zabytku takie jak. uciążliwości komunikacyjne (hałas, zanieczyszczenie środowiska).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dobrze rozpoznane zasoby środowiska kulturowego</li> <li>- bardzo dobry stan zachowania większości obiektów</li> <li>- bardzo dobrze opisane obiekty</li> <li>- liczne i bardzo atrakcyjne obiekty wpisane do rejestru zabytków lub będących w ewidencji konserwatorskiej</li> <li>- liczne stanowiska archeologiczne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- duże koszty utrzymania obiektów zabytkowych</li> <li>- wymagane regularne czynności konserwatorskie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- możliwość promocji gminy i pozyskania sponsorów</li> <li>- zwiększenie atrakcyjności turystycznej terenu gminy</li> <li>- wzrost zainteresowania dobrami polskiej kultury przez turystów, w szczególności zagranicznych</li> </ul>
<b>Rozwój gospodarczy</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- mała liczba podmiotów gospodarczych</li> <li>- niestabilność lokalnego rynku</li> <li>- brak jednolitego zasobu gruntów inwestycyjnych</li> <li>- brak klarownego programu działań pozyskiwania nowych inwestorów</li> <li>- brak wyposażenia potencjalnych terenów inwestycyjnych w podstawowe urządzenia infrastruktury społecznej</li> <li>- brak układu komunikacyjnego łączącego tereny inwestycyjne z głównymi trasami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bliskość Warszawy</li> <li>- położenie przy szlaku komunikacyjnym o znaczeniu europejskim, oraz przy wielkiej obwodnicy Warszawy</li> <li>- duży udział inwestorów indywidualnych</li> <li>- wysoki poziom przedsiębiorczości</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- pospieszny, chaotyczny rozwój prowadzący do narastania konfliktów</li> <li>- lokalizowanie inwestycji uciążliwych, nie przysparzających gminie zysków rekompensujących straty walorów środowiska</li> <li>- mało skuteczna polityka gminy dotycząca działań promocyjnych</li> <li>- duża konkurencja wśród gmin ościennych</li> <li>- brak odpowiednio wykwalifikowanej kadry pracowniczej</li> <li>- brak zaplecza naukowo-technicznego</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- otwartość na zmiany</li> <li>- duży potencjał terenów</li> <li>- szybki rozwój ekonomiczny Mazowsza, w szczególności okolic Warszawy</li> <li>- wykonanie wyjazdu z terenów inwestycyjnych na drogę nr 8</li> <li>- występowanie na obszarze gminy fragmentów istniejącej obwodnicy Mszczonowa oraz projektowanej obwodnicy Żyrardowa</li> </ul>
<b>Demografia i zatrudnienie</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>- niski poziom wykształcenia mieszkańców gminy</li> <li>- duże bezrobocie, zwłaszcza wśród mężczyzn</li> <li>- długi okres poszukiwania pracy</li> <li>- nisko wykwalifikowana siła robocza</li> <li>- zdecydowana większość mieszkańców gminy pracuje poza jej terenami</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- wzrost populacji gminy</li> <li>- korzystna struktura demograficzna, duży udział ludności w wieku szkolnym i produkcyjnym</li> <li>- korzystny rynek pracy spowodowany bliskością aglomeracji warszawskiej oraz okolicznych miast</li> <li>- dodatnie saldo migracji w przeważającej części gminy,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- niska dynamika przyrostu nowych miejsc pracy</li> <li>- konkurencyjność rynków pracy z poza terenu gminy</li> <li>- odpływ siły roboczej</li> <li>- dynamiczny wzrost bezrobocia wśród mężczyzn</li> <li>- brak napływu dużych inwestorów oferujących nowe miejsca pracy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozwój efektywnego szkolnictwa</li> <li>- prężny rozwój gospodarczy połączony z powstawaniem nowych miejsc pracy</li> <li>- opracowanie lokalnego programu przeciwdziałaniu bezrobociu</li> <li>- opracowanie programu szkoleń, podnoszenia i zmian kwalifikacji zawodowych</li> </ul>

Podsumowując, gmina Radziejowice to gmina o dużym potencjale przyrodniczym i gospodarczym, ale również istotnej funkcji mieszkaniowej dla mieszkańców aglomeracji warszawskiej jak i samej gminy. Ważnymi atutami gminy jest jej położenie w obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej, dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi ważnymi ośrodkami przez drogi krajowe

nr 8 i nr 50, lokalne zasoby naturalne. Strategicznym miejscem dla przyszłego rozwoju gospodarczego jest skrzyżowanie dróg we wsi Słabomierz.

Ważnym uwarunkowaniem gminy jest również dobry stan jej środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe oraz obecność obszarów cennych przyrodniczo, co dowodzi objęcie ich prawną formą ochrony przyrody. Walory umacnia występowanie zabytkowych dworów i pałaców z parkami podworskimi wyróżniający się wśród nich mikroklimat i zabytki Radziejowic oraz sprzyjający rekreacji i wypoczynkowi zbiornik wodny we wsi Tartak, jak i tereny go otaczające.

Szansą rozwoju jest planowana strefa aktywności gospodarczej rozciągająca się od obwodnicy Żyrardowa w ciągu drogi krajowej nr 50 aż do południowej granicy gminy Mszczonów. Strefie tej planuje się budowę parku turystyki, rekreacji, wypoczynku, parku edukacyjno – tematycznego, naukowo – technologicznego oraz centrum kongresowo – konferencyjnego z zapleczem hotelowym, gastronomicznym, z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną oraz komunikacją w północno zachodniej części gminy. Lokalizacja w/w inwestycji przyczyni się do dalszego rozwoju gospodarczego gminy i okolicznych terenów.

Słabą stroną jest wciąż niskie wyposażenie terenów wiejskich w infrastrukturę techniczną, zwłaszcza w brakującą na tych terenach kanalizację sanitarną. Gminę cechują również niskie klasy bonitacyjne gleb przy niekorzystnej strukturze gospodarstw oraz odłogowane, stanowią niekorzystne uwarunkowania dla rozwoju rolnictwa, lub jego dalszej intensyfikacji.

Aby właściwie spełnić cel Studium, jakim jest wyznaczenie właściwej polityki przestrzennej dla gminy, należy przyjąć okres czasowy dla którego powyższe Studium będzie sporządzane. Przyjęte założenie wynika przede wszystkim ze zmieniających się uwarunkowań zewnętrznych, dynamiki procesów przestrzennych, gospodarczych i społecznych. Horyzont czasowy dla dokumentu planistycznego będzie stanowił zatem okres 15 lat, czyli lata 2011 – 2026.

W objętym prognozą czasie (15 lat) rozwój gospodarczy miasta i gminy będzie odbywać się w warunkach członkostwa z Unią Europejską i postępującej globalizacji gospodarki, przejawiającej się w swobodnym przepływie kapitału na szczeblu międzynarodowym i krajowym oraz regionalnym, jak również swobodnym przepływem wartości niematerialnych, w szczególności swobodnym przepływem informacji i swobodnym do niej dostępem (rozwój technologii teleinformatycznych).

Wymogi globalizacji skonfrontowane z głównymi celami polityki gospodarczej UE, jakimi są:

- trwały i zrównoważony rozwój gospodarczy
- podniesienie standardu życia obywateli
- zapewnienie wewnętrznej spójności ekonomicznej i społecznej obszaru UE.

stawiają przed samorządami lokalnymi oraz władzami państwowymi jako odpowiedzialnymi, zgodnie z zasadą subsydiarności, za tworzenie i realizację strategii rozwoju gospodarczego i przestrzennego obszarów - nowe uwarunkowania i wyzwania, którym muszą sprostać w interesie przyszłości. Jednym z nowych zasobów przestrzeni gminy jest umiejętność i możliwości osiągania korzyści z globalizacji gospodarki, która stabilizuje rozwój w warunkach konkurencji o te korzyści ze strony innych obszarów.

Konkurencyjność obszaru jest weryfikowana poprzez atrakcyjność dla zewnętrznego kapitału, mierzona ilością i jakością inwestycji. Czynniki przestrzennymi sprzyjającymi wzrostowi konkurencyjności, a następnie społecznej i gospodarczej spójności z Unią Europejską są:

- elastyczność struktur przestrzennych w zakresie wydajnej podatności na przemiany i dostosowanie się do sytuacji rynkowej, otwartości na wymianę towarową, zachowującą walory i zasoby środowiska, krajobrazu i kultury stabilizującej społeczeństwo oraz zapewniającej mu możliwość kształcenia i udziału w wymianie myśli,
- ochrona tożsamości lokalnej i dziedzictwa kulturowego terenu, jako ważnych składników tworzących środowisko życia zwłaszcza w małych miastach,
- dostępność infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej (zwłaszcza w zakresie informacji i szkoleń) na poziomie standardów europejskich (odpowiadających europejskim normom i przepisom),
- wykorzystanie efektów mnożnikowych rozwoju, jakie daje komplementarny układ terenów wiejskich tworzących całość przestrzenną o zróżnicowanych relacjach i uwarunkowaniach



oraz integracja różnych środków transportu, przy tworzeniu struktur osadniczych ograniczających ruch samochodowy, redukujących intensywność użytkowanie terenów otwartych i tworzenie systemów oszczędzających energię.

Głównymi stałymi czynnikami lokalizacji, określającymi pola możliwych, dopuszczalnych lokalizacji inwestycji są: infrastruktura, dostępność komunikacyjna, ceny gruntów oraz potencjał społeczny. w prognozowanym okresie wzrastać będzie rola takich czynników w rozwoju obszaru, decydujących o wyborze konkretnego terenu jak jakość środowiska, infrastruktura społeczna, ekologiczne warunki środowiska zamieszkania i poziom usług bytowych, przychylność władz i lokalnej społeczności dla inwestorów oraz walory krajobrazowe.

W zakresie procesów gospodarczych w okresie najbliższych 15 lat wzrastać będzie rozwój sfery usług, w szczególności usług związanych z produkcją w większym stopniu niż usług konsumpcyjnych. Narastać będzie zjawisko decentralizacji rozwoju w ramach obszarów metropolitalnych, a w tym przypadku obszaru metropolitalnego Warszawy, przy czym za siłę tej decentralizacji oraz "lokomotywy" rozwoju lokalnego uznawać się będzie samorządy lokalne oraz małe firmy, elastycznie reagujące na zmiany popytu zwłaszcza w warunkach spadku liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym oraz wzrostu liczby ludności w wieku poprodukcyjnym. w celu zdobycia nowych rynków pojawi się zjawisko łączenia się tych firm z partnerami zagranicznymi.

Warunkiem rozwoju i restrukturyzacji obszarów gminy będzie podjęcie działań realizacji lokalnej infrastruktury technicznej chroniącej środowisko i budującej warunki życia na poziomie europejskim – wobec rozbudowanej sieci wodociągowej, będzie to głównie rozwój sieci kanalizacji sanitarnej oraz energooszczędność.

Rozwój gminy Radziejowice, który posiada już zasób usług, zasoby lokalnej siły roboczej, bardzo dobrą dostępność komunikacyjną, stanowiąc atrakcyjne miejsce dla kapitału polskiego i zagranicznego, powinien mieć również na celu zatrzymanie na miejscu ludności i zahamowanie jej odpływu do dużych miast poprzez wspieranie zróżnicowania gospodarki terenów oraz wielofunkcyjny rozwój wsi. Jednocześnie wspierać się powinno napływ na teren gminy osób w wieku produkcyjnym mobilnym (do 44 lat) poprzez tworzenie im doskonałych warunków mieszkaniowych, w sąsiedztwie czystego i wartościowego krajobrazowo środowiska przyrodniczego, z dobrym skomunikowaniem z aglomeracją i Warszawą.

Przewiduje się, wobec słabej koniunktury w rolnictwie utrzymanie tendencji do podejmowania przez użytkowników drobnych gospodarstw rolnych lub członków ich rodzin dodatkowego zatrudnienia poza rolnictwem.

Zgodnie z zakładanym wzrostem nowych działek budowlanych, zwiększy się zapotrzebowanie na wodę, jak również ilość odprowadzanych ścieków. Zwiększy się również zapotrzebowanie na wodę, energię i wzrośnie liczba odpadów, śmieci odprowadzanych na wysypisko śmieci.

Lokalizacja we wsi Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo funkcji usługowych związanych z powstaniem „Parku rozrywki i nauki, centrum kongresowo-konferencyjnego wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacją, spowoduje dynamiczny wzrost liczby miejsc pracy, a tym samym nowych mieszkańców gminy, wzrost potrzeb mieszkaniowych i nowych terenów przeznaczonych pod budynki jedno – i wielorodzinne oraz usługi związane z ich obsługą.

Wobec prognozowanego wzrostu liczby ludności gminy oraz rozwoju gospodarczego należy pamiętać, że wiąże się to również ze wzrostem terenów zabudowanych, procesami w różnym stopniu zmieniającymi i przekształcającymi środowisko przyrodnicze, możliwym wzrostem emisji zanieczyszczeń, degradacją gleb, zmniejszeniem powierzchni biologicznie czynnych i wprowadzaniem do wartościowego krajobrazu, zwłaszcza południowo– zachodniej części gminy elementów nie zawsze mu sprzyjających.

Z drugiej strony, w celu realizacji polityki ochrony środowiska na wszystkich szczeblach władzy należy liczyć się z koniecznością dostosowania lokalnej polityki ekologicznej do wymogów Unii Europejskiej, w tym dopasowanie cywilizacji do przyrody i jej uwarunkowań, które stwarza możliwość trwałej koegzystencji. Prowadzi to do stosowania następujących zasad:

- ponoszenia przez zanieczyszczającego kosztów emisji zanieczyszczeń i korzystania ze
- środowiska,

- zapobiegania zanieczyszczeniom u ich źródła, w szczególności wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów, recyklingu i utylizacji odpadów stałych,
- efektywności ekonomicznej ochrony środowiska, tj. wdrożenia rozwoju ekologicznie bezpiecznego i satysfakcjonującego ekonomicznie,
- zachowania zasobów przyrody i zdolności przyrody do odtwarzania tych zasobów.

**Wykaz uwarunkowań przedstawionych w formie graficznej:** (rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków):

**1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenu**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**2. Infrastruktura techniczna - stan istniejący**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**3. Komunikacja - stan istniejący**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**4. Uwarunkowania rolno - leśne**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**5. Uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

## 4. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

W dniu 18 listopada 2015 r. weszły w życie zapisy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015 poz. 1777) zmieniającej ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiana ta wprowadziła szereg wytycznych, które należy uwzględnić ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu. Między innymi narzuciła obowiązek uwzględnienia w studium gminy uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Określiła także szczegółowo zakres i metodologię sporządzania ww. bilansu. Celem tej zmiany ustawy było powstrzymanie chaotycznego rozlewania się zabudowy powodującego niewspółmierne zwiększanie kosztów realizacji infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz kosztów funkcjonowania układów osadniczych.

W celu realizacji wymogów zmienionej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Gmina Radziejowice zleciła w 2020 r. wykonanie Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice. Bilans ten został opracowany przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową, 96-315 Wiskitki, Plac Wolności 35 i stanowi załącznik Nr 4 do niniejszego Studium.

W opracowaniu został określony bilans zapotrzebowania na nową szeroko rozumianą zabudowę „usługową”, w perspektywie 30 lat, tj. do roku 2050. Zabudowa „usługowa” została podzielona na następujące grupy usług:

1. U1 - Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi podróżnych (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi;
2. U2 – Usługi związane z zabudową mieszkaniową w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, handlu, usługi użyteczności publicznej, drobna wytwórczość, oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi;
3. U3 - Usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie i inne do nich podobne oraz towarzysząca im zielen wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi;
4. U4 - Produkcja energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz eksploatacja zasobów złóż.

Do określenia zapotrzebowania na lokalizację nowej zabudowy „usługowej” wzięto pod uwagę analizy środowiskowe, społeczne, ekonomiczne, prognozy demograficzne, wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną oraz możliwości finansowania zadań własnych związanych z budową nowej infrastruktury technicznej. Dodatkowo, wzięto pod uwagę inne czynniki wpływające na zapotrzebowanie:

### “U1 – Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi podróżnych (MOP i stacje paliw).”

- Zwiększenie dostępności przygotowanych terenów inwestycyjnych oraz podniesienie ich atrakcyjności poprzez zwiększenie ich powierzchni.

Obecnie uznać można, że w gminie Radziejowice brak jest wolnych, stanowiących duże kompleksy terenów inwestycyjnych przeznaczonych w planach miejscowych pod składy, produkcję i magazyny, które są bardzo poszukiwane przez inwestorów. Należy wyznaczyć nowe tereny inwestycyjne, które niezbędne są do przeprowadzenia wnioskowanych zamierzeń, a także stanowić będą ich rezerwę na następne lata. Wobec czego zadaniem gminy jest poszerzenie już istniejących i zagospodarowanych terenów w szczególności w takich miejscowościach jak Krze Duże, Budy Mszczonowskie, Słabomierz oraz Korytów A;

- Przygotowanie odpowiednio dużych rezerw terenów inwestycyjnych w różnych częściach

gminy, których oferta zawierać będzie szeroki wachlarz przeznaczeń, dających potencjalnym inwestorom możliwość wyboru lokalizacji, stosownie do potrzeb;

- Stały popyt na tereny magazynowe, które sukcesywnie lokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej S8 jako kontynuację licznie zlokalizowanej zabudowy o takim przeznaczeniu w gminie Mszczonów i Żabia Wola, gdzie w obecnym czasie nastąpiło znaczne ożywienie inwestycji;
- Dopuszczenie w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w gminie sąsiedniej pod działania związane między innymi z gospodarką odpadami podobnego przeznaczenia zachowując ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej i wymagania środowiskowe.

#### U2 – Pozostałe usługi w tym usługi z zakresu oświaty, ochrony zdrowia, handlu, usługi użyteczności publicznej.

- Każda nowo tworzona lub rozwijana struktura urbanistyczna winna być wyposażona w szereg usług podstawowych, gwarantujących mieszkańcom zapewnienie właściwego standardu oraz bezpieczeństwa zamieszkiwania;
- Zakłada się stworzenie dogodnych warunków do prowadzenia przez mieszkańców gminy pozarolniczej działalności gospodarczej, poprzez dążenie gminy do zwiększenia udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą, w tym również należy przewidzieć prowadzenie różnego rodzaju działalności w obszarach wiejskich, często w ramach prowadzonych gospodarstw rolnych lub w innych obiektach budowlanych. Wprowadzenie różnego rodzaju działalności gospodarczej w obszary wiejskie, mimo ogólnych tendencji i różnych programów wsparcia finansowo - doradczego wymaga wyznaczenia tych obszarów w dokumentach planistycznych;
- Tereny mieszkaniowe powiązane są z zabudową usługową. Rozwijające się usługi rzemiosła, wymagają wyznaczenia różnej wielkości terenów powiązanych z zabudową mieszkaniową lub stanowiących odrębne strefy usług.

#### U3 - Usługi sportu, rekreacji i turystyki, usługi hotelarskie i inne do nich podobne.

- Oddanie do użytkowania parku wodnego - „Suntago Park Wodny”, zlokalizowanego w bezpośrednim sąsiedztwie gminy Radziejowice, który jest pierwszym etapem budowy kompleksu rozrywkowo - rekreacyjnego „Park of Poland” ma szczególne znaczenie dla lokalizacji różnego rodzaju działalności gospodarczej związanych z usługami szeroko pojętej turystyki, w tym zamieszkania zbiorowego;
- Rozwinięcie atrakcyjności turystycznej gminy poprzez uruchomienie nowych terenów z wykorzystaniem istniejących zbiorników wodnych w miejscowości Radziejowice.

#### U4 - Produkcja energii z odnawialnych źródeł energii (OZE) oraz eksploatacja zasobów złóż.

- Gmina stawia na postęp w duchu rozwoju zrównoważonego. Przewidywane jest zapotrzebowanie na tereny przeznaczone pod wytwarzanie energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii, takich jak: np. fotowoltaika. Największe zapotrzebowanie na zabudowę z tym związaną, występuje w północnej części gminy w miejscowości Korytów. Są to tereny charakteryzujące się korzystnymi warunkami pod tego typu zabudowę, przynoszące wymierne korzyści.”

Na podstawie ww. uwarunkowań i czynników zapotrzebowania, w bilansie ukazano rzeczywiste zapotrzebowanie na nowe tereny pod szeroko rozumianą zabudowę „usługową” oraz oszacowano chłonności terenów zabudowy „usługowej” w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które obowiązują na całym obszarze gminy. Wskazano także nowe kierunki zagospodarowania, które winno uwzględnić się w studium kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice.

Do najważniejszych wniosków płynących z przeprowadzonego bilansu należą:

- szeroko rozumiana zabudowa „usługowa” stanowi bardzo pożądany kierunek rozwoju,

pozwalający gminie Radziejowice na stworzenie stałych mechanizmów gwarantujących stabilne dochody budżetu gminy oraz miejsca pracy dla stale rosnącej liczby mieszkańców gminy;

- mimo korzystnego położenia gminy pod względem komunikacyjnym, brak jest kompleksów dużych firm – przyczyna tego stanu rzeczy może tkwić w małej ilości terenów przeznaczonych w studium pod tereny produkcyjno – magazynowe;
- chłonność obecnych terenów szeroko rozumianej zabudowy „usługowej” nie pokrywa potrzeb związanych z oczekiwanym rozwojem gminy Radziejowice;
- ze względu na niską chłonność terenów usług oraz brak terenów rolnych, które mogłyby stanowić rezerwy terenu dla nowej zabudowy „usługowej”, należy rozważyć zmianę kierunku w zagospodarowaniu, ograniczając zabudowę mieszkaniową na rzecz zabudowy „usługowej” – w szczególności w obszarach położonych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S8 i DK50;
- obowiązkiem gminy jest umożliwienie rozwoju i rozbudowy istniejących zakładów, poprzez powiększenie lub wyznaczenie nowych stref „usług”;
- zmiana Studium winna wyznaczać duże kompleksy terenów atrakcyjnych dla rozwoju różnego rodzaju przedsiębiorstw;
- realizacja nowej zabudowy „usługowej”, zakładając jej etapowość i realizację w dość długiej perspektywie czasowej, nie będzie przekraczać możliwości finansowych gminy, w związku z dodatnim bilansem wpływów i wydatków osiąganym w krótszej niż 30-lat perspektywie czasowej;
- stale rosnąca liczba mieszkańców gminy powoduje konieczność, oprócz rozwoju lokalnych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, wyznaczenia w planach miejscowych terenów usługowo-rekreacyjnych nie tylko o randze gminnej, ale również ponadlokalnej, a nawet regionalnej;
- infrastruktura społeczna będzie wymagała uzupełnień rozbudowy bądź budowy nowych obiektów;
- niezbędna jest kontynuacja rozbudowy wodociągów w całym obszarze gminy oraz rozwój gminnego układu komunikacyjnego, jego przebudowa oraz modernizacja w nawiązaniu do istniejących dróg.

Pomimo, że bilans obejmował analizę powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” w obowiązujących planach miejscowych a nie w Studium, to wnioski z niego płynące powinny być przełożone na politykę przestrzenną gminy zawartą właśnie w tym dokumencie. Stanowi on podstawę do wyznaczania w planach miejscowych terenów przeznaczonych pod określone funkcje i obejmuje cały obszar gminy co pozwala na zrównoważone rozmieszczenie obszarów funkcjonalnych w gminie.

#### Wpływ zmiany studium na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”.

Konsekwencją zmiany Studium w dalszej kolejności może być zmiana przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co wpłynie na zmiany w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”.

W skutek zmiany Studium podjętej w 2019 r. może nastąpić potencjalna zmiana w planach miejscowych w zakresie przeznaczenia terenów z funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcje produkcji, składów i usług. Powierzchnia obszaru zmiany studium 2019 r. wynosi ok. 30 660 m<sup>2</sup>.

Analizę porównawczą w zakresie zmiany w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę w skutek zmiany studium 2019 r. zestawiono w poniższej tabeli.

Lp.	Powierzchnia zmiany studium	Ustalenia obowiązującego studium	Ustalenia zmiany studium 2019 r.	Potencjalna zmiana ustaleń w planach miejscowych	
				Obecna funkcja	Przyszła funkcja
1.	3,07 ha	MN1 (2,57 ha)	PU4 (3,07 ha)	MN (3,07 ha)	PU (3,07 ha)
		PU3 (0,5 ha)			

W wyniku zmiany ustaleń studium 2019 r. nastąpi potencjalna zmiana przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

- zmniejszenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o ok. 30 660 m<sup>2</sup> (3,0 ha);
- zwiększenie terenów produkcji, składów i usług o ok. 30 660 m<sup>2</sup> (3,0 ha), które w Bilansie (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium) zostały zaliczone do grupy usług: U1 - Produkcja, składy, magazyny, gospodarka odpadami, tereny obsługi podróży (MOP i stacje paliw), warsztaty, stacje obsługi samochodów i inne o podobnym charakterze oraz towarzysząca im infrastruktura techniczna i komunikacja, w tym parkingi.

W związku z tym, że niniejsza zmiana studium 2019 r. dotyczy grupy usług sklasyfikowanej w Bilansie (stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego Studium) jako U1, poniżej znajduje się aktualizacja chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych wyłącznie na tego rodzaju zabudowę.

Poniższa tabela przedstawia aktualizację tab. 32 zawartej w Bilansie pt. Porównanie chłonności – Zapotrzebowania na tereny zabudowy „usługowej”. Do oceny chłonności obszarów przyjęto uśrednione wskaźniki z pierwotnego opracowania. Przyjęto, że na hektarze zabudowy usługowej należącej do grupy U1 może powstać około 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej.

Zmiany w tab. 32 zawartej w Bilansie wyróżniono podkreśleniem.

Rodzaje zabudowy „usługowej”	Szacowanie chłonności terenów „zabudowy usługowej”		Zapotrzebowanie na tereny „zabudowy usługowej”		
	Szacowana chłonność terenów zabudowy usługowej gminie Radziejowice	Chłonność terenów w gminie Radziejowice w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzebowanie w gminie Radziejowice w m <sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy w poszczególnych rodzajach zab. usługowej	Zapotrzeb. z uwzgl. niepewn. procesów rozwojowych [zwiększ. zapotrzeb. o 30%]	Zapotrzebowanie na nowe tereny budowlane
	powierzchnia w [ha]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	[m <sup>2</sup> powierzchni użt.]	m <sup>2</sup> powierzchni użt./[powierzchnia w [ha]]
U1	<u>35,8</u> (32,8+ <u>3,0</u> )	<u>71 600</u> (65 600+ <u>6 000</u> )	310 000	403 000	<u>331 400 m<sup>2</sup></u> (337 400- <u>6000</u> )/ [165,7 ha] (168,7- <u>3,0</u> )
U2	36,8	92 000	75 000	97 500	5 500m <sup>2</sup> / [2,2ha]
U3	33,9	33900	155 000	201 500	167 600 m <sup>2</sup> / [167,6ha]
łącznie	<u>106,5</u> (103,5+ <u>3,0</u> )	<u>197500</u> (191500+ <u>6 000</u> )	540 000	702 000	
U4	0	0	teren o pow. 230 ha	299 ha	[299ha]

Reasumując, zmiana ustaleń studium 2019 r. może skutkować w dalszej kolejności zmianą przeznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poprzez zwiększenie

**powierzchni obszarów zabudowy obiektami produkcyjnymi, magazynowymi i usługowymi, zaklasyfikowanymi w Bilansie do grupy usług U1. Powierzchnia zmiany przeznaczenia może wynieść 3,0 ha i może wpłynąć na:**

- **zmianę kierunku w zagospodarowaniu ograniczając zabudowę mieszkaniową na rzecz zabudowy „usługowej”, co jest zgodne z wynikami Bilansu;**
- **zwiększenie chłonności obszarów grupy usług U1 o 6 tys. m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy;**
- **zmniejszenie zapotrzebowania na nowe tereny budowlane dla grupy usług U1 o 6 tys. m<sup>2</sup>, tj. 3,0 ha;**
- **umożliwienie rozwoju i rozbudowy istniejących zakładów poprzez powiększenie strefy usług U1.**

W ramach sporządzania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice sporządzanej na podstawie uchwały Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. w związku ze zmianą uwarunkowań w gminie opracowano nową analizę potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w niej: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Analiza oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę zostały sporządzone w skali całej gminy. W poniższych rozdziałach podczas dokonywania wymaganych analiz przyjęto dane demograficzne, ekonomiczne i statystyczne na czas sporządzania zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. Zakres części tych danych i analiz pokrywa się z zakresem, który był analizowany w poprzednich zmianach studium. W związku z powyższym przyjmuje się, że analizy, które były sporządzane w ramach poprzednich zmian studium, były aktualne i wiążące na czas sporządzania poprzednich zmian studium. Aktualna zmiana studium aktualizuje dane i rozszerza analizy na potrzeby przyjęcia zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. Wyznaczając kierunki zagospodarowania przestrzennego należy stosować się do wyników aktualnego, sporządzonego w ramach niniejszej zmiany studium bilansu terenów budowlanych, którego wyniki i ustalenia zastępują wyniki poprzednich bilansów.

#### **I. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

Na kierunki rozwoju gminy wpływają zróżnicowane czynniki zewnętrzne (stanowiące powiązania krajowe, regionalne i ponadregionalne), jak i wewnętrzne (aspekty ekonomiczne, społeczne oraz środowiskowe). Szczegółowe ich przeanalizowanie stanowi zatem niezbędną podstawę kształtowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy, związanych z poziomem jej rozwoju społeczno-gospodarczego oraz uwarunkowaniami środowiskowymi.



## Analizy ekonomiczne

Gmina Radziejowice jest gminą wiejską zajmującą obszar o powierzchni 73,01 km<sup>2</sup>. Zamieszkuje ją 5854 mieszkańców (stan na: 31.12.2020 r., źródło: GUS). Gmina Radziejowice leży w południowo – zachodniej części województwa Mazowieckiego, w powiecie żyrardowskim, jest jedną z pięciu gmin powiatu. Gmina Radziejowice graniczy z gminami:

- od północy Wiskitki, Jaktorów, Grodzisk Mazowiecki oraz miastem Żyrardów,
- od wschodu Żabia Wola,
- od południa Mszczonów,
- od zachodu Puszcza Mariańska.

Pod względem administracyjnym obszar gminy Radziejowice, składa się z 24 sołectw oraz 26 obrębów ewidencyjnych. Miejscowość gminna Radziejowice pełni funkcję lokalnego ośrodka administracyjno-usługowego. W miejscowości Radziejowice zlokalizowany jest Urząd Gminy.

Przez obszar gminy Radziejowice przebiega droga ekspresowa S8 (Białystok – Wrocław) oraz krajowa DK 50 (Ciechanów – Ostrów Mazowiecka). Istotnym elementem układu komunikacyjnego gminy Radziejowice jest droga wojewódzka nr 579 relacji Błonie - Grodzisk Maz. – Radziejowice łącząca się z drogą ekspresową nr S8 w węźle Radziejowice.

Przez teren gminy przebiega linia Centralnej Magistrali Kolejowej Warszawa – Katowice, jednak linia ta nie obsługuje ruchu pasażerskiego gminy Radziejowice. Jedynie we wsi Korytów znajduje się stacja towarowa.

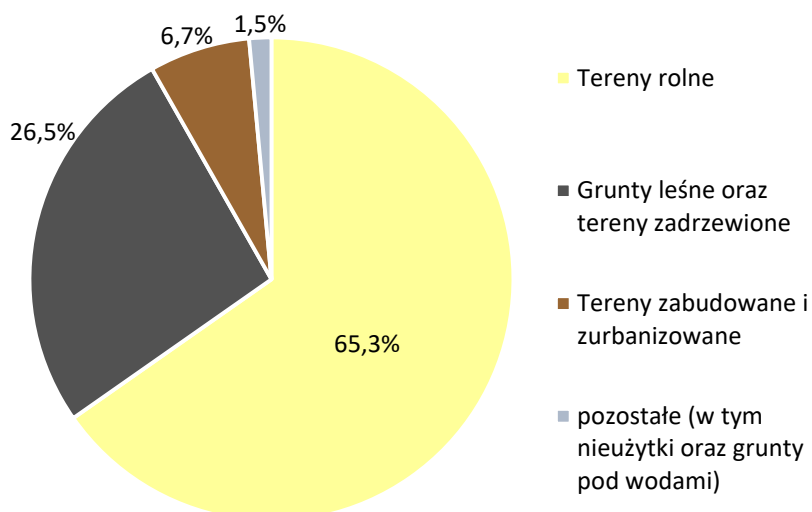
Gmina Radziejowice jest gminą wiejską, w jej granicach przeważają tereny definiowane jako rolnicze. Dość dużą powierzchnię zajmują również lasy, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej. Na obszarze gminy występują dość licznie tereny eksploatacji powierzchniowej. Eksploatuje się tu kruszywa naturalne i surowce ilaste. Obszar gminy bogaty jest również w walory krajobrazowe i kulturowe.

Sieć osadnicza ma charakter skoncentrowany w obszarach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych. Na pozostałych terenach zabudowa jest rozproszona i tradycyjnie miała charakter głównie rolniczy. W ostatnich latach wśród nowopowstającej zabudowy zmniejszył się udział zabudowy typowo rolniczej, a zwiększył zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze osadniczym. Największe skupisko zabudowy jednorodzinnej o charakterze nierolniczym znajduje się w Radziejowicach, Radziejowicach Parceli, Korytowie i Korytowie A, Kukłówe Radziejowickiej i Kukłówe Zarzecznej oraz Tartaku Brzózki. Na terenie gminy rozwija się budownictwo rekreacyjne, większe skupiska tej zabudowy powstały we wsiach Adamów, Adamów Parcele i Tartak Brzózki.

W strukturze użytkowania gruntów wg danych na rok 2014 użytki rolne stanowiły 65,3% ogólnej powierzchni gminy. Największą powierzchnię spośród użytków rolnych zajmują grunty orne,

które stanowią 70,2% powierzchni wszystkich użytków rolnych. Dużo mniejszy udział mają pastwiska i łąki trwałe – 21,3%. Tereny zabudowy zagrodowej obejmują 3,0% wszystkich gruntów rolnych. Grunty leśne oraz zadrzewione na obszarze gminy Radziejowice stanowią 26,5% ogólnej jej powierzchni. Obszary zabudowane i zurbanizowane stanowią 6,7% ogólnej jej powierzchni, z czego 8% stanowią użytki kopalne. Nieużytki oraz grunty pod wodami zajmują 1,5% powierzchni gminy.

Wykres 1. Struktura użytkowania gruntów gminy Radziejowice wg stanu na dzień 31.12.2014 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Na terenie gminy Radziejowice obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice, przyjęte uchwałą nr XLII/213/2006 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 września 2006 r. i zmienione uchwałą nr XIII/87/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 14 listopada 2011 r., uchwałą nr XIV/89/2011 Rady Gminy Radziejowice z dnia 5 grudnia 2011 r., uchwałą nr XXII/158/2012 Rady Gminy Radziejowice z dnia 21 czerwca 2015 r., uchwałą nr LII/246/2018 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 lutego 2018 r. oraz uchwałą nr XXIX/227/2020 Rady Gminy Radziejowice z dnia 26 października 2020 r.

W granicach gminy Radziejowice obowiązuje 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem 100% powierzchni gminy. Obecnie obowiązują jeszcze 32 plany zagospodarowania sporządzone na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozostałe plany uchwalano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przez obszar gminy Radziejowice przebiegają dwie drogi krajowe:

- droga ekspresowa nr S8 relacji Białystok – Warszawa – Wrocław,
- droga główna ruchu przyspieszonego nr 50 relacji Ciechanów – Ostrów Mazowiecka.

Drogi te zapewniają powiązania zewnętrzne gminy Radziejowice. Na terenie gminy dodatkowo zlokalizowana jest droga wojewódzka klasy drogi głównej o nr 579 relacji Kazuń Polski – Radziejowice. Droga ta łączy się z drogą S8 w węźle „Radziejowice”. Droga wojewódzka nr 579 dla gminy stanowi zarówno powiązania zewnętrzne z sąsiednią gminą Grodzisk Mazowiecki, jak i wewnętrzne z siecią dróg powiatowych i gminnych.

Stopień rozwoju infrastruktury komunalnej w gminie Radziejowice jest znacząco zróżnicowany. Według danych GUS na koniec 2020 r. relacja długości sieci kanalizacyjnej do wodociągowej wynosiła 44,80 %. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej na koniec 2020 r. wynosiła 60,3 km. Do sieci podłączone jest 32,7% budynków mieszkalnych. Z sieci korzysta 39% mieszkańców gminy. Na obszarach nieskanalizowanych ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych (w 2020 r. wg danych GUS ich liczba wynosiła 1843), a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do punktów zlewnych na terenie oczyszczalni. Na terenie gminy zlokalizowanych jest 146 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Znacznie lepiej kształtuje się zaopatrzenie ludności w dostęp do bieżącej wody. Długość sieci wodociągowej na koniec 2020 r. wynosiła 134,6 km. Z sieci korzysta 89,7% ogółu mieszkańców gminy. Liczba przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych i zbiorowego zamieszkania wg stanu na dzień 31 grudnia 2020 r. wynosiła 2443. Na obszarach niezwodociągowanych, woda ujmowana jest z indywidualnych studni.

Przez teren gminy Radziejowice przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 PN 6,3 MPa relacji Mory – Piotrków Trybunalski oraz DN 100 PN 6,3 MPa relacji Mszczonów – Żyrardów. Ich długość zgodnie z danymi GUS na koniec 2020 r. wynosiła 9,24 km. Długość sieci rozdzielczej na terenie gminy wynosiła 46,94 km. Do sieci gazowej podłączonych było 881 budynków z czego 838 stanowiły budynki mieszkalne. Z sieci gazowej korzystało 2360 osób, co stanowiło 40,3% ogółu ludności.

Na terenie gminy Radziejowice nie funkcjonuje centralny system ciepłowniczy. Gospodarstwa domowe ogrzewane są ze źródeł indywidualnych, głównie wykorzystujących węgiel, gaz, drewno oraz biomasę.

Według danych GUS z dnia 31 grudnia 2021 r. w gminie Radziejowice zarejestrowanych było 875 podmiotów gospodarczych. Wśród nich większość stanowiły mikroprzedsiębiorstwa zatrudniające do 9 osób (849) – są to głównie osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą (718). Ponadto na terenie gminy działalność prowadzą 22 małe firmy, zatrudniające od 10 do 49 pracowników oraz 4 firmy średniej wielkości, w których pracuje od 50 do 249 osób. Na terenie gminy nie ma firm, które zatrudniają więcej niż 250 pracowników.

Spośród firm zarejestrowanych w gminie Radziejowice w 2021 r., 844 podmiotów należy do sektora prywatnego. W 2021 r. w rejestrze REGON na terenie gminy Radziejowice zarejestrowano 60 nowych podmiotów gospodarczych. W tym zakresie widzimy tendencję wzrostową w stosunku do lat

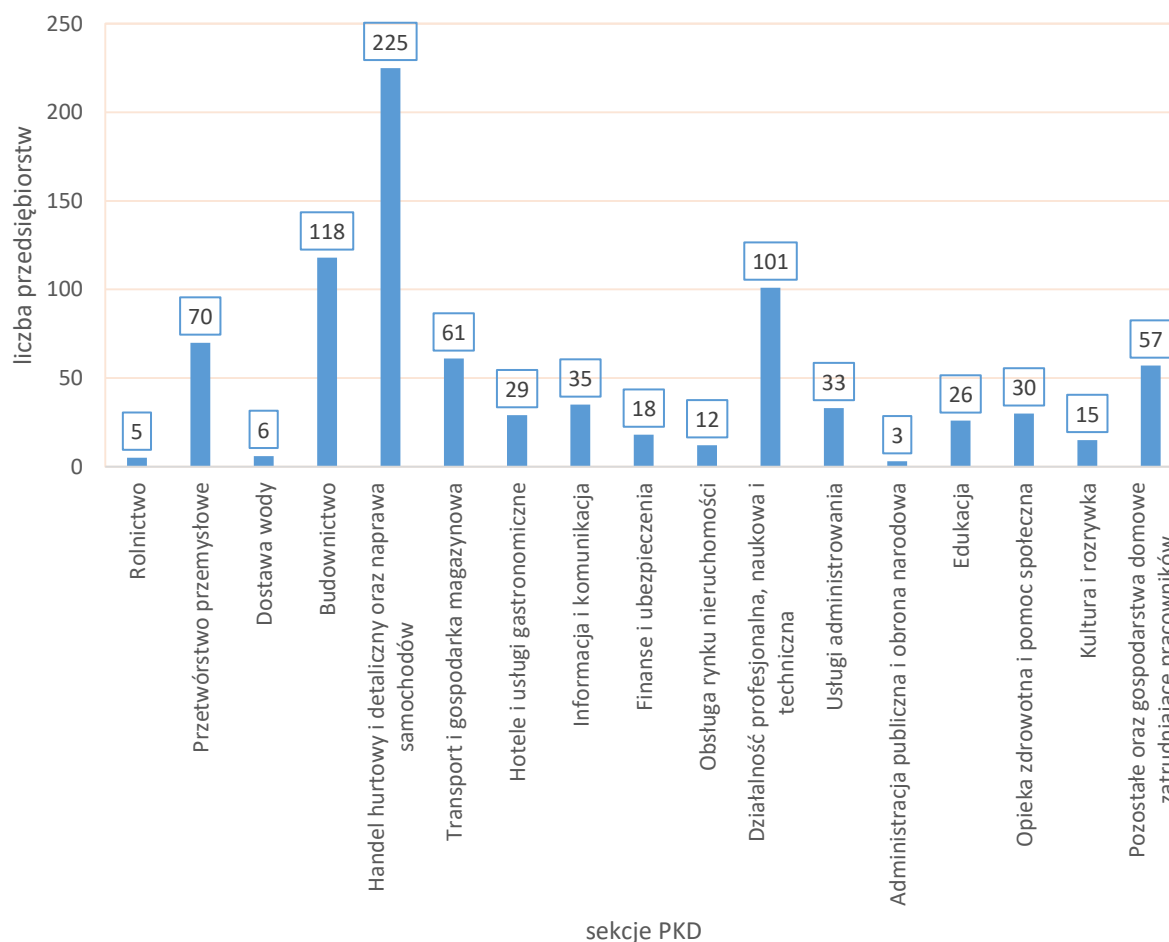
2019 i 2020, gdzie odpowiednio rejestrowano 55 i 47 nowych podmiotów gospodarczych.

Tabela 27. Podmioty gospodarki narodowej wg klas wielkości zatrudnienia w gminie Radziejowice w latach 2012-2021 (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

Klasy wielkości	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
0-9	616	635	640	665	655	694	727	771	797	849
10-49	20	20	19	20	22	21	19	21	21	22
50-249	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
250-999	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1000 i więcej	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Najwięcej firm działa w sektorach handlu, mechaniki pojazdowej, budownictwa, działalności profesjonalnej, naukowej i technicznej oraz przetwórstwa przemysłowego.

Wykres 2 Podział firm z sektora prywatnego na terenie gminy Radziejowice wg. sekcji i działów PKD (opracowanie własne na podstawie danych GUS)



Bodźcem dla wzmożonego ruchu inwestycyjnego może być korzystne położenie gminy w stosunku do dużych ośrodków miejskich oraz bardzo dobra dostępność komunikacyjna.

Możliwości finansowe gminy są corocznie określone i przyjmowane uchwałą budżetową. W uchwale określa się m. in. dochód gminy i jego źródła, jak również planowane wydatki. Według danych GUS, dochód budżetu gminy Radziejowice w 2011 r. był równy 14 681 930,38 zł, z czego 9 420 893,25 zł stanowiło dochód własny. W roku 2020 r. suma dochodu budżetu gminy wynosiła już 42 128 159,66 zł, z czego dochód własny stanowił 21 952 796,78 zł. Zatem widoczny jest znaczny wzrost dochodów gminy w ciągu ostatnich 10 lat.

Analiza źródeł dochodu budżetu gminy Radziejowice wykazała m. in. znaczny wzrost dochodów podatku od nieruchomości oraz udział w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych. W 2011 r. suma dochodów z tytułu podatku od nieruchomości była równa 3 014 933,11 zł, zaś w 2020 r. suma ta kształtowała się na poziomie 5 565 300,83 zł. Widoczny jest tu istotny wzrost w dochodach budżetu gminy, który odzwierciedla przyrost terenów zainwestowanych na terenie gminy, a także warunkuje dalsze możliwości rozwoju dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Znaczący przyrost odnotowano także w udziale w podatkach stanowiących dochody budżetu państwa z podatku dochodowego od osób fizycznych. W 2011 r. dochód ten wynosił 3 123 425,34 zł. W 2020 r. dochód był większy od tego z przed 10 lat o 5 956 131,28 zł i wynosił 9 079 556,62 zł.

Tak jak w przypadku dochodów można zaobserwować również tendencje wzrostową w przypadku wydatków. W 2011 r. gmina wydała 19 929 723,31 zł, natomiast już w 2020 r. wydatki kształtowały się na poziomie 40 786 004,21 zł. Największe wydatki generują następujące działy: oświata i wychowanie, świadczenia rodzinne, administracja publiczna, gospodarka komunalna i ochrona środowiska oraz pomoc społeczna.

Ponadto Rada Gminy w Radziejowicach uchwaliła Wieloletnią Prognozę Finansową Gminy Radziejowice na lata 2022-2034. W powyższym dokumencie utrzymano relację równoważenia budżetu w części dotyczącej dochodów i wydatków gminy. W związku z tym można stwierdzić, że kondycja finansowa gminy Radziejowice jest poprawna i pozwala na finansowanie usług publicznych i inwestycji związanych z realizacją zadań własnych gminy.

Tabela 28. Dochód budżetu gminy Radziejowice w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>dochód budżetu gminy [zł]</b>	14 681 930,38	22 099 233,27	21 960 363,71	23 412 543,65	24 548 372,98	27 891 044,43	30 724 481,60	46 046 072,03	37 424 058,90	42 128 159,66

Tabela 29 Dochody i wydatki ogółem budżetu gminy Radziejowice w latach 2011-2020 w przeliczeniu na mieszkańca (opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>dochody ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca [zł]</b>	2 824,53	4 199,78	4 102,44	4 280,96	4 431,11	4 988,56	5 424,52	8 014,98	6 424,73	7 190,33
<b>wydatki ogółem budżetu gminy na 1 mieszkańca [zł]</b>	3 834,11	3 961,56	4 328,07	4 153,61	3 863,53	4 630,84	5 383,62	8 355,24	8 131,99	6 961,26

### Analizy środowiskowe

Na kształt oraz przyszłe możliwości rozwoju przestrzennego gminy w znacznym stopniu wpływają uwarunkowania środowiskowe. Analiza uwarunkowań przyrodniczych gminy umożliwia wskazanie terenów, które należy wykluczyć z obszaru predysponowanego do sytuowania nowej zabudowy. Powinno się ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz zapewnić ochronę gleb bardzo dobrych i dobrych.

Gminę Radziejowice cechuje wysoki udział obszarów prawnie chronionych w ogólnej powierzchni gminy. Zajmują one powierzchnię ok 56,6 km<sup>2</sup>, co stanowi 77,5% powierzchni gminy. Na system obszarów chronionych w gminie składają się:

- Bolimowsko-Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu – powołany Uchwałą nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach z dnia 26 września 1986 r. w sprawie utworzenia Bolimowskiego Parku Krajobrazowego i obszarów chronionego krajobrazu. Obszar na terenie gminy Radziejowice zajmuje niemal całą jej północną i środkową część i obejmuje tereny o powierzchni ok. 5656 ha. Obszar został utworzony dla ochrony cennych krajobrazowo dolin Pisi Gągoliny, Pisi Tuczej i Okrzeszy, terenów dolinnych, kompleksów leśnych, licznych jazów młyńskich oraz

rozlewisk, zapewniając utrzymanie wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

- Rezerwat Przyrody „Dąbrowa Radziejowska” – powołany Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 4 lipca 1984 r. w sprawie uznania za rezerwaty przyrody. Jest to rezerwat typu leśnego o powierzchni 51,71 ha. Celem ochrony jest zachowanie zespołu dąbrowy świetlistej z chronionymi gatunkami roślin w runie. Obszar rezerwatu w 100% zlokalizowany jest na terenie Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
- Obszar Natura 2000 PLH140003 Dąbrowa Radziejowska – powołany Decyzją Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007)5043)(2008/25/WE). Obszar pokrywa się z terenem Rezerwatu Przyrody „Dąbrowa Radziejowska”.

Uzupełnieniem obszarowych form ochrony przyrody na terenie gminy Radziejowice są pomniki przyrody w formie pojedynczych drzew, bądź alei drzew.

Dodatkowo w południowo wschodniej części gminy Radziejowice, zlokalizowana jest Otulina Rezerwatu Przyrody – „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich”. Na obszarze gminy otulina zajmuje ok. 27 ha. Otulina jest obszarem, ustanawianym w celu zabezpieczenia formy ochrony przyrody przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

Teren gminy Radziejowice posiada sprzyjające warunki naturalne i liczne walory krajoznawcze. Jest to również obszar atrakcyjny pod względem turystycznym, znajdują się tu bowiem ośrodki wodne, zalewy, a także obiekty architektury, wśród których najciekawszym jest Pałac w Radziejowicach – XVII wieczny Pałac z dworkiem modrzewiowym, spełniający obecnie rolę Domu Pracy Twórczej Ministerstwa Kultury i Sztuki oraz Muzeum Lwowa i Kresów w Kuklówce Radziejowickiej. Przez teren gminy przebiegają liczne szlaki turystyczne wyznaczone przez PTTK.

Przez obszar gminy Radziejowice przepływają rzeki: Pisia-Gągolina, Pisia-Tuczna, Okrzesza, Głęboka Struga, Sucha-Nida. Ponadto w gminie Radziejowice znajdują się zbiorniki wodne odznaczające się wysokim poziomem różnorodności biologicznej. Wzdłuż rzeki Pisia-Gągolina wyznaczono obszary zagrożenia powodziowego z prawdopodobieństwem wystąpienia 1% i 10%. Na obszarze gminy znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych: GZWP nr 215A „Subniecka Warszawska – część centralna”.

Na terenie gminy występują złoża kruszyw naturalnych w miejscowościach: Budy

Mszczonowskie, Nowe Budy, Korytów, Krzyżówka, Kuklówka, Kuranów, Słabomierz oraz złoża wód termalnych w miejscowościach: Zazdrość, Chroboty, Pieńki Towarzystwo oraz Krzyżówka. W granicach gminy dodatkowo zlokalizowane są tereny górnicze w miejscowościach: Nowe Budy, Budy Mszczonowskie, Radziejowice, Krzyżówka.

Poza wymienionymi aspektami, wynikającymi ze względów środowiskowych, nie wskazuje się większych ograniczeń wpływających na możliwość realizacji zabudowy.

Biorąc pod uwagę aspekty środowiskowe oraz ekonomiczne, zasadne wydaje się być uzupełnianie już istniejącej zabudowy o nowe tereny budowlane na obszarach wyposażonych w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. W przypadku, gdy tereny budowlane nie posiadają potrzebnej infrastruktury, znacznie łatwiej wyposażyć te tereny, które znajdują się w granicach zwartych kompleksów zabudowy niż w obrębie zabudowy rozproszonej.

### **Analizy społeczne**

Niezbędną infrastrukturę społeczną na terenie gminy Radziejowice stanowią usługi oświaty i ochrony zdrowia. W gminie znajduje się Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medycyna Rodzinna”, gabinet stomatologiczny, a także jedna apteka. Na terenie gminy działa Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej.

Gmina posiada 4 placówki oświatowe prowadzone przez samorząd, na które składają się przedszkole i 3 szkoły podstawowe. Poza wymienionymi jednostkami, na terenie gminy funkcjonuje również prywatne przedszkole. W roku szkolnym 2019/2020 w gminnych przedszkolach przebywało 159 dzieci, zaś do publicznych szkół podstawowych uczęszczało 616 uczniów (stan na rok szkolny 2019/2020, źródło: GUS). Współczynnik skolaryzacji na terenie gminy Radziejowice w ostatnich 10 latach kształtuje się na podobnym, wysokim poziomie. (Wg. danych GUS w roku 2020, wyniósł 99,03%). Należy zauważyć, że aktualna oferta edukacyjna gminy zaspokaja potrzeby mieszkańców w tym zakresie, jednakże mając na względzie zmiany struktury demograficznej mieszkańców gminy, w przyszłości konieczne będzie dostosowanie liczby miejsc dla uczniów w ww. placówkach.

Gmina posiada prężnie działające Centrum Kultury „Powozownia” w Radziejowicach. Ofertę kulturalną rozszerza także Gminna Biblioteka Publiczna w Radziejowicach.

Za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańców w gminie Radziejowice w zakresie ochrony przeciwpożarowej odpowiadają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej w miejscowościach: Radziejowice, Korytów, Kuklówka. Wszystkie jednostki są włączone do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego i realizują działania statutowe oraz są nieocenionym wsparciem dla samorządu Gminy Radziejowice.

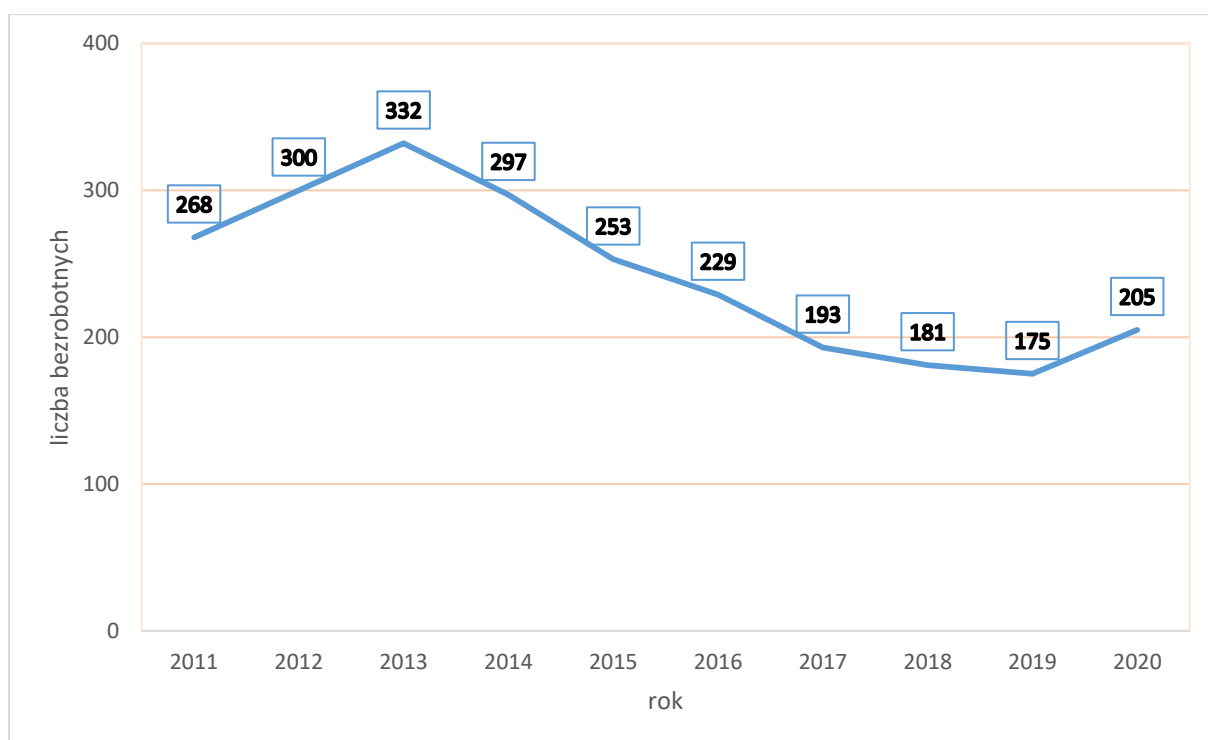
Na terenie gminy Radziejowice nie ma posterunku Policji, mieszkańcy są obsługiwani przez Komisariat Policji zlokalizowany w Mszczonowie.



Jednym z czynników umożliwiających właściwą ocenę sytuacji społecznej w gminie jest analiza stanu bezrobocia. Według danych GUS w 2020 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wynosi 5,6% i jest nieznacznie niższy od wskaźnika dla powiatu żyrardowskiego, który jest równy 6,7%. Tak niski poziom wskaźnika prawdopodobnie jest wynikiem obecności zjawiska ukrytego bezrobocia wśród rodzin rolników oraz bliskość rynku pracy większych ośrodkach, na których to znalazła zatrudnienie znaczna część mieszkańców gminy.

Analiza stopy bezrobocia w gminie w latach 2011 - 2020 wykazała, że wskaźnik ten charakteryzuje się tendencją spadkową. Najwięcej bezrobotnych w tym okresie zarejestrowano w 2013 r. (332 osób). Od roku 2013 r. zauważalny jest systematyczny spadek osób bezrobotnych. W 2020 r. liczba osób bez pracy wyniosła 205.

Wykres 3 Liczba osób bezrobotnych w gminie Radziejowice w latach 2011-2020 (źródło: opracowania własne na podstawie danych GUS)



## II. Prognozy demograficzne

Prognozowanie demograficzne to jeden z elementów planowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w aspekcie realizacji zadań publicznych, dotyczących zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności. Ocena aktualnej sytuacji demograficznej, a także prognoza przyszłego stanu i struktury ludności w granicach gminy Radziejowice daje możliwość określenia potrzeb mieszkaniowych, a co za tym idzie również potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej i społecznej w gminie.

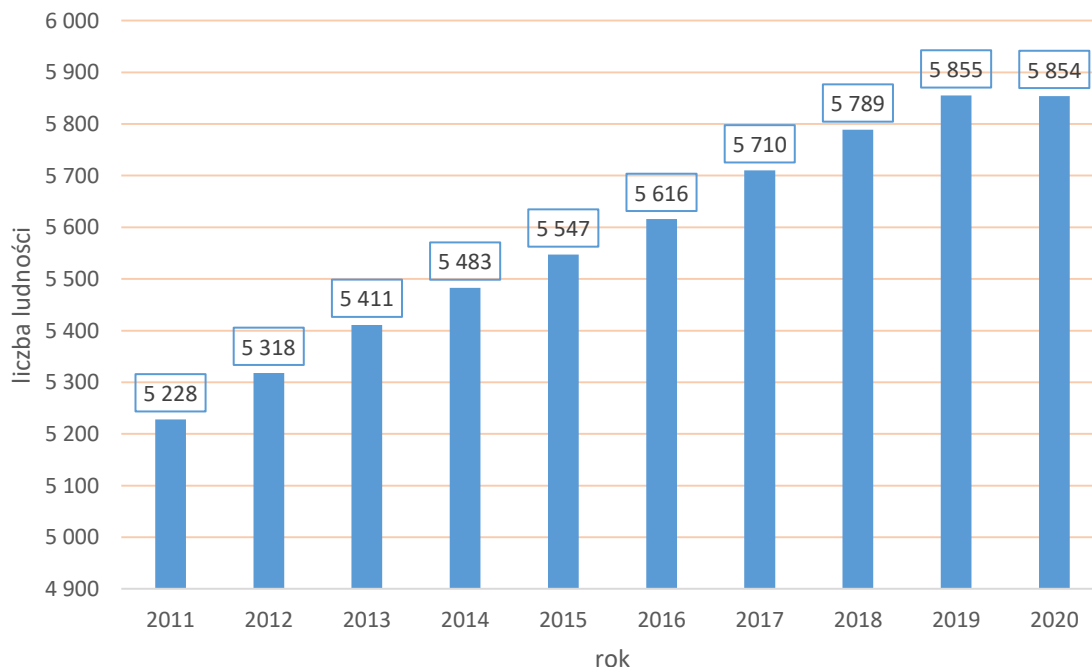
Na potrzeby projektu studium prognoza obejmuje zmiany liczby ludności w gminie na okres do

30 lat. Analizę sytuacji demograficznej wykonano w oparciu o wskaźniki dotyczące gminy Radziejowice, zgodnie z danymi GUS wg stanu na koniec 2020 r.

#### Stan i dynamika zmian ludności gminy

Liczba ludności gminy według faktycznego miejsca zamieszkania na końcu 2020 r. wynosiła 5854 osoby. Na przestrzeni ostatnich 10 lat odnotowano znaczny wzrost w ogólnej liczbie mieszkańców gminy. Liczba ludności wzrosła w 8 badanych latach, zaś zmniejszyła się w ciągu 1 roku (Spadek o 1 osobę między rokiem 2019 a 2020). Na przestrzeni 10 lat od 2011 r. liczba ludności zwiększyła się o 626 osób. Największy wzrost liczby ludności zanotowany pomiędzy rokiem 2016 a 2017. Liczba ludności zwiększyła się wtedy o 94 osoby.

Wykres 4. Liczba ludności w gminie Radziejowice według faktycznego miejsca zamieszkania w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



Szczegółowa analiza sytuacji demograficznej umożliwia określenie rocznego tempa zmian liczby ludności w gminie – przeanalizowano dane z ostatnich 20 lat. Wskaźnik przyrostu bezwzględnego w analizowanym okresie był na poziomie dodatnim w 17 latach. Największy przyrost nastąpił w roku 2010 (212), zaś największy spadek ludności odnotowano w roku 2005 (-184). Średnie roczne tempo zmiany liczby ludności w stosunku do roku 2001 wynosi ok. 1,37% (średnio rocznie przybyło 70 osób), zaś w stosunku do roku 2011 wynosi ok. 1,27% (w tym okresie średnio przybyło 70 osób rocznie).

Tabela 30. Zmiany liczby ludności w gminie Radziejowice w latach 2001-2020 według faktycznego miejsca zamieszkania (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

rok	ludność	przyrost bezwzględny	tempo zmian [%]	tempo zmian w stosunku do roku bazowego (2011) [%]	roczne tempo zmian [%]
2001	4533	x	x	x	x
2002	4593	60	1,32	87,85	101,32
2003	4616	23	0,50	88,29	100,50
2004	4748	132	2,86	90,82	102,86
2005	4564	-184	-3,88	87,30	96,12
2006	4641	77	1,69	88,77	101,69
2007	4770	129	2,78	91,24	102,78
2008	4851	81	1,70	92,79	101,70
2009	4962	111	2,29	94,91	102,29
2010	5174	212	4,27	98,97	104,27
2011	5228	54	1,04	100,00	101,04
2012	5318	90	1,72	101,72	101,72
2013	5411	93	1,75	103,50	101,75
2014	5483	72	1,33	104,88	101,33
2015	5547	64	1,17	106,10	101,17
2016	5616	69	1,24	107,42	101,24
2017	5710	94	1,67	109,22	101,67
2018	5789	79	1,38	110,73	101,38
2019	5855	66	1,14	111,99	101,14
2020	5854	-1	-0,02	111,97	99,98

### Ruch naturalny ludności

Ruch naturalny ludności obejmuje szereg zjawisk, które powodują zmiany w stanie liczebnym oraz strukturze ludności. Liczba urodzeń i zgonów ma bezpośredni wpływ na zmiany liczby ludności. Przyrost naturalny, stanowiący stosunek tych dwóch wskaźników, daje ogólny pogląd na sytuację demograficzną w gminie.

W latach 2011-2020 wskaźnik urodzeń charakteryzował się małymi wahaniami. W 2020 r. liczba urodzeń wynosiła 50. Taką samą liczbę odnotowano w roku 2011. Największą liczbę urodzeń równą 67 zanotowano w roku 2015, zaś najniższą w 2017 roku (48). W analizowanym okresie urodziło się 567 dzieci.

Wskaźnik liczby zgonów w badanym okresie, cechował się większymi wahaniami, niż liczba urodzeń. W badanym okresie największą liczbę zgonów zarejestrowano w 2020 r. (85), najmniejszą z kolei w roku 2014, gdzie wynosiła ona 47. W 2020 r. w porównaniu do roku 2011, liczba zgonów była większa o 25.

Wartość przyrostu naturalnego ludności, stanowiącego różnicę pomiędzy liczbą urodzeń i zgonów w gminie Radziejowice również zmieniała się w czasie. Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2020 roku, kiedy wyniósł -35, co było wynikiem szczególnie wysokiej liczby zgonów przy stosunkowo niskiej liczbie urodzeń. Najwyższy przyrost na naturalny przypadł na rok 2019 (13). W latach 2011-2020 zmarły 602 osoby. W badanym okresie suma przyrostu naturalnego wyniosła -35.

Tabela 31. Ruch naturalny ludności w gminie Radziejowice w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
urodzenia żywe	50	59	61	49	67	55	48	62	66	50
zgony ogółem	60	57	61	47	60	51	56	72	53	85
przyrost naturalny	-10	2	0	2	7	4	-8	-10	13	-35

#### Migracje

Do czynników, które w znaczący sposób kształtują strukturę demograficzną ludności w gminach, należy zaliczyć ruchy migracyjne. Biorąc pod uwagę przepływy ludności w ciągu badanego okresu (lata 2011-2020) należy stwierdzić, że czynnik migracji ma bardzo istotny wpływ na stan populacji w gminie Radziejowice.

W latach 2011-2020 wartość salda migracji na terenie gminy Radziejowice, była nieustannie dodatnia i charakteryzowała różnymi wahaniami. W analizowanym okresie do gminy napłynęło 1327 osób, przy jednoczesnym odpływie ludności na poziomie 550 osób, oznacza to że w przeciągu dekady współczynnik salda migracji wyniósł 777. Największą liczbę zameldowań zanotowano w roku 2017 (162). Natomiast rokiem, który charakteryzowała największa liczba wymeldowań był 2019 r. (75). Najniższe saldo migracji wynoszące 42 wystąpiło w 2020 r. Większą mobilność, zarówno w ruchu odpływowym, jak i napływowym wykazywały kobiety.

Tabela 32. Migracje w gminie Radziejowice w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania ogółem	128	132	151	126	126	129	162	153	131	89
wymeldowania ogółem	64	51	64	38	55	47	52	57	75	47
saldo migracji ogółem	64	81	87	88	71	82	110	96	56	42

Analiza migracji na pobyt stały w zależności od kierunku ruchu ludności wykazała, że do gminy napływa zdecydowana większość osób z miast. Stanowią one ok. 79% wszystkich zameldowań.

Największy napływ ludności z miast nastąpił w 2017 r. i wyniósł 129 osób, zaś najmniejszy w 2020 r. (72). Ruch odpływowy na terenie gminy Radziejowice cechuje podobna tendencja i przeważają wymeldowania do miast, które stanowią ok 69% wszystkich wymeldowań. Największą liczbę osób wymeldowujących się do miast zanotowano w 2011 r. (54), natomiast najmniejszą w roku 2016 (28).

Z zebranych danych wynika, że w przeciągu ostatnich 10 lat zarejestrowany ruch napływowy z zagranicy na obszarze gminy Radziejowice był znikomy. We wskazanym okresie zamieszkało tylko 16 osób z innych krajów, natomiast w przypadku wymeldowań do innych krajów odnotowano zaledwie 5 takich przypadków.

Tabela 33. Migracje na pobyt stały w gminie Radziejowice w ruchu wewnętrznym i zagranicznym wg kierunku w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
zameldowania z miast	110	115	124	109	106	84	129	99	102	72
zameldowania ze wsi	17	17	25	17	20	39	33	49	29	15
zameldowania z zagranicy	1	0	2	0	X	6	0	5	0	2
wymeldowania do miast	54	32	40	33	40	28	35	40	47	33
wymeldowania na wieś	10	19	21	5	15	19	17	17	27	13
wymeldowania za granicę	0	0	3	0	X	0	0	0	1	1

X – brak danych

Do badania tendencji zmian demograficznych wykorzystuje się typologię przyrostu rzeczywistego według Webba. Jest to metoda, w której badany jest wzajemny związek pomiędzy dwoma następującymi komponentami przyrostu: przyrostem naturalnym a saldem migracji. Bazując na ocenie relacji obu zmiennych, określa się typ przyrostu rzeczywistego ludności poprzez klasyfikację jednostki osadniczej do jednego z poniższych ośmiu typów rozwoju ludności:

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

Zgodnie z typologią przyrostu rzeczywistego według Webba, na podstawie danych dla 2020 r., gminę Radziejowice można zaliczyć do jednostki typu D. Jest to jednostka cechująca się dodatnim saldem migracji (42), które z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny (-35).

### Struktura płci i wieku

Istotną charakterystyką społeczeństwa z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego jest podział ludności na ekonomiczne grupy wieku. Im większa liczba osób w wieku przedprodukcyjnym i produkcyjnym, tym większe możliwości wzrostu demograficznego posiada dane społeczeństwo. Mieszkańcy gminy Radziejowice w wieku produkcyjnym stanowią 3479 osób, podczas gdy ludność w wieku przedprodukcyjnym to 1244, zaś w wieku poprodukcyjnym 1131 osoby. Można zatem zauważyć znaczną przewagę osób w wieku produkcyjnym, stanowiących 59% ogólnej liczby ludności.

W podziale na płeć, ogólna liczba kobiet w gminie jest większa od liczby mężczyzn – wskaźnik feminizacji w 2020 r. był równy 104. Taką wartość wskaźnika spowodowała w szczególności struktura ludności w wieku poprodukcyjnym, gdzie liczba kobiet jest większa od liczby mężczyzn o 361 osób. W pozostałych grupach liczba mężczyzn jest większa od kobiet o 42 w wieku przedprodukcyjnym i 197 w wieku produkcyjnym.

Tabela 34. Ludność wg ekonomicznych grup wieku w gminie Radziejowice wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	ludność w wieku przedprodukcyjnym (17 lat i mniej)	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
<b>ogółem</b>	1 244	3 479	1 131
<b>mężczyźni</b>	643	1 838	385
<b>kobiety</b>	601	1 641	746

Z podziałem ludności według ekonomicznych grup wieku związany jest wskaźnik obciążenia demograficznego. Informuje on, jaki jest stosunek ludności w wieku nieprodukcyjnym do 100 osób w wieku produkcyjnym. W analizowanej dekadzie, wartość tego wskaźnika stale rosła. W 2011 r. wynosiła 55,9 natomiast w 2020 r. 68,3.

Ponadto nieprzerwanie wzrasta stosunek liczby ludności w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku przedprodukcyjnym. Sytuacja ta jest odzwierciedleniem ogólnych trendów panujących w Polsce, które wskazują na postępujące starzenie się społeczeństwa. W gminie Radziejowice od 2011 r. do 2020 r. wskaźnik ten stale rósł i od wartości 74,7 w 2011 r., osiągnął wartość 90,9 w 2020 r.

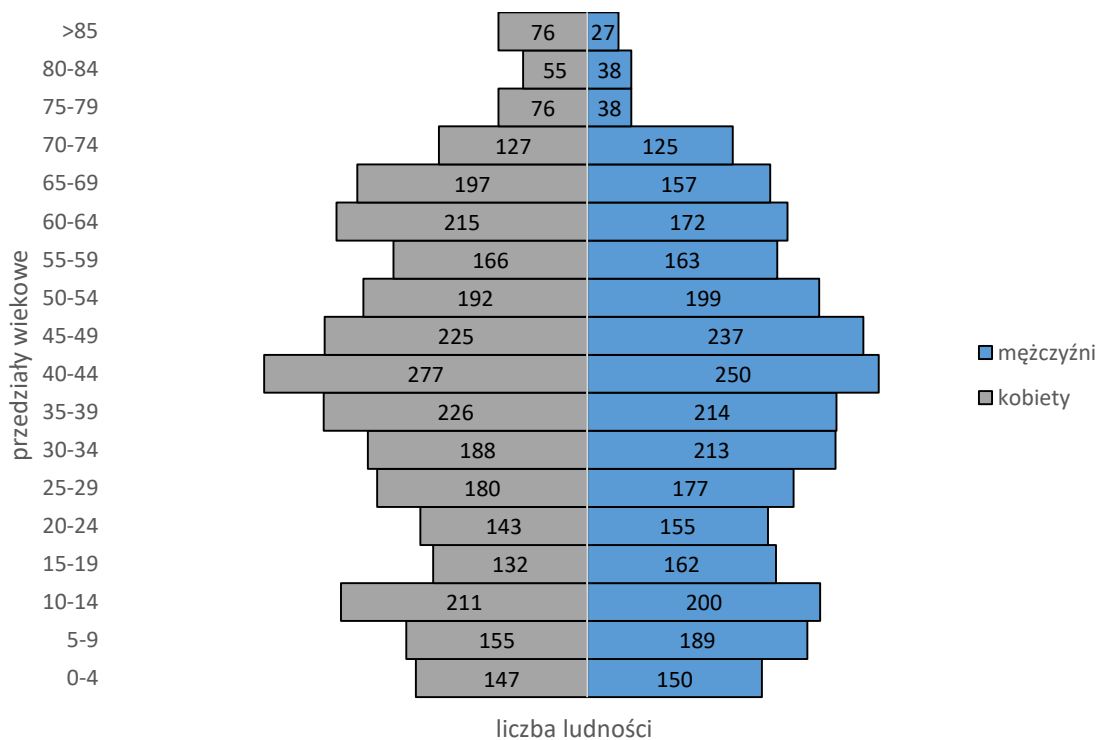
Tabela 35. Wskaźnik obciążenia demograficznego w gminie Radziejowice w latach 2011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
wskaźnik obciążenia demograficznego	55,9	55,9	57,3	57,2	59,9	61,5	63,3	64,8	67,4	68,3

Rozkład ludności wg płci w poszczególnych przedziałach wiekowych w gminie Radziejowice obrazuje jak kształtuje się sytuacja ludnościowa gminy i jakie procesy temu towarzyszą.

Można stwierdzić, że liczba mężczyzn przewyższa liczbę kobiet w prawie wszystkich grupach wiekowych do 54 roku życia. Przewagę liczby kobiet nad mężczyznami zanotowano w grupach wiekowych powyżej 55 roku życia. Liczba kobiet w wieku powyżej 85 lat jest prawie 3 razy większa niż mężczyzn.

Wykres 5. Ludność wg płci w gminie Radziejowice wg stanu na dzień 31.12.2020 r. (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



### Prognoza demograficzna

Prognozę demograficzną liczby mieszkańców gminy Radziejowice do roku 2050

przeprowadzono na podstawie analizy przyrostu liczby ludności według faktycznego miejsca zamieszkania w gminie w latach 2011-2020. W tym okresie odnotowano rosnący trend zmiany liczby ludności gminy. Sporządzona prognoza zakłada kontynuację istniejących procesów demograficznych. W badanym okresie średni roczny wzrost liczby ludności kształtował się na poziomie 1,33 %. Wg stanu na koniec 2020 r. w stosunku do 2011 r. ogólna liczba mieszkańców gminy Radziejowice zwiększyła się o 12%. Z przeprowadzonych obliczeń wynika, że do 2050 r. liczba mieszkańców gminy w stosunku do 2020 r. wzrośnie o 2684 osób (46%) i wyniesie 8538 osób. Przewiduje się więc znaczny wzrost liczby ludności, związany przede wszystkim z wysokim współczynnikiem salda migracji, który niweluje ujemny przyrost naturalny.

W prognozie wzięto pod uwagę także uwarunkowania mieszkaniowe, lokalizacyjne oraz infrastrukturalne. Czynniki te w istotnym stopniu wpływają na kształtowanie trendów demograficznych na terenie gminy. Wskazują możliwości jej rozwoju społeczno-gospodarczego, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich warunków do życia zarówno obecnych, jak i przyszłych mieszkańców gminy. Wyliczenia opisane powyżej zostały przedstawione w poniższej tabeli oraz na poniższym wykresie.

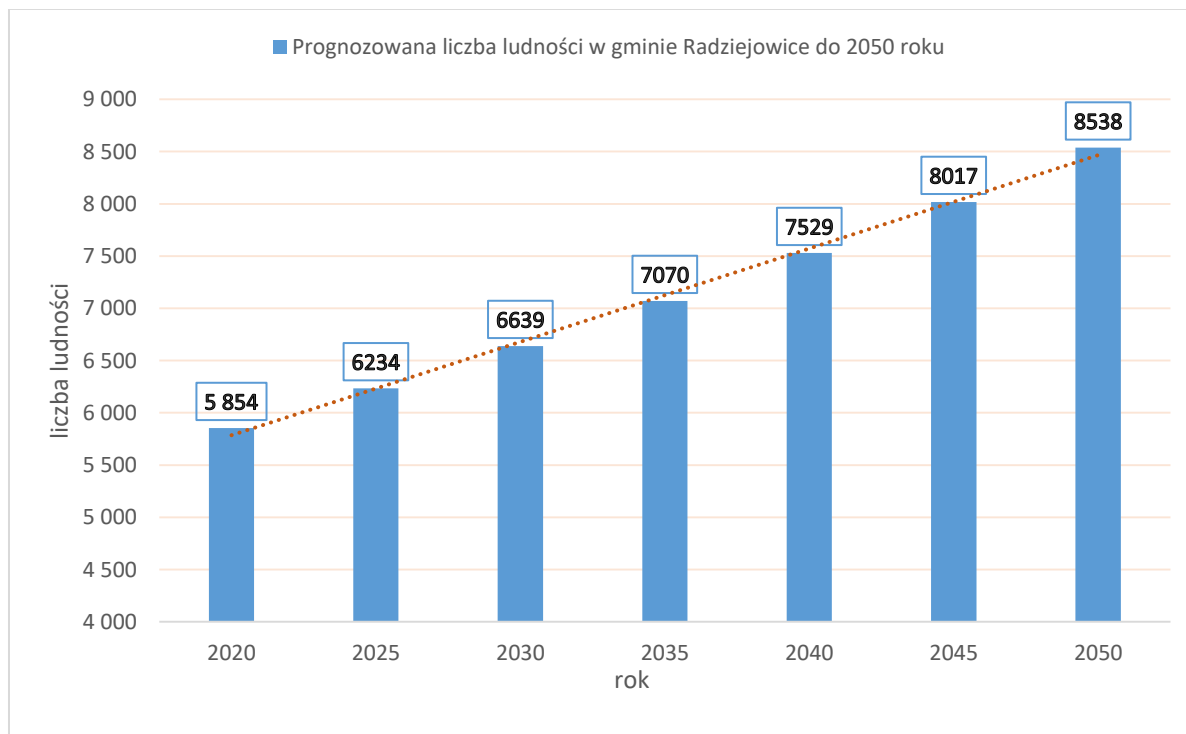
Tabela 36. Prognoza liczby ludności w gminie Radziejowice do roku 2050 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS)

	Rok	Liczba ludności gminy wiejskiej Radziejowice
Dane statystyczne	2011	5 228
	2012	5 318
	2013	5 411
	2014	5 483
	2015	5 547
	2016	5 616
	2017	5 710
	2018	5 789
	2019	5 855
	2020	5 854
Prognoza	2021	5 928
	2022	6 003
	2023	6 079
	2024	6 156
	2025	6 234
	2026	6 313
	2027	6 393
	2028	6 474
	2029	6 556



2030	6 639
2031	6 723
2032	6 808
2033	6 894
2034	6 981
2035	7 070
2036	7 159
2037	7 250
2038	7 342
2039	7 434
2040	7 529
2041	7 624
2042	7 720
2043	7 818
2044	7 917
2045	8 017
2046	8 119
2047	8 221
2048	8 326
2049	8 431
2050	8 538

Wykres 6. Prognozowana liczba ludności w gminie Radziejowice do roku 2050 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).



O atrakcyjności gminy jako miejsca zamieszkania świadczy stale rozwijający się rynek mieszkaniowy, na który wpływa zarówno ilościowy wzrost liczby mieszkań, jak i podwyższenie ich standardu i jakości. W latach 2011-2020 odnotowano przyrost liczby mieszkań o 20,5%. Na koniec 2020 r. ich liczba wynosiła 2304, czyli o 392 więcej niż w roku 2011. Na polepszające się warunki mieszkaniowe w gminie wskazuje również rosnąca przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania, która w 2020 r. kształtowała się na poziomie 102,5 m<sup>2</sup> (przy średniej dla powiatu 69 m<sup>2</sup>), a także przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na jedną osobę, która wyniosła 40,3 m<sup>2</sup> (przy średniej dla powiatu 29,4 m<sup>2</sup>). W odpowiedzi na aktualne trendy na rynku nieruchomości, jak i rosnący popyt, wskazuje się na potrzebę wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ważnym czynnikiem, który może wpłynąć na procesy demograficzne w gminie jest również dostępność komunikacyjna. Przez centrum gminy Radziejowice oraz przez jej południową część przebiega droga ekspresowa S8. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy biegnie droga krajowa nr 50 stanowiąca tzw. Dużą Obwodnicę Warszawy i umożliwiającą szybkie dostanie się na autostradę A2. Drogi krajowe zapewniają sprawne połączenia samochodowe z Warszawą i innymi miastami oraz stanowią osie aktywności gospodarczej. Najwięcej firm położonych jest przy trasie S8 w miejscowościach Radziejowice, Radziejowice-Parcel i Krze Duże. Ponadto przez Żyrardów i Grodzisk Mazowiecki przebiega linia kolejowa Warszawa-Skierniewice-Łódź z dużą liczbą pociągów pasażerskich. Odległość do stacji w Żyrardowie z Korytowa wynosi tylko około 3 km, ale pozostały obszar gminy jest położony w odległości od 3 km do 10 km od stacji z ruchem pasażerskim. Władze gminy Radziejowice, wraz z samorządem Mszczonowa zabiegają od lat o przeprowadzenie przez teren gminy linii kolejowej prowadzącej ruch pasażerski w kierunku Warszawy (np. przedłużenie linii WKD). Wprowadzenie komunikacji szynowej na teren gminy umożliwiłoby wykształcenie skupionych wokół stacji ośrodków urbanizacji i mogłoby ograniczyć rozpraszanie zabudowy, tworząc alternatywę dla samochodu, który jest obecnie głównym środkiem komunikacji (w tym dojazdu do pracy w otaczających miastach i w Warszawie).

Na rozwój gminy Radziejowice w przyszłości może istotny wpływ będzie miał planowany Centralny Port Komunikacyjny w Stanisławowie, w gminie Baranów, powiecie grodzkim, który ma składać się ze zintegrowanych węzłów: lotniczego, kolejowego i drogowego. Bezpośrednio przy Autostradzie A2 miałyby powstać międzynarodowe lotnisko, do którego przedłużona byłaby Centralna Magistrala Kolejowa.

Niewątpliwie zasobem gminy są walory przyrodnicze oraz zwarte kompleksy leśne i zadrzewione. Blisko 77,5% powierzchni gminy zlokalizowane jest w zasięgu obszarów chronionych, z których największą jest Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Uwzględniając wyniki analiz dotyczących sytuacji demograficznej w gminie, tendencje zmian

liczby ludności, a także mając na uwadze uwarunkowania rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Radziejowice można stwierdzić, że liczba mieszkańców w perspektywie do roku 2050 będzie znacząco rosła. Głównym powodem takiego stanu będzie przewidywana kontynuacja trendu rejestrowania nowych zameldowań, który niweluje trend zmniejszającej się liczby urodzeń. W 2020 r. liczba ludności wynosiła 5854, natomiast prognoza zakłada, że do roku 2050 liczba ta wzrośnie do 8538 mieszkańców. Należy zaznaczyć, że posiadane walory przyrodnicze i wartości kulturowe oraz bliskość Warszawy, a także planowany Centralny Port Komunikacyjny to atuty, które należy wykorzystać w celu zapewnienia rozwoju gminy.

### **III. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę**

#### **1. Metodyka**

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

#### **2. Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, w podziale na funkcje zabudowy**

##### Stan istniejący

W strukturze użytkowania gruntów w gminie Radziejowice dominują użytki rolne, stanowiące ok. 65,3 % jej powierzchni. Istotny udział w obecnym zagospodarowaniu terenu mają lasy i zadrzewienia, zajmujące 26,5% powierzchni gminy. Obszar zabudowany i zurbanizowany zajmuje ok. 6,7% terytorium gminy. Tkanek osadniczą w gminie stanowią skupiska zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej - sieć osadnicza ma charakter skoncentrowany w obszarach położonych przy głównych trasach komunikacyjnych. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna koncentruje się głównie w Radziejowicach, Radziejowicach Parceli, Korytowie i Korytowie A, Kukłówce Radziejowickiej i Kukłówce Zarzecznej i Tartaku Brzózki. Na terenie gminy rozwija się budownictwo rekreacyjne, większe skupiska

tej zabudowy powstały we wsiach Adamów, Adamów Parcele i Tartak Brzózki. Na pozostałych terenach dominują rozległe tereny leśno - łąkowe, obszary rolne oraz rozproszona zabudowa zagrodowa. Na tereny zabudowane składają się również nieliczne tereny zabudowy usługowej i przemysłowej.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę formułuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz szacuje się chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej czyli „wyodrębnionym przestrzennie obszarze zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkanym przez ludzi”<sup>2</sup>. Zarówno zapotrzebowanie, jak i chłonność wyraża się w powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje zabudowy. W bilansie terenów pod zabudowę uwzględniono gminę Radziejowice w jej granicach administracyjnych. Ustawa wskazuje konieczność obliczenia powierzchni użytkowej zabudowy, jednak termin ten nie został ustawowo sprecyzowany. Na potrzeby opracowania założono, iż powierzchnia użytkowa zabudowy stanowi sumę powierzchni użytkowych budynków, jakie znajdują się w granicach wydzielonego obszaru objętego analizą.

W analizie zapotrzebowania na nową zabudowę wykorzystano dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny, przedstawiające łączną powierzchnię użytkową budynków mieszkalnych zlokalizowanych na terenie gminy z okresu 2011-2020 oraz łączną powierzchnię użytkową budynków niemieszkalnych, nowych oraz rozbudowywanych, oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 w podziale na funkcje budynku.

Według danych GUS powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych w gminie wiejskiej Radziejowice w 2020 r. wyniosła 236 150 m<sup>2</sup>. Dane odnośnie nowo oddanej powierzchni użytkowej budynków niemieszkalnych zostały zestawione w tabeli poniżej.

Tabela 37. Powierzchnia nowych i rozbudowywanych budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 20011-2020 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

Funkcja	Jedn.	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Suma	Srednia
budynki hoteli	[m <sup>2</sup> ]	6544	318	0	0	77	481	1658	0	0	3548	12626	1262,6
budynki biurowe	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	0	0	0	0	0	821	0	821	82,1
budynki handlowo-usługowe	[m <sup>2</sup> ]	189	1095	0	0	1090	0	352	0	87	0	2813	281,3
budynki garaży	[m <sup>2</sup> ]	98	81	181	0	210	228	576	217	175	135	1901	190,1
budynki przemysłowe	[m <sup>2</sup> ]	682	0	0	0	0	1157	3621	0	0	0	5460	546
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	[m <sup>2</sup> ]	200	1449	1865	0	4967	2765	5600	0	2155	197	19198	1919,8
budynki szkół i instytucji badawczych	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	0	0	0	0	932	0	3642	4574	457,4
budynki gospodarstw rolnych	[m <sup>2</sup> ]	226	125	544	500	516	73	725	2497	110	81	5397	539,7
pozostałe budynki niemieszkalne, gdzie indziej niewymienione	[m <sup>2</sup> ]	0	0	0	0	0	0	0	305	195	358	858	85,8

<sup>2</sup> Ustawa z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003.166.1612)

Zgodnie z zestawieniem w ostatnich latach wśród budynków niemieszkalnych do użytkowania oddawane są przede wszystkim nowe i rozbudowane zbiorniki, silosy i budynki magazynowe, budynki hoteli, budynki przemysłowe, budynki gospodarstw rolnych, budynki szkół i instytucji badawczych, budynki handlowo-usługowe oraz budynki garaży. W ostatnich latach na terenie gminy nie powstał żaden budynek zbiorowego zamieszkania, zakwaterowania turystycznego pozostały, łączności, dworców i terminali, ogólnodostępny obiekt kulturalny, budynek muzeum i biblioteki, szpitali i zakładów opieki medycznej, kultury fizycznej oraz przeznaczony do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych. Oznaczać to może z jednej strony brak zapotrzebowania na powierzchnie użytkowe danych funkcji, z drugiej zaś może skutkować niedostateczną liczbą istniejących obiektów.

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

#### Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

W roku 2020 liczba mieszkańców gminy Radziejowice wynosiła 5 854 osób. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w tym samym roku wynosiła 40,3 m<sup>2</sup>, co jest wartością znacznie wyższą od średniej krajowej (29,2 m<sup>2</sup>), wojewódzkiej (32,0 m<sup>2</sup>) i powiatowej (29,4 m<sup>2</sup>). Warunki mieszkaniowe w gminie są lepsze od uśrednionej wartości dla powiatu żyrardowskiego, województwa mazowieckiego oraz od wartości dla całego kraju. Średnia powierzchnia użytkowa mieszkania w gminie wg danych GUS wynosiła 102,5 m<sup>2</sup>, co jest wartością znacznie wyższą od średniej powiatowej (69,0 m<sup>2</sup>), wojewódzkiej (72,6 m<sup>2</sup>) oraz średniej krajowej (74,5 m<sup>2</sup>). Zabudowę mieszkaniową w gminie stanowią w większości wolnostojące budynki jednorodzinne oraz budynki w zabudowie zagrodowej.

Statystyczna powierzchnia użytkowa przypadająca na jednego mieszkańca ulega ciągłym zmianom, z zachowaniem wyraźnej tendencji wzrostowej. Związane jest to z bogaceniem się społeczeństwa oraz zmianą trybu życia, odchodzi się od wielopokoleniowych gospodarstw domowych. Tendencje te znajdują swoje potwierdzenie w analizie danych statystycznych za lata 2011-2020, które wskazują na wzrost średniej powierzchni użytkowej na 1 osobę. W badanych latach średni wzrost wynosił ok. 2,02 % w stosunku do roku poprzedniego. W związku z powyższym przyjęto założenie, że obecny trend nie ulegnie zmianie i do 2050 roku średnia powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę

wzrośnie.

Wykres 7. Prognozowana przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w m<sup>2</sup> na 1 osobę w gminie Radziejowice i w powiecie żyrardowskim.

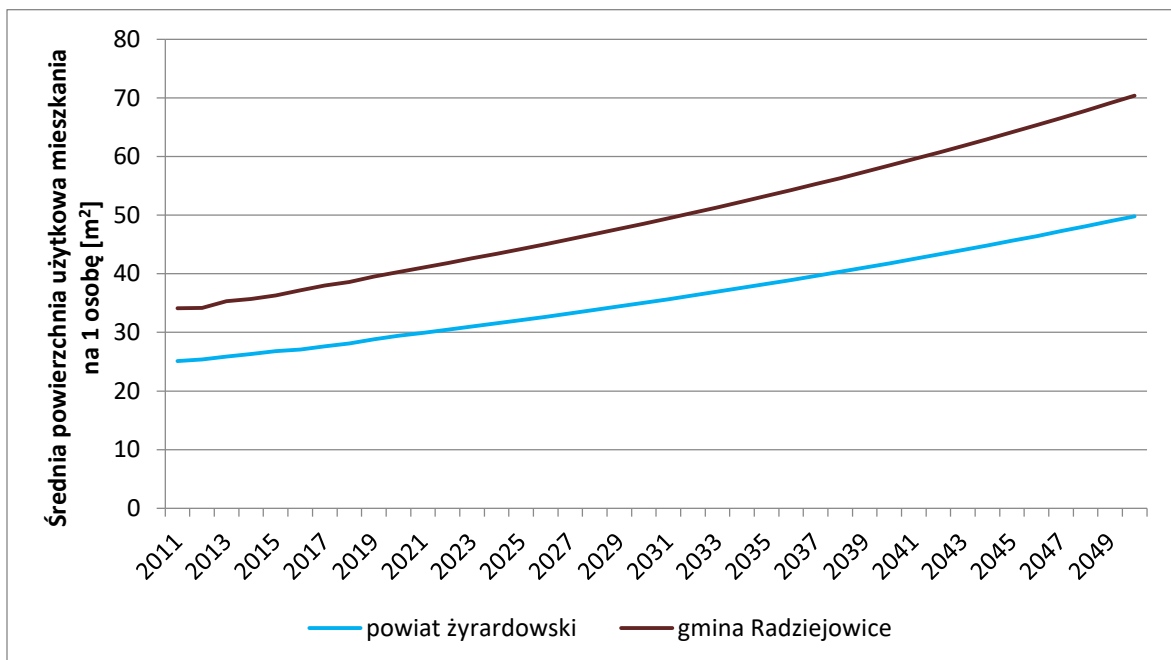


Tabela 38. Historyczne i prognozowane wartości średniej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę w gminie Radziejowice i powiecie żyrardowskim (źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS).

	rok	Gmina Radziejowice [m <sup>2</sup> ]	powiat żyrardowski
dane	2011	34,1	25,1
	2012	34,2	25,4
	2013	35,3	25,9
	2014	35,7	26,3
	2015	36,3	26,8
	2016	37,2	27,1
	2017	38,0	27,6
	2018	38,6	28,1
	2019	39,5	28,8
	2020	40,3	29,4
prognoza	2021	41,1	29,9
	2022	41,8	30,5
	2023	42,6	31,0
	2024	43,4	31,5
	2025	44,2	32,1
	2026	45,1	32,7
	2027	45,9	33,2
	2028	46,8	33,8
	2029	47,6	34,4
	2030	48,5	35,0
	2031	49,4	35,7

2032	50,4	36,3
2033	51,3	36,9
2034	52,3	37,6
2035	53,3	38,3
2036	54,3	38,9
2037	55,3	39,6
2038	56,3	40,3
2039	57,4	41,1
2040	58,5	41,8
2041	59,5	42,5
2042	60,7	43,3
2043	61,8	44,0
2044	63,0	44,8
2045	64,1	45,6
2046	65,3	46,4
2047	66,6	47,3
2048	67,8	48,1
2049	69,1	48,9
2050	70,4	49,8

Oszacowano, że przy zachowaniu obecnych trendów w 2050 roku w gminie Radziejowice średnia powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 osobę wyniesie 70,4 m<sup>2</sup>, co będzie wartością wyższą niż średnia dla powiatu żyrdowskiego (49,8 m<sup>2</sup>). Dla potrzeb wyliczenia zapotrzebowania na zabudowę przyjęto prognozowaną powierzchnię użytkową przypadającą na 1 osobę dla gminy Radziejowice.

Obecna powierzchnia użytkowa zabudowy, przy liczbie mieszkańców 5 854 osób, wynosi 236 150 m<sup>2</sup>. Do roku 2050 przewiduje się wzrost liczby mieszkańców do 8 538 osób (przy oparciu o dotychczas występujące czynniki ekonomiczno-społeczne). W odniesieniu do prognozowanej liczby ludności w 2050 r. oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę, powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna wzrosnąć do 601 023,6 m<sup>2</sup>. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, czyli różnica pomiędzy istniejącą, a szacowaną powierzchnią użytkową wynosi 364 873,6 m<sup>2</sup>. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową wyniesie 474 335,68 m<sup>2</sup>.

Dane statystyczne odnoszące się do powierzchni i liczby mieszkań zawierają w sobie wszystkie rodzaje zabudowy mieszkaniowej występujące na terenie gminy (jednorodzinna, zagrodowa, wielorodzinna). W związku z tym wyliczone zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową dotyczy wszystkich jej rodzajów. Na zasadność takiego założenia wpływa charakter zabudowy na obszarze gminy Radziejowice, gdzie jak dotychczas występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymieszana z zabudową zagrodową. Biorąc pod uwagę uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne

oraz aktualnie panujące trendy inwestycyjne w gminie Radziejowice (odchodzenie od pracy na roli na rzecz pracy w innych sektorach gospodarki, spadek liczby aktywnych gospodarstw rolnych), a także politykę rozwoju gminy, dogodne połączenie komunikacyjne z dużymi ośrodkami miejskimi przy jednoczesnej niższej wartości gruntów, panujące aktualnie trendy demograficzne w gminie przyjęto, że 50% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powinno być zrealizowane jako zabudowa jednorodzinna, 5% jako zabudowa zagrodowa, a 45% jako zabudowa wielorodzinna.

Ponadto szacując zapotrzebowanie na zabudowę zagrodową wzięto pod uwagę, że poza budynkami mieszkalnymi wchodzi w jej skład również budynki gospodarcze. Zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych (z wyłączeniem mieszkalnych) wyliczono korzystając z danych statystycznych dotyczących powierzchni użytkowej nowych i rozbudowywanych budynków gospodarstw rolnych w latach 2011-2020. Łączna powierzchnia użytkowa budynków gospodarstw rolnych oddanych do użytkowania w latach 2011-2020 wyniosła 5397 m<sup>2</sup>, czyli średnio około 539,7 m<sup>2</sup> rocznie. Przyjęto, że docelowy wzrost zapotrzebowania na powierzchnię użytkową budynków gospodarstw rolnych do roku 2050 będzie proporcjonalny do oddanej do użytkowania powierzchni użytkowej nowych i rozbudowanych budynków gospodarstw rolnych w latach minionych. Szacunkowe zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy budynków gospodarstw rolnych zgodnie z przyjętymi założeniami wyniesie 16 191 m<sup>2</sup>. Przyjmując ustawowy wskaźnik niepewności procesów rozwojowych (30%) szacuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych wyniesie 21 048,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkalną z podziałem na jej rodzaj przedstawia poniższa tabela.

Tabela 39 Szacunkowe zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem jej typu.

<b>łącznie zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m<sup>2</sup>]</b>	474 335,68 m <sup>2</sup>		
<b>rodzaj zabudowy</b>	jednorodzinna	zagrodowa	wielorodzinna
<b>procentowy udział</b>	50%	5%	45%
<b>zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową [m<sup>2</sup>]</b>	237167,8	23716,78	213451,06
<b>zapotrzebowanie na budynki gospodarstw rolnych [m<sup>2</sup>]</b>	nie dotyczy	21 048,3	nie dotyczy
<b>łącznie [m<sup>2</sup>]</b>	237167,8	44765,09	213451,06



Przy zastosowaniu opisanych powyżej założeń oszacowano, że w perspektywie do roku 2050 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową jednorodziną wyniesie 237 167,8 m<sup>2</sup>, zagrodową 44765,09 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków, zaś wielorodziną 213451,06 m<sup>2</sup>.

#### Zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną

Do zabudowy usługowej publicznej zaliczane są różnego rodzaju obiekty związane m.in. z oświatą, nauką, kulturą, opieką zdrowotną, kultem religijnym, administracją i inne. Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę usługową tego typu. Wskaźniki urbanistyczne pozwalają jednak określić szacunkowe zapotrzebowanie na niektóre z rodzajów usług publicznych.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na usługi oświaty oraz usługi zdrowia określono na podstawie wskaźników urbanistycznych przedstawionych w poniższej tabeli.

Tabela 40. Wskaźniki urbanistyczne oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę usługową publiczną (oświata i ochrona zdrowia).

Rodzaj placówki	Wskaźniki urbanistyczne (wartości wg. „Standardy urbanistyczne dla terenów mieszkaniowych – wybrane zagadnienia” dr hab. inż. arch. Grażyna Dąbrowska –Milewska, Politechnika Białostocka)	Zapotrzebowanie
szkoły podstawowe	4 miejsca na 2 500 m <sup>2</sup> całkowitej powierzchni mieszkań	1202 miejsca
przedszkola	1 miejsce na 2 500 m <sup>2</sup> całkowitej powierzchni mieszkań	301 miejsc
żłobki	60 miejsc na 20 000 mieszkańców	26 miejsc
podstawowa zdrowotna opieka	5 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla pomieszczeń POZ, powyżej 2500 m <sup>2</sup> całkowitej powierzchni mieszkań, na każde kolejne 2500 m <sup>2</sup>	1510 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej na pomieszczenia POZ

Oszacowano, że w 2050 roku powierzchnia użytkowa mieszkań powinna wynosić 601 023,6 m<sup>2</sup>, czyli zakładając stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej wynoszący 0,8, należy stwierdzić, że wartość ta odpowiada powierzchni całkowitej budynków mieszkalnych równej 751 279,50 m<sup>2</sup>.

Przy wykorzystaniu wskaźników zawartych w powyższej tabeli, zgodnie z prognozowaną liczbą ludności oraz powierzchnią mieszkań w 2050 roku, minimalna liczba miejsc w szkołach podstawowych powinna wynosić łącznie 1202 miejsca, natomiast w przedszkolach 301 miejsc.

Według danych GUS, w roku szkolnym 2019/2020 w gminie funkcjonowały 3 szkoły podstawowe. W 2020 r. gmina Radziejowice prowadziła 1 przedszkole gminne. Ponadto, w 2020 r. na terenie gminy Radziejowice funkcjonowało 1 niepubliczne przedszkole. W roku szkolnym 2019/2020 w

przedszkolach i oddziałach przedszkolnych przebywało łącznie 326 dzieci, do szkół podstawowych uczęszczało 616 dzieci.

Z porównania docelowego zapotrzebowania na miejsca w szkołach podstawowych (1202) z liczbą miejsc istniejących (616) wynika, że w perspektywie do roku 2050 roku wystąpi zapotrzebowanie na 586 miejsc w szkołach podstawowych. Zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta przyjęto 25 m<sup>2</sup> powierzchni działki budowlanej na 1 ucznia. W związku z powyższym oraz założeniem wskaźnika powierzchni zabudowy na działce równego 0,5 i 2 kondygnacjach, a także założeniem że zostanie wykorzystanie 50% założonego wskaźnika powierzchni zabudowy zapotrzebowanie na usługi oświaty z zakresu szkół podstawowych wynosić będzie 7325 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej. W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. Zgodnie z tym założeniem, w gminie Radziejowice istnieje zapotrzebowanie na około 5860 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty z zakresu szkół podstawowych.

W przypadku miejsc w przedszkolach – przy docelowym zapotrzebowaniu na miejsca w przedszkolach równym 301 miejsc, obecnie przedszkola i oddziały przedszkolne zapewniają opiekę 326 dzieciom. W związku z powyższym nie wykazuje się zapotrzebowania na nowe miejsca w przedszkolach na terenie gminy Radziejowice.

Zapotrzebowanie w zakresie usług publicznych występuje przypadku żłobków, które stanowią znaczne udogodnienie dla osób zakładających rodziny. Placówki takie powinny być łatwo dostępne, lokalizowane w pobliżu miejsc zamieszkania. Spodziewany wzrost powierzchni funkcji mieszkaniowej będzie wiązać się ze wzrostem zapotrzebowania na żłobki. Aktualnie w gminie Radziejowice nie funkcjonuje żaden żłobek, w związku z tym zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi w perspektywie do 2050 roku istnieje zapotrzebowanie na 26 miejsc w żłobkach. Przyjęto zgodnie z „Podręcznikiem projektowania architektoniczno-budowlanego” P. Neuferta 2-3 m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń żłobka na 1 dziecko oraz dodatkową powierzchnię na stół do przewijania, kojec do raczkowania, szafki, regały na zabawki, stoliki i krzeselka dzieciinne. Zgodnie z tym założeniem przyjęto, że w gminie Radziejowice istnieje zapotrzebowanie na około 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej żłobków.

W zakresie usług zdrowia, minimalna powierzchnia użytkowa przeznaczona dla pomieszczeń POZ, zgodnie ze wskaźnikami urbanistycznymi, w 2050 r. powinna wynosić minimum 1 510 m<sup>2</sup>. W gminie występuje budynek podstawowej opieki zdrowotnej - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medycyna Rodzinna” w miejscowości Radziejowice, którego powierzchnia użytkowa wynosi ok. 464 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym występuje zapotrzebowanie na nowe budynki opieki zdrowotnej w perspektywie do 2050 roku wynoszące 1046 m<sup>2</sup>.

W przypadku pozostałych usług publicznych wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają na określenie przyszłych potrzeb mieszkańców. Na podstawie przeprowadzonych analiz nie przewiduje

się zwiększania zapotrzebowania na powierzchnię użytkową usług publicznych z zakresu administracji oraz kultu religijnego. Powstawanie nowych obiektów nie miałyby ekonomicznego uzasadnienia, gdyż istniejące placówki są w stanie obsłużyć większą liczbę mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę usług publicznych wynosi 7156 m<sup>2</sup>.

### **Zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną oraz zabudowę usługową komercyjną**

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną oraz usługową (komercyjną), zaś wskaźniki urbanistyczne nie pozwalają określić maksymalnego zapotrzebowania dla tych rodzajów zabudowy. Ilość zabudowy usługowej oraz produkcyjnej uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych, w tym od potrzeb mieszkańców i polityki rozwoju gminy, a także od dostępności komunikacyjnej - duże obiekty usługowe koncentrują się zwykle w miejscach dobrze skomunikowanych (węzłach komunikacyjnych).

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

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

Jednym z bodźców kształtujących przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę usługową w gminie Radziejowice będzie rozwijająca się suburbanizacja pobliskich większych ośrodków takich jak Mszczonów, Żyrardów i Grodzisk Mazowiecki. Przewiduje się, iż w kolejnych latach ten trend jeszcze bardziej przyspieszy, co przełoży się na wzrastającą liczbę mieszkańców gminy Radziejowice, ale także spowoduje sytuację, w której obecnie istniejące usługi komercyjne przestaną być wystarczające dla

napływowych mieszkańców. Dotyczy to zarówno ilości dostępnych usług podstawowych takich jak np. sklepy, ale także zakresu i jakości usług – zakłada się, że wraz z przybywaniem do gminy Radziejowice dużych liczb byłych mieszkańców ośrodka miejskiego, w gminie pojawi się zapotrzebowanie na nowe rodzaje usług, które dotąd nie były powszechne i konieczne niezbędne np. biura, gastronomia, usługi rzemieślnicze. Realizacja tych usług będzie wymagać nowej zabudowy usługowej.

Ponadto duży wpływ na przyszłe zapotrzebowanie na usługi komercyjne będzie mieć także funkcjonowanie bardzo dużego ośrodka rekreacyjnego “Suntago Wodny Świat”, który jest położony w bardzo bliskim sąsiedztwie gminy Radziejowice w miejscowości Wręcza na terenie gminy Mszczonów. Ośrodek rozrywki i wypoczynku otwarty został w 2020 r. i od tej pory przyciąga do regionu duże rzesze turystów. Obsługa tak dużego ruchu turystycznego wymaga rozwoju usług z zakresu handlu, gastronomii, turystyki, miejsc noclegowych i hoteli. Z racji położenia ośrodka ten rozwój usług będzie następować również na terenie gminy Radziejowice.

Głównym bodźcem kształtującym przyszłe zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną w gminie Radziejowice są znaczące inwestycje infrastrukturalne o znaczeniu krajowym i regionalnym. Gmina Radziejowice jest położona w regionie dużych inwestycji infrastrukturalnych o znaczeniu krajowym i regionalnym. Przez gminę przebiega droga ekspresowa S8 oraz droga krajowa nr 50, która w bliskiej przyszłości ma zostać rozbudowana do klasy autostrady lub drogi ekspresowej. Dodatkowo droga ta będzie łączyć w przyszłości projektowany Centralny Port Komunikacyjny z resztą kraju. Należy zauważyć, że dotychczas potencjał rozwojowy gminy Radziejowice związany z położeniem gminy Radziejowice na trasie drogi ekspresowej S8 nie był wykorzystywany, ponieważ brakowało dogodnego połączenia tej drogi z innymi drogami położonymi na terenie gminy np. DK nr 50 i DW nr 579. Planowane inwestycje w rozwój sieci drogowej związane z lokalizacją i powstaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego spowodują powstanie w regionie bardzo dużego węzła komunikacyjnego. Przewiduje się, że pociągnie to za sobą gwałtowny rozwój przedsiębiorstw z zakresu magazynowania, przetwórstwa, produkcji i przemysłu. Oprócz rozwoju już istniejących w gminie przedsiębiorstw przewiduje się, że ukończenie inwestycji drogowej przyciągnie wiele firm zewnętrznych, które będą chciały zlokalizować swoje nowe obiekty w gminie Radziejowice. Dodatkowym czynnikiem jest fakt, iż przyjęta przez gminę Radziejowice polityka przestrzenna i rozwojowa opiera się na zachęcaniu do inwestowania na terenie gminy także poprzez lokalizowanie nowych inwestycji z zakresu produkcji.

Zlokalizowanie węzła komunikacyjnego na terenie gminy jest wydarzeniem definiującym przyszły rozwój funkcji przemysłowych. Sytuacja taka wystąpiła już wcześniej w innych gminach w kraju, w których powstały ważne węzły drogowe. W celu wyliczenia konkretnego zapotrzebowania na tereny przemysłowe w gminie Radziejowice przeprowadzono szczegółową analizę jak nowe inwestycje związane z budową węzła drogi szybkiego ruchu wpływają na rozwój funkcji przemysłowej. Ze względu na fakt, że oddziaływanie takiej inwestycji jest rozłożone na wiele lat od realizacji, do analizy zostało

wybranych 5 lokalizacji z różnych części Polski, w których tego typu inwestycja została zrealizowana wystarczająco dawno temu, aby na jej podstawie móc określić jej długotrwały wpływ.

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

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

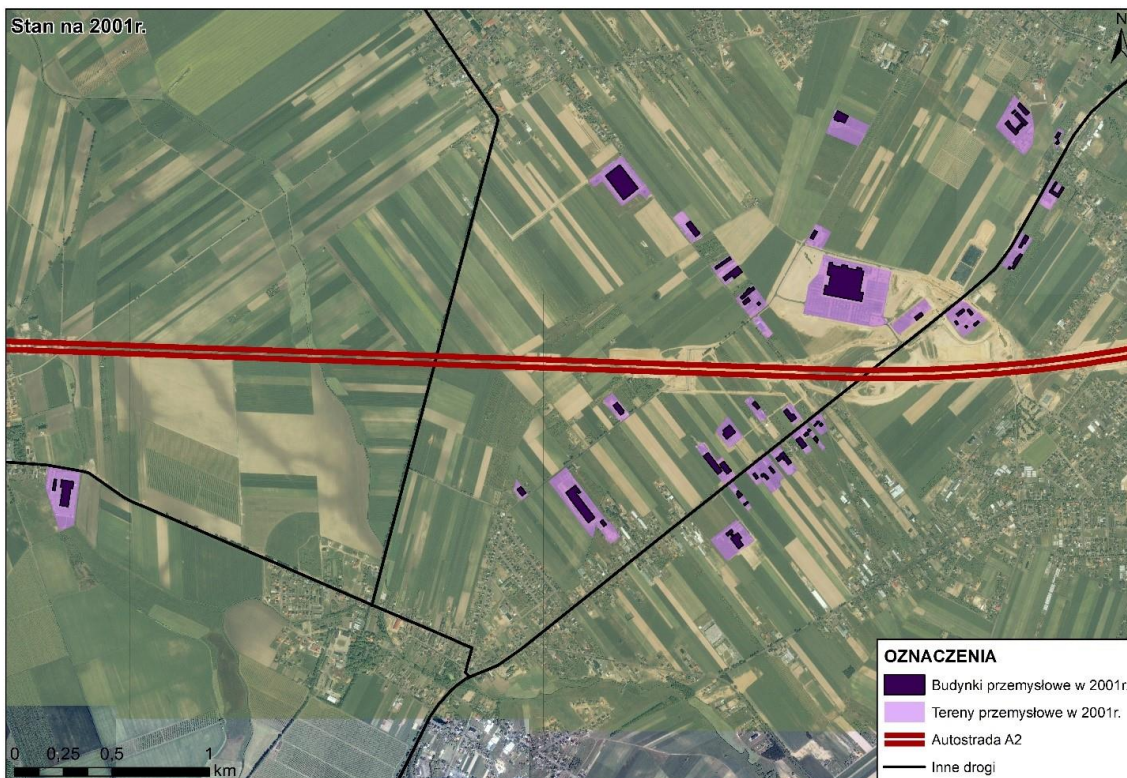
W ramach analizy dla każdej z tych lokalizacji zbadano sposób zagospodarowania terenów przed powstaniem drogi oraz w obecnym stanie. Zasięgi terenów przemysłowych oraz powierzchnie budynków przemysłowych wyznaczono w ramach inwentaryzacji urbanistycznej na podstawie archiwalnych ortofotomap z 2001 i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

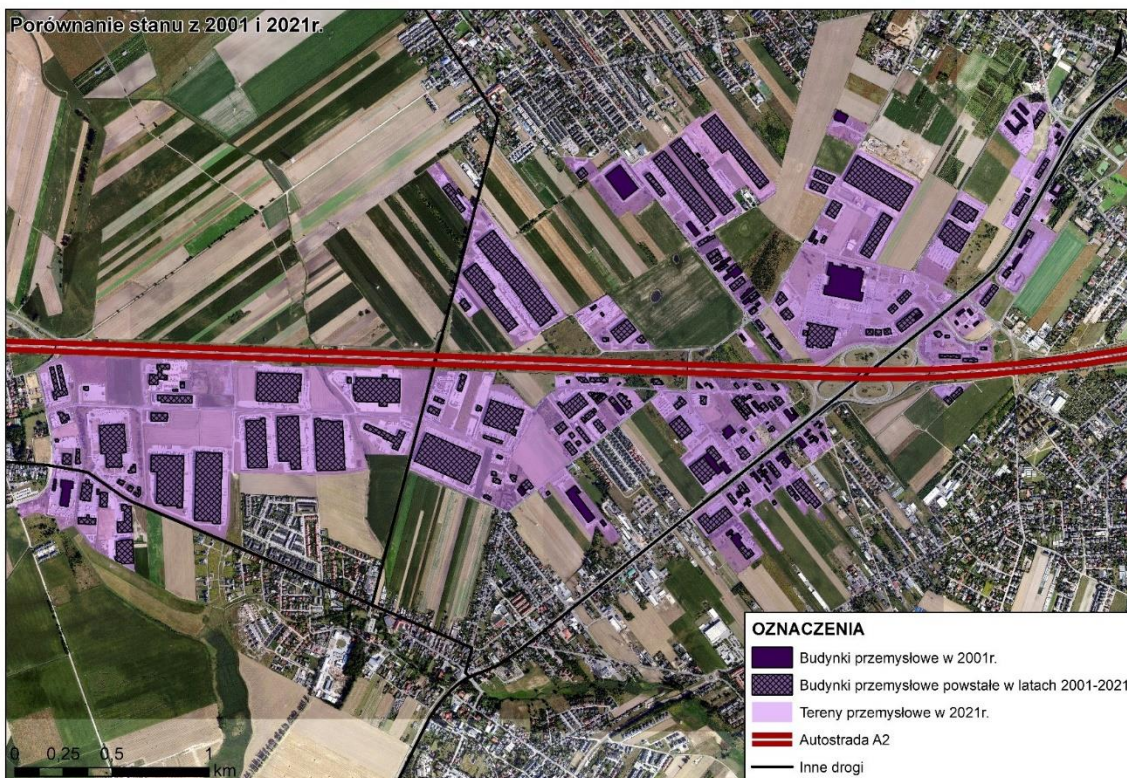
Poprzez sformułowanie „tereny przemysłowe” rozumie się grunty zajęte pod budynki i urządzenia służące produkcji przemysłowej i logistyce (bazy transportowe oraz magazyny i składy) wraz z całą niezbędną infrastrukturą towarzyszącą (parkingi, zbiorniki na wodę, stacje transformatorowe itp.).

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

- **Węzeł Komorniki**

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





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

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 544 194,28 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 4 056 564,02 m<sup>2</sup>. Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2001 – 2021, wynoszącą 3 512 369,74 m<sup>2</sup> oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2001 – 2021 równy 175 618,49 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny liczba ta w latach 2001 – 2021 wynosi 31 930,63 m<sup>2</sup>.

<b>Węzeł Komorniki – Bilans budynków przemysłowych</b>		
	2001	2021
Powierzchnia budynków przemysłowych [m <sup>2</sup> ]	106 052,60	996 027,54
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m <sup>2</sup> ]	889 974,94	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m <sup>2</sup> ]	44 498,75	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w	8 090,68	

przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2001 – 2021 [m<sup>2</sup>]

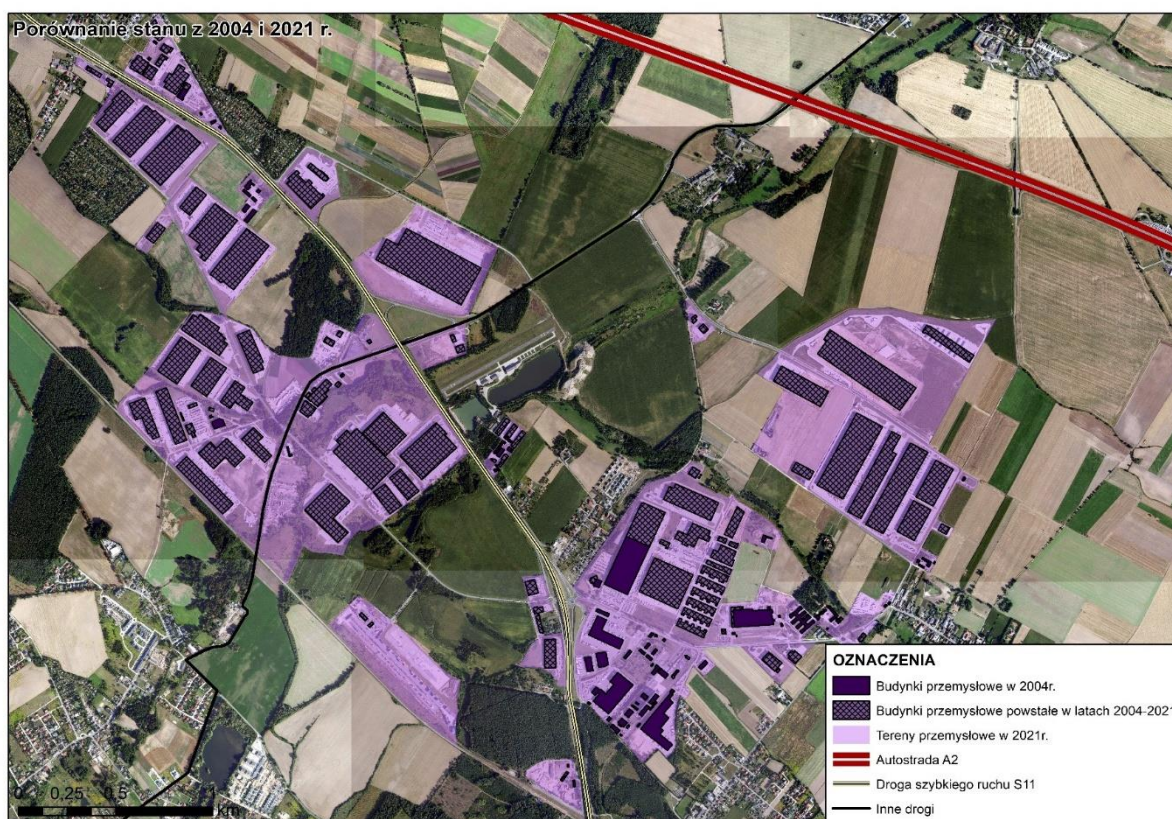
Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 106 052,60 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 996 027,54 m<sup>2</sup>. Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 889 974,94 m<sup>2</sup>, co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 44 498,75 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym się dane tereny liczbą ta w latach 2001 – 2021 wynosi 8 090,68 m<sup>2</sup>.

- **Węzeł Krzesiny**

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







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

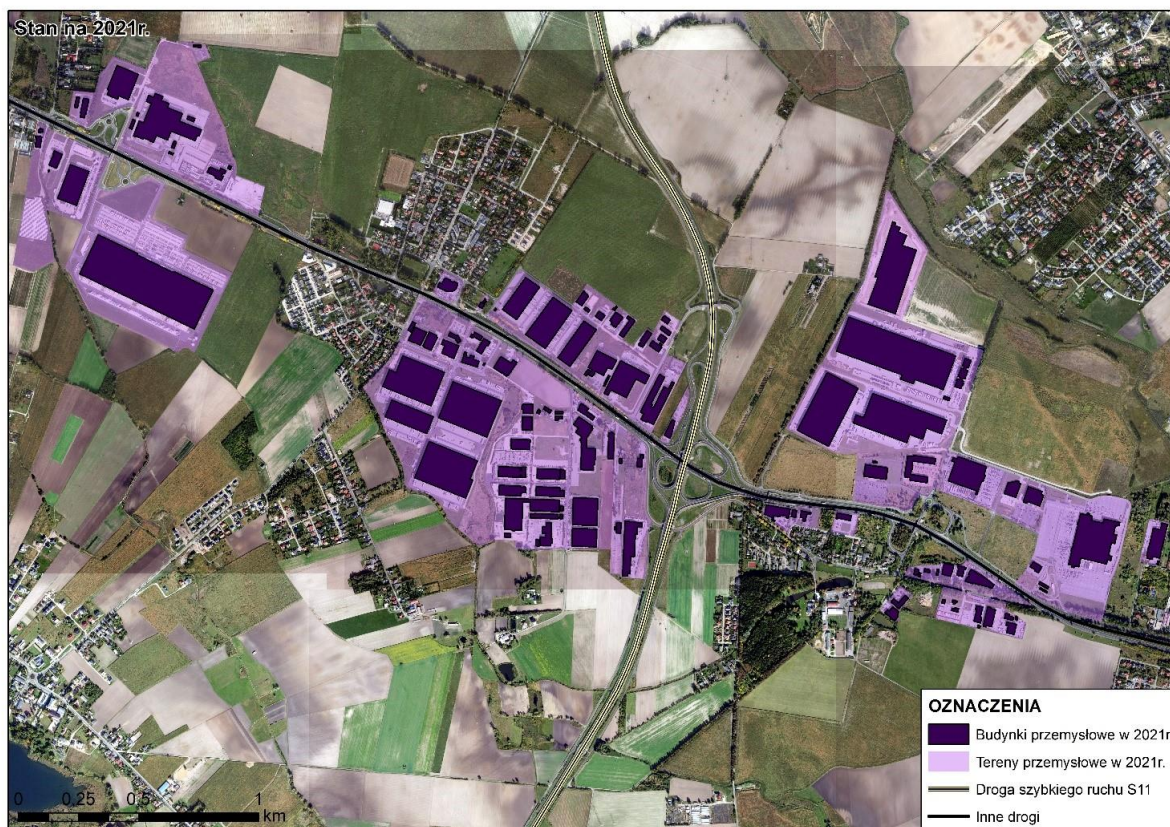
Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2004 wynosiła 759 277,34 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 4 897 675,08 m<sup>2</sup>. Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 4 138 397,74 m<sup>2</sup> oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 243 435,16 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 43 470,56 m<sup>2</sup>.

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

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 148 654,44 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 1 368 354,22 m<sup>2</sup>. Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 219 699,78 m<sup>2</sup>, co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 71 747,05 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 12 811,97 m<sup>2</sup>.

- **Węzeł Swadzim**

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





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

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

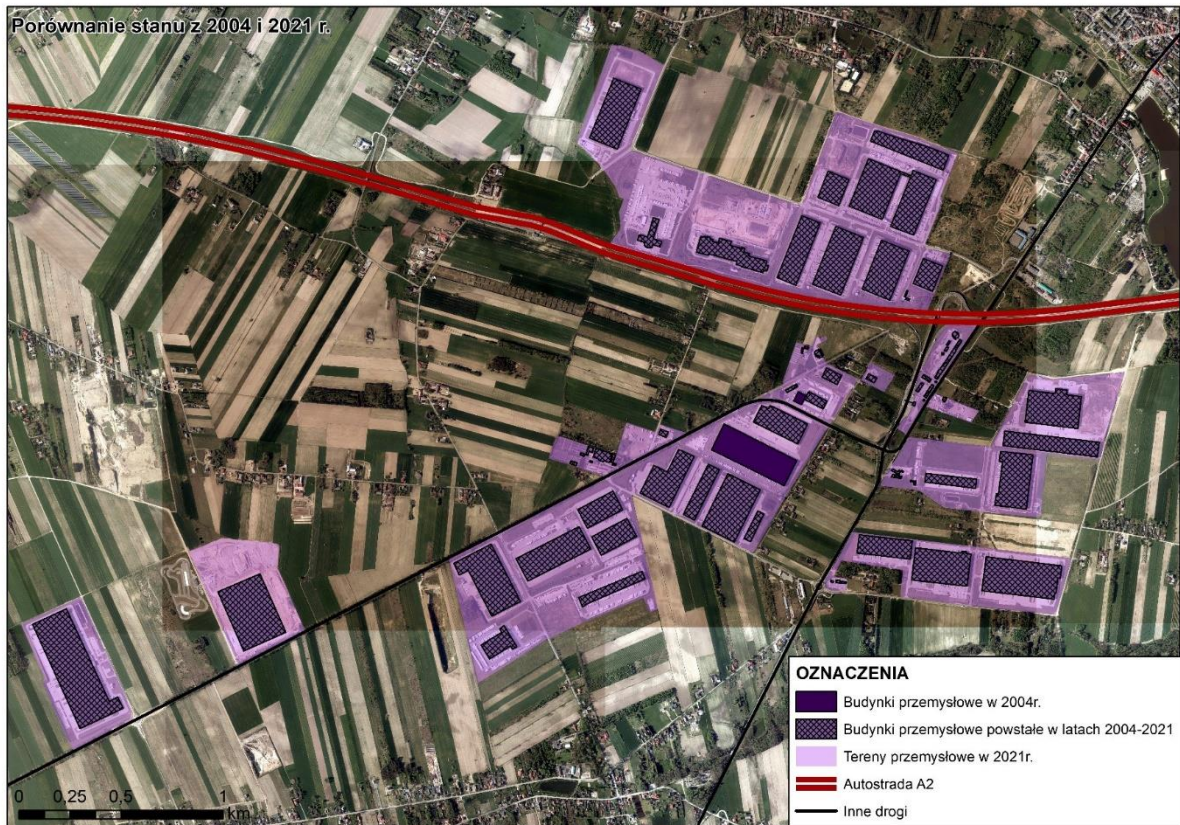
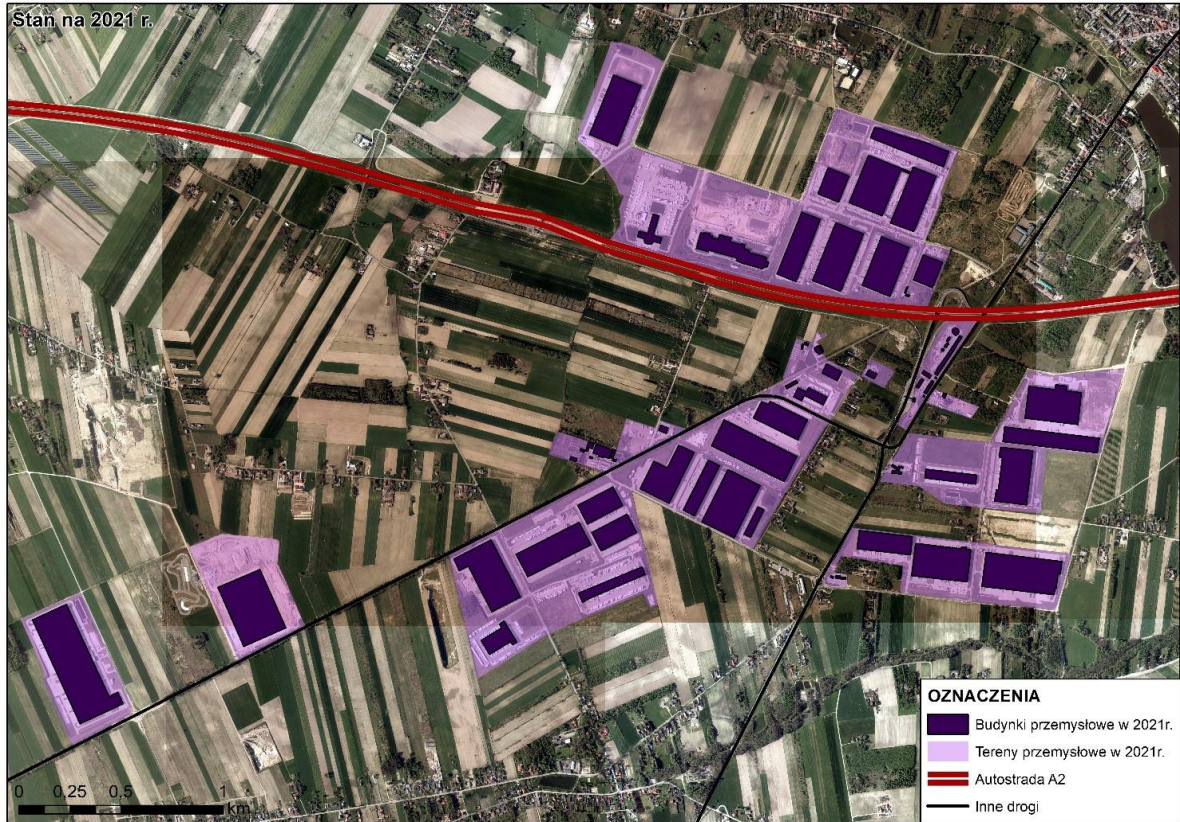
<b>Węzeł Swadzim – Bilans budynków przemysłowych</b>		
	2001	2021
Powierzchnia budynków przemysłowych [m <sup>2</sup> ]	122 038,63	771 485,31
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2001 – 2021 [m <sup>2</sup> ]	649 446,68	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach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

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 122 038,63 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 771 485,31 m<sup>2</sup>. Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2001 – 2021 wynoszącą 649 446,68 m<sup>2</sup>, co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2001 – 2021 równą 32 472,33 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2001 – 2021 liczba ta wynosi 17 090,70 m<sup>2</sup>.

- **Węzeł Stryków**

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





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

Powierzchnia terenu przemysłowego przed powstaniem trasy, czyli w roku 2001 wynosiła 264 929,54 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 3 538 664,97 m<sup>2</sup>. Na podstawie tych danych obliczono różnicę między tymi terenami w latach 2004 – 2021, wynoszącą 3 273 735,43 m<sup>2</sup> oraz wyznaczono średnioroczny przyrost tych powierzchni w latach 2004 – 2021 równy 192 572,67 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 33 784,68 m<sup>2</sup>.

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

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2001 roku wynosiła 58 919,71 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 1 147 241,20 m<sup>2</sup>. Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 1 088 321,49 m<sup>2</sup>, co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 64 018,91 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 231,39 m<sup>2</sup>.

- **Węzeł Rusocin**

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







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

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

<b>Węzeł Rusocin – Bilans budynków przemysłowych</b>		
	2004	2021
Powierzchnia budynków przemysłowych [m <sup>2</sup> ]	124 353,47	549 426,11
Różnica powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m <sup>2</sup> ]	425 072,64	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w latach 2004 – 2021 [m <sup>2</sup> ]	25 004,27	
Średni roczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km drogi szybkiego ruchu w latach 2004 – 2021 [m <sup>2</sup> ]	11 906,80	

Powierzchnia budynków przemysłowych w 2004 roku wynosiła 124 353,47 m<sup>2</sup>, a w 2021 roku 549

426,11 m<sup>2</sup>. Obliczono różnicę między powierzchniami zabudowy przemysłowej w latach 2004 – 2021 wynoszącą 425 072,64 m<sup>2</sup>, co przekłada się na różnicę średnioroczną w latach 2004 – 2021 równą 25 004,27 m<sup>2</sup>. W przeliczeniu na 1 km odcinka trasy, przy którym znajdują się dane tereny w latach 2004 – 2021 liczba ta wynosi 11 906,80 m<sup>2</sup>.

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

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

<b>Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych</b>		
<b>Lokalizacja</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Średnia wszystkich lokalizacji [m<sup>2</sup>]</b>
Komorniki	175 618,49	<b>165 343,44</b>
Krzesiny	243 435,16	
Swadzim	102 945,21	
Węzeł Stryków	192 572,67	
Węzeł Rusocin	112 145,68	

<b>Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu</b>		
<b>Lokalizacja</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Średnia wszystkich lokalizacji [m<sup>2</sup>]</b>
Komorniki	31 930,63	<b>43 354,05</b>
Krzesiny	43 470,56	
Swadzim	54 181,69	
Stryków	33 784,68	
Rusocin	53 402,70	

Średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 159 566,26 m<sup>2</sup>, zaś średnioroczny przyrost powierzchni terenów przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 42 340,51 m<sup>2</sup>.

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

<b>Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych</b>		
<b>Lokalizacja</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Średnia [m<sup>2</sup>]</b>
Komorniki	44 498,75	<b>47 548,26</b>
Krzesiny	71 747,05	
Swadzim	32 472,33	

Stryków	64 018,91	
Rusocin	25 004,27	

<b>Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu</b>		
<b>Węzeł</b>	<b>Powierzchnia [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Średnia [m<sup>2</sup>]</b>
Komorniki	8 090,68	<b>12 226,31</b>
Krzesiny	12 811,97	
Swadzim	17 090,70	
Stryków	11 231,39	
Rusocin	11 906,80	

Średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 47 548,26 m<sup>2</sup>, zaś średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu w uśrednieniu dla wszystkich badanych lokalizacji wyniósł 12 226,31 m<sup>2</sup>.

Na potrzeby wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę produkcyjną w gminie Radziejowice założono, że powstanie w bliskiej przyszłości dużego węzła komunikacyjnego na jej terenie lub w bliskim sąsiedztwie spowoduje umożliwienie wykorzystania potencjału rozwojowego gminy związanego z przebiegiem drogi ekspresowej S8 i wywoła skutki analogiczne do tych, które wystąpiły w badanych lokalizacjach tj. wygenerowania zapotrzebowania na nową zabudowę przemysłową.

Na podstawie tego założenia, biorąc pod uwagę fakt, iż przez teren gminy Radziejowice przebiega około 6,58 km długości trasy S8 i korzystając z uśrednionej dla wszystkich badanych lokalizacji wartości średnioroczny przyrost powierzchni budynków przemysłowych w przeliczeniu na 1 km odcinka trasy szybkiego ruchu wynoszącego 12 226,31 m<sup>2</sup>/rok, wyliczono iż zapotrzebowanie na nową zabudowę produkcyjną w perspektywie do roku 2052 wyniesie 2 413 473,59 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej, co przekłada się (przyjmując współczynnik 0,8) na 1 930 779 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

W celu oszacowania zapotrzebowania na zabudowę usługową komercyjną wzięto pod uwagę opisane wcześniej uwarunkowania związane z suburbanizacją lokalnych ośrodków miejskich, rozwoju funkcji turystycznej w regionie oraz również opisane wzajemne współoddziaływanie na siebie zabudowy produkcyjnej i usługowej. Na tej podstawie przyjęto, że w perspektywie roku 2052 zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy usługowej komercyjnej będzie dążyć do wartości wyliczonej dla zabudowy produkcyjnej tj. 1 930 779 m<sup>2</sup>.

#### *Zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej*

Standardy projektowe nie określają maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Ilość terenów przeznaczonych pod tę zabudowę nie wiąże się bezpośrednio z liczbą mieszkańców. Wpływ na rozwój funkcji rekreacji indywidualnej ma występowanie w gminie obszarów o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz położenie w bliskim sąsiedztwie dużych ośrodków miejskich, których mieszkańcy szukają miejsc odpoczynku poza miastem.

Gmina Radziejowice charakteryzuje się dość wysokimi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi. Na terenie gminy występuje wiele form ochrony przyrody, m.in.: Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu, Rezerwat Przyrody „Dąbrowa Radziejowska” oraz Obszar Natura 2000 PLH140003 Dąbrowa Radziejowska. Atrakcyjność gminy dodatkowo podnoszą doliny rzeczne przepływające przez jej obszar oraz stawy. Zlokalizowane na terenie gminy tereny leśne, formy ochrony

przyrody oraz zróżnicowany krajobraz sprzyjają rekreacji i wypoczynkowi.

W ostatnich latach inwestycje o charakterze rekreacji indywidualnej nie były zbyt liczne. W związku z dobrą dostępnością komunikacyjną oraz położeniem w pobliżu dużego ośrodka miejskiego, którym jest Warszawa prognozuje się, że w perspektywie kolejnych 30 lat nastąpi zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej. Mając powyższe na uwadze przewiduje się, że w perspektywie do roku 2052 maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę rekreacji indywidualnej wyniesie ok. 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## Podsumowanie

Tabela 41 Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę (Źródło: opracowanie własne)

Funkcja zabudowy	Zapotrzebowanie na nową zabudowę [powierzchnia użytkowa w m <sup>2</sup> ]
mieszkaniowa jednorodzinna	237 168
mieszkaniowa wielorodzinna	213 451
mieszkaniowa zagrodowa	44 765
usługowa publiczna	7156
usługowa (komercyjna)	1 930 779
produkcyjna	1 930 779
rekreacji indywidualnej	15 000

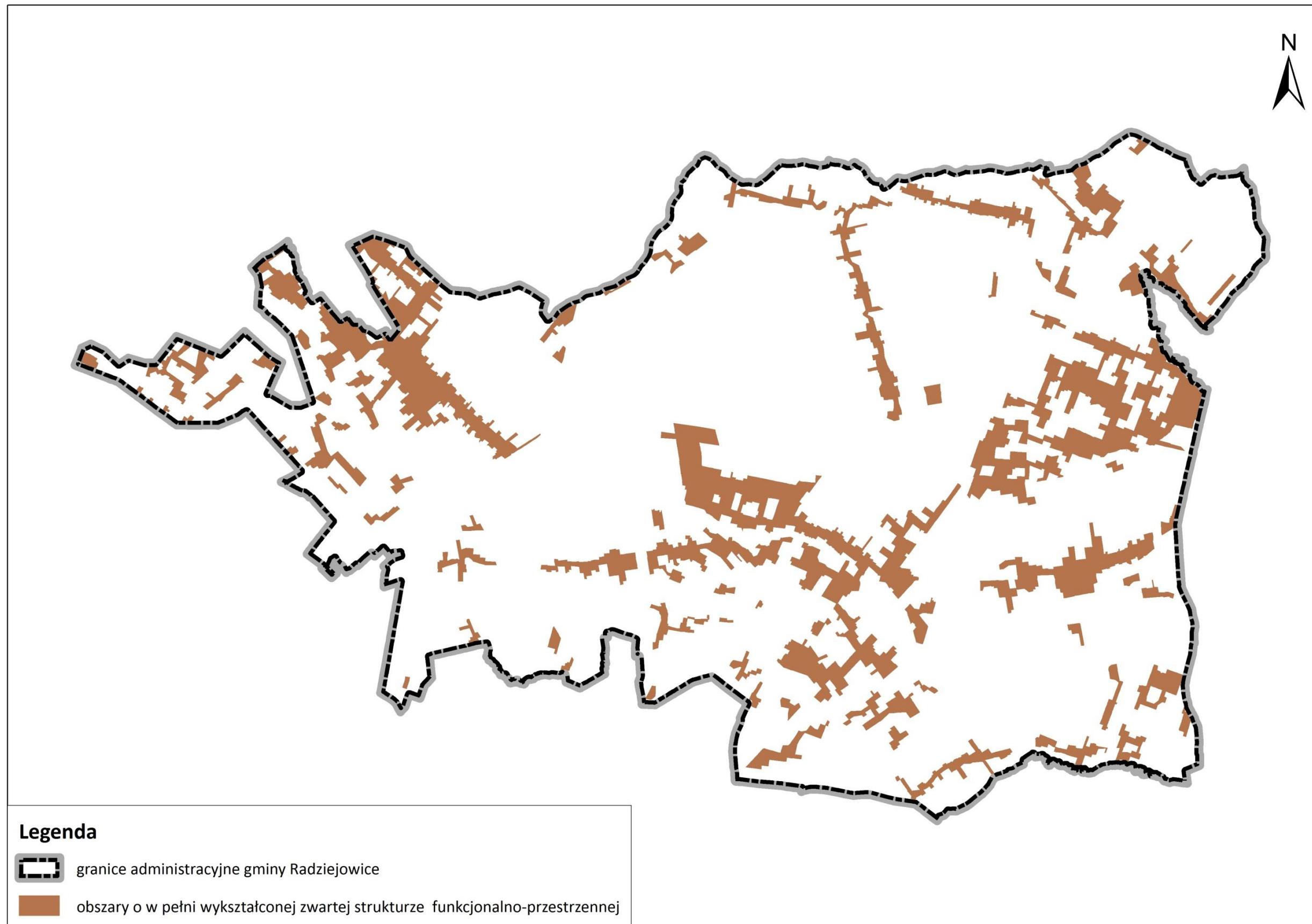
Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy w perspektywie następnych 30 lat jest jedynie wartością szacunkową, opartą na analizach ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, opisanych w poprzednich rozdziałach.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

### 3. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

Na potrzeby wyliczenia chłonności na terenie gminy Radziejowice wyznaczono 76 obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Wartość ta jest niemal trzykrotnie większa niż liczba miejscowości wchodzących w skład gminy – prawie w każdym z obrębów geodezyjnych gminy zlokalizowany jest co najmniej jeden obszar lub fragment większego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – wyjątek stanowi miejscowość PGR Borek. Jako obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wskazano te tereny, na których występowało zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków za wyjątkiem budynków o funkcji wyłącznie gospodarczej, pomiędzy którymi największa odległość sąsiadujących ze sobą budynków nie przekraczała 100 m. Większość miejscowości w gminie ma charakter typowych

ulicówek o zabudowie skupionej wzdłuż głównej drogi przebiegającej przez miejscowość. Jednakże nie na całej długości wsi zabudowa jest zwarta, w ramach jednej miejscowości występują długie przerwy w zabudowie po obu stronach drogi, zwarta zabudowa jest kontynuowana dopiero po kilkuset metrach. W związku z powyższym na potrzeby opracowania potraktowano poszczególne, rozdzielone części miejscowości jako odrębne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalnej przestrzennej. Jako priorytetowe zalecane jest uzupełnienie luk w zabudowie w poszczególnych zwartych częściach miejscowości, a „połączenie” rozdzielonych części miejscowości nową zabudową powinno nastąpić później.

Rysunek 1. Wyznaczone obszary o w pełni wykształczonej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).



Następnie celem wyliczenia chłonności konieczne było wykonanie analizy, na podstawie której wskazano tereny znajdujące się w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, aktualnie będące niezabudowanymi oraz możliwymi do zabudowania w przyszłości. Jako możliwość zabudowania rozumiano przeznaczenie tego terenu w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pozwalające na ich zabudowę (obejmują 100% powierzchni gminy). Tereny przeanalizowano pod kątem ich kształtu i powierzchni. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W przypadku niezabudowanych terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w celu wyliczenia chłonności posłużono się wartościami wskaźników urbanistycznych określonych w planach. W gminie Radziejowice funkcjonuje obecnie 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszczają one lokalizowanie zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Jednakże w obliczu wyznaczenia rozległych terenów zabudowy zagrodowej wzdłuż większości dróg, możliwość lokalizowania zabudowy na terenach użytkowanych rolniczo jest stosowana wyjątkowo rzadko. Większość zabudowy zagrodowej jest lokalizowana na terenach wyznaczonych w planie jako tereny zabudowy zagrodowej. Jedynie pojedyncze budynki są lokalizowane na terenach rolnych. W związku z powyższym na potrzeby wyznaczania chłonności uznano wszystkie tereny rolne w gminie jako niechłonne, mimo formalnego dopuszczenia w wymienionych powyżej dwóch planach zabudowy zagrodowej na terenach rolnych. Ponadto biorąc pod uwagę, że tereny rolne mają największy udział w powierzchni gminy, uznanie ich za chłonne spowodowałoby zafałszowanie ostatecznego wyniku.

Ze względu na różny czas powstania plany posługują się różnymi wskaźnikami. Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku, kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię terenu przeznaczoną na komunikację).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% oraz maksymalną liczbą kondygnacji

równą 2 – a w przypadku zabudowy produkcyjno-usługowej równą 1 (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem \*). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. MN,U przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% dla zabudowy usługowej. Natomiast w przypadku dopuszczonych funkcji np. usług w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto rozkład funkcji – 75% dla funkcji podstawowej, 25% dla funkcji dopuszczonej, ponadto zarówno w przypadku funkcji równorzędnych, jak i dopuszczonych, np. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/z dopuszczeniem usług, przyjęto średnią wysokość określoną w planie dla tych rodzajów zabudowy – równą 1,5 kondygnacji. W przypadku określenia w planie przedziałów danego wskaźnika, np. od 50 do 60, bądź zróżnicowania danego wskaźnika w zależności od lokalizacji terenu w obszarze chronionym, przyjęto jego średnią wartość.

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



Rysunek 2. Działki chłonne zlokalizowane w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

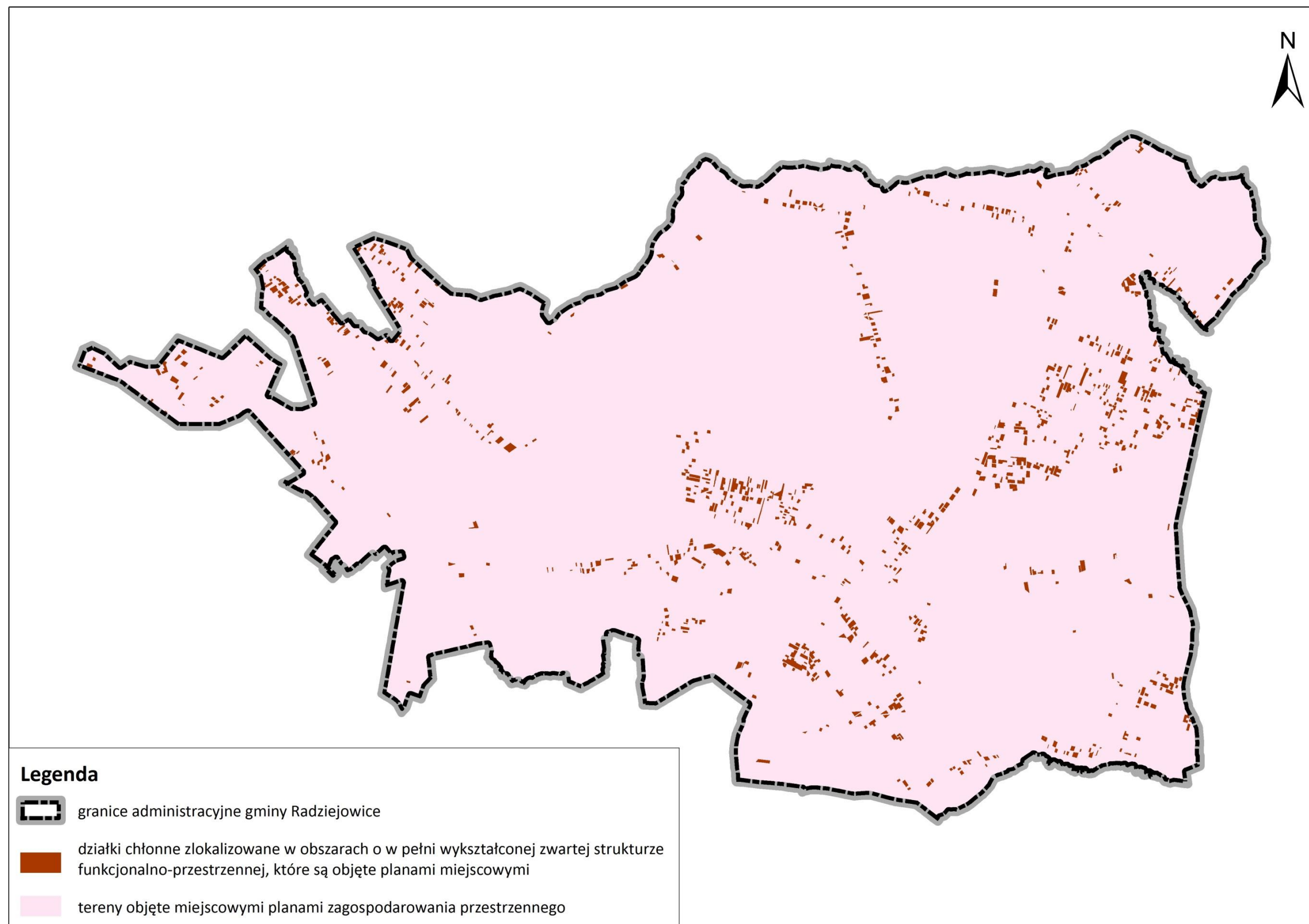


Tabela 42. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i położonych w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Miejscowość	Nr planu wg załącznika	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]						
														mieszkańców a jednorodzinna	zagrodowa	mieszkańców a wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej
ADAMÓW PARCELA	XXIV/97/97	MN-ADAMÓW PARCELA	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5968,36			30			M-2, G-1	895,25	1790,51	1432,41	1432,41						
	XXXIII/143/98	C34.MNp	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	18448,99			30			M-2, G-1, U-1*	2767,35	4151,02	3320,82	1660,41			1660,41			
		C35.MNp		5324,25			30			M-2, G-1, U-1*	798,64	1197,96	958,36	479,18			479,18			
	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	69355,53				60			2	8669,44	17338,88	13871,11	6935,55					6935,55
		C.MN6		68623,65				70			2	5146,77	10293,55	8234,84	4117,42					4117,42
	L/315/2014	2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		2947,23		0,3	25	65	10, G-6			442,08	353,67	353,67					
		3MN			10523,59		0,3	25	65	10, G-6			1578,54	1262,83	1262,83					
		5MN			4437,38		0,3	25	65	10, G-6			665,61	532,49	532,49					
		8MN			3381,08		0,3	25	65	10, G-6			507,16	405,73	405,73					
		7U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14772,14		0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6				4800,95	3840,76	1920,38			1920,38		
9U/MN			747,81		0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6				243,04	194,43	97,22			97,22			
ADAMÓW WIEŚ	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	1884,54				50	M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	329,80	494,69	395,75	296,82			98,94			
	XV/83/2004	A.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5273,47				60			2	659,18	1318,37	1054,69	1054,69					
		C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	155095,50				60			2	19386,94	38773,88	31019,10	15509,55				15509,55	
		C.MN6		51568,59				70			2	3867,64	7735,29	6188,23	3094,12				3094,12	
	XVI/72/2015	14MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		2550,80		0,3	20	65	15, M-10-, G-6			382,62	306,10	306,10					
		15MN			3418,58		0,3	20	65	15, M-10-, G-6			512,79	410,23	410,23					
		16MN			14643,96		0,3	20	65	15, M-10-, G-6			2196,59	1757,28	1757,28					
		17MN			8892,48		0,3	20	65	15, M-10-, G-6			1333,87	1067,10	1067,10					
		18MN			3813,41		0,3	15	70	15, M-10-, G-6			572,01	457,61	457,61					
		20MN			1556,55		0,3	15	70	15, M-10-, G-6			233,48	186,79	186,79					
8MN		13821,79		0,3	35	60	15, M-10-, G-6				2073,27	1658,61	1658,61							
BENENARD	XXIV/95/97	4MN	teren zabudowy mieszkaniowej	939,64			40*		G-4,5	2*	187,93	375,86	300,69	300,69						
	XXXVI/194a/2001	MN-BENENARD	teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej	2491,00			25			M-2, G-1	311,38	622,75	498,20	498,20						

	XXXVI/194b/2001	1MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	2066,06			40	60	M-9, G-4	M-2*, U-1*	413,21	619,82	495,85	371,89				123,96	
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	1098,76				50	M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	192,28	288,42	230,74	173,05				57,68	
	XV/83/2004	B.MN7	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6863,07				60	G-4	2	857,88	1715,77	1372,61	1372,61					
		B.MN8		32173,38				70	G-4	2	2413,00	4826,01	3860,81	3860,81					
	XLIV/199/2017	15MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3499,75	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1049,93	839,94	839,94					
		18MN		1598,45	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		479,53	383,63	383,63					
		19MN		416,64	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		124,99	99,99	99,99					
	XLII/303/2021	2MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3771,24	0,04	0,5	30	65	M-9, G-5			942,81	754,25	754,25					
	BUDY JÓZEFOWSKIE	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	21146,02				60		2	2643,25	5286,51	4229,20	2114,60				2114,60
			C.MN6		7478,96				70		2	560,92	1121,84	897,48	448,74				448,74
C.U58			teren usług sportu i rekreacji	780,65			40*			2	156,13	312,26	249,81					249,81	
XIV/61/2015		1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej)	5035,01	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			755,25	604,20	604,20					
XXX/234/2020		2MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1715,34	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			428,83	343,07	343,07					
BUDY MSZCZONOWSKIE	XXXV/179/2001	MN-BUDY MSZCZONOWSKIE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1189,02				50-60		3	178,35	535,06	428,05	428,05					
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5527,87				40		3	1243,77	3731,31	2985,05	2985,05					
		A.MN2		3002,37				50		3	525,41	1576,24	1260,99	1260,99					
	XLIV/200/2017	11.MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nowe tereny mieszkaniowe	1944,71	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		194,47	155,58	155,58					
		11.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	2383,79	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		715,14	572,11	572,11					
		12.MN1		14697,01	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		4409,10	3527,28	3527,28					
		3.MN1		5043,85	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1513,15	1210,52	1210,52					
		5.MN1		989,69	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		296,91	237,53	237,53					
		6.MN1		4832,74	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1449,82	1159,86	1159,86					
		8.MN1		1070,10	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		321,03	256,82	256,82					
	1.MN2	4995,84		0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1498,75	1199,00	1199,00						
XLIV/201/2017	5.MN2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nowe tereny mieszkaniowe	4715,07	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1414,52	1131,62	1131,62						

CHROBOTY	XXIV/97/97	MN-CHROBOTY	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1703,91			30			M-2, G-1	255,59	511,17	408,94	408,94				
	XXXV/179/2001	MN-CHROBOTY	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	338,34			50-60			3	50,75	152,25	121,80	121,80				
	XXXVI/194d/2001	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	5054,93			35		U, G-4	M-2, U, G-1	884,61	1326,92	1061,54	796,15			265,38	
		2MN,EE		9251,46			35		U, G-4	M-2, U, G-1	1619,00	2428,51	1942,81	1457,10			485,70	
		4MN		1584,96			35		U, G-4	M-2, U, G-1	277,37	416,05	332,84	249,63			83,21	
	XV/83/2004	B.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10328,35			60			2	1291,04	2582,09	2065,67	2065,67				
B.MN6		13531,48				70			2	1014,86	2029,72	1623,78	1623,78					
XLIII/215/2006	MN.U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług	11837,80			30	50	U, G - 4	M - 2, U, G - 1	1775,67	2663,51	2130,80	1598,10			532,70		
KAMIONKA	XV/83/2004	A.MN5	teren abudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	13442,10			60			2	1680,26	3360,53	2688,42	2688,42				
		A.MN6		2748,10			70			2	206,11	412,22	329,77	329,77				
	XIX/134/2012	11MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3480,38	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		435,05	348,04	348,04				
		12MN		1103,81	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		137,98	110,38	110,38				
		13MN		1425,79		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		249,51	199,61	199,61				
		14MN		2620,96		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		458,67	366,93	366,93				
		15MN		322,91	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		40,36	32,29	32,29				
		16MN		10622,92		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		1859,01	1487,21	1487,21				
		17MN		1878,10	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		234,76	187,81	187,81				
		1MN		1748,63	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		218,58	174,86	174,86				
		2MN		1728,95		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		302,57	242,05	242,05				
		6MN		3298,50		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		577,24	461,79	461,79				
	2MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	558,56	0,01	0,3	20	70	M, U-11, G-6	M-2, G-1		83,78	67,03	33,51			33,51		
KORYTÓW	XV/83/2004	B.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12609,91			60			2	1576,24	3152,48	2521,98	2521,98				
	XL/288/2021	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1171,24	0,1	0,6	30	60	10, G-6			351,37	281,10	281,10				
		12MN		3852,79	0,1	0,6	30	60	10, G-6			1155,84	924,67	924,67				
		2MN		1000,18	0,1	0,6	20	65	10, G-6			300,05	240,04	240,04				
		3MN	2091,55	0,1	0,6	30	60	10, G-6			627,46	501,97	501,97					
		4U/MN	16200,98	0,1	1,5	35	50	12, G-6			12150,74	9720,59	4860,29			4860,29		
6U/MN	5540,09	0,1	2	40	60	10, G-6			5540,09	4432,07	2216,03			2216,03				
KORYTÓW A	XXXVI/194e/2001	5MNj-KORYTKÓW A	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1140,98			50	M-9, U-5, G-4	UP-2, 2*	199,67	399,34	319,47	319,47					

	XV/83/2004	B.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10266,60				40		3	2309,99	6929,96	5543,96	5543,96					
		B.MN2		8073,84				50		3	1412,92	2825,85	2260,68	2260,68					
		B.MN5		8794,48				60		2	1099,31	2198,62	1758,90	1758,90					
		B.MN6		18112,79				70		2	1358,46	2716,92	2173,53	2173,53					
		B.U14	tereny zabudowy usługowej	720,52				30	12	1*	198,14	396,29	317,03				317,03		
		B.U8		2472,80				30	12	1*	680,02	1360,04	1088,03				1088,03		
	XXXI/183/2009	1U	teren usług związanych z organizacją imprez okolicznościowych	2925,25		0,5	35	25	12			731,31	585,05				585,05		
	XVIII/129/2019	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4559,83	0,1	0,6	30	60	10, G-6				1367,95	1094,36	1094,36				
		11MN		1952,94	0,1	0,6	30	60	10, G-6				585,88	468,71	468,71				
		12MN		4671,76	0,1	0,6	30	60	10, G-6				1401,53	1121,22	1121,22				
		13MN		3822,63	0,1	0,6	30	60	10, G-6				1146,79	917,43	917,43				
		14MN		12072,68	0,1	0,6	30	60	10, G-6				3621,80	2897,44	2897,44				
		1MN		11272,37	0,1	0,6	30	60	10, G-6				3381,71	2705,37	2705,37				
		2MN		2249,69	0,1	0,6	30	60	10, G-6				674,91	539,93	539,93				
		3MN		6463,35	0,1	0,6	30	60	10, G-6				1939,00	1551,20	1551,20				
		5MN		985,61	0,1	0,6	30	60	10, G-6				295,68	236,55	236,55				
		6MN		7651,37	0,1	0,6	30	60	10, G-6				2295,41	1836,33	1836,33				
		8MN		7683,38	0,1	0,6	30	60	10, G-6				2305,01	1844,01	1844,01				
		9MN		818,71	0,1	0,6	30	60	10, G-6				245,61	196,49	196,49				
		1U/MN		teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2772,61	0,1	2	40	50	15, G-6				2772,61	2218,09	1109,05			
KRZE	XXIX/141/2000	10MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	998,96			30			U, G-4	M-2, U, G-1	149,84	224,77	179,81	89,91			89,91	
	XXXVI/194e/2001	1MNj-KRZE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1531,05				50		M-9, U-5, G-4	UP-2, 2*	267,93	535,87	428,69	428,69				
	XV/83/2004	A.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4699,43				60				2	587,43	1174,86	939,89	939,89			
		A.MN6		1657,62				70				2	124,32	248,64	198,91	198,91			
		A.U21	tereny zabudowy usługowej	4521,68				30	12		1*	1243,46	1243,46	994,77				994,77	
		A.U22		1767,90				30	12		1*	486,17	486,17	388,94				388,94	
	XX/108/2008	11MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3258,80		0,4	30	60		M, U-10, G-6	M, U-2, G-1		651,76	521,41	521,41				
1UP		teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i	1169,87		1	40	50	25				584,93	467,95				350,96	116,99	

## Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

			magazynowych																						
		3P	teren zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów	5323,78		1	40	30	15			2661,89	2129,51									2129,51			
KRZYŻÓWKA	XXXVIII/206/2001	1MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	1034,87			35			U, G -4	M-2, U, G -1	181,10	271,65	217,32	162,99					54,33					
	XV/83/2004	B.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2746,10					40			3	617,87	1853,62	1482,90	1482,90									
		B.MN5		1330,98					60			2	166,37	332,75	266,20	266,20									
		B.MN6		3283,21					70			2	246,24	492,48	393,98	393,98									
	X/42/2015	2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2031,23	0,1	0,3	30/20	60/70		10, G-6				304,68	243,75	243,75									
		3MN		3278,81	0,1	0,3	30/20	60/70		10, G-6					491,82	393,46	393,46								
	KUKLÓWKA RADZIEJOWICKA	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	1578,55							2	197,32	394,64	315,71	157,85								157,85	
C.MN6			3885,25								2	291,39	582,79	466,23	233,12								233,12		
LVII/355/2014		1U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3623,02	0,1	0,7	30	45		11, GARAZ -6				1268,06	1014,44	507,22					507,22				
XIV/61/2015		12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8336,79	0,01	0,3	35	60		10, M-10, G-6				1250,52	1000,41	1000,41									
		2MN		1977,09	0,01	0,3	35	60		10, M-10, G-6				296,56	237,25	237,25									
		3MN		2996,87	0,01	0,3	35	60		10, M-10, G-6				449,53	359,62	359,62									
		6MN		4959,17	0,01	0,3	35	60		10, M-10, G-6				743,88	595,10	595,10									
		7MN		1248,78	0,01	0,3	35	60		10, M-10, G-6				187,32	149,85	149,85									
		8MN		628,39	0,01	0,3	35	60		10, M-10, G-6				94,26	75,41	75,41									
XVI/72/2015		1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	670,95		0,3	15	70		15, M-10, G-6				100,64	80,51	80,51									
		6MN		18252,75		0,3	35	60		15, M-10, G-6				2737,91	2190,33	2190,33									
		2U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2804,82		0,65	40	40		15, M-10, U-11, G-6				911,56	729,25	364,63						364,63			
XXX/234/2020		2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1806,21	0,01	0,5	25	60		10, M-10, G-6				451,55	361,24	361,24									
		4MN		814,47	0,01	0,5	25	60		10, M-10, G-6				203,62	162,89	162,89									
KUKLÓWKA ZARZĘCZNA		XLVIII/265/2002	3MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	1796,09			25			U, G -4	M-2, U, G -1	224,51	336,77	269,41	202,06							67,35		
	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	17531,77					60			2	2191,47	4382,94	3506,35	1753,18							1753,18		
		C.MN6		10506,47					70			2	787,99	1575,97	1260,78	630,39							630,39		
		C.UT9		teren usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku sezonowego	453,00					50			3	79,28	237,83	190,26							190,26		

	LI/242/2018	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	2479,11	0,28	20	70	15, M-11, G-6			347,08	277,66	277,66						
		2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	2144,07	0,28	20	70	15, M-11, G-6			300,17	240,14	240,14						
		1U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej	3602,91	0,5	40	40	15, M, U - 10, G - 7			900,73	720,58	360,29			360,29			
		4U/MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	6777,67	0,5	40	40	15, M, U - 10, G - 7			1694,42	1355,53	677,77			677,77			
	XXVIII/213/2020	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	1193,86	0,28	20	70	10, G-6			167,14	133,71	133,71						
2MN		tereny zabudowy mieszkaniowej	2536,52	0,28	20	70	10, G-6			355,11	284,09	284,09							
KURANÓW	III/18/2018	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej	2118,25	0,4	25	65	15, M-10, G-6			423,65	338,92	338,92						
		5U	tereny zabudowy usługowej	801,99	1,2	50	25	15			481,20	384,96			384,96				
		7U	tereny zabudowy usługowej	5921,64	1,2	50	25	15			3552,98	2842,39			2842,39				
NOWE BUDY	XXXV/181/2001	5MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	6457,51		35		U, G-4	M-2, U, G-1	1130,06	1695,10	1356,08	1017,06					339,02	
		6MN	tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	1098,94		35		U, G-4	M-2, U, G-1	192,31	288,47	230,78	173,08					57,69	
	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej	21542,79			60			2	2692,85	5385,70	4308,56	2154,28					2154,28
		C.MN6	tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej	9867,91			70			2	740,09	1480,19	1184,15	592,07					592,07
	XVI/97/2011	1MN,U	tereny zabudowy mieszkaniowej	13171,59	0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1			2634,32	2107,45	1053,73					1053,73
		2MN,U		9008,01	0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1			1801,60	1441,28	720,64					720,64
		3MN,U		7402,31	0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1			1480,46	1184,37	592,18					592,18
4MN,U		4659,72		0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1			931,94	745,56	372,78					372,78	
PIENKI RADZIEJOWICKIE	XXIX/142/2000	A6.MN	tereny zabudowy mieszkaniowej	9088,99		35		U, G-4	M-2, G, U-1	1590,57	2385,86	1908,69	1431,52					477,17	
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej	5162,61			50	M-9, U-5, G-4	UP-2,M-2*, U-1*	903,46	1355,19	1084,15	813,11					271,04	
		3MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	4892,83			50	M-9, U-5, G-4	UP-2,M-2*, U-1*	856,25	1284,37	1027,49	770,62					256,87	
	XV/83/2004	A.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej	22608,56			60			2	2826,07	5652,14	4521,71	4521,71					
		A.MN6	teren zabudowy mieszkaniowej	1439,29			70			2	107,95	215,89	172,72	172,72					
XV/95/2011	6RM	teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych	1258,58	0,1	0,35	20	60	12			220,25	176,20		176,20					
PODLASIE	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej	10666,47			60			2	1333,31	2666,62	2133,29	1066,65					1066,65
		C.MN6	tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowej	3649,70			70			2	273,73	547,46	437,96	218,98					218,98
RADZIEJOWICE	XV/83/2004	A.MN1	teren zabudowy mieszkaniowej	1791,15			40			3	403,01	1209,02	967,22	967,22					
		A.MN5		27669,67			60			2	3458,71	6917,42	5533,93	5533,93					
		A.MN6		11266,51			70			2	844,99	1689,98	1351,98	1351,98					
		A.U19	teren zabudowy usługowej	833,88			30	12	1*	229,32	229,32	183,45						183,45	

		A.U9		4114,90				30	12	1*	1131,60	1131,60	905,28			905,28				
		A.UA3	tereny zabudowy usługowej-administracji	1826,26				30		2	502,22	1004,44	803,55				803,55			
		A.UA4		1712,66				30		2	470,98	941,97	753,57				753,57			
	XLVIII/301/2014	13MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2271,20	0,44	30	60	11, G-6				499,66	399,73	399,73						
				20MN	1495,94	0,44	30	60	11, G-6				329,11	263,28	263,28					
		2MN/U	1340,53	0,7	40	45	11, G-6				469,19	375,35	187,67				187,67			
		3MN/U	2827,14	0,7	40	45	11, G-6				989,50	791,60	395,80				395,80			
		4MN/U	2627,47	0,55	30	60	10, G-6				722,55	578,04	289,02				289,02			
	L/315/2014	8U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1193,32	0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6				387,83	310,26	155,13				155,13		
		9MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	654,43	0,3	25	65	10, G-6				98,16	78,53	78,53						
	RADZIEJOWICE PARCELA	XXXV/179/2001	MN-RADZIEJOWICE PARCEL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2861,28				50-60		3	429,19	1287,58	1030,06	1030,06					
		XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17989,77				40		3	4047,70	12143,09	9714,48	9714,48					
			A.MN2		33788,54				50		3	5912,99	17738,98	14191,19	14191,19					
			A.MN4		1935,06				50		2	338,64	677,27	541,82	541,82					
A.MN5			1175,86					60		2	146,98	293,97	235,17	235,17						
A.PG/U3			teren obiektów działalności gospodarczej i usługowej	4690,03				40	12	1*	1055,26	1055,26	844,21				422,10		422,10	
A.U12			tereny zabudowy usługowej	10113,95				30/40	12/6	1*	2528,49	2528,49	2022,79				2022,79			
A.U13				4332,16				40	6	1*	974,74	974,74	779,79				779,79			
A.U14		7128,43					30	12	1*	1960,32	1960,32	1568,26				1568,26				
XX/108/2008		1U/MN	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1124,09	0,7	30	50	12	3		393,43	314,75	78,69				236,06			
XLIV/201/2017		11.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	1950,41	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		585,12	468,10	468,10						
		6.MN1		1258,95	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		377,69	302,15	302,15						
		7.MN1		4176,73	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1253,02	1002,41	1002,41						
		8.MN1		513,59	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		154,08	123,26	123,26						
	9.MN1	1767,86		0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		530,36	424,29	424,29							
IX/49/2019	1U	teren zabudowy usługowej	4902,64		1,2	40	40	15			2941,58	2353,27				2353,27				
	2MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2558,07		0,35	30	65	10, G-6			447,66	358,13	358,13							
	3MN		4235,29		0,35	30	65	10, G-6			741,18	592,94	592,94							
	4MN		2069,71		0,35	30	65	10, G-6			362,20	289,76	289,76							



Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		5MN		7829,62		0,35	30	65	10, G-6			1370,18	1096,15	1096,15						
		7MN		12302,77		0,35	30	65	10, G-6			2152,98	1722,39	1722,39						
		2MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej		4472,44		0,4	30	65	10, G-6			894,49	715,59	536,69			178,90		
		2P/U	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej		1670,67		1,2	40	35	15			1002,40	801,92				400,96		400,96
		3P/U			4617,16		1,2	40	25	15			2770,29	2216,24				1108,12		1108,12
SŁABOMIERZ	XXIV/98/97	MN,WW-SŁABOMIERZ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ujęcie wody		1964,79			30		M-2,G-1	294,72	589,44	471,55	471,55						
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		4019,94				40		3	904,49	2713,46	2170,77	2170,77					
		A.MN2			7995,60				50		3	1399,23	4197,69	3358,15	3358,15					
		A.MN5			13342,91				60		2	1667,86	3335,73	2668,58	2668,58					
		A.MN6			777,47				70		2	58,31	116,62	93,30	93,30					
	A.U16	teren zabudowy usługowej		408,51				30	12	1*	112,34	112,34	89,87				89,87			
	LV/261/2018	3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		1589,71	0,01	0,4	15	70	M-9, G-6			317,94	254,35	254,35					
4MN				10067,87	0,01	0,4	15	70	M-9, G-6			2013,57	1610,86	1610,86						
STARE BUDY	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej		30151,76				60		2	3768,97	7537,94	6030,35	3015,18				3015,18	
		C.MN6			2641,04				70		2	198,08	396,16	316,92	158,46				158,46	
		C.U6	teren zabudowy usługowej		653,28				30	6	1*	179,65	179,65	143,72				143,72		
TARTAK	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		13224,56				40		3	2975,53	8926,58	7141,26	7141,26					
		A.MN2			9887,63				50		3	1730,33	5191,00	4152,80	4152,80					
		A.MN5			117887,60				60		2	14735,95	29471,90	23577,52	23577,52					
		A.MN6			6624,31				70		2	496,82	993,65	794,92	794,92					
	XL/222/2010	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej		12892,25			20	60	M-9, I - 4	M-2, U-1*	1289,23	1933,84	1547,07	1160,30				386,77	
		2MN			7656,03			20	60	M-9, I - 4	M-2, U-1*	765,60	1148,40	918,72	689,04				229,68	
		3MN			17783,79			20	60	M-9, I - 4	M-2, U-1*	1778,38	2667,57	2134,05	1600,54				533,51	
	XLVIII/301/2014	12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		7152,01		0,44	30	60	11, G-6			1573,44	1258,75	1258,75					
		6MN			985,20		0,45	30	60	10, G-6			221,67	177,34	177,34					
		8MN			5151,95		0,45	30	60	10, G-6			1159,19	927,35	927,35					
		9MN			2363,61		0,45	30	60	10, G-6			531,81	425,45	425,45					
	XLIV/200/2017	1.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		1804,70	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		541,41	433,13	433,13					
		2.MN1			10431,93	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		3129,58	2503,66	2503,66					
XXXV/179/2001	ZR-TARTAK	teren zabudowy rekreacyjnej		2997,70			15		G-4	1,5	224,83	337,24	269,79					269,79		

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

ZAZDROŚĆ	XLIX/272/2002	1MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	2216,23			25		U, G-4	M-2, U, G-1	277,03	415,54	332,43	249,33			83,11		
	XV/83/2004	B.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1476,86			40			3	332,29	996,88	797,50	797,50					
		B.MN5		12912,75			60			2	1614,09	3228,19	2582,55	2582,55					
B.MN6	5551,87				70			2	416,39	832,78	666,22	666,22							
ZBOISKA	XXII/95/2000	A15MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3121,63			35			MN-2, U-1	546,29	819,43	655,54	655,54					
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE-ZBOISKA	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	1476,69			50		M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	258,42	387,63	310,10	232,58			77,53		
		4MNj		610,64			50		M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	106,86	160,29	128,23	96,18			32,06		
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	9066,76			40			3	2040,02	6120,07	4896,05	4896,05					
		A.MN5		4372,47			60			2	546,56	1093,12	874,49	874,49					
		A.MN6		949,07			70			2	71,18	142,36	113,89	113,89					
		C.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	596,51			60			2	74,56	149,13	119,30	59,65				59,65	
	LI/330/2014	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8393,09		0,25	20	65	10, G-6			1049,14	839,31	839,31					
		1MN		5574,80		0,25	20	65	10, G-6			696,85	557,48	557,48					
		2MN		1897,82		0,25	20	65	10, G-6			237,23	189,78	189,78					
		4MN		7282,16		0,25	20	65	11, M-11, U-10, G-6			910,27	728,22	728,22					
		9MN		1114,05		0,25	20	65	10, G-6			139,26	111,40	111,40					
	IX/49/2019	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	17820,46		0,35	30	65	10, G-6			3118,58	2494,86	2494,86					
11MN		6698,79			0,35	30	65	10, G-6			1172,29	937,83	937,83						
												<b>Suma</b>	<b>276613,78</b>	<b>176,20</b>	<b>0,00</b>	<b>40001,25</b>	<b>1997,19</b>	<b>4177,68</b>	<b>42529,58</b>

#### **4. Chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w rozdziale 3**

Na terenie gminy Radziejowice obowiązuje 76 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które obejmują swoim zasięgiem cały obszar gminy. Wyliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę innych niż w rozdziale 3 dokonano podobnie jak w przypadku obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej objętych planami. Plany ściśle określają przeznaczenie oraz wskaźniki urbanistyczne definiujące możliwość przyszłego zabudowania danych obszarów. Obliczenia chłonności dokonano poprzez porównanie terenów określanych przez mpzp jako możliwe do zabudowania z terenami obecnie zabudowanymi. Wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono, na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

Do obliczeń chłonności przyjęto, że w przypadku kiedy plan ma kilka różnych wskaźników umożliwiających wyliczenie chłonności, priorytetowa jest wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W przypadku, gdy wskaźnik ten jest nieokreślony użyto wartości wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. W przypadku, gdy ten wskaźnik również nie został określony użyto wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Uwzględniono zachowanie powierzchni niezbędnej do komunikacji wewnętrznej. Przyjęto wartość 15% powierzchni terenu na komunikację. W ten sposób otrzymano szacunkową wartość maksymalnej możliwej powierzchni zabudowy (powierzchnia terenu pomniejszona o powierzchnię biologicznie czynną oraz powierzchnię terenu przeznaczoną na komunikację).

Na podstawie tak użytych wskaźników obliczono powierzchnię zabudowy przy założeniu, że maksymalna intensywność zabudowy i maksymalna powierzchnia zabudowy określone w planach zostaną wykorzystane w 50%. W przypadku, gdy plan nie określa żadnych wskaźników urbanistycznych dla terenów, które posiadają przeznaczenie budowlane, przyjęto założenie, że tereny takie będą charakteryzować się powierzchnią zabudowy wynoszącą 40% oraz maksymalną liczbą kondygnacji równą 2 – a w przypadku zabudowy produkcyjno-usługowej równą 1 (takie przypadki zostały oznaczone w tabeli symbolem \*). W celu uzyskania powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto wskaźnik określający ją jako 0,8 powierzchni całkowitej. W przypadku funkcji mieszanych np. MN,U przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50% dla zabudowy mieszkaniowej oraz 50% dla zabudowy usługowej. Natomiast w przypadku dopuszczonych funkcji np. usług w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto rozkład funkcji – 75% dla funkcji podstawowej, 25% dla funkcji

dopuszczonej, ponadto zarówno w przypadku funkcji równorzędnych, jak i dopuszczonych, np. terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/z dopuszczeniem usług, przyjęto średnią wysokość określoną w planie dla tych rodzajów zabudowy – równą 1,5 kondygnacji. W przypadku określenia w planie przedziałów danego wskaźnika, np. od 50 do 60, bądź zróżnicowania danego wskaźnika w zależności od lokalizacji terenu w obszarze chronionym, przyjęto jego średnią wartość.

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

Rysunek 3. Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

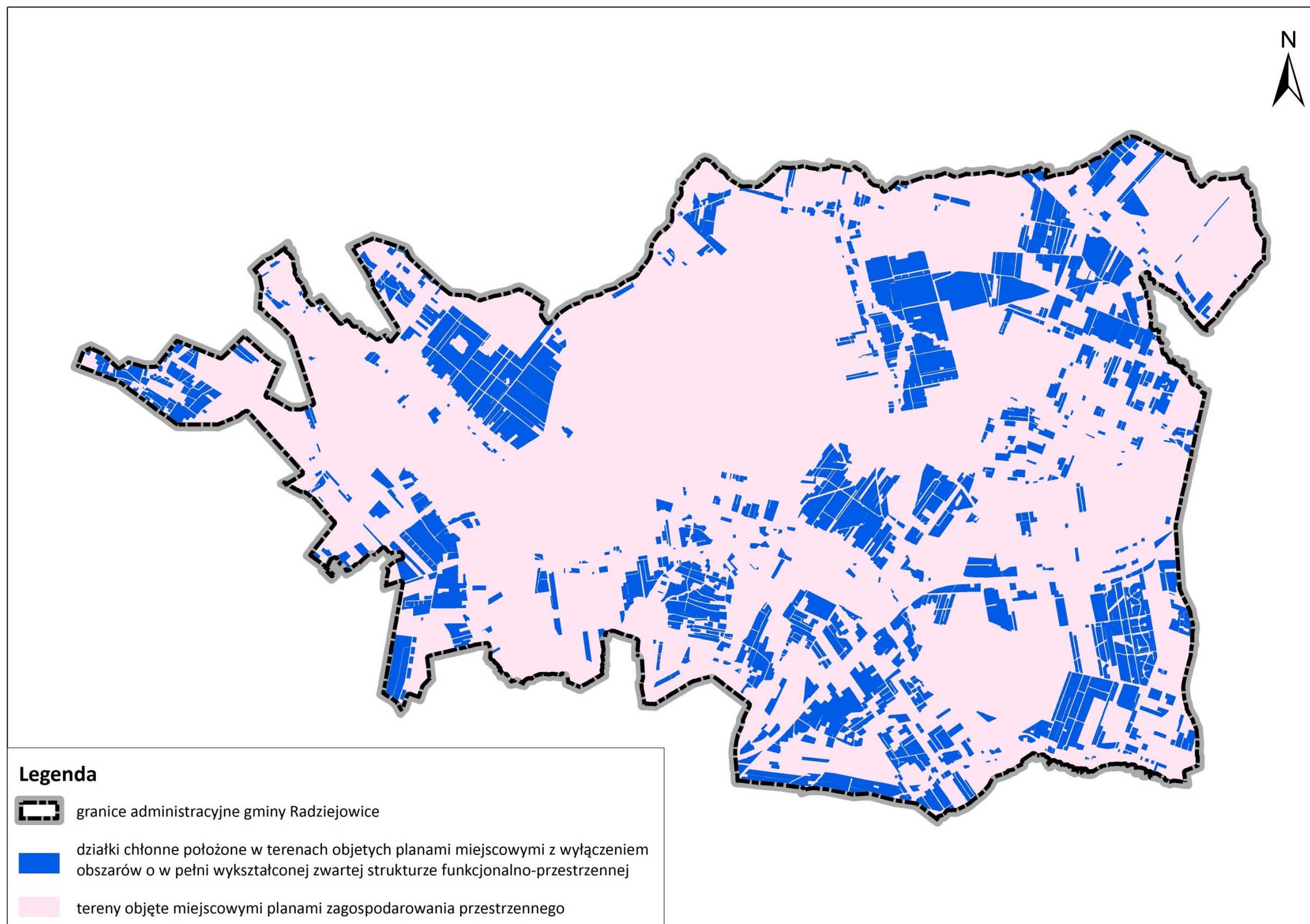


Tabela 43 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę z wyłączeniem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (źródło: opracowanie własne).

Miejscowość	Nr uchwały planu	Symbol przeznaczenia terenu	Przeznaczenie terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m <sup>2</sup> ]	Minimalna intensywność zabudowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy [%]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Maksymalna wysokość budynków [m]	Maksymalna liczba kondygnacji	Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Chłonność danej funkcji zabudowy [m <sup>2</sup> ]								
														mieszaniowa jednorodzinna	zagrodowa	mieszaniowa wielorodzinna	usługowa komercyjna	usługowa publiczna	produkcyjna	rekreacji indywidualnej		
ADAMÓW PARCELA	XXIV/97/97	MN-ADAMÓW PARCEL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1664,25			30			M-2, G-1	249,64	499,28	399,42	399,42								
	XXXIII/143/98	C34.MNp	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej	18177,95			30			M-2, U-1*, G-1	2726,69	4090,04	3272,03	1636,02			1636,02					
		C35.MNp		13043,92			30			M-2, U-1*, G-1	1956,59	2934,88	2347,90	1173,95			1173,95					
	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	103358,96				60			2	12919,87	25839,74	20671,79	10335,90							10335,90
		C.MN6		156157,85				70			2	11711,84	23423,68	18738,94	9369,47							9369,47
	XXV/166/2012	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11395,81		0,03	0,35	25	65	M-9, I - 4,5	M-2		1994,27	1595,41	1595,41							
		2MN		11894,37		0,03	0,35	25	65	M-9, I - 4,5	M-2		2081,51	1665,21	1665,21							
	L/315/2014	10U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	19045,21			0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			6189,69	4951,75	2475,88							2475,88
		7U/MN		35000,35			0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			11375,11	9100,09	4550,05							4550,05
		11U/MN		865,37			0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			281,25	225,00	112,50							112,50
		12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2895,93			0,3	15	75	MN- 10, U-10, G-6			434,39	347,51	347,51							
		2MN		19824,31			0,3	25	65	MN- 10, U-10, G-6			2973,65	2378,92	2378,92							
		3MN		38276,79			0,3	25	65	MN- 10, U-10, G-6			5741,52	4593,22	4593,22							
		4MN		39174,52			0,3	25	65	MN- 10, U-10, G-6			5876,18	4700,94	4700,94							
		7MN		3082,85			0,3	15	75	MN- 10, U-10, G-6			462,43	369,94	369,94							
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	5145,93				50	M-9, U-5, G-4, R-6	UP-2, MN - 2*, U-1*		900,54	1350,81	1080,65	810,48							270,16
	XV/83/2004	A.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	14839,48				60			2	1854,94	3709,87	2967,90	2967,90							
		C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	146210,77				60			2	18276,35	36552,69	29242,15	14621,08							14621,08
		C.MN6		308035,30				70			2	23102,65	46205,29	36964,24	18482,12							18482,12
	XVI/72/2015	12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4972,51			0,3	15	70	15, M-10-, G-6			745,88	596,70	596,70							
		13MN		14074,74			0,3	35	60	15, M-10-, G-6			2111,21	1688,97	1688,97							
		14MN		8089,18			0,3	20	65	15, M-10-, G-6			1213,38	970,70	970,70							
		15MN		9198,98			0,3	20	65	15, M-10-, G-6			1379,85	1103,88	1103,88							
16MN		9526,00				0,3	20	65	15, M-10-, G-6			1428,90	1143,12	1143,12								
17MN		25064,61				0,3	20	65	15, M-10-, G-6			3759,69	3007,75	3007,75								
19MN		6527,83				0,3	15	70	15, M-10-, G-6			979,17	783,34	783,34								
20MN		19122,34				0,3	15	70	15, M-10-, G-6			2868,35	2294,68	2294,68								
7MN		8599,87				0,3	35	60	15, M-10-, G-6			1289,98	1031,98	1031,98								
8MN		262254,18				0,3	35	60	15, M-10-, G-6			39338,13	31470,50	31470,50								

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

BENENARD	XXXVI/194a/2001	MN-BENENARD	teren zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej	5005,31			25			M-2, G-1	625,66	1251,33	1001,06	1001,06						
	XXXVI/194b/2001	1MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub bliźniaczej z dopuszczeniem podstawowych usług nieuciążliwych	37351,49			40	60	M-9, G-4	M-2*, U-1*	7470,30	11205,45	8964,36	6723,27			2241,09			
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	6105,01				50	M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	1068,38	1602,57	1282,05	961,54				320,51		
		3MNj	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11636,10				50	M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*	2036,32	4072,63	3258,11	3258,11						
		6MNj,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	24729,06				50	M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	4327,59	6491,38	5193,10	3894,83				973,71		
	XV/83/2004	B.MN7	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	22319,03				60	G-4	2	2789,88	5579,76	4463,81	4463,81						
		B.MN8		86008,98				70	G-4	2	6450,67	12901,35	10321,08	10321,08						
	XLIV/199/2017	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	7699,51	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2309,85	1847,88	1847,88						
		11MN		7689,11	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2306,73	1845,39	1845,39						
		12MN		2987,09	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		896,13	716,90	716,90						
		13MN		26381,32	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		7914,40	6331,52	6331,52						
		15MN		11502,69	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		3450,81	2760,65	2760,65						
		16MN		7800,55	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2340,17	1872,13	1872,13						
		17MN		26341,93	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		7902,58	6322,06	6322,06						
		18MN		47804,04	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		14341,21	11472,97	11472,97						
		19MN		56161,95	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		16848,58	13478,87	13478,87						
		1MN		7805,07	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2341,52	1873,22	1873,22						
		2MN		27002,61	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		8100,78	6480,63	6480,63						
		3MN		2975,75	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		892,72	714,18	714,18						
		4MN		2854,87	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		856,46	685,17	685,17						
5MN		7867,36		0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2360,21	1888,17	1888,17							
6MN		17384,43		0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		5215,33	4172,26	4172,26							
7MN	8306,34	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2491,90	1993,52	1993,52									
8MN	30040,64	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		9012,19	7209,75	7209,75									
9MN	311,50	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		93,45	74,76	74,76									
XLII/303/2021	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	30397,03	0,04	0,5	30	65	M-9, G-5			7599,26	6079,41	6079,41							
	2MN		12393,84	0,04	0,5	30	65	M-9, G-5			3098,46	2478,77	2478,77							

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		3MN		27358,20	0,04	0,5	30	65	M-9, G-5		6839,55	5471,64	5471,64						
		5MNu	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	1172,73	0,04	0,5	30	65	M, U-9, G-5		293,18	234,55	117,27			117,27			
		6MNu		1255,68	0,04	0,5	30	65	M, U-9, G-5		313,92	251,14	125,57			125,57			
BUDY JÓZEFOWSKIE	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	6587,38				60		2	823,42	1646,85	1317,48	658,74				658,74	
		C.MN6		39150,75				70		2	2936,31	5872,61	4698,09	2349,04				2349,04	
		C.U58	teren usług sportu i rekreacji	2117,71			40*			2	423,54	847,09	677,67				677,67		
		C.UT10	teren usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku sezonowego	238658,09				50		3	41765,17	125295,50	100236,40			100236,40			
	XIV/61/2015	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	9511,20	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			1426,68	1141,34	1141,34					
		11MN		31510,74	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			4726,61	3781,29	3781,29					
		1MN		14208,37	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			2131,25	1705,00	1705,00					
		2MN		7652,13	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			1147,82	918,26	918,26					
	XXX/234/2020	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	15284,36	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			3821,09	3056,87	3056,87					
		2MN		29022,11	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			7255,53	5804,42	5804,42					
BUDY MSZCZONOWSKIE	XXXV/179/2001	MN-BUDY MSZCZONOWSKIE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2103,82				50-60		3	315,57	946,72	757,38	757,38					
	XXXVIII/207/2001	3PU,EE	tereny produkcyjno-usługowe	29852,67			40*		5, G-4	1*	5970,53	5970,53	4776,43			2388,21		2388,21	
		4MNj	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5888,45				50	M-9, G-4	UP-2, M-2*	1030,48	2060,96	1648,77	1648,77					
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	12252,41				40		3	2756,79	8270,38	6616,30	6616,30					
		A.MN2		63733,76				50		3	11153,41	33460,23	26768,18	26768,18					
		A.MN3		478,76				50		3	83,78	251,35	201,08	201,08					
		A.PP3	teren działalności produkcyjno-przemysłowej	11750,88				30	12	1*	3231,49	3231,49	2585,19				2585,19		
	XLIV/200/2017	B.MN2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	6980,43				50		3	1221,57	3664,72	2931,78	2931,78					
		10.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	48102,04	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		14430,61	11544,49	11544,49					
		8.MN1		31969,37	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		9590,81	7672,65	7672,65					
		9.MN1		11859,16	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		3557,75	2846,20	2846,20					
		11.MN1		7805,95	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2341,79	1873,43	1873,43					
		12.MN1		74380,53	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		22314,16	17851,33	17851,33					
7.MN1		3335,63		0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1000,69	800,55	800,55						
6.MN1		387,63		0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		116,29	93,03	93,03						
5.MN1		14255,68		0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		4276,71	3421,36	3421,36						
2.MN2		26730,39	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2673,04	2138,43	2138,43							
3.MN2	16959,74	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1695,97	1356,78	1356,78								
4.MN2	20890,99	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2089,10	1671,28	1671,28								



Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		5.MN2		2660,37	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		266,04	212,83	212,83						
		6.MN2		8123,18	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		812,32	649,85	649,85						
		8.MN2		13041,97	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1304,20	1043,36	1043,36						
		7.MN2		12634,55	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1263,46	1010,76	1010,76						
		10.MN2		56206,02	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		5620,60	4496,48	4496,48						
		1.MN2		44358,73	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		4435,87	3548,70	3548,70						
	9.MN2		27732,15	0,05	0,2	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2773,22	2218,57	2218,57							
	XLIV/201/2017	1.MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nowe tereny mieszkaniowe		36080,88	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		10824,26	8659,41	8659,41					
		2.MN2			22523,56	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		6757,07	5405,66	5405,66					
		3.MN2			22547,84	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		6764,35	5411,48	5411,48					
		4.MN2			59926,17	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		17977,85	14382,28	14382,28					
		5.MN2			75653,31	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		22695,99	18156,79	18156,79					
		6.MN2			15654,06	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		4696,22	3756,97	3756,97					
1.PU	teren zabudowy produkcyjno-usługowej		4852,90	0,3	1,2	70	10	12			2911,74	2329,39				1164,70		1164,70		
CHROBOTY	XXXVI/194d/ 2001	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej				35		U, G-4	M-2, U, G - 1	214,16	321,25	257,00	192,75			64,25			
		5MN			9778,65			35		U, G-4	M-2, U, G - 1	1711,26	2566,89	2053,52	1540,14			513,38		
		6MN			3639,90			35		U, G-4	M-2, U, G - 1	636,98	955,47	764,38	573,28			191,09		
	XV/83/2004	B.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		1930,94				60		2	241,37	482,74	386,19	386,19					
		B.MN6			16901,65				70		2	1267,62	2535,25	2028,20	2028,20					
	XLIII/215/2006	MN.U	tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych		2274,04			30	50	U, G - 4	M - 2, U, G - 1	341,11	511,66	409,33	307,00			102,33		
KAMIONKA	XXXVI/194e/2001	1MNj-Kamionka	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		4934,18			50	M-9, U-5, G-4	UP-2, 2*	863,48	1726,96	1381,57	1381,57						
	XV/83/2004	A.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		45021,74			60		2	5627,72	11255,44	9004,35	9004,35						
		A.MN6			39815,96			70		2	2986,20	5972,39	4777,92	4777,92						
	XIX/134/2012	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;		65052,89	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		8131,61	6505,29	6505,29					
		11MN			45930,36	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		5741,29	4593,04	4593,04					
		12MN			17562,07	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		2195,26	1756,21	1756,21					
		13MN			20101,39		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		3517,74	2814,19	2814,19					
		14MN			9938,92		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		1739,31	1391,45	1391,45					
		15MN			26397,68	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		3299,71	2639,77	2639,77					
		16MN			19066,77		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1		3336,68	2669,35	2669,35					
17MN				14718,43	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		1839,80	1471,84	1471,84						
1MN		42386,17	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1		5298,27	4238,62	4238,62								

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		2MN		28337,12		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1	4959,00	3967,20	3967,20					
		3MN		48594,33	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1	6074,29	4859,43	4859,43					
		4MN		19592,16	0,01	0,25	15	70	M-11, G-6	M-2, G-1	2449,02	1959,22	1959,22					
		5MN		31240,24		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1	5467,04	4373,63	4373,63					
		6MN		11402,53		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1	1995,44	1596,35	1596,35					
		7MN		18995,41		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1	3324,20	2659,36	2659,36					
		8MN		30874,49		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1	5403,04	4322,43	4322,43					
		9MN		35002,37		0,35	25	65	M-11, G-6	M-2, G-1	6125,42	4900,33	4900,33					
		1MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych;	39010,09	0,01	0,3	20	70	M, U-11, G-6	M-2, G-1	5851,51	4681,21	2340,61				2340,61	
		2MN/U		38266,87	0,01	0,3	20	70	M, U-11, G-6	M-2, G-1	5740,03	4592,02	2296,01				2296,01	
	XV/83/2004	B.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	21513,22				60		2	2689,15	5378,30	4302,64	4302,64				
	XL/288/2021	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	15013,11	0,1	0,6	30	60	10, G-6		4503,93	3603,15	3603,15					
		11MN		8994,82	0,1	0,6	30	60	10, G-6		2698,45	2158,76	2158,76					
		12MN		39027,43	0,1	0,6	30	60	10, G-6		11708,23	9366,58	9366,58					
		13MN		930,42	0,1	0,6	30	60	10, G-6		279,13	223,30	223,30					
		14MN		1363,92	0,1	0,6	20	65	10, G-6		409,18	327,34	327,34					
		1MN		57601,52	0,1	0,6	20	65	10, G-6		17280,46	13824,37	13824,37					
		2MN		88712,69	0,1	0,6	20	65	10, G-6		26613,81	21291,05	21291,05					
		3MN		11342,28	0,1	0,6	30	60	10, G-6		3402,68	2722,15	2722,15					
		4MN		9064,00	0,1	0,6	30	60	10, G-6		2719,20	2175,36	2175,36					
		5MN		69229,47	0,1	0,6	30	60	10, G-6		20768,84	16615,07	16615,07					
		6MN		20582,88	0,1	0,6	30	60	10, G-6		6174,86	4939,89	4939,89					
		7MN		134173,19	0,1	0,6	30	60	10, G-6		40251,96	32201,57	32201,57					
		8MN		119092,75	0,1	0,6	30	60	10, G-6		35727,82	28582,26	28582,26					
		9MN		125936,98	0,1	0,6	30	60	10, G-6		37781,09	30224,87	30224,87					
		1U/MN		122522,24	0,1	1,5	35	50	12, G-6		91891,68	73513,35	36756,67				36756,67	
		2U/MN		230032,86	0,1	1,5	35	50	12, G-6		172524,64	138019,71	69009,86				69009,86	
		3U/MN		78661,51	0,1	1,5	35	50	12, G-6		58996,13	47196,91	23598,45				23598,45	
		4U/MN		123990,54	0,1	1,5	35	50	12, G-6		92992,91	74394,33	37197,16				37197,16	
	5U/MN	138079,31	0,1	2	40	60	10, G-6		138079,31	110463,44	55231,72				55231,72			
	6U/MN	66110,24	0,1	2	40	60	10, G-6		66110,24	52888,19	26444,10				26444,10			
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE-KORYTMÓ W A	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych	9016,73				50	M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	1577,93	2366,89	1893,51	1420,14			473,38	
	XV/83/2004	B.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3849,42				40		3	866,12	2598,36	2078,69	2078,69				
		B.MN2		17984,44				50		3	3147,28	9441,83	7553,47	7553,47				
		B.MN5		8320,75				60		2	1040,09	2080,19	1664,15	1664,15				
		B.MN6		26064,64				70		2	1954,85	3909,70	3127,76	3127,76				
		B.PG2	18051,05	teren obiektów działalności gospodarczej					30	9	1*	4964,04	4964,04	3971,23			1985,62	1985,62
	B.U8	2757,68	teren zabudowy usługowej					30	12	1*	758,36	758,36	606,69			606,69		
	XVIII/129/2019	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	21537,96	0,1	0,6	30	60	10, G-6		6461,39	5169,11	5169,11					
		11MN		22968,03	0,1	0,6	30	60	10, G-6		6890,41	5512,33	5512,33					

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		12MN		54547,61	0,1	0,6	30	60	10, G-6			16364,28	13091,43	13091,43					
		14MN		27638,88	0,1	0,6	30	60	10, G-6			8291,66	6633,33	6633,33					
		1MN		8397,86	0,1	0,6	30	60	10, G-6			2519,36	2015,49	2015,49					
		2MN		13557,56	0,1	0,6	30	60	10, G-6			4067,27	3253,81	3253,81					
		4MN		3898,52	0,1	0,6	30	60	10, G-6			1169,56	935,64	935,64					
		5MN		9186,74	0,1	0,6	30	60	10, G-6			2756,02	2204,82	2204,82					
		6MN		31824,75	0,1	0,6	30	60	10, G-6			9547,42	7637,94	7637,94					
		7MN		1192,07	0,1	0,6	30	60	10, G-6			357,62	286,10	286,10					
		8MN		21565,98	0,1	0,6	30	60	10, G-6			6469,79	5175,84	5175,84					
	XXIV/97/97	URu	teren usług rzemiosła uciążliwego	13529,51			40			1,5	2705,90	4058,85	3247,08					3247,08	
	XXXIII/143/98	A54.MNp	teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	69587,74			30			M-2, U-1*, G-1	10438,16	15657,24	12525,79	6262,90				6262,90	
	XXII/94/2000	13MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	7734,75			30		U, G-4	M-2, U, G-1	1160,21	1740,32	1392,25	1044,19				348,06	
19MN		3857,71				30		U, G-4	M-2, U, G-1	578,66	867,98	694,39	520,79				173,60		
20MN		15160,12				30		U, G-4	M-2, U, G-1	2274,02	3411,03	2728,82	2046,62				682,21		
25MN		7472,10				30		U, G-4	M-2, U, G-1	1120,82	1681,22	1344,98	1008,73				336,24		
34MN		8373,38				30		U, G-4	M-2, U, G-1	1256,01	1884,01	1507,21	1130,41				376,80		
38MN		1531,44				30		U, G-4	M-2, U, G-1	229,72	344,57	275,66	206,74				68,91		
6U,KP		2024,65	teren usług, parkingu				40*			1*	404,93	404,93	323,94	971,83				323,94	
7MN		9433,87	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej				30		U, G-4	M-2, U, G-1	1415,08	2122,62	1698,10	1273,57				424,52	
8MN		14379,39				30		U, G-4	M-2, U, G-1	2156,91	3235,36	2588,29	1941,22				647,07		
9MN		7943,22				30		U, G-4	M-2, U, G-1	1191,48	1787,22	1429,78	1072,33				357,44		
	XXIX/141/2000	10MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	9810,69			30		U, G-4	M-2, U, G - 1	1471,60	2207,41	1765,92	1324,44				441,48	
1MN		12344,31				30		U, G-4	M-2, U, G - 1	1851,65	2777,47	2221,98	1666,48				555,49		
5MN		5438,20				30		U, G-4	M-2, U, G - 1	815,73	1223,59	978,88	734,16				244,72		
6MN		6406,00				30		U, G-4	M-2, U, G - 1	960,90	1441,35	1153,08	864,81				288,27		
	XXXVI/194e/2001	1MNj-KRZE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1525,66			50		M-9, U-5, G-4	UP-2, 2*	266,99	533,98	427,18	427,18					
	XV/83/2004	A.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	22294,24			60			2	2786,78	5573,56	4458,85	4458,85					
A.MN6		48778,11				70			2	3658,36	7316,72	5853,37	5853,37						
A.PG/U3		88490,80	teren działalności gospodarczo – usługowej				40		12	1*	19910,43	19910,43	15928,34				7964,17		7964,17

		A.U22	teren zabudowy usługowej					30 / 40 (dla terenów położonych na obszarze Bolimowsko-Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu)	12 / 6 (dla terenów położonych na obszarze Bolimowsko-Radziejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu)	1*	736,23	736,23	588,98					588,98				
				2944,91																		
		10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		2168,79	1735,03	1735,03								
				14458,62																		
		11MN			91784,35		0,4	30	60	M, U-10, G-6	M, U-2, G-1		18356,87	14685,50	14685,50							
		12MN			14110,83		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		2116,63	1693,30	1693,30							
		13MN			17735,26		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		2660,29	2128,23	2128,23							
		14MN			43530,29		0,4	30	60	M, U-10, G-6	M, U-2, G-1		8706,06	6964,85	6964,85							
		15MN			22227,61		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		3334,14	2667,31	2667,31							
		16MN			14348,43		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		2152,26	1721,81	1721,81							
		17MN			57471,92		0,4	30	60	M, U-10, G-6	M, U-2, G-1		11494,38	9195,51	9195,51							
		18MN			16388,69		0,3	20	70	M-10, G-6	M-2, G-1		2458,30	1966,64	1966,64							
		19MN			7460,53		0,3	20	70	M-10, G-6	M-2, G-1		1119,08	895,26	895,26							
		20MN			7855,00		0,3	20	70	M-10, G-6	M-2, G-1		1178,25	942,60	942,60							
		21MN			61952,55		0,4	30	60	M, U-10, G-6	M, U-2, G-1		12390,51	9912,41	9912,41							
		2MN			26886,90		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		4033,03	3226,43	3226,43							
		3MN			42918,56		0,3	20	70	M-10, G-6	M-2, G-1		6437,78	5150,23	5150,23							
		5MN			37160,08		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		5574,01	4459,21	4459,21							
		6MN			7865,56		0,4	25	65	M-12, G-6	M-2, G-1		1573,11	1258,49	1258,49							
		7MN			38097,23		0,4	25	65	M-12, G-6	M-2, G-1		7619,45	6095,56	6095,56							
		8MN			28709,85		0,3	20	70	M-10, G-6	M-2, G-1		4306,48	3445,18	3445,18							
		9MN			55800,26		0,3	25	65	M-10, G-6	M-2, G-1		8370,04	6696,03	6696,03							
	XX/108/2008	1MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych			0,6	30	50	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		770,25	616,20	462,15					154,05			
		2MN/U			2567,50		0,6	30	50	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		7613,63	6090,90	4568,18					1522,73		
		3MN/U			25378,75		0,6	30	50	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		1068,77	855,02	641,26					213,75		
				3562,57																		
		2U/MN	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			0,7	30	50	12	3		9645,96	7716,77	1929,19					5787,58			
				27559,90																		
		1U/KP	teren zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji – miejsce obsługi podróży			0,5	25	20	25	3		2933,43	2346,74								2346,74	
				11733,71																		
		1UO	teren usług użyteczności publicznej			0,5	25	45	12	3		957,43	765,94								765,94	
				3829,70																		
		1UP	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych i magazynowych			1	40	50	25			8297,74	6638,19						4978,64		1659,55	
				16595,48																		
		2UP				1,2	40	40	15			10693,42	8554,73						6416,05		2138,68	
				17822,36																		

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		3P	tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów i składów	32540,69		1	40	30	15		16270,34	13016,28					13016,28	
		3U	tereny zabudowy usługowej	28652,71		0,7	35	35	12	3		10028,45	8022,76				8022,76	
		4U		1310,53		0,8	35	35	12	3		524,21	419,37				419,37	
	XXV/167/2012	1U/P	teren obiektów usługowo-produkcyjnych	6859,29		0,7	40	40	12		2400,75	1920,60				960,30	960,30	
	XX/145/2019	1PU	teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej	20731,14	0,04	1,2	45	30	12		12438,69	9950,95				4975,47	4975,47	
	XXXII/245/2020	1PU	teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej	30585,74	0,04	1,2	45	30	12		18351,44	14681,15				7340,58	7340,58	
KRZYŻÓWKA	XXXVIII/206/2001	1MNj,EE	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	23521,15			35		U, G -4	M-2, U, G -1	4116,20	6174,30	4939,44	3704,58			1234,86	
		2MN		3400,89			35			M-2*, U-1*	595,16	892,73	714,19	535,64			178,55	
	XV/83/2004	B.MN3	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10389,13				50		3	1818,10	5454,29	4363,43	4363,43				
		B.MN4		10011,96				50		2	1752,09	3504,19	2803,35	2803,35				
		B.MN5		4008,05				60		2	501,01	1002,01	801,61	801,61				
		B.MN6		30465,27				70		2	2284,90	4569,79	3655,83	3655,83				
	XV/95/2011	2UT	teren parku rozrywki, usług grupy I, parku naukowo - technologicznego, parku wodnego	421,09	0	1,5/0,75	45/30	30/50	40/12		236,86	189,49				189,49		
	XLII/255/2013	1bU/L	teren rekreacji, handlu detalicznego i gastronomii z zielenią urządzoną	157236,83	0	0,25	15	75	10		19654,60	15723,68				15723,68		
	X/42/2015	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	10447,93	0,1	0,3	30/20	60/70	10, G-6			1567,19	1253,75	1253,75				
		3MN		168170,60	0,1	0,3	30/20	60/70	10, G-6			25225,59	20180,47	20180,47				
		4MN		48097,83	0,1	0,3	30/20	60/70	10, G-6			7214,67	5771,74	5771,74				
		5MN		70052,80	0,1	0,3	30/20	60/70	10, G-6			10507,92	8406,34	8406,34				
		1RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych	19301,86	0,1	0,35	20	60	10			3377,83	2702,26		2702,26			
		2RM		14636,01	0,1	0,35	20	60	10			2561,30	2049,04		2049,04			
		4RM		925,92	0,1	0,35	20	60	10			162,04	129,63		129,63			
5RM		17035,87		0,1	0,35	20	60	10			2981,28	2385,02		2385,02				
1U		teren usług grupy I		35898,20	0,1	1,5/0,75	45/30	30/50	40/12			20192,74	16154,19				16154,19	
1U/MN		teren usług grupy II i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4990,90	0,1	0,8	40	50	15, M,G-12, U-15			1996,36	1597,09	798,54			798,54		
2U/MN	4373,94		0,1	0,8	40	50	15, M,G-12, U-15			1749,57	1399,66	699,83			699,83			
	1UT	teren parku rozrywki, usług grupy I	46004,42	0,1	1,5	45	30	40			34503,31	27602,65				27602,65		
KUKLÓWKA RADZIEJOWICKA	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i	37338,27				60		2	4667,28	9334,57	7467,65	3733,83				3733,83

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		C.MN6	letniskowej	16509,07				70		2	1238,18	2476,36	1981,09	990,54					990,54
LVII/355/2014	1U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		7038,16	0,1	0,7	30	45	11, GARAZ - 6			2463,36	1970,69	985,34				985,34	
	2U/MN			8998,21	0,1	0,7	30	45	11, GARAZ - 6			3149,37	2519,50	1259,75				1259,75	
XIV/61/2015	12MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		13320,55	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			1998,08	1598,47	1598,47					
	13MN			22724,87	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			3408,73	2726,98	2726,98					
	2MN			5194,80	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			779,22	623,38	623,38					
	3MN			93562,98	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			14034,45	11227,56	11227,56					
	4MN			11465,04	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			1719,76	1375,81	1375,81					
	5MN			12929,49	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			1939,42	1551,54	1551,54					
	6MN			10990,41	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			1648,56	1318,85	1318,85					
	7MN			5898,25	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			884,74	707,79	707,79					
	8MN			44424,86	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			6663,73	5330,98	5330,98					
	9MN		68127,75	0,01	0,3	35	60	10, M-10, G-6			10219,16	8175,33	8175,33						
	1U	tereny zabudowy usługowej		10866,26	0,05	0,8	40	40	12			4346,50	3477,20					3477,20	
	2U			8803,12	0,05	0,8	40	40	12			3521,25	2817,00					2817,00	
		1U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		133507,30	0,01	0,65	40	40	12, U-11, M-10, G-6			43389,87	34711,90	17355,95				17355,95
	1UKS	teren usług obsługi komunikacji		7515,61	0,01	0,5	35	50	12			1878,90	1503,12					1503,12	
	1US	teren usług sportu i rekreacji		9632,94	0,01	0,5	30	55	12, U-12, G-8			2408,23	1926,59					1926,59	
XVI/72/2015	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		167183,18		0,3	15	70	15, M-10, G-6			25077,48	20061,98	20061,98					
	2MN			53548,06		0,3	15	70	15, M-10, G-6			8032,21	6425,77	6425,77					
	4MN			42501,09		0,3	35	60	15, M-10, G-6			6375,16	5100,13	5100,13					
	5MN			16000,79		0,3	35	60	15, M-10, G-6			2400,12	1920,10	1920,10					
	6MN			3315,36		0,3	35	60	15, M-10, G-6			497,30	397,84	397,84					
	20MN			22897,89		0,3	15	70	15, M-10, G-6			3434,68	2747,75	2747,75					
	2U/MN	teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		26660,94		0,65	40	40	15, M-10, U-11, G-6			8664,80	6931,84	3465,92				3465,92	
	3U/MN	tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		946,68		0,7	30	45	15, M-11, U,GOSP-11, G-6			331,34	265,07	66,27				198,80	
4U/MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		7880,03		0,7	30	45	15, M-11, U,GOSP-11, G-6			2758,01	2206,41	551,60				1654,81		
XXX/234/2020	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		11161,44	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			2790,36	2232,29	2232,29					
	2MN			24052,42	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			6013,11	4810,48	4810,48					
	3MN			63140,34	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			15785,08	12628,07	12628,07					
	4MN			31790,82	0,01	0,5	25	60	10, M-10, G-6			7947,71	6358,16	6358,16					
	1MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej		23818,07	0,01	0,5	25	50	12, G-6			5954,52	4763,61	2381,81				2381,81	

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

KUKLÓWKA ZARZĘCZNA	XLVIII/265/2002	1MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	4494,81			25		U, G - 4	M-2, U, G - 1	561,85	842,78	674,22	505,67			168,56		
	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	32394,19			60				2	4049,27	8098,55	6478,84	3239,42				3239,42
		C.MN6		67725,09			70				2	5079,38	10158,76	8127,01	4063,51				4063,51
		C.UA1	teren usług administracji	738,42			30				2	203,06	406,13	324,90				324,90	
		C.UT9	teren usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku sezonowego	9219,27			50				3	1613,37	4840,12	3872,09				3872,09	
	LI/242/2018	1U	tereny zabudowy usługowej	12952,00		0,7	45	30	15, U-12, G-6			4533,20	3626,56					3626,56	
		2U		2697,84		0,9	35	35	15			1214,03	971,22					971,22	
		1U/MN	tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	62089,87		0,5	40	40	15, M, U -10, G - 7			15522,47	12417,97	6208,99				6208,99	
		2U/MN		4697,01		0,5	40	40	15, M, U -10, G - 7			1174,25	939,40	469,70				469,70	
		3U/MN		18306,71		0,5	40	40	15, M, U -10, G - 7			4576,68	3661,34	1830,67				1830,67	
		4U/MN		3895,85		0,5	40	40	15, M, U -10, G - 7			973,96	779,17	389,58				389,58	
		3MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	36886,18		0,28	20	70	15, M-11, G-6			5164,07	4131,25	4131,25					
		4MN		10253,31		0,28	20	70	15, M-11, G-6			1435,46	1148,37	1148,37					
		5MN		24257,68		0,28	20	70	15, M-11, G-6			3396,07	2716,86	2716,86					
	6MN	23328,78			0,28	20	70	15, M-11, G-6			3266,03	2612,82	2612,82						
	XXVIII/213/2020	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	65166,93		0,28	20	70	10, G-6			9123,37	7298,70	7298,70					
		2MN		14559,31		0,28	20	70	10, G-6			2038,30	1630,64	1630,64					
		3MN		26633,51		0,28	20	70	10, G-6			3728,69	2982,95	2982,95					
		4MN		8318,01		0,28	20	70	10, G-6			1164,52	931,62	931,62					
	KURANÓW	XV/83/2004	A.MN2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	15732,99				50		3	2753,27	8259,82	6607,86	6607,86				
A.U15			teren zabudowy usługowej	4453,10				30	12	1*	1224,60	1224,60	979,68				979,68		
XLVIII/256/2013		1P	teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów	6244,24	0,02	1,2	60	15	10			3746,55	2997,24					2997,24	
		2U	teren zabudowy usługowej	7059,58	0,02	0,8	40	30	10, G-6	2, G-1		2823,83	2259,07					2259,07	
III/18/2018		10U	tereny zabudowy usługowej	18811,02		1,5	60	20	15, G-4			14108,27	11286,61					11286,61	
		1U		16579,94		1,2	50	25	15, G-4			9947,96	7958,37					7958,37	
		3U		35357,49		1,2	50	25	15, G-4			21214,49	16971,59					16971,59	
		4U		19331,92		1,2	50	25	15, G-4			11599,15	9279,32					9279,32	
		5U		22854,56		1,2	50	25	15, G-4			13712,74	10970,19					10970,19	
		6U		21942,69		1,2	50	25	15, G-4			13165,61	10532,49					10532,49	
		7U		4161,31		1,2	50	25	15, G-4			2496,79	1997,43					1997,43	
		8U		15712,31		1,2	50	25	15, G-4			9427,38	7541,91					7541,91	
		9U		31135,90		1,2	50	25	15, G-4			18681,54	14945,23					14945,23	
		11U		16838,29		1,2	50	25	15, G-4			10102,98	8082,38					8082,38	
12U	32893,30		1,2	50	25	15, G-4			19735,98	15788,78					15788,78				
1MN	tereny zabudowy	52714,61		0,4	25	65	15, M-10, G-6			10542,92	8434,34	8434,34							

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		2MN	mieszkańciewojednorodzinnej	6354,88	0,4	25	65	15, M-10, G-6			1270,98	1016,78	1016,78						
		3MN		17637,39	0,4	25	65	15, M-10, G-6			3527,48	2821,98	2821,98						
		4MN		8704,01	0,4	25	65	15, M-10, G-6			1740,80	1392,64	1392,64						
		6MN		13104,73		30	50	15, M-10, G-6	2*	1965,71	3931,42	3145,14	3145,14						
		1MN/U	tereny zabudowymieszkańciewojednorodzinnejizabudowyyusługowej	10655,27	0,4	40	40	15, M, U-11, G-6			2131,05	1704,84	852,42		852,42				
		2MN/U		124800,81	0,4	40	40	15, M, U-11, G-6			24960,16	19968,13	9984,06		9984,06				
		3MN/U		14917,93	0,4	40	40	15, M, U-11, G-6			2983,59	2386,87	1193,43		1193,43				
		1PU	tereny obiektówprodukcyjnych, magazynówizabudowyyusługowej	28403,20	1,5	60	20	15			21302,40	17041,92			8520,96		8520,96		
		2PU		33664,97	1,5	60	20	15			25248,73	20198,98			10099,49		10099,49		
		3PU		4454,14	1,5	60	20	15			3340,61	2672,49			1336,24		1336,24		
		4PU		44036,90	1,5	60	20	15			33027,67	26422,14			13211,07		13211,07		
		5PU		13650,36	1,5	60	20	15			10237,77	8190,22			4095,11		4095,11		
NOWE BUDY	XXXV/181/2001	1MN	tereny zabudowymieszkańciewojednorodzinnejz dopuszczeniem zabudowyyusługowej	7286,45		35		U, G-4	M-2, U, G-1	1275,13	1912,69	1530,16	1147,62		382,54				
		5MN		1336,36		35		U, G-4	M-2, U, G-1	233,86	350,79	280,64	210,48		70,16				
		6MN		3061,41		35		U, G-4	M-2, U, G-1	535,75	803,62	642,90	482,17		160,72				
		8MN,RL		6341,56		35		U, G-4	M-2, U, G-1	1109,77	1664,66	1331,73	998,80		332,93				
	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowymieszkańciewojednorodzinnejiz letniskowej	53088,54			60			2	6636,07	13272,13	10617,71	5308,85				5308,85	
		C.MN6		65516,10			70			2	4913,71	9827,41	7861,93	3930,97				3930,97	
	XVI/97/2011	10MN	tereny zabudowymieszkańciewojednorodzinnej	97057,26	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		16985,02	13588,02	13588,02						
		11MN		158090,52	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		27665,84	22132,67	22132,67						
		12MN		225897,80	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		39532,11	31625,69	31625,69						
		1MN		81845,83	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		14323,02	11458,42	11458,42						
		2MN		102428,52	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		17924,99	14339,99	14339,99						
		3MN		55413,42	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		9697,35	7757,88	7757,88						
		4MN		11514,98	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		2015,12	1612,10	1612,10						
		5MN		20770,41	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		3634,82	2907,86	2907,86						
		6MN		27160,92	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		4753,16	3802,53	3802,53						
		7MN		6163,41	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		1078,60	862,88	862,88						
		8MN		59015,64	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		10327,74	8262,19	8262,19						
		9MN		26404,56	0,35	20	65	M-10, G-6	M-2, G-1		4620,80	3696,64	3696,64						
		1MN.U		tereny zabudowymieszkańciewojednorodzinnejizusługowej	5002,94	0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		1000,59	800,47	400,24		400,24			
		2MN.U			19792,43	0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		3958,49	3166,79	1583,39		1583,39			
3MN.U		17143,91			0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		3428,78	2743,03	1371,51		1371,51				
4MN.U		1444,29			0,4	30	60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		288,86	231,09	115,54		115,54				
6MN.U	31588,58	0,4	30		60	M, U - 10, G-6	M, U - 2, G-1		6317,72	5054,17	2527,09		2527,09						
1U	teren zabudowyyusługowej	6640,84	0,6	30	25	10	2		1992,25	1593,80			1593,80						
1US	tereny usług sportu, rekreacjiiz turystyki	178550,80	0,2	10	55	10	2		17855,08	14284,06				14284,06					
PIEŃKI RADZIEJOWICKIE	XXXIII/143/98	A3.MNp	teren zabudowymieszkańciewojednorodzinnejizusługowej	79795,80		30			M-2,G-1, U-1*	11969,37	17954,06	14363,24	7181,62		7181,62				



Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

	XXIX/142/2000	A6.MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej				35		U, G-4	M-2, G, U-1	5508,95	8263,42	6610,73	4958,05			1652,68				
				31479,69																	
	XV/83/2004	A.MN5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	28488,42				60		2	3561,05	7122,11	5697,68	5697,68							
		A.MN6		58274,89				70		2	4370,62	8741,23	6992,99	6992,99							
PIEŃKI TOWARZYSTWO	XV/95/2011	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	46781,46	0,1	0,3	30	60	M-10, G-6			7017,22	5613,77	5613,77							
		2MN		8558,79	0,1	0,3	30	60	M-10, G-6			1283,82	1027,05	1027,05							
		3MN		4124,87	0,1	0,3	30	60	M-10, G-6			618,73	494,98	494,98							
		1RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych	38394,17	0,1	0,35	20	60	10			6718,98	5375,18		5375,18						
		6RM		32662,19	0,1	0,35	20	60	12			5715,88	4572,71		4572,71						
		1U/M	tereny usług grupy I, zabudowy mieszkaniowej oraz usług innych	10808,26	0	1,5	45	30	40			8106,20	6484,96	3242,48				3242,48			
		2U/M		30144,46	0	1,5	45	30	40			22608,34	18086,67	9043,34				9043,34			
		1UT	tereny parku rozrywki, usług grupy I, parku naukowo - technologicznego, parku wodnego	27409,49	0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			30835,68	24668,54						24668,54		
		2UT		168073,16	0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			189082,31	151265,85						151265,85		
		3UT		26396,43	0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			29695,98	23756,79						23756,79		
		4UT		44253,37	0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			49785,04	39828,03						39828,03		
		5UT		8097,33	0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			9109,49	7287,59						7287,59		

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

	7UT			0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			23815,94	19052,75			19052,75			
			21169,73															
	8UT			0	1,5/0,75 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	45/30 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	30/50 (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki OChK)	40/12			52980,61	42384,49			42384,49			
			47093,87															
XVIII/110/2012	9UT	tereny parku rozrywki, usług grupy I, parku naukowo - technologicznego, parku wodnego		0	1,5/0,75	45/30	30/50	40/12			9677,19	7741,75			9677,19			
	10UT			0	1,5/0,75	45/30	30/50	40/12			3943,38	3154,71			3943,38			
PODLASIE	XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej						2	5842,19	11684,38	9347,51	4673,75				4673,75	
		C.MN6							2	1079,96	2159,93	1727,94	863,97				863,97	
RADZIEJOWICE	XXIV/97/97	URU-RADZIEJOWICE	teren usług rzemiosła uciążliwego			40			1,5	10467,68	15701,52	12561,22			12561,22			
	XXXV/179/2001	MN-RADZIEJOWICE PARCEL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej						3	204,59	613,78	491,03	491,03					
	XV/83/2004	A.MN2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej							3	4545,43	13636,28	10909,03	10909,03				
		A.MN6								2	5587,89	11175,78	8940,63	8940,63				
		A.MN9								3	320,89	962,67	770,13	770,13				
		A.PG/U3	teren działalności gospodarczo – usługowej						12	1*	4129,79	4129,79	3303,83			1651,92	1651,92	
		A.U34	teren usług						6	1*	74,05	74,05	59,24			59,24		
		A.UA4	teren usług administracji							2	2330,44	4660,88	3728,70				3728,70	
		A.UO1	teren usług oświaty							2	3919,22	7838,45	6270,76				6270,76	
	A.UT20	teren usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku				25	50		2	286,09	572,18	457,74				457,74		
	XX/108/2008	2U	teren zabudowy usługowej			0,7	35	35	12	3	17790,47	14232,37			14232,37			
	XLVIII/301/2014	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			0,3	20	70	10, G-6			3743,28	2994,62	2994,62				
11MN					0,3	20	70	10, G-6			690,69	552,55	552,55					
13MN					0,44	30	60	11, G-6			16645,86	13316,69	13316,69					
14MN					0,44	30	60	11, G-6			959,84	767,87	767,87					
15MN					0,44	30	60	11, G-6			14242,04	11393,63	11393,63					
16MN					0,36	25	65	10, G-6			2222,18	1777,74	1777,74					
17MN					0,36	25	65	10, G-6			1914,29	1531,43	1531,43					
18MN					0,36	25	65	10, G-6			11281,48	9025,18	9025,18					
19MN			0,44	30	60	11, G-6			54306,11	43444,89	43444,89							

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		1MN		17724,77	0,45	30	60	10, G-6			3988,07	3190,46	3190,46							
		20MN		13349,51	0,44	30	60	11, G-6			2936,89	2349,51	2349,51							
		21MN		33886,48	0,44	30	60	11, G-6			7455,02	5964,02	5964,02							
		22MN		9214,88	0,36	25	65	10, G-6			1658,68	1326,94	1326,94							
		2MN		20382,48	0,45	30	60	10, G-6			4586,06	3668,85	3668,85							
		3MN		46651,42	0,45	30	60	10, G-6			10496,57	8397,26	8397,26							
		4MN		30224,84	0,45	30	60	10, G-6			6800,59	5440,47	5440,47							
		5MN		28941,52	0,45	30	60	10, G-6			6511,84	5209,47	5209,47							
		1MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej		20990,42	0,7	40	45	11, G-6			7346,65	5877,32	2938,66				2938,66		
		2MN/U			17849,57	0,7	40	45	11, G-6			6247,35	4997,88	2498,94				2498,94		
		3MN/U			17824,59	0,7	40	45	11, G-6			6238,61	4990,89	2495,44				2495,44		
		4MN/U			5240,38	0,55	30	60	10, G-6			1441,11	1152,88	576,44				576,44		
		L/315/2014	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		5667,77	0,3	25	65	10, G-6			850,17	680,13	680,13					
	2MN				4631,01	0,3	25	65	10, G-6			694,65	555,72	555,72						
	3MN				3396,24	0,3	25	65	10, G-6			509,44	407,55	407,55						
	4MN				13689,60	0,3	25	65	10, G-6			2053,44	1642,75	1642,75						
	5MN				8607,46	0,3	25	65	10, G-6			1291,12	1032,90	1032,90						
	6MN			36980,05	0,3	25	65	10, G-6			5547,01	4437,61	4437,61							
	5U/MN		tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		41599,41	0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			13519,81	10815,85	5407,92				5407,92		
6U/MN				26779,28	0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			8703,26	6962,61	3481,31				3481,31			
7U/MN				10589,72	0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			3441,66	2753,33	1376,66				1376,66			
8U/MN		3396,08		0,65	50	40	12, MN-10, U-11, G-6			1103,73	882,98	441,49				441,49				
RADZIEJOWICE PARCELA	XXIV/97/97	MN-RADZIEJOWICE PARCEL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			25			M-2, G-1	3473,59	6947,18	5557,75	5557,75							
	XXXIII/144/98	A38.URu	teren usług rzemiosła uciążliwego			45			1*	7661,74	7661,74	6129,39				6129,39				
		A39.URu	teren usług rzemiosła uciążliwego			45			1*	1263,02	1263,02	1010,42				1010,42				
	XXXV/179/2001	MN-RADZIEJOWICE PARCEL	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej				50-60		3	889,74	2669,21	2135,37	2135,37							
	V/29/2003	1MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej			25			U, G-4	M-2, U, G-1	914,79	1372,18	1097,74	823,31			274,44			
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		9575,18			40		3	2154,42	6463,25	5170,60	5170,60						
		A.MN2			24281,90			50		3	4249,33	12748,00	10198,40	10198,40						
		A.MN5			21105,97			60		2	2638,25	5276,49	4221,19	4221,19						
		A.MN6			32560,71			70		2	2442,05	4884,11	3907,29	3907,29						
		A.PG1	teren obiektów działalności gospodarczej		9054,14			30	9	1*	2489,89	2489,89	1991,91				995,96	995,96		
		A.PG/U3	teren działalności gospodarczo – usługowej		10998,93			40	12	1*	2474,76	2474,76	1979,81				989,90	989,90		
		A.PG2	teren obiektów działalności gospodarczej		22344,50			30	9	1*	6144,74	6144,74	4915,79				2457,89	2457,89		
A.U10		tereny zabudowy usługowej		50298,36			30	12	1*	13832,05	13832,05	11065,64				11065,64				
A.U13				19158,35			40	6	1*	4310,63	4310,63	3448,50				3448,50				

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		A.U14		47413,55				30	12	1*	13038,73	13038,73	10430,98			10430,98		
		A.U15		17346,85				30	12	1*	4770,38	4770,38	3816,31			3816,31		
XX/108/2008	1U	teren zabudowy usługowej		14083,92	0,9		35	35	14	3		6337,76	5070,21			5070,21		
	1U/MN	teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		17844,39	0,7		30	50	12	3		6245,54	4996,43	1249,11		3747,32		
XLIII/193/2017	1MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		3013,89	0,1	0,5	30	65	10, G-6			753,47	602,78	602,78				
	1U/MN	teren usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		7227,34	0,1	0,9	30	65	10, G-6			3252,30	2601,84	1300,92		1300,92		
XLIV/201/2017	1.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		11273,56	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		3382,07	2705,65	2705,65				
	2.MN1			5261,54	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		1578,46	1262,77	1262,77				
	3.MN1			11947,78	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		3584,34	2867,47	2867,47				
	4.MN1			16752,12	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		5025,64	4020,51	4020,51				
	5.MN1			7423,15	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2226,94	1781,55	1781,55				
	6.MN1			7008,88	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2102,66	1682,13	1682,13				
	7.MN1			1156,46	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		346,94	277,55	277,55				
	8.MN1			3051,51	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		915,45	732,36	732,36				
	9.MN1			1322,27	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		396,68	317,35	317,35				
	10.MN1			1177,98	0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		353,39	282,71	282,71				
	7.MN2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nowe tereny mieszkaniowe		9112,48	0,05	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		2733,74	2187,00	2187,00				
	1U	tereny zabudowy usługowej		8492,66	0,3	1,5	60	30	12, G-6			6369,49	5095,59			5095,59		
	2U			2427,25	0,3	1,5	60	30	12, G-6			1820,43	1456,35			1456,35		
IX/49/2019	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		587,33		0,35	30	65	10, G-6			102,78	82,23	82,23				
	2MN			1240,03		0,35	30	65	10, G-6			217,00	173,60	173,60				
	3MN			3214,40		0,35	30	65	10, G-6			562,52	450,02	450,02				
	5MN			3947,08		0,35	30	65	10, G-6			690,74	552,59	552,59				
	6MN			9073,11		0,35	30	65	10, G-6			1587,79	1270,24	1270,24				
	7MN			36862,30		0,35	30	65	10, G-6			6450,90	5160,72	5160,72				
	8MN			9394,99		0,35	30	65	10, G-6			1644,12	1315,30	1315,30				
	1MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej		8417,33		0,4	30	65	10, G-6			1683,47	1346,77	673,39		673,39		
	2MN/U			28353,13		0,4	30	65	10, G-6			5670,63	4536,50	2268,25		2268,25		
	3MN/U			80393,64		0,4	30	65	10, G-6			16078,73	12862,98	6431,49		6431,49		
	4MN/U			15433,08		0,4	30	65	10, G-6			3086,62	2469,29	1234,65		1234,65		
	1P/U	tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i zabudowy usługowej		10280,88		1,2	40	35	15			6168,53	4934,82			2467,41		2467,41
	2P/U			12122,09		1,2	40	35	15			7273,25	5818,60			2909,30		2909,30
	3P/U			44994,42		1,2	40	25	15			26996,65	21597,32			10798,66		10798,66
	4P/U			3263,64		1,2	40	25	15			1958,19	1566,55			783,27		783,27
5P/U			22090,98		1,2	60	20	15			13254,59	10603,67			5301,83		5301,83	
	1U	tereny zabudowy usługowej		21816,60		1,2	40	40	15			13089,96	10471,97			10471,97		
	2U			26537,26		1,2	40	40	15			15922,36	12737,89			12737,89		

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

SLABOMIERZ	XXIV/96/97	2MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5671,61			40*		G-4	M-2	1134,32	2268,64	1814,92	1814,92						
	XXIV/97/97	URU-SLABOMIERZ	teren usług rzemiosła uciążliwego	12829,84			40			1,5	2565,97	3848,95	3079,16				3079,16			
	XXIV/98/97	MN,WW-SLABOMIERZ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ujęcie wody	4591,48			30			M-2,G-1	688,72	1377,44	1101,95	1101,95						
	XXXIX/213/2001	1MN,EE	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	21550,43			30		G, U-4	M-2,G, U-1	3232,56	4848,85	3879,08	2909,31				969,77		
		2MN		6613,53			30		G, U-4	M-2,G, U-1	992,03	1488,04	1190,44	892,83				297,61		
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	46424,97			40			3	10445,62	31336,85	25069,48	25069,48						
		A.MN2		117754,29			50			3	20607,00	61821,00	49456,80	49456,80						
		A.MN5		9583,39			60			2	1197,92	2395,85	1916,68	1916,68						
		A.MN6		15641,68			70			2	1173,13	2346,25	1877,00	1877,00						
		A.PG17	teren obiektów działalności gospodarczej	40391,75			30		9	1*	11107,73	11107,73	8886,18				4443,09	4443,09		
		A.U16	teren zabudowy usługowej	841,95			30		12	1*	231,54	231,54	185,23				185,23			
	LV/261/2018	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	32497,04	0,01	0,4	15	70	M-9, G-6			6499,41	5199,53	5199,53						
				23050,20	0,01	0,4	15	70	M-9, G-6			4610,04	3688,03	3688,03						
				16371,30	0,01	0,4	15	70	M-9, G-6			3274,26	2619,41	2619,41						
		2MN,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej	7316,96	0,01	0,4	30	70	10, G-6			1463,39	1170,71	585,36				585,36		
	XXIII/168/2020	1UM	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej	24482,76	0,01	1,5	40	40	10, G-6			18362,07	14689,66	7344,83				7344,83		
	STARE BUDY	XXVIII/133/2000	C9MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	12138,18			30		G, U-4	M-2,G, U-1	1820,73	2731,09	2184,87	1638,65				546,22	
		XV/83/2004	C.MN5	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej	186895,54				60		2	23361,94	46723,89	37379,11	18689,55					18689,55
			C.MN6		61203,19				70		2	4590,24	9180,48	7344,38	3672,19					3672,19
C.PG2			teren obiektów działalności gospodarczej	26684,58				30		9	7338,26	7338,26	5870,61				2935,30	2935,30		
C.U6			teren zabudowy usługowej	5499,55				30		6	1512,38	1512,38	1209,90				1209,90			
X/44/2015	1MN/U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych	6106,86	0,1	0,5	25	65	10, G-6			1526,71	1221,37	610,69				610,69			
TARTAK	XXXV/179/2001	ZR-TARTAK	teren zabudowy rekreacyjnej	17354,13			15		G-4	1,5	1301,56	1952,34	1561,87					1561,87		
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	11923,85				40		3	2682,87	8048,60	6438,88	6438,88						
		A.MN2		24242,03				50		3	4242,36	12727,07	10181,65	10181,65						

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		A.MN5		31053,23				60		2	3881,65	7763,31	6210,65	6210,65							
		A.MN6		22635,09				70		2	1697,63	3395,26	2716,21	2716,21							
		A.UT36	teren usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku		2072,53				50		1*	362,69	362,69	290,15				290,15			
	XL/222/2010	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej		62806,63			20	60	M-9, I - 4	M-2, U-1*	6280,66	9421,00	7536,80	5652,60				1884,20		
		2MN			16253,42			20	60	M-9, I - 4	M-2, U-1*	1625,34	2438,01	1950,41	1462,81				487,60		
		3MN			7656,40			20	60	M-9, I - 4	M-2, U-1*	765,64	1148,46	918,77	689,08				229,69		
	XLVIII/301/2014	6MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		5626,77		0,45	30	60	10, G-6			1266,02	1012,82	1012,82						
		7MN			6880,94		0,45	30	60	10, G-6			1548,21	1238,57	1238,57						
	XLIV/200/2017	5.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej		954,59		0,1	0,6	20	60	M, ML, U - 10, G - 5	M, ML, U - 2		286,38	229,10	229,10					
	XXIII/168/2020	1UM	teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej		18006,81		0,01	1,5	40	40	14, G-6, M,U-10			13505,11	10804,09	5402,04				5402,04	
2U		teren zabudowy usługowej		8537,08		0,02	2	40	50	12, I-6			8537,08	6829,67					6829,67		
ZAZDROŚĆ	XXIV/98/97	MN-ZAZDROŚĆ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		13028,60						M-2,G-1	1628,58	3257,15	2605,72	2605,72						
	XLIX/272/2002	1MN,EE	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej		17368,52			25			U, G-4	M-2, U, G-1	2171,07	3256,60	2605,28	1953,96			651,32		
	XV/83/2004	B.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		2670,28				40			3	600,81	1802,44	1441,95	1441,95					
B.MN2				34884,27				50			3	6104,75	18314,24	14651,39	14651,39						
B.MN5				15984,36				60			2	1998,04	3996,09	3196,87	3196,87						
ZBOISKA	XXII/95/2000	A11ZR	teren działek rekreacyjnych z dopuszczeniem zabudowy letniskowej		8534,48			15			2	640,09	1280,17	1024,14						1024,14	
		A15MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		5883,13			35			2	1029,55	2059,10	1647,28	1647,28						
	XXXVI/194e/2001	1MNj,EE-ZBOISKA	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych		2002,88				50		M-9, U-5, G-4	UP-2, M-2*, U-1*	350,50	525,76	420,61	315,45			105,15		
	XV/83/2004	A.MN1	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		14173,01				40			3	1771,63	5314,88	4251,90	4251,90					
		A.MN5			28488,38				60			2	3561,05	7122,10	5697,68	5697,68					
		A.MN6			64573,51				70			2	8071,69	16143,38	12914,70	12914,70					
	XLI/248/2013	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		52948,28		0,8	20	70		10, G-6			21179,31	16943,45	16943,45					
		2MN			33528,69		0,8	20	70		10, G-6			13411,48	10729,18	10729,18					
		3MN			5669,81		0,8	20	70		10, G-6			2267,92	1814,34	1814,34					
	LI/330/2014	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		17491,64		0,25	20	65		10, G-6			2186,46	1749,16	1749,16					
11MN				32678,30		0,3	30	65		10, G-6			4901,75	3921,40	3921,40						
12MN				6107,51		0,3	30	65		10, G-6			916,13	732,90	732,90						

Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice

		13MN		30410,13		0,3	30	65	10, G-6			4561,52	3649,22	3649,22					
		14MN		22624,38		0,3	30	65	10, G-6			3393,66	2714,93	2714,93					
		1MN		6503,97		0,25	20	65	10, G-6			813,00	650,40	650,40					
		2MN		19964,41		0,25	20	65	10, G-6			2495,55	1996,44	1996,44					
		3MN		7612,52		0,3	30	65	10, G-6			1141,88	913,50	913,50					
		4MN		38909,85		0,25	20	65	11, M-11, U-10, G-6			4863,73	3890,99	3890,99					
		5MN		48116,80		0,25	20	65	10, G-6			6014,60	4811,68	4811,68					
		6MN		16899,06		0,25	20	65	11, M-11, U-10, G-6			2112,38	1689,91	1689,91					
		7MN		41291,82		0,25	20	65	11, M-11, U-10, G-6			5161,48	4129,18	4129,18					
		8MN		16836,51		0,25	20	65	10, G-6			2104,56	1683,65	1683,65					
		9MN		8266,33		0,25	20	65	10, G-6			1033,29	826,63	826,63					
	XIV/62/2015	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	21183,14	0,1	0,4	20	70	10, G-6			4236,63	3389,30	3389,30					
		2MN		17957,88	0,1	0,4	20	70	10, G-6			3591,58	2873,26	2873,26					
	XLVIII/222/2017	1MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5065,24	0,1	0,6	35	65	10, G-6			1519,57	1215,66	1215,66					
		2MN		2369,11	0,1	0,6	35	65	10, G-6			710,73	568,59	568,59					
		3MN		12669,26	0,1	0,6	35	65	10, G-6			3800,78	3040,62	3040,62					
		4MN		2492,32	0,1	0,6	35	65	10, G-6			747,70	598,16	598,16					
	IX/49/2019	10MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	38816,48		0,35	30	65	10, G-6			6792,88	5434,31	5434,31					
		11MN		57004,18		0,35	30	65	10, G-6			9975,73	7980,59	7980,59					
		12MN		9682,06		0,35	30	65	10, G-6			1694,36	1355,49	1355,49					
		9MN		8039,33		0,35	30	65	10, G-6			1406,88	1125,51	1125,51					
												Suma	2115593,16	17213,84	0,00	1168125,80	136225,17	122173,41	107568,94

## 5. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę oraz sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy

Tabela 44. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej i chłonnością obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę

	maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę w 2052 r.	chłonność obszarów			możliwość zlokalizowania nowej zabudowy
		z ust. 5 pkt. 2 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 3 u.o.p.z.p	z ust. 5 pkt. 2 i 3 u.o.p.z.p	
	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]	[m <sup>2</sup> ]
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	237 168	276613,78	2115593,16	2392206,94	0 (-2 155 039)
Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa	44 765	176,20	17213,84	17390,04	27 375
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	213 451	0	0	0	213 451
Zabudowa usługowa komercyjna	1 930 779	40001,25	1168125,80	1208127,05	722 652
Zabudowa usługowa publiczna	7 156	1997,19	136225,17	138222,36	0 (-131 066)
Zabudowa produkcyjna	1 930 779	4177,68	122173,41	126351,09	1 804 428
Zabudowa rekreacji indywidualnej	15 000	42529,58	107568,94	150098,52	0 (-135 099)

Porównując maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę o danej funkcji z łączną chłonnością obszarów stwierdzono, że zapotrzebowanie przekracza chłonność w przypadku zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej komercyjnej, oraz zabudowy produkcyjnej. Oznacza to, iż istnieje możliwość wyznaczenia nowych terenów budowlanych o powierzchni 27 375 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, 213 451 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 722 652 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej komercyjnej oraz 1 804 428 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej.

## IV. Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy

Realizacja inwestycji z zakresu komunikacji, infrastruktury technicznej oraz pozostałych zadań własnych gminy przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określa



uchwalone przez Radę Gminy strategie, plany i programy, w tym m.in. „Wieloletnia Prognoza Finansowa Gminy Radziejowice na lata 2022 – 2034”.

Zgodnie z Wykazem Przedsięwzięć do Wieloletniej Prognozy Finansowej zakłada się poprawę warunków życia mieszkańców gminy poprzez m. in. rozbudowę Szkoły Podstawowej im. J. Chełmońskiego w Kuklówce Radziejowickiej (dobudowa 3 sal lekcyjnych i zaplecza szatniowo-sanitarnego), budowę budynku strażnicy Ochotniczej Straży Pożarnej w Kuklówce Zarzecznej, przyszkolnego obiektu sportowego w Radziejowicach przy ul. Kubickiego oraz placu integracji społeczno-kulturowej w Korytowie A. Realizacja inwestycji stanie się możliwa przy pomocy funduszy pochodzących m.in. z budżetu gminy Radziejowice, budżetu innych gmin, w przypadku nawiązania współpracy przy realizacji inwestycji, środków partnerów lokalnych i instytucji, budżetu samorządu powiatowego, województwa mazowieckiego, budżetu państwa, środków z Unii Europejskiej w ramach prowadzonej polityki strukturalnej i polityki spójności, kredytów i pożyczek komercyjnych oraz środków prywatnych, w przypadku realizowania przedsięwzięć na zasadzie partnerstwa publiczno – prywatnego.

Gmina Radziejowice może się ubiegać o uzyskanie finansowania wybranych inwestycji z budżetu Państwa, programów Rządu RP oraz z Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2021-2027 i Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Mazowieckiego na lata 2021-2027. Istnieje także możliwość pozyskania finansowania ze środków unijnej perspektywy 2021-2027 oraz środków z fundacji zagranicznych w tym Szwajcarskich i Norweskich Instrumentów Finansowych.

Analiza dochodów i wydatków gminy wykazała jej stabilną sytuację finansową.

Tabela 45. Wykaz dochodów i wydatków gminy Radziejowice w latach 2011-2020 (źródło: GUS).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2011	14 681 930,38	19 929 723,31	-5247793
2012	22 099 233,27	20 845 713,68	1253520
2013	21 960 363,71	23 168 150,88	-1207787
2014	23 412 543,65	22 716 071,30	696472,3
2015	24 548 372,98	21 403 940,73	3144432
2016	27 891 044,43	25 891 046,49	1999998
2017	30 724 481,60	30 492 800,86	231680,7
2018	46 046 072,03	48 000 842,78	-1954771
2019	37 424 058,90	47 368 856,30	-9944797
2020	42 128 159,66	40 786 004,21	1342155

Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2034 zakłada systematyczny wzrost zarówno

dochodów, jak i wydatków gminy. Od 2023 roku przewidziana została nadwyżka dochodów nad wydatkami.

Tabela 46. Wykaz szacowanych dochodów i wydatków gminy Radziejowice w latach 2020-2024 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2034”).

Rok	Dochody [zł]	Wydatki [zł]	Wynik budżetu [zł]
2022	41 236 258,42	44 915 955,42	-3 679 697,00
2023	40 304 378,00	39 177 714,00	1 126 664,00
2024	40 550 000,00	39 323 336,00	1 226 664,00
2025	42 250 000,00	40 673 336,00	1 576 664,00
2026	43 850 000,00	42 273 336,00	1 576 664,00
2027	45 450 000,00	43 873 336,00	1 576 664,00
2028	47 050 000,00	45 473 336,00	1 576 664,00
2029	48 600 000,00	47 023 336,00	1 576 664,00
2030	50 050 000,00	48 473 336,00	1 576 664,00
2031	51 500 000,00	49 923 336,00	1 576 664,00
2032	52 950 000,00	51 373 336,00	1 576 664,00
2033	54 450 000,00	52 873 336,00	1 576 664,00
2034	56 000 000,00	54 980 336,00	1 019 664,00

Prognozowany wskaźnik zadłużenia jest niższy niż maksymalny dopuszczalny przez ustawę o finansach publicznych. Prognozuje się, że wskaźnik ten od 2025 r. będzie stale malał – nastąpi spadek z 5,48% do 2,22%. W związku z powyższym gmina Radziejowice w razie konieczności jest w stanie sfinansować założone cele poprzez ewentualne zaciągnięcie dodatkowych kredytów.

Tabela 47. Wykaz szacowanych wskaźników zadłużenia gminy Radziejowice w latach 2021-2024 (źródło: „Wieloletnia Prognoza Finansowa na lata 2022-2034”).

Lata objęte zadłużeniem	J.m.	Prognozowany indywidualny wskaźnik zadłużenia po wyłączeniach	Dopuszczalny maksymalny wskaźnik zadłużenia wyliczony wg art. 243 po wyłączeniach
2022	%	4,72	16,65
2023	%	4,77	14,37
2024	%	4,76	12,56%
2025	%	5,48	11,65
2026	%	5,14	9,89
2027	%	4,85	10,00
2028	%	4,61	9,97
2029	%	4,37	11,20
2030	%	4,12	13,03

<b>2031</b>	%	3,94	14,47
<b>2032</b>	%	3,78	15,55
<b>2033</b>	%	3,57	16,36
<b>2034</b>	%	2,22	17,06

Nakłady związane z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną stanowią główne koszty realizacji dokumentów planistycznych. Nakłady te stanowią obowiązek samorządu terytorialnego i służą rozwojowi gminy. Wydatki mogą być rozłożone w czasie, nie muszą więc obciążać budżetu gminy od razu po uchwaleniu planu miejscowego. Realizacja wielu inwestycji może stanowić duże obciążenie dla budżetu, dlatego istotne jest planowanie perspektywiczne i pozyskiwanie środków finansowych z zewnątrz.

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

Zakłada się więc, iż gmina Radziejowice posiada możliwości finansowania rozwoju sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

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

Z przyrostem zainwestowanych terenów na obszarze gminy związany jest m.in. wzrost płaconego podatku od nieruchomości, co z kolei warunkuje większe możliwości rozwoju, pozwalając na finansowanie

inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne. Ze względów środowiskowych i ekonomicznych, uzasadnione jest uzupełnienie istniejącej zabudowy o nowe zwarte kompleksy terenów budowlanych, które będą wykorzystywały istniejącą infrastrukturę drogową i techniczną.

Podsumowując, biorąc pod uwagę potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych oraz możliwości finansowania inwestycji z zakresu sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej i społecznej, zasadne jest stwierdzenie, że gmina Radziejowice posiada wystarczające możliwości finansowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych. Realizacja kolejnych działań rozłożona będzie w czasie i przeprowadzana etapowo, zgodnie z przyjętymi przez władze gminy wieloletnimi prognozami finansowymi oraz corocznymi uchwałami budżetowymi.

## **V. Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z realizacją nowej zabudowy**

Potrzeby inwestycyjne gminy Radziejowice, wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, będą związane głównie z lokalizacją nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zagrodowej, produkcyjnej i usługowej komercyjnej poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć wodociągową, słabiej kanalizacyjną. Wprowadzenie nowej zabudowy będzie wiązać się z rozbudową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej o brakujące odcinki w terenach dotychczas nieuzbrojonych. Lokalizacja nowej zabudowy może wiązać się także z potrzebą rozbudowy sieci infrastruktury komunikacyjnej poprzez budowę nowych dróg lub poprawę stanu istniejących.

W przypadku realizacji nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej nie przewiduje się konieczności realizacji zadań własnych. Wynika to z faktu, iż obszary te są zaopatrzone w podstawowe media oraz posiadają dostęp do dróg. Ewentualne dodatkowe inwestycje mogą zaistnieć w przypadku, gdy nowa zabudowa będzie realizowana w oddaleniu od głównych ciągów komunikacyjnych. Jako priorytetowe do zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną (sieci wodociągowe i kanalizacyjne) wskazane są obszary o już istniejącej zwartej zabudowie. Wyposażenie w infrastrukturę techniczną nowo wyznaczonych terenów zabudowy będzie zależne od tempa ich zabudowywania.

W perspektywie do roku 2050 w gminie powstanie konieczność zapewnienia dodatkowego obiektu

socjalnego – żłobka, mającego na celu zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności. W zależności od możliwości finansowych gminy, jej władze zdecydują czy obiekt powstanie jako nowy budynek czy usługi, na które wystąpi dodatkowe zapotrzebowanie, będą realizowane w istniejących budynkach na zasadach najmu powierzchni. Okres realizacji inwestycji z zakresu usług społecznych będzie zależny od tempa zagospodarowywania terenów.

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

## **VI. Wytyczne do kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Dla 15 obszarów objętych zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. na podstawie istniejących uwarunkowań wskazuje się następujące wytyczne do kierunków zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenu w miejscowości Chroboty o powierzchni ok. 9,44 ha dotychczas przeznaczonego pod tereny produkcyjno-usługowe (PU3) oraz pod obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego (RPL2) w związku z położeniem północnej części tego terenu w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz w związku z faktem powstawania budynków mieszkalnych jednorodzinnych wzdłuż ul. Pogodnej wskazuje się jako zasadne wyznaczenie wzdłuż ul. Pogodnej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także aktualizację granic lasu oraz pozostawienie pozostałej części obszaru jako terenu produkcyjno-usługowego;
- dla terenu w miejscowości Korytów A o powierzchni ok. 14,71 ha dotychczas przeznaczonego pod osadnictwo wielofunkcyjne z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw (UM1) oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych (MN1) w związku powstawaniem pośród zabudowy mieszkaniowej nowej zabudowy usługowej oraz rozwojem przedsiębiorstw wskazuje się jako zasadne ujednoczenie przeznaczenia tego obszaru i określenie go jako terenu przeznaczonego w całości pod

osadnictwo wielofunkcyjne z możliwością lokalizacji usług i przedsiębiorstw co pozwoli na wykształcenie zabudowy o wielofunkcyjnym charakterze;

- dla terenu w miejscowości Korytów o powierzchni ok. 59,57 ha dotychczas przeznaczonego pod obszary rolne przeznaczone do produkcji rolnej wraz z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej (RPL1) w związku z dużym zainteresowaniem mieszkańców gminy inwestycjami w produkcję prądu z odnawialnych źródeł energii, dobrym położeniem oraz nasłonecznieniem tego terenu oraz trendem odchodzenia od prowadzenia produkcji rolniczej wskazuje się jako zasadne przeznaczenie tego terenu pod teren produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych;
- dla terenu w miejscowości Krzyżówka o powierzchni ok. 40,44 ha dotychczas przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych (MN1), pod obszary rolne przeznaczone do produkcji rolnej wraz z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej (RPL1) oraz pod obszary przeznaczone do zalesień (RE1) w związku z położeniem terenu w sąsiedztwie regionalnej atrakcji turystycznej tj. parku wodnego Suntango co powiązane jest ze znaczącym wzrostem ruchu turystycznego w okolicy wskazuje się jako zasadne uzupełnienie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej terenami usług turystyki, w których będzie mogła powstawać zabudowa stanowiąca bazę noclegową, rekreacyjno-sportową oraz biznesową dla obsługi ruchu turystycznego;
- dla terenu w miejscowości Krzyżówka o powierzchni ok. 6,03 ha dotychczas przeznaczonego pod obszar produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (PU2) oraz pod obszary wydobywania kopalni oraz produkcji związanej z powierzchniową eksploatacją (I2), w związku z aktualnym stanem tego terenu (teren poprzemysłowy) oraz z zainteresowaniem inwestorów chcących w tym terenie lokalizować inwestycje związane z produkcją energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych wskazuje się jako zasadne przeznaczenie tego terenu pod teren produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych;
- dla terenu w miejscowości Budy Mszczonowskie o powierzchni ok. 61,62 ha dotychczas przeznaczonego pod obszary rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej (MN4), pod obszary wydobywania kopalni oraz produkcji związanej z powierzchniową eksploatacją (I2),

obszar produkcji, składów i magazynów zlokalizowany wzdłuż drogi krajowej (PU1) oraz pod obszary rolne przeznaczone do produkcji rolnej wraz z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej (RPL1) w związku z brakiem rozwoju funkcji mieszkaniowej i rekreacyjnej oraz końcem eksploatacji złóż przy jednoczesnym rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej, a także w związku z trendem odchodzenia w tej okolicy od produkcji rolniczej wskazuje się jako zasadne ujednoczenie przeznaczenia tego terenu i ustalenie dla niego funkcji produkcyjno-usługowej, która pozwoli na wykorzystanie jego potencjału związanego z korzystnym położeniem w sąsiedztwie DK50 i S8;

- dla terenu w miejscowości Budy Mszczonowskie o powierzchni ok. 1,05 ha dotychczas przeznaczonego pod obszary wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z powierzchniową eksploatacją (I2) oraz pod obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego (RPL2) w związku z brakiem potrzeby wykorzystywania tego obszaru do produkcji związanej z powierzchniową eksploatacją złóż oraz w związku z rozwojem funkcji mieszkaniowej wzdłuż ul. Leśnej (ul. Piaskowa, ul. Limonki) przy jednoczesnym braku możliwości wskazania w tym miejscu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę) wskazuje się jako zasadne przeznaczenie tego obszaru pod rozwój zabudowy usługowej, która będzie w przyszłości zapewniać obsługę dla okolicznych terenów mieszkaniowych;
- dla terenu w miejscowości Radziejowice Parcel o powierzchni ok. 14,96 ha dotychczas przeznaczonego pod obszar produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (PU2) oraz pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (MN2) w związku z istniejącym sąsiedztwem o funkcji produkcyjnej (Zakład Tłuszczów Roślinnych MOSSO) oraz dogodnym dla funkcji produkcyjno-usługowej położeniu bezpośrednio przy drodze S8, które jednocześnie może być uciążliwe dla funkcji mieszkaniowej, wskazuje się jako zasadne ujednoczenie przeznaczenia tego obszaru pod funkcję produkcyjno-usługową, co przy wykorzystaniu korzystnego układu własności gruntów w tym obszarze, pozwoli w przyszłości na wykorzystanie pełnego potencjału tego obszaru poprzez lokalizację nowych inwestycji z zakresu produkcji i usług;
- dla terenu w miejscowości Radziejowice Parcel o powierzchni ok. 2,89 ha dotychczas przeznaczonego pod obszar produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości

terenu w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej (PU2) w związku z aktywnym rozwojem funkcji mieszkaniowej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu (wzdłuż Alei Lipowej) oraz w związku z brakiem zainteresowania potencjalnych inwestorów wykorzystaniem tego obszaru jako miejsca do lokalizacji zakładów produkcyjnych wskazuje się jako zasadną zmianę przeznaczenia tego obszaru na zabudowę usługową, które będzie zapewniać zaopatrzenie w usługi zabudowujące się w pobliżu terenu mieszkaniowego oraz pozwoli na harmonijny rozwój okolicy poprzez likwidację potencjalnego konfliktu przestrzennego na styku zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej;

- dla terenu w miejscowości Radziejowice o powierzchni ok. 28,69 ha dotychczas przeznaczonego pod obszary wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z powierzchniową eksploatacją (I2) oraz pod obszary korytarzy ekologicznych i użytków zielonych wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień i łąk (RE2) w związku z zakończeniem eksploatacji kopaliny oraz dużymi walorami krajobrazowymi, które zostały wykształcone poprzez zalanie wyrobisk wskazuje się jako zasadną zmianę przeznaczenia części tego obszaru położonej na południe od ul. Przemysłowej na teren usług turystyki co pozwoli na wykorzystanie unikalnego ukształtowania terenu; jednocześnie w związku z prowadzoną na północ od ul. Przemysłowej częścią tego obszaru działalnością gospodarczą wskazuje się jako zasadną zmianę przeznaczenia tej części obszaru na funkcję produkcyjno-usługową co pozwoli w przyszłości na dalszy rozwój prowadzonej w tym miejscu działalności gospodarczej;
- dla terenu w miejscowości Radziejowice o powierzchni ok. 35,72 ha dotychczas przeznaczonego pod cmentarz, osadnictwo wielofunkcyjne z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw (UM2), pod tereny produkcyjno-usługowe (PU3) oraz pod obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego (RPL2) w związku z koniecznością zabezpieczenia terenów pod powiększenie cmentarza wskazuje się jako zasadne ustalenie docelowych granic cmentarza oraz ustalenie odpowiednich funkcji w zasięgu stref sanitarnych (50 i 150 metrów) od cmentarza przy jednoczesnym zachowaniu terenów produkcyjno-usługowych przy drodze S8 oraz terenu usług sakralnych (kościół i plebania);
- dla terenu w miejscowości Krze o powierzchni ok. 7,27 ha dotychczas przeznaczonego pod tereny produkcyjno-usługowe (PU3) oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową z możliwością lokalizacji usług nieuciążliwych (MN1) w związku z sąsiedztwem



istniejącego zakładu produkcyjnego oraz w związku z korzystnym położeniem bezpośrednio przy drodze S8 wskazuje się jako zasadne ujednoczenie przeznaczenia tego obszaru pod funkcję produkcyjno-usługową, co przy wykorzystaniu korzystnego układu własności gruntów w tym obszarze, pozwoli w przyszłości na wykorzystanie pełnego potencjału tego obszaru poprzez lokalizację nowych inwestycji z zakresu produkcji i usług;

- dla terenu położonego w miejscowości Nowe Budy i w miejscowości Budy Józefowskie o powierzchni ok. 54,93 ha o dotychczasowym przeznaczeniu - obszary poeksploatacyjne przeznaczone do rekultywacji leśnej, wodnej lub innej w tym rekreacyjnej oraz przeznaczonych pod osadnictwo wielofunkcyjne z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw (UM1) w związku z korzystnym układem własności gruntów (własność gminy Radziejowice), intensywnym rozwojem infrastruktury komunikacyjnej, a także w związku z istniejącym zapotrzebowaniem na nowe budynki wielorodzinne w gminie Radziejowice wskazuje się jako zasadne wyznaczenie na gruntach gminnych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które w przyszłości będą wypełniać zapotrzebowanie lokalnej społeczności na ten rodzaj zabudowy mieszkaniowej; dla pozostałej części terenu wskazuje się za zasadną zmianę przeznaczenia na tereny usług, które będą stanowić dobre, niekonfliktowe sąsiedztwo dla okolicznej zabudowy mieszkaniowej;
- dla terenu w miejscowości Adamów Parcel o powierzchni ok. 1,03 ha dotychczas przeznaczonego pod cmentarz, pod obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego (RPL2) oraz pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (MN2) w związku z błędnym wskazaniem w tej lokalizacji cmentarza oraz w związku z istniejącą wzdłuż ul. Parcela zabudową mieszkaniową jednorodziną wskazuje się jako zasadne wskazanie poprawnego przeznaczenia (teren lasów) w miejscu błędnie wskazanego cmentarza oraz ustalenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej dla części terenu wzdłuż ul. Parcela;
- dla terenu w miejscowości Krze o powierzchni ok. 19,99 ha dotychczas przeznaczonego pod tereny produkcyjno-usługowe (PU3) oraz pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, zabudowy mieszkaniowo-rekreacyjnej (MN2) w związku z dotychczasowym brakiem realizacji funkcji mieszkaniowej oraz w związku z bezpośrednim sąsiedztwem (w gminie Żabia Wola) intensywnych zabudowań produkcyjno-magazynowych wskazuje się za zasadne ujednoczenie przeznaczenia przedmiotowego

obszaru jako terenów produkcyjno-usługowych co pozwoli w przyszłości wykorzystać potencjał tego miejsca poprzez powstanie nawiązujących do sąsiedztwa w gminie Żabia Wola obiektów produkcyjno-magazynowych.

## B.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMNY

### 1. Strategiczny cel rozwoju gminy Radziejowice

Strategicznym celem rozwoju gminy Radziejowice jest podwyższenie standardów i poziomu życia mieszkańców gminy, wyrażającego się w łatwym dostępie do infrastruktury technicznej, społecznej, zapewnieniu możliwości rozwoju terenów mieszkaniowych, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego oraz wartości kompozycyjno-estetycznych, a także dostępności miejsc pracy. Rozwój gminy Radziejowice ma gwarantować także stworzenie warunków dla rozwoju gospodarczego gminy w częściach gminy sąsiadujących z drogami krajowymi, z zachowaniem zasad ochrony przyrody i środowiska naturalnego. w zakresie turystyki i rekreacji gmina Radziejowice stawia sobie za cel rozwój tych dziedzin poprzez skuteczne działania promocyjne dążąc jednocześnie do zwiększenia atrakcyjności turystycznej terenów gminy o największych walorach kulturowych i krajobrazowych.

Realizacja powyższych celów rozwoju gminy realizowana będzie przez następujące działania (cele pośrednie):

- rozwój społeczno-gospodarczy,
- rozwój terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej w oparciu o istniejącą sieć osadniczą,
- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej działalności gospodarczej w wyznaczonych strefach w sąsiedztwie dróg krajowych i wojewódzkiej,
- ograniczenie zabudowy terenów chronionych wyznaczonych niniejszym studium i przepisami odrębnymi (terenów leśnych, oraz korytarzy ekologicznych),
- zachowanie istniejących zwartych kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu,
- poprawienie warunków środowiska przyrodniczego przez minimalizowanie konfliktów, zachowania drożnych korytarzy ekologicznych,
- zapewnienie możliwości wydobycia istniejących złóż kruszywa naturalnego, oraz rekultywacji ich przez zalesienie, lub rekultywacja w kierunku wykorzystania rekreacyjnego,
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury i harmonijnego rozwoju osadnictwa,
- ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo i prawidłowego rozwoju istniejących ekosystemów, a także wartościowego krajobrazu kulturowego,
- wprowadzenie zalesień i dolesień na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie dużych kompleksów leśnych,
- rozwój dziedzin związanych z turystyką i rekreacją, w tym działań promocyjnych.
- rozwój w zachodniej części gminy w kierunku funkcji usługowych związanych z lokalizacją „Parku rozrywki i nauki”, centrum kongresowo-konferencyjnego wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi.

### 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia zawarte w tej części niniejszego dokumentu wyrażają kierunki zagospodarowania przestrzennego, określają lokalne zasady zagospodarowania na terenie gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenu co powinno być dokładniej określane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. w studium zostały określone kierunki zagospodarowania poszczególnych obszarów, zostały podane generalne zasady przeznaczenia terenów, które obowiązują gminę. Studium zawiera również elementy postulowane i zalecane, które warto wprowadzić, a których realizacja i przestrzeganie

pomoże właściwie określać i realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym, poszanowaniem i zachowaniem wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego.

## 2.1. *Struktura przestrzenna*

W dużej mierze o kierunku rozwoju gminy decyduje silne oddziaływanie Warszawy oraz tradycyjna rola rekreacyjno-mieszkaniowa. Wschodnia część gminy Radziejowice położona jest w obszarze metropolitalnym stolicy, a cały obszar gminy pozostaje pod wpływem presji aglomeracji warszawskiej. Rozwój osadnictwa jest obecnie priorytetowym działaniem władz gminnych. Pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z usługami towarzyszącymi przeznaczają się tereny w Nowych Budach. Gmina przeznaczona pod budownictwo głównie tereny północno-zachodnie, północno-wschodnie oraz wschodnie. Istotnym elementem w strukturze przestrzennej gminy jest również infrastruktura turystyczna, która jak wynika z zapisu studium stanowi duży potencjał rozwojowy całego obszaru gminy. Zagospodarowanie turystyczne oraz baza noclegowa gminy wymaga podjęcia wielu przedsięwzięć mających na celu zwiększenie dostępności oraz podniesienie standardu usług z zakresu turystyki i rekreacji.

**Wyznaczenie terenów aktywności gospodarczej związanej z planowanymi w gminie Mszczonów oraz w zachodniej części gminy Radziejowice terenów o funkcjach usługowych związanych z lokalizacją m.in. terenów rekreacyjno-turystycznych (park rozrywki, park wodny, centrów kongresowo-konferencyjnych wraz z obiektami towarzyszącymi tj. hotelami, gastronomią, obiektami sportowymi, handlowymi oraz szeroko rozumianymi usługami z zakresu rekreacji i turystyki.** będzie motorem rozwoju całego regionu zarówno dla gmin, w których planuje się inwestycje tj. gminy Radziejowice i Mszczonów jak i dla gmin sąsiednich. Zmiana kierunku zagospodarowania w zachodniej części gminy ze wskazaniem terenu pod usługi związane z lokalizacją m.in. terenów rekreacyjno-turystycznych będzie początkiem rozwoju kierunku usług związanych z rekreacją, zabawą i wypoczynkiem oraz ożywienia gospodarczego poprzez rozwój różnych form działalności gospodarczej powstających w strefie aktywności bądź jej sąsiedztwie. W kierunku rozwoju turystyki wskazuje się również teren w Budach Józefowskich (jako przeznaczenie dopuszczone w ramach strefy usługowej) oraz tereny po eksploatacji górniczej w Radziejowicach, w rejonie ul. Przemysłowej. Tereny te poprzez przyjęty kierunek rekultywacji oraz lokalizację w sąsiedztwie terenów leśnych stanowią obszar potencjalnego rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej z możliwością stworzenia zaplecza usługowego oraz biznesowo-konferencyjnego, również po północnej stronie ul. Przemysłowej. Obecna struktura przestrzenna obszarów po eksploatacji górniczej w Radziejowicach, w rejonie ul. Przemysłowej i Łowiska Radziejowickiego, stanowi rezerwę terenów możliwych dla wsparcia rozwoju gospodarczego gminy, w oparciu o zmiany przestrzenne i gospodarcze w niej zachodzące. Zarówno istniejący ośrodek rekreacyjno-wypoczynkowy we Wręczy (Gmina Mszczonów), korzystne powiązania komunikacyjne związane z realizacją drogi S8 oraz rozwijające się struktury mieszkaniowe sprawiają, że zapotrzebowanie na tereny rekreacyjne, szczególnie wykorzystujące uwarunkowania krajobrazowe, są uzasadnione.

**Wyznaczone tereny aktywności gospodarczej w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia" w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) i w miejscowości Stabomierz umożliwią wykorzystanie niezagospodarowanych, atrakcyjnych terenów zlokalizowanych w centralnej części gminy, dla rozwoju funkcji turystyczno- rekreacyjno-wypoczynkowej, z której będą mogli korzystać mieszkańcy gminy i regionu jak również mieszkańcy pobliskiej Warszawy.**

Ośrodkiem skupiającym usługi kulturalno-administracyjne, oraz inne elementy infrastruktury społecznej jest wieś Radziejowice. Przewiduje się realizowanie celów publicznych w obszarze całej gminy – stosownie do potrzeb.

Przestrzeń rolnicza na terenie gminy w ostatnich latach ulega zmniejszeniu na korzyść rozwoju osadnictwa. Studium przewiduje produkcje rolną tylko w niewielkiej części gminy, na obszarach o kompleksach żyznych gleb, dla pozostałych terenów rolnych gminy zakłada się rozwój osadnictwa oraz rozwój pozarolniczych dziedzin gospodarki, w formie małych i mikro-przedsiębiorstw. Studium nie wyklucza zachowania produkcji rolnej we wszystkich strefach funkcjonalnych.

Lasy istniejące na terenie gminy stanowią zwarte kompleksy. Największy znajduje się w centralnej części gminy, drugi znacznie już mniejszy znajduje się w kierunku południowo-wschodnim od wsi Radziejowice, pozostałe mają charakter wysp, mocno rozdrobnione. Przewiduje się ochronę istniejącego drzewostanu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego przemysł, składy, handel i inne usługi zlokalizowane są głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8.

**Zmiana Studium zainicjowana w 2019 r. dotyczy obszaru zlokalizowanego w miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) na południe od trasy drogi S8. Celem podjęcia zmiany jest powiększenie obszaru strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego tj. terenów produkcji, składów i usług, kosztem zmniejszenia strefy mieszkaniowej. Zmiana ta wpłynie na umożliwienie rozwoju działalności gospodarczej obecnych i przyszłych inwestorów w tym obszarze, co niewątpliwie wpłynie korzystnie na kondycję finansową gminy.**

Zmiana ta w pełni wpisuje się we wnioski płynące z przeprowadzonego Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” (opisanego w Rozdziale 4 części A Studium), w szczególności w zakresie przekształcania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S8 i DK50 na tereny zabudowy usługowej. Bilans wykazał, że zapotrzebowanie na nowe tereny „usługowe” jest znacznie większe niż chłonności tych terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Rozwój zabudowy produkcyjnej i usługowej wiąże się z korzyściami ekonomicznymi dla gminy (poprzez wpływy z tytułów podatków od gruntów i budynków wielokrotnie wyższych niż od zabudowy mieszkaniowej). Ponadto, jest to obszar znajdujący się w dogodnej lokalizacji dla rozwoju zabudowy produkcyjnej (sąsiedztwo drogi ekspresowej S8).

### **Tereny mieszkaniowe**

Tereny mieszkaniowe stanowiąc będą podstawowy kierunek zagospodarowania gminy. Największe skupiska terenów zabudowy mieszkaniowej Studium zakłada w północno-wschodniej i wschodniej części gminy, oraz w części graniczącej z miastem Żyrardowem. Tereny mieszkaniowe postuluje się przede wszystkim w powiązaniu z istniejącą siecią osadniczą. Szczególnie mieszkalny charakter mają mieć tereny charakteryzujące się położeniem w obszarze dogodnego dojazdu, oraz w obszarach gdzie istnieją już sieci infrastruktury technicznej. Uzasadnieniem takiej polityki jest wzrastające zainteresowanie zamieszkaniem na terenie gminy Radziejowice mieszkańców z okolicznych miast, również z Warszawy. Ponadto, gmina posiada bardzo atrakcyjne tereny pod rozwój budownictwa jednorodzinnego i letniskowego, głównie ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe. Duże znaczenie ze względu na rozwój mieszkalnictwa ma objęcie terenu gminy planem rozbudowy sieci wodociągowej, budowy kanalizacji oraz innych mediów. Tereny mieszkaniowe gminy Radziejowice obejmować mają szczególnie wsie Radziejowice, Radziejowice Parcele, Zboiska, Kamionka, Krze, Adamów Parcele, Adamów, Kukłówka Radziejowicka, Budy Józefoskie, Korytów, Korytów A.

Zabudowa mieszkaniowa powinna uwzględniać ograniczenia wynikające z uciążliwości lokalizowania obiektów mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie linii kolejowej, dróg kołowych o natężonym ruchu samochodowym oraz obszarów przemysłowych. Pod uwagę winny być brane również ograniczenia związane z występowaniem terenów w bezpośrednim sąsiedztwie przyrodniczych obszarów chronionych oraz cennych kulturowo.

### **Osadnictwo**

Przewiduje się wzrost liczby mieszkańców gminy, oraz zagęszczenie sieci osadniczej. Postuluje się znaczny wzrost terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową o dużym komforcie przestrzennym, a także porządkowanie i sanację istniejącej zabudowy. Należy jednocześnie dążyć do ograniczenia rozproszenia zabudowy poprzez przyjęcie zasady dogęszczania istniejących jednostek osadniczych.

Przewiduje się powstawanie sieci osadniczej w oparciu o istniejące ośrodki, sieć dróg istniejących i projektowanych oraz infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną. Jako zasadę przyjmuje się kontynuację dotychczasowych kierunków rozwoju przedstawionych na rysunku studium.

Przewiduje się utworzenie centrów wsi Radziejowice, Korytów, Kuklówka Zarzeczna. Przez centrum wsi (obszar przestrzeni publicznej) należy rozumieć istniejący lub planowany do wydzielenia w ramach danej miejscowości obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

W południowo – zachodniej części gminy na południe od obwodnicy miasta Żyrardowa zostały wyznaczone tereny aktywności gospodarczej. w obszarze tym planowana jest lokalizacja inwestycji z zakresu usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, działalności konferencyjno – szkoleniowej, biznesowej edukacyjnej i naukowej i handlowej.

Wyznaczenie strefy aktywności gospodarczej spowoduje wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe zarówno zabudowy jedno- jak i wielorodzinnej, a także rozwój drobnych usług, hoteli, moteli, handlu, gastronomii i innych usług związanych zarówno z obsługą sąsiednich terenów jak i obsługą zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w sąsiedztwie, w terenach przyległych do wyznaczonych stref aktywności gospodarczej wyznacza się obszary zabudowy usługowo- mieszkaniowej.

Wyznaczenie nowych obszarów aktywności gospodarczej oraz wprowadzenie nowego układu komunikacji kołowej spowoduje rozwój ośrodków usługowo- mieszkaniowych we wsiach Pieńki Towarzystwo, Krzyżówka jak i również Słabomierz.

Wyznaczenie strefy aktywności gospodarczej w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) oraz w miejscowości Słabomierz umożliwi powstanie kompleksu rekreacyjno - wypoczynkowego w centralnej części gminy, w sąsiedztwie ośrodka gminnego.

### **Tereny gospodarczo-usługowe**

Przecinająca gminę droga krajowa nr 8 w „Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” została wyznaczona jako korytarz transportowy o znaczeniu europejskim. w powiązaniu z korytarzami transportowymi zostały wyznaczone pasma przyśpieszonej aktywności społeczno – gospodarczej. Wyznaczenie korytarza odzwierciedla się w polityce przestrzennej gminy poprzez wyznaczenie wzdłuż drogi krajowej obszarów wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego obejmującego przemysł, składy, handel, magazyny, oraz usługi obsługi ruchu tranzytowego z uwzględnieniem obszaru mieszczącego się w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Droga krajowa nr 50 stanowić ma tzw. „dużą obwodnicę Warszawy”, przystosowaną dla ruchu ciężarowego. Odcinek przebiegający przez gminę Radziejowice należy do bardzo ruchliwych, łączy dwa ważne dla tego obszaru miasta Mszczonów i Żyrardów, a dalej ma połączenie z autostradą A2. w sąsiedztwie drogi nr 50 i węzła komunikacyjnego Słabomierz zakłada się wielofunkcyjny rozwój działalności gospodarczej zarówno związanej z rozwojem usług handlu i produkcji wyznaczonych po południowo- wschodniej stronie drogi nr 50 jak i terenów na zachód w kierunku usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, a także działalności konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i handlu. Zakłada się że realizacja ww usług zaktywizuje rozwój aktywności w miejscowościach Krzyżówka, **Budy Mszczonowskie, Krze, Radziejowice** i Pieńki Towarzystwo jak również miejscowości w ich najbliższym sąsiedztwie. Realizacja usług jest szansą na rozwój ekonomiczny gminy Radziejowice i gmin położonych w sąsiedztwie. Stanowić będzie w przyszłości nowe wielofunkcyjne centrum usługowo – rekreacyjne, aktywizujące południowo – zachodnią część Gminy oraz okolice. w tym rejonie powinna nastąpić koncentracja działalności gospodarczej, związanej ze specyfiką przedsięwzięcia. Na terenach przylegających do planowanego obszaru aktywności gospodarczej, w którym projektuje się „park rozrywki i nauki” studium zakłada rozwój terenów usługowo – mieszkaniowych stanowiących zaplecze mieszkaniowo- usługowe dla projektowanej inwestycji.

Ustala się ponadto tereny wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w północno-zachodniej części gminy w miejscach przebiegu obwodnicy Żyrardowa.

Uwzględnia się w ww. strefach ograniczenia wynikające z lokalizowania obiektów przemysłowych w sąsiedztwie terenów mieszkalnych, obszarów cennyh kulturowo i przyrodniczo.

Dla obszarów użytkowanych nierolniczo i dla obszarów przeznaczonych do użytkowania nierolniczego ustala się zasadę że, oddziaływanie prowadzonej działalności emisją substancji oraz energii takiej jak: ciepło, hałas, wibracje, pola magnetyczne do powietrza, wody i gleby nie może przekraczać granicy terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny oraz nie może przekraczać na tej granicy standardów emisyjnych jakości środowiska oraz norm właściwych dla przeznaczenia terenów sąsiednich i dopuszczalnych w tym zakresie.

## **Tereny rolne**

Na terenie gminy Radziejowice przewiduje się ograniczenie i restrukturyzację zagospodarowania rolniczego i jego obsługi w kierunku rozwoju mieszkalnictwa oraz na wybranych terenach funkcji rekreacji, usługowych, przemysłu i składów.

Produkcję rolną należy zachować tylko w niewielkiej części gminy w obszarach występowania kompleksów żyznych gleb, to jest głównie w zachodniej oraz północnej części gminy. Dla pozostałych terenów rolnych gminy zakłada się rozwój osadnictwa oraz rozwój pozarolniczych dziedzin gospodarki.

Ze względu na niską klasę bonitacyjną gruntów, przewiduje się w przyszłości rozwój innych kierunków zagospodarowania (możliwość lokalizacji terenów mieszkaniowych, gospodarczo- usługowych, bądź wprowadzenia zalesień).

## **2.2. Zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Studium zakłada systematyczny, równoległy z zagęszczaniem sieci osadniczej oraz liczbą inwestycji rozwój infrastruktury technicznej. w szczególności objęcie wszystkich siedlisk dostępem do wodociągu i kanalizacji, oraz sieci gazociągowej. Zakłada się zwiększenie sieci energetycznej. Zakłada się rozbudowanie telefonii. Przewiduje się zwiększenie liczby abonentów, przez zwiększenie liczby przyłączy i modernizację (w miarę potrzeb) centrali telefonicznych.

W studium uwzględnia się przebudowę i modernizację dróg krajowych zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego oraz programami budowy dróg krajowych i wojewódzkich.

Zakłada się budowę nowego układu komunikacyjnego do obsługi wyznaczonej strefy aktywności gospodarczej związanej z rozwojem obszarów rozwoju rekreacyjnego, oraz kulturowego tj. UT w południowo - zachodniej części gminy Radziejowice i w północno - zachodniej części gminy Mszczonów. Nowy układ komunikacyjny polega na wyznaczeniu drogi do terenów położonych w Gminie Mszczonów. Wyznaczona zostaje nowa droga po wschodniej stronie strefy od węzła komunikacyjnego na drodze nr 50 w miejscowości Słabomierz **do miejscowości Wręcza**, która stanowić będzie obsługę terenów aktywności gospodarczej. **Ponadto, planuje się obsługę terenów istniejącą drogą w gminie Radziejowice i istniejącymi drogami w gminie Mszczonów. Droga w Gminie Radziejowice jest drogą powiatową relacji Korytów -Wręcza o numerze 4716.**

**Obsługę komunikacyjną terenów aktywności gospodarczej w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewid, Tartak) i w miejscowości Słabomierz planuje się poprzez istniejące drogi powiatowe nr 4713 w Korytów – Radziejowice i nr 4714W –Tartak – Mszczonów.**

## **Drogi krajowe**

Przez Gminę Radziejowice przebiega europejski korytarz transportowy KVI- Gdynia/Gdańsk- Warszawa- Katowice- Ostrava- Breclav, którego wypełnienie stanowi między innymi droga nr 8 na odcinku południowo – zachodnim od Warszawy.

Dla drogi krajowej nr 8 zgodnie z Koncepcją jej przebudowy ustala się przebudowę istniejącej drogi w celu przystosowania jej do parametrów drogi ekspresowej, poprzez przebudowę nawierzchni oraz zmniejszenie ilości skrzyżowań i wyznaczenie dróg serwisowych, odciążających tę drogę od ruchu lokalnego, w układzie równoległym do drogi, po obu jej stronach na terenach położonych na granicy strefy przemysłowo – usługowej oraz wzmożonej działalności gospodarczej.

Ustala się zlokalizowanie w miarę potrzeb i możliwości Miejsc Obsługi Publicznej (MOP) wzdłuż projektowanej drogi ekspresowej.

#### **Droga krajowa nr 50:**

Wykonano jej przebudowę, w tym wzmocnienie nawierzchni dostosowanie do nacisku 115kg/oś. w studium uwzględnia się budowę:

- obwodnicy miasta Mszczonowa, która w gminie Radziejowice przebiega po jej południowej części, w obszarze wsi Kuranów i Zboiska.
- obwodnicy miasta Żyrardowa w zachodniej części gminy wraz z przebudową węzła „Słabomierz”,

#### **Droga wojewódzka**

Droga nr 579 - należy przewidzieć dostosowanie do odpowiednich parametrów technicznych, zwiększenie nośności, budowy nawierzchni. Budowa chodników i ścieżek rowerowych oraz w części wymaga poszerzenia linii rozgraniczających.

#### **Drogi powiatowe**

Zakłada się utrzymanie i modernizację istniejących dróg powiatowych z dostosowaniem ich do parametrów dróg w poszczególnych klasach, a także częściową zmianę ich przebiegu. Zakłada się modernizację dróg powiatowych polegającą na budowie nawierzchni, chodników i ścieżek rowerowych oraz dostosowanie dróg powiatowych do szerokości w liniach rozgraniczających przewidzianych przepisami odrębnymi.

#### **Drogi gminne**

Dla usprawnienia układu komunikacyjnego gminy, ustala się wprowadzenie nowych dróg gminnych. w pierwszej kolejności jako drogi gminne należy zakwalifikować istniejące drogi obsługujące ruch lokalny. Zakłada się konieczność zachowania wzdłuż dróg gminnych 4m szerokości pasów przeznaczonych pod chodniki i ścieżki rowerowe. Nie przewiduje się poszerzania dróg gminnych. Zakłada się modernizację dróg gminnych polegającą na przebudowie nawierzchni, oraz budowie chodników i ścieżek rowerowych. Przy projektowaniu nowych dróg gminnych należy w szczególności uwzględnić obszary przeznaczone pod rozwój osadnictwa.

#### **Transport kolejowy**

Studium zakłada utrzymanie i modernizację istniejących urządzeń, szlaków i obiektów kolejowych w pasie terenów kolejowych i poza nim, jeśli jest to niezbędne dla bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Proponuje się wprowadzenie bezkolizyjnych skrzyżowań układu drogowego (ulice, ciągi piesze) z układami kolejowymi jako wielopoziomowe.

Należałoby wzmocnić działania mające na celu ograniczenie uciążliwości kolei i zabezpieczenia przed hałasem, drganiami, wpływami elektromagnetycznymi w terenach intensywnej zabudowy mieszkaniowej (wykonanie ekranowania).

Przewiduje się utrzymanie istniejącej funkcji i przebiegu linii kolejowej na terenie gminy.

#### **Energetyka i zaopatrzenie w ciepło**

Gmina Radziejowice zasilana jest w energię elektryczną z sieci 110 kV za pośrednictwem dwutransformatorowej stacji 110/15 kV „Mszczonów”, i „Żyrardów”.

We wsi Kaleń w gminie Żabia Wola w 2008r powstał nowy GPZ 110/15 kV. Istniejący system zasilania zaspokaja obecne potrzeby rozwoju gminy.

Dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej, usług, przemysłu lub zabudowy o zwiększonej intensywności zakłada się budowę nowych sieci energetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych stacji transformatorowych, **a także planuje się nową linię energetyczną 110kV wraz z GPZ w okolicy wsi Marków Świnice gmina Mszczonów.**



Sieci elektroenergetyczne ze względu na stan wymagają prac modernizacyjnych. Przy planowaniu nowych linii energetycznych średniego napięcia postuluje się preferowanie linii kablowych.

Przy sporządzaniu zapotrzebowania na moc poszczególnych obiektów należy przyjmować jako wytyczne następujące wskaźniki:

- dla zabudowy siedliskowej rolniczej 15-20 kW,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 10- 12 kW,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 7-10 kW na mieszkanie,
- dla zabudowy produkcyjno-usługowej i magazynowej – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od technologii i funkcji.

W planach miejscowych należy ustalić strefę wzdłuż linii energetycznej 110kV, w postaci pasa o ograniczonej zabudowie i zagospodarowaniu terenu o szerokości 36m.

Należy przewidzieć poprawę pewności zasilania systemu energetycznego poprzez dostosowanie istniejących sieci do wymagań ochrony środowiska oraz modernizację i budowę nowych sieci. Dopuszcza się inne działania dotyczące systemu elektroenergetycznego.

Jako główny kierunek rozwoju systemów energetycznych należy uznać rozwój alternatywnych, odnawialnych źródeł energii ze szczególnym uwzględnieniem energii biomasy, wód geotermalnych, energii wiatru, słońca.

## **Gazownictwo**

Biorąc pod uwagę strategiczne cele rozwoju Gminy Radziejowice zakłada się rozbudowę systemu sieci gazowych w obszarach przewidzianych do zurbanizowania.

Przez teren gminy Radziejowice przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 relacji Mory – Piotrków Trybunalski MOP 5,5 MPa oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 PN relacji Mory – Piotrków Trybunalski(odcinek Mszczonów – Żyrardów) MOP 5,5 MPa.

Dla odcinków gazociągu DN400 wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. zgodnie z załącznikiem nr 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 16.04.2013 w sprawie technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640) obowiązują zmniejszone szerokości stref kontrolowanych o następujących wartościach:

- 32,5 m dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego,
- 30,0 m dla obiektów zakładów przemysłowych,
- 30,0 m dla budynków mieszkalnych i zabudowy jedno i wielorodzinnej,
- 30,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (garaże, stodoły, szopy),
- 30,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej i wodociągów mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),
- 14,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni).

Dla odcinka gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 przebudowanego w czasie budowy drogie ekspresowej S8 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokość strefy kontrolowanej wynosi 8 metrów.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN100 zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, szerokość strefy kontrolowanej wynosi 4 metry.

Oś strefy kontrolowanej pokrywa się z osią gazociągu wysokiego ciśnienia, zatem minimalna odległość zabudowy od gazociągu jest równa połowie szerokości strefy kontrolowanej.

Szerokości stref kontrolowanych mogą ulec zmianie w wyniku modernizacji gazociągów.

### Telekomunikacja, teleinformatyzacja

W zakresie telekomunikacji Studium przewiduje dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu dostępu do Internetu .

### Wodociągi

Planuje się modernizację istniejących studni, w celu zwiększenia ich efektywności, i możliwości uzyskania zwiększonych ilości poborów wody. Rozbudowę stacji uzdatniania wody. Przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej i umożliwienie podłączenia wszystkich mieszkańców gminy.

W pierwszej kolejności dalszy rozwój sieci wodociągowej realizowany będzie w największych miejscowościach i osiedlach położonych na głównych kierunkach budowy sieci oraz tych, które charakteryzują się największym rozwojem gospodarczym (działalność produkcyjna itp.) Następnym etapem byłaby dalsza rozbudowa sieci w średnich i małych skupiskach ludzi.

Zakładając zwiększenie obszarów zurbanizowanych na terenie gminy należy przewidzieć rozwój infrastruktury wodociągowej, przyjmując następujące wskaźnikowe wielkości:

- w przeliczeniu dla mieszkańców – 200 dm<sup>3</sup>/1Mk/db,
- w przeliczeniu na inwentarz żywy: 80 -30 dm<sup>3</sup>/1 sztukę inwentarza/db,
- w przeliczeniu dla obszarów aktywizacji gospodarczej – 30 m<sup>3</sup>/ha/db dla działalności gospodarczej nie wodochłonnej.

Projektowana inwestycja zlokalizowana na terenie strefy UT oraz UM/R w miejscowości Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo zaopatrywana będzie w wodę z własnych ujęć zasilanych istniejących zasobów wód podziemnych. Częściowo zaopatrzenie obszaru w wodę nastąpi z istniejących i projektowanych wodociągów z zasilanych z ujęć gminnych.

**Projektowane inwestycje zlokalizowane na terenach strefy UT1 w miejscowościach Tartak Brzózki (obręb ewid. Tartak) i Słabomierz zaopatrywane będą w wodę z istniejących wodociągów zasilanych z ujęć gminnych.**

### Kanalizacja

Dynamiczny rozwój zabudowy mieszkaniowej wymusza konieczność budowy kanalizacji sanitarnej. Budowę kanalizacji w gminie Radziejowice rozpoczęto od miejscowości Korytów. Gmina Radziejowice uzyskała zapewnienie oczyszczenia ścieków i podłączenie się do funkcjonującej na terenie miasta Żyrardowa nowoczesnej oczyszczalni ścieków o wolnych mocach przerobowych. **Do końca 2015r. sieć kanalizacji sanitarnej została wybudowana w miejscowościach: Korytów, Tartak, oraz częściowo w miejscowościach Tartak Brzózki (obr. ewid. Tartak), Radziejowice. Trwa budowa dalszych odcinków w Radziejowicach i Tartaku Brzózkach.** Zalecana jest budowa kanalizacji równoległe z wodociągami, począwszy od obszarów położonych najbliżej oczyszczalni dalej w kierunku

Radziejowice. Należy ponadto zwrócić uwagę na bardzo wysokie koszty całej inwestycji, istniejące ograniczenia możliwości finansowania tego projektu ze środków własnych niejako narzucają władzom gminy konieczność ich dofinansowania ze środków UE

W niektórych miejscowościach budowa kanalizacji będzie wiązała się z budową lokalnych małych oczyszczalni bezobsługowych. Prowadzenie przyłączy i budowa kosztownych kolektorów w miejscowościach o małej liczbie mieszkańców oraz znacznym oddaleniu od głównej nitki kanalizacji nie będzie po prostu ekonomicznie uzasadniona. Nie możliwe jest bowiem rozwijanie działalności gospodarczej bez zapewnienia odprowadzania ścieków, natomiast intensywny rozwój osadnictwa głównie z powodów obciążenia finansowego spowodowanego budową kanalizacji powinien mieć charakter skupiskowy.

Na terenach inwestycji związanych ze strefą UT oczyszczenie ścieków następować będzie w lokalnych systemach oczyszczania ścieków. Planowany rozwój zabudowy głównie usługowej, a także mieszkaniowej w miejscowości Krzyżówka, Pieńki Towarzystwo jak również w miejscowości Słabomierz wymagać będzie uzbrojenie terenów w kanalizację sanitarną. **Inwestycje planowane do realizacji w strefie aktywności gospodarczej (UT1) w miejscowościach Tartak Brzózki i Słabomierz mają możliwość podłączenia do istniejącej sieci kanalizacyjnej.** Rozważyć należy możliwość podłączenia całego rejonu strefy UT i nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej do oczyszczalni ścieków w Żyrardowie.

Sukcesywna realizacja sieci kanalizacyjnej sanitarnej powinna następować we wszystkich wsiach objętych wodociągiem. Realizacja kanalizacji sanitarnej na terenach zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej powinna następować w miarę możliwości równoległe do wprowadzanej zabudowy.

### Odnawialne źródła energii

Wzrost wykorzystania odnawialnych źródeł energii jest kierunkiem zgodnym z polityką zarówno województwa mazowieckiego jak i kraju.

W północnej części miejscowości Korytów oraz w miejscowości Krzyżówka w obszarach oznaczonych na rysunku zmiany studium, wyznacza się teren PE1, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – tereny produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych, zamykającą się we wskazanych terenach PE1. Ponadto w terenach PU3 dopuszcza się rozmieszczenie urządzeń wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

### 2.3. Zasady ochrony wartości przyrodniczych

#### Polityka ochrony środowiska przyrodniczego

Jednym z celów wyznaczonych do realizacji jest poprawa i ochrona warunków środowiska przyrodniczego poprzez:

- ustalenie ochrony walorów kulturowych i przyrodniczych,
- poprawy standardów środowiska.

Dopuszcza się przekształcenia terenu i zaleca się podejmowanie takich działań, które zapewnią:

- ochronę terenów bagiennych i podmokłych,
- zachowanie istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności,
- zachowanie w terenach rolniczych zadrzewień wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych.
- ochronę naturalnych zbiorników wodnych przed ich zniszczeniem oraz budowę zbiorników małej retencji na obszarach wskazanych niniejszym studium pod zabudowę.

#### Obszary chronione

Studium uwzględnia postulowany do wprowadzenia w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego Park Krajobrazowy „Ziemia Chełmońskiego”. w obszarze przyszłego

parku ustalono głównie tereny mieszkalnictwa niskiego, jednorodzinnego, które to tereny nie kolidują z ustawowymi ograniczeniami w obszarze parków krajobrazowych. Ponadto, ustalenia dotyczące wskaźników urbanistycznych w terenach przewidzianych do zabudowy zostały określone w sposób pozwalający na realizację zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych form oraz z intensywnością pozwalającą na zachowanie walorów kulturowo krajobrazowych.

W Studium ustala się w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu warunki zabudowy mieszkaniowej, oraz w szczególności ograniczenia w strefach wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego zgodnie z przepisami odrębnymi. Tereny takie należy zagospodarować z dbałością zarówno o sposób ukształtowania zabudowy jak i krajobrazu, w dostosowaniu do lokalnych warunków fizjograficznych oraz przyrodniczo-kulturowych

Ustala się szczególną ochronę rezerwatu przyrody „Dąbrowa Radziejowska” zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków w planach miejscowych w bezpośrednim sąsiedztwie (w odległości około 100 m) należy wprowadzić ustalenia dotyczące ekspozycji obiektów zabytkowych jak i funkcji terenu przylegającego nie kolidujące z zabytkami. w obszarach przyległych do zabytków należy ustalić ochronę polegającą na zachowaniu głównych osi widokowych na obiekt zabytkowy, szczególnie od strony głównych dróg, wjazdów i alei parkowych.

Wzdłuż północnej granicy Rezerwatu „Stawy Gnojna im. Rodziny Bieleckich” położonego w gminie Mszczonów została wyznaczona otulina ochronna o szerokości 700 m w obrębach- wsiach Zboiska i Kamionka.

Ponadto, zakłada się ochronę krajobrazu rodzimego poprzez ustalenia dotyczące wskaźników urbanistycznych na terenach przewidzianych do zabudowy. w obszarach tych w/w wskaźniki zostały określone w sposób pozwalający na realizację zabudowy w nawiązaniu do tradycyjnych form architektonicznych oraz z intensywnością pozwalającą na zachowanie walorów kulturowo - krajobrazowych.

Zabudowa na tym terenie powinna być wyjątkowo atrakcyjna, o dużym stopniu zindywidualizowania. Należy dążyć do grupowania zabudowy, w tym również do zagęszczenia struktury osiedleńczej. Obszar ten podlega ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **Korytarze ekologiczne**

Zakłada się ochronę istniejących zadrzewień, zalesień, pastwisk, łąk położonych głównie wzdłuż naturalnych cieków wodnych, rzek oraz istniejących siedlisk przyrodniczych śródpolnych. Ustala się ochronę terenów zielonych jako korytarzy ekologicznych do ochrony rodzimej fauny i flory. Głównym korytarzem ekologicznym jest wchodzący w skład sieci Econet korytarz oparty o obszar Dąbrowy Radziejowskiej, oraz łączące się z nim korytarze wzdłuż rzek Pisi Gągoliny wraz z Okrzeszą. Na etapie sporządzania planów miejscowych ochrona korytarzy ekologicznych z naturalnymi terenami zielonymi powinna polegać na wprowadzeniu odpowiednich zapisów dot. m.in. odsunięcia nowej zabudowy od cieków wodnych oraz ogrodzeń, pozostawienia terenu w dotychczasowym użytkowaniu, ochronę zieleni itp.

Z uwagi na konieczność nowo planowanej drogi przez dolinę Okrzeszy należy zastosować odpowiednie rozwiązania techniczne umożliwiające swobodną migrację dużych zwierząt.

### **Lasy**

Zakłada się ochronę istniejących lasów. Gospodarka leśna prowadzona według planów urządzenia lasów zgodnie z zasadami proekologicznej gospodarki leśnej. Przewiduje się możliwość wprowadzenia zalesień i dolesień niewielkich terenów, na obszarach nieurbanizowanych, na gruntach niskich klas w sąsiedztwie istniejących lasów. Zachowuje się istniejące zagospodarowanie rekreacyjne na działkach leśnych z możliwością przeznaczenia działek rekreacyjnych na działki budowlane. Dopuszcza się zabudowę na działkach leśnych zgodnie z kierunkami zagospodarowania studium.

Wskazane jest zachowanie w maksymalnym stopniu istniejących cennych zbiorowisk roślinnych o bardzo dużym stopniu naturalności. Cenne zbiorowiska łąkowe i grądowe położone w zachodniej

części gminy przy zmianie zagospodarowania związanej z wprowadzeniem nowych funkcji powinny zostać w możliwie maksymalnym stopniu zachowane i wkomponowane w nowe funkcje.

Zalecane jest dążenie do ograniczenia ingerencji w strefach ekotonowych na styku las – tereny otwarte.

Studium zaleca ochronę zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, zadrzewień śródpolnych oraz wzdłuż otwartych powierzchni wodnych i cieków. Zakłada się również zachowanie, ochronę i bieżącą konserwację istniejących parków, zieleńców i skwerów, a także wprowadzanie nowej zieleni izolacyjnej w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy przemysłowo – składowej.

### **Warunki aerosanitarne**

Przewiduje się ograniczenie emisji zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, powstających głównie w związku z ogrzewaniem węglem. Postuluje się wprowadzanie odnawialnych źródeł energii (energia z biomasy, energia wiatru, energia słońca) lub mało uciążliwych czynników grzewczych gaz, olej niskosiarkowy, energia elektryczna. w przypadku emisji zanieczyszczeń powodowanych przez prowadzoną działalność gospodarczą zakłada się modernizację zakładów w celu dostosowania ich do obowiązujących przepisów i norm.

Zaleca się rozwój transportu zbiorowego i organizacji zintegrowanych węzłów komunikacyjnych na potrzeby strefy UT. Nowo wyznaczone tereny wrażliwe na hałas były położone możliwie daleko od ruchliwych linii komunikacyjnych lub w miarę możliwości oddzielone od nich pasem terenów usługowych lub szerokim pasem zieleni.

### **Gospodarka wodna**

Zakłada się poprawę jakości zasobów wód gruntowych i powierzchniowych w obszarze gminy poprzez:

- budowę systemu kanalizacji sanitarnej obejmującej teren całej gminy, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Żyrardowie oraz ewentualnie do projektowanej oczyszczalni ścieków w Bieniewcu w gminie Żabia Wola
- budowę podczyszczalni wód deszczowych odprowadzanych z terenu dróg i terenów utwardzonych, obejmujących obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego,
- ochronę istniejących terenów bagiennych i podmokłych położonych w sąsiedztwie cieków wodnych stanowiących naturalne pasy ochronne i oczyszczające wodypowierzchniowe,

Ponadto, ustanawia się zakaz zasypywania, osuszania i zanieczyszczania naturalnych zbiorników wodnych.

Istniejące w gminie naturalne ciek wodne i rzeki należy chronić przed ich przebudową i regulacją. Tereny podsiąkające i zalewowe w sąsiedztwie cieków wodnych oraz rzek należy pozostawić jako tereny zalewowe bez prawa zabudowy. Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, a przy planowaniu i realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia.

Należy prowadzić racjonalną gospodarkę wodną pozwalającą na ograniczenie zużycia wody.

Zakłada się działania zapobiegające ponad normatywnym poborom wód.

Zakazuje się wprowadzania ścieków komunalnych do cieków wodnych, rowów i gruntu bez wcześniejszego oczyszczenia. Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków technologicznych w granicach działki przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej lub innego odbiornika. Przede wszystkim działania zapobiegawcze zanieczyszczeniu wód powinny polegać na egzekwowaniu przepisów sanitarnych przez inwestorów i zakłady przemysłowe. w przypadku odprowadzania wód odpadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wody te, po oczyszczeniu wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi powinny być odprowadzone do tej samej zlewni z zapewnieniem odpowiedniej retencji, w celu zachowania właściwych stosunków gruntowo - wodnych. Dotyczy to terenów, gdzie może być dopuszczona lokalizacja obiektów o dużych powierzchniach szczelnych.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków sanitarnych kanalizacją gminną. Do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni oraz dopuszcza się możliwość budowy lokalnych systemów oczyszczania ścieków.

Tereny bezpośredniego zagrożenia powodziowego należy pozostawić jako tereny bez prawa zabudowy.

Przy planowaniu i realizacji nowych sposobów zagospodarowania związanych z planowanymi kierunkami rozwoju powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę zagospodarowania terenu uwzględniając obecny system prawa. w przypadku lokalizacji obiektów o dużych powierzchniach szczelnych należy zwrócić szczególną uwagę na zachowanie właściwych stosunków gruntowo – wodnych na terenach sąsiednich i odprowadzenia wód opadowych z zachowaniem lokalnej retencji w obrębie własności terenu.

Wszelkie działania w obszarze terenów zalewowych oraz terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi powinny być prowadzone w oparciu o obowiązujące przepisy Prawa Wodnego.

Naturalne ciek wodne tj. istniejące rzeki: Okrzesza i Pisia Gągolina powinny być chronione przed przebudową i regulacją, a także powinna być zachowana ich obudowa biologiczna. Wzdłuż dolin cieków należy ustalić strefę buforową. w przypadku rowów melioracyjnych uzasadnionym wydaje się dopuszczenie możliwości ich przebudowy w celu dostosowania do nowego układu funkcjonalno – komunikacyjnego oraz zastąpienie ich kanalizacją odwadniającą z odprowadzeniem wód do odbiorników tj. cieków i zbiorników małej retencji w szczególności na terenach intensywnej zabudowy.

Na etapie opracowywania planów miejscowych powinno się uwzględnić wymaganie zapewnienia możliwie dużej powierzchni infiltracyjnej dla wód opadowych i roztopowych. Istotne jest zachowanie jak największej retencji powierzchniowej.

### **Gospodarka odpadami**

Nadrzędnym celem polityki w zakresie gospodarki odpadami jest skuteczna segregacja wytwarzanych odpadów, zapobieganie powstawaniu odpadów przez rozwiązanie problemu odpadów „u źródła”, odzyskiwanie surowców i ponowne wykorzystanie odpadów oraz bezpieczne dla środowiska końcowe unieszkodliwianie odpadów niewykorzystanych.

Zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami opracowanym w czerwcu 2004r w Gminie projektuje się stworzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami w następujących podsystemach:

- A. podsystem gospodarki odpadami komunalnymi, opakowaniowymi, zużytym sprzętem, elektrycznym i elektronicznym
- B. podsystem gospodarki odpadami budowlanymi
- C. podsystem gospodarki odpadami azbestu
- D. podsystem gospodarki wrakami samochodowymi i oponami
- E. podsystem gospodarki zwłokami zwierzęcymi
- F. podsystem zbierania odpadów pochodzenia medycznego

- Przedsięwzięcia związane z gospodarką odpadami:
- Zakup pojemników i worków foliowych do selektywnej zbiórki odpadów
- Inwentaryzacja i likwidacja dzikich składowisk odpadów
- Modernizacja składowiska odpadów innych niż niebezpieczne w Słabomierzu-Krzyżówce (budowa wjazdu wagi, brodzika dezynfekcyjnego), budowa ogrodzenia, oraz rozbudowa systemu drenażowego
- Budowa podczyszczalni wód drenażowych i opadowych
- Zamknięcie składowiska odpadów obojętnych i niebezpiecznych w Słabomierzu-Krzyżówce.
- Szkolenia pracowników gminy.
- Edukacja ekologiczna lokalnej społeczności.

Podstawowe działania powinny również polegać na likwidacji nielegalnych wysypisk odpadów stałych. Zapewnione będą warunki funkcjonowania systemu selektywnego zbierania i odbierania odpadów komunalnych, aby było możliwe ograniczenie składowania odpadów ulegających biodegradacji oraz osiągnięcie poziomów odzysku i recyklingu odpadów opakowaniowych.

W obrębie wyznaczonych nowych stref aktywności gospodarczej przed wywozem odpadów w celu ich przetworzenia i utylizacji należy wyznaczyć miejsca gdzie będzie odbywać się ich segregacja i magazynowanie. Wyznaczone miejsca winny być lokalizowane w obrębie poszczególnych działek lub zbiorcze w obszarze całego terenu.

#### **Złóża kopalin, tereny i obszary górnicze.**

Na obszarach udokumentowanych złóż kopalin oraz terenów górniczych i obszarów górniczych objętych zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. ustala się zagospodarowanie (w tym realizację zabudowy) na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **2.4. Zasady ochrony wartości kulturowych**

Studium zakłada kształtowanie harmonijnego, współczesnego krajobrazu kulturowego z uwzględnieniem uwarunkowań i tradycji historycznych oraz regionalnych, a na obszarach krajobrazu zdegradowanego rewaloryzację tych terenów.

Ustala się ochronę istniejących zabytków na terenie gminy Radziejowice. Ochroną objęte zostaną:

- zabytki archeologiczne,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki będące w ewidencji konserwatorskiej,
- tereny o cennych walorach kulturowo – krajobrazowych,

Dla terenów zabytków archeologicznych w planach miejscowych należy przewidzieć strefy ochrony konserwatorskiej, w obszarze których należy ustalać działania zapobiegające zniszczeniu zabytków archeologicznych, umożliwiające ich zbadanie i ewentualne przeznaczenie terenu pod inwestycje.

W planach miejscowych określi się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi, strefy ochrony konserwatorskiej, oraz strefy ochrony ekspozycji obiektów szczególnie cennych. w przypadku sporządzania planu miejscowego dla działki bądź działek sąsiadujących z obiektem wpisanym do rejestru zabytków, lub ewidencji konserwatorskiej należy uwzględnić sąsiedztwo obiektu zabytkowego. w planach miejscowych określi się również zasady ochrony ekspozycji zabytków, lokalizacji nowych budynków ich wysokości i kolorystyki elewacji dachów.

Zaleca się na terenach wiejskich i w obszarach o znaczeniu kulturowym dążenie do preferencji zabudowy w nawiązaniu do lokalnych tradycji i otaczającego krajobrazu.

W obszarze postulowanego Parku Krajobrazowego „Ziemia Chełmońskiego” ustala się ochronę krajobrazu kulturowego, wyrażającą się wprowadzeniem w jego obszarze zabudowy mieszkaniowej nawiązującej do tradycyjnych form, m.in. zlokalizowanej na działkach o powierzchni min 2500m<sup>2</sup>.

Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej w miejscowości Radziejowice oraz granica strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego są wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym. Przebiegi tych stref oraz obowiązujące zapisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów znajdujących się w strefach budzą wiele uwag. Dlatego też studium dopuszcza zmianę zapisów i zasad oraz zmianę przebiegu granic stref na etapie sporządzenia planów miejscowych po przeprowadzeniu analiz w uzgodnieniu i z pomocą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## 2.5. *Polityka społeczna Gminy*

Studium zakłada konieczność zwiększenia ilości obiektów publicznych, oraz zwiększenie oferty infrastruktury społecznej, szczególnie z zakresu opieki zdrowotnej. Studium ma sprzyjać również powstawaniu nowych miejsc pracy.

Przewiduje adaptacje istniejących obiektów infrastruktury społecznej (szkoły, dom kultury, przychodnia zdrowia, tereny sportu i rekreacji) oraz możliwość ich rozbudowy.

Zakłada się możliwość lokalizowania obiektów infrastruktury społecznej w głównych ośrodkach subgminnych – zależnie od potrzeb, jednak ich największa koncentracja na ośrodkach osadniczych:

- Radziejowice – Tartak Brzózki
- Korytów-Korytów A
- Kukłówka Radziejowicka – Kukłówka Zarzeczna.

## 2.6. *Polityka gospodarcza gminy*

Zmiany zachodzące w strukturze agrarnej doprowadziły do znacznej redukcji znaczenia produkcji rolniczej. Studium zakłada dalsze ograniczanie terenów rolniczych gminy, przede wszystkim na rzecz rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zabudowy z zakresu turystyki i rekreacji, a także, w wybranych obszarach zabudowy gospodarczo-usługowej. Ustala się jako realizację celów wskazanych w studium przez wprowadzenie w obszarze gminy terenów przeznaczonych pod rozwój wielofunkcyjny (różne formy działalności gospodarczej, lokalizacja małych i mikroprzedsiębiorstw).

Wyznaczenie strefy obszarów rozwoju gospodarczego spowoduje wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, a także rozwój drobnych usług, hoteli, moteli, handlu, gastronomii i innych usług związanych zarówno z obsługą sąsiednich terenów jak i obsługą zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w sąsiedztwie tj. na terenach przyległych do wyznaczonych stref obszarów rozwoju gospodarczego, wyznacza się obszary zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczenie nowych obszarów rozwoju gospodarczego oraz wprowadzenie nowego układu komunikacyjnego obejmującego układ komunikacji kołowej spowoduje rozwój ośrodków usługowo-mieszkaniowych w zachodniej części gminy.

Konieczne i niezmiernie ważne jest opracowanie przez gminę jednolitego planu działań promocyjnych. Podstawowym elementem każdej akcji nakierowanej na przyciągnięcie inwestorów zewnętrznych musi być promocja i reklama gminy. Działania promocyjne wymagają jednak jasnego, ścisłego planu i harmonogramu. Zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Radziejowice postuluje się m.in. utworzenie stanowiska ds. obsługi inwestorów w ramach Urzędu Gminnego, opracowanie i wdrożenie regulaminu zwolnień podatkowych dla inwestorów, opracowanie materiałów promocyjnych, stworzenie bazy danych oraz strony internetowej, na której znalazłyby się niezbędne informacje dla potencjalnych inwestorów.

## 3. Strefy funkcjonalne polityki przestrzennej

### 3.1. *Wytyczne ogólne*

Dla realizacji strategicznych celów rozwoju gminy wyodrębniono strefy funkcjonalno-przestrzenne, o zróżnicowanym przeznaczeniu i warunkach przyszłego zagospodarowania, uwzględniające uwarunkowania zawarte w powyższym studium oraz zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 czerwca 2004r. uchwałą sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 65/2004. Polityka przestrzenna gminy zawarta w studium jest wynikiem zdiagnozowanych uwarunkowań i obejmuje działania zmierzające do przekształcenia struktury funkcjonalno-przestrzennej zgodnie ze „Strategią rozwoju Gminy Radziejowice” i Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego. **Wśród uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy znajdują się potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”, o którym mowa w Rozdziale 4 części A Studium.**



W poszczególnych strefach wyznaczono obszary o zróżnicowanych sposobach zagospodarowania oraz preferowanych wiodących funkcjach i przyporządkowanym im określonych kierunkach zagospodarowania. w obszarach zostały określone tereny, w jakich należy opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz zostały ustalone wytyczne dla ustalenia tych planów. Granice obszarów wskazanych do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą ulegać korektom oraz istnieje możliwość zmiany obowiązujących planów w innych granicach.

Podstawą wyznaczenia granic jednostek strukturalnych jest analiza warunków fizjograficznych, przyrodniczych i funkcjonalnych terenów.

- Przewiduje się możliwość korekty zasięgu poszczególnych stref na etapie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oraz możliwość realizacji celów publicznych w obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy.
- Dopuszcza się możliwość zachowania dotychczasowego użytkowania w planach miejscowych, na obszarach wszystkich stref.
- Dla obszarów, na których przewiduje się lokalizację nowych funkcji mieszkaniowych i podobnych (w strefach MN, UM, oraz I) w planach miejscowych należy wskazać tereny, w których zbyt wąski podział własności uniemożliwia lokalizację na nich budynków mieszkalnych. Zaleca się łączenie zbyt wąskich działek, w celu umożliwienia efektywnego wykorzystania ich powierzchni, a także powstania prawidłowej struktury osadniczej.
- Ustalona w poszczególnych strefach wysokość zabudowy dotyczy budynków.

Dla obszarów objętych zmianą studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. wskazuje się ponadto ogólne zasady stosowania zapisów studium:

- W związku z ogólnością mapy topograficznej, na której sporządzono studium nie jest możliwe precyzyjne wyznaczenie granic terenów, dlatego mogą występować przesunięcia w stosunku do granicy działki ewidencyjnej i faktycznej lokalizacji zagospodarowania; ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, co umożliwi dokładne zlokalizowanie granicy terenu inwestycyjnego w odniesieniu do granicy działki ewidencyjnej.
- W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania każdego z obszarów, określone kierunki przeznaczenia oznaczają funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może ona być uzupełniona innymi funkcjami określonymi w studium, które jednak nie mogą być dla niej przeciwstawne i pogarszać warunków jej funkcjonowania, a powinny stanowić jej wsparcie i uzupełnienie. Dopuszcza się wyznaczanie w planie dróg, w tym dróg publicznych, które nie zostały wskazane na rysunku studium.
- Dla terenów UM1 dopuszcza się, aby tereny wyznaczane w miejscowym planie mogły zawierać wyłącznie przeznaczenie podstawowe zabudowy mieszkaniowej albo wyłącznie usługi (zgodnie z zakresem usług dopuszczonych w studium), albo wyłącznie składy i magazyny, albo możliwe jest w ramach jednego terenu przemieszanie tych przeznaczeń w dowolnych wzajemnych proporcjach za wyjątkiem łączenia funkcji mieszkaniowej ze składami i magazynami.
- Na etapie sporządzania miejscowych planów dopuszcza się zaktualizowanie (w trybie określonym w przepisach odrębnych) dokumentów typu: ewidencja obiektów zabytkowych w obszarze gminy, rejestru zabytków, spisu obiektów objętych ochroną przyrody, inwentaryzacji roślinności rzeczywistej klasyfikującej się do objęcia ochroną lub wykonania mapy roślinności planowanej podlegającej ochronie, wykazu terenów będących własnością gminy, terenów zamkniętych, zadań Planu Gospodarki Odpadami, mapa zagrożenia powodziowego itp.

### 3.2. *Charakterystyka stref*

**UT** – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, a także działalności biznesowej, konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowo – technologicznej i kulturowej, zamieszkania zbiorowego, usług związanych z administracją i obsługą biurową firm

**z możliwością lokalizowania zabudowy mieszkaniowej** wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) oraz rolniczego i leśnego użytkowania terenu.

**UT1 – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego użytkowania terenu.**

**UT2 – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia, urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.), budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.), budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, zieleń urządzone; wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.**

**PU – strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, przemysłu, usług, obsługi ruchu tranzytowego, składów.** Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych w szczególności: oświaty, kultury, kultu religijnego, obsługi ruchu tranzytowego, w tym usług hotelowych, oraz handlu, gastronomii, agroturystycznych, sportu, pocztowych i telekomunikacyjnych, oraz innych drobnych usług. Przewiduje się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego użytkowania.

- PU1 - tereny produkcji, składów i magazynów zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych
- PU2 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej.
- PU3 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizowania stref PU w obszarach chronionego krajobrazu i strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.
- **PU4 - tereny produkcji, składów i usług o uciążliwości ograniczonej do wielkości terenu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.**
- **PE1 – tereny produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych, na których jest możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię OZE o mocy przekraczającej 500 kW. Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia w obszarze chronionego krajobrazu.**

**U – strefa usługowa, z możliwością realizacji usług publicznych, usług turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia, urządzeń obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.), budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.), budynków i obiektów do uprawiania sportu i rekreacji, obiektów służących organizacji imprez masowych wyłącznie w miejscowości Budy Józefowskie. Przewiduje się możliwość zachowania w planach miejscowych istniejącego użytkowania.**

- U1 – tereny zabudowy usługowej.
- U2 – tereny zabudowy usługowej.

**UM – strefa usługowo-mieszkalna.** Obszary zabudowy mieszkaniowej, drobnej wytwórczości oraz innych usług nieuciążliwych. Dla obszarów tej strefy zakłada się przede wszystkim rozwój mikro

i drobnej przedsiębiorczości. Dopuszcza się możliwość realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych w szczególności: administracji publicznej, bezpieczeństwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, placówek pielęgnacyjno-opiekuńczych, kultury, kultu religijnego, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki w tym usług hotelowych, oraz agroturystycznych, sportu, pocztowych i telekomunikacyjnych, oraz innych drobnych usług. Przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania.

- UM1 - tereny osadnictwa wielofunkcyjnego do regulacji w oparciu o plany miejscowe. Przewiduje się lokalizację mikro i małych przedsiębiorstw.
- UM2 - tereny wielofunkcyjnych ośrodków gminnych obejmującego tereny wsi Radziejowice, Kukłówka Zarzeczna, Korytów A, do regulacji w oparciu o plany miejscowe.
- UM/R - tereny zabudowy usługowej -wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej (w tym pod obiekty usługowe, magazyny, handel, usługi sportu i rekreacji, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej, usługi administracji, i zamieszkania zbiorowego) **i tereny zabudowy mieszkaniowej** z możliwością lokalizowania zabudowy zagrodowej oraz pozostawienia terenów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu.
- MWU – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

**MN – strefa mieszkaniowa.** Dla obszarów strefy mieszkaniowej zakłada się rozwój terenów mieszkaniowych jednorodzinnych o małej intensywności zabudowy. Dopuszcza się możliwość realizacji podstawowych usług towarzyszących. Przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego na terenach strefy. Zaleca się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizowania stref MN w obszarach chronionego krajobrazu oraz zachowanie istniejących kompleksów leśnych z możliwością dolesień.

- MN1 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością podstawowych usług obsługujących obszar;
- MN2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej;
- MN3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej na terenach leśnych;
- MN4 - tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej na działkach ok. 2000m<sup>2</sup> i większych ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowo-przyrodniczych.
- MN5 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług.

**RE – strefa ekologiczna** - tereny ochrony środowiska naturalnego wskazane do zachowania walorów krajobrazowych i bioróżnorodności. Przewidziane do wyłączenia spod zabudowy, spod prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej z wyjątkiem obiektów związanych z ochroną obszaru oraz zagospodarowaniem turystyczno-rekreacyjnym.

- RE1 - tereny w sąsiedztwie istniejących lasów położone na gruntach słabych klas proponowane do wprowadzenia zalesień.
- RE2 – obszary węzłów i korytarzy ekologicznych, trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk.
- RE3 - tereny wód powierzchniowych, w tym stawów rybnych i kąpielisk.
- RE4 - tereny poeksploatacyjne przeznaczone do rekultywacji leśnej, wodnej lub innej, w tym rekreacyjnej.

#### **RPL – strefa produkcji rolnej i leśnej.**

RPL1 - tereny rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji wraz z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej.

RPL2 - tereny lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

#### **I - strefa zróżnicowanego zagospodarowania, w tym rekreacyjno – turystycznego i innych.**

I1 - tereny istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji,

I2 - tereny wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z prowadzoną eksploatacją

I3 – składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne w Słabomierzu-Krzyżówce I4 – tereny przeznaczone pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa

#### **UKS – strefa usług sakralnych.**

#### **ZC – strefa cmentarza.**

#### **ZL – strefa lasów.**

#### **TK – strefa terenów komunikacji.**

### **3.3. Wytyczne szczegółowe dla stref funkcjonalnych**

#### **3.3.1. Strefa UT**

##### **Charakterystyka i położenie strefy aktywności gospodarczej**

Strefa obejmuje tereny położone w miejscowości Pieńki Towarzystwo i Krzyżówka. Obecnie w tym obszarze znajdują się tereny rolnicze, tereny lasów i w niektórych częściach strefy rozproszona zabudowa mieszkaniowa. Strefa położona jest na zachód od rzeki Okrzeszy w sąsiedztwie węzła „Słabomierz” na drodze krajowej nr 50.

Głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego w strefie UT będzie rozwój gospodarczy związany z planowaną lokalizacją *terenów o funkcji rekreacyjno- turystyczno- rozrywkowej, (parku rozrywki)* oraz centrum kongresowo – konferencyjnego.

W kompleksie całej strefy która znajduje się w przeważającej części w gminie Mszczonów a tylko niewielka część obszaru w miejscowości Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo strefie UT zakłada się także rozwój usług z zakresu rozrywki, handlu, gastronomii, hoteli oraz innych obiektów związanych z bazą noclegową, biur, obiektów wystawienniczo-targowych, obiektów widowiskowych, terenów sportowych, lokalizację centrów biznesowych i innych usług a także możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

Rozwój strefy UT wymagać będzie również lokalizacji obiektów i urzędzeń związanych z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz wymagać będzie realizacji parkingów. W strefie UT nie przewiduje się lokalizacji obiektów produkcyjnych z wyłączeniem usług drobnej wytwórczości.

Rozwój obszarów może uwzględniać istniejące przeznaczenie i użytkowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej.

##### **Wytyczne ogólne**

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenów -zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz rolniczego i leśnego użytkowania

Studium dopuszcza zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ustala się w granicach strefy wydzielanie terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną.

Przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego i planowaniu lokalizacji inwestycji, należy uwzględnić potrzebę ochrony zbiorowisk roślinnych i siedlisk poprzez dążenie do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności.

Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.

W terenach UT w sąsiedztwie istniejącej i planowanej zabudowy zaleca się wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.

Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wskazane powinny zostać w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

##### **Komunikacja**

W planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji. Układy komunikacji wewnętrznej nie powinny negatywnie wpływać na tereny położone w sąsiedztwie. Zaleca się integrację terenów strefy UT z sąsiednimi miejscowościami poprzez ingerencję sieci komunikacyjnej, oraz zapewnienia swobodnego ruchu pomiędzy poszczególnymi strefami zamieszkania, oraz możliwości wykorzystania nowej infrastruktury przez mieszkańców terenów przyległych.

##### **Infrastruktura**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć oraz z wodociągu gminy, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów). Zaopatrzenie obszaru strefy w energię elektryczną z istniejących sieci. Zaopatrzenie w energię należy planować w oparciu o planowany nowy GPZ.

### **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania. Postuluje się użycie mało uciążliwych dla środowiska w szczególności opartych na istniejących zasobach wód geotermalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło (tj. ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych i terenów nie objętych planami – z zastrzeżeniem uszczegółowienia i możliwością korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).

Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium postuluje:

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 5000m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych
- wysokość *zabudowy* – max 60m (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu – max.12)
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 45% działki, (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu –30%)
- powierzchnię biologicznie czynną – min 30% działki, (dla terenów położonych w Bolimowsko – Radziejowickim z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu –50%)

Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Preferuje się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego.

Postuluje się by sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

Zagospodarowanie działek strefy UT położonych w granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu powinno spełniać zakazy i zalecenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **STREFA UT1**

#### **Charakterystyka i położenie strefy aktywności gospodarczej**

*Strefa obejmuje tereny, położone w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia", w miejscowościach Tartak Brzózki i Słabomierz. W obszarach występują grunty nieużytkowane oraz zadrzewione. W obszarze w Słabomierzu ulokowane jest siedlisko zabudowy mieszkaniowej.*

*Głównym kierunkiem zagospodarowania przestrzennego w strefie UT1 będzie rozwój gospodarczy związany z wykorzystaniem terenów w otoczeniu zbiornika wodnego dla rozwoju funkcji turystycznych, sportowych, rekreacyjno-wypoczynkowych, hotelarsko-gastronomicznych, opieki społecznej i zdrowotnej, zamieszkania zbiorowego oraz działalności konferencyjno-biznesowo-szkoleniowej ukierunkowany na obsługę mieszkańców gminy jak i całego regionu Mazowsza Zachodniego oraz pobliskiej Warszawy.*

*W strefie UT1 zakłada się lokalizację obiektów usługowych z zakresu turystyki, sportu, rekreacji, wypoczynku, gastronomii, hotelarstwa, opieki społecznej, opieki zdrowotnej,*

*zamieszkania zbiorowego, działalności biznesowej i konferencyjno-szkoleniowej oraz zakłada się możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej.*

*Rozwój strefy UT1 wymagać będzie również lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z obsługą techniczną terenu, infrastrukturą techniczną i komunikacją oraz wymagać będzie realizacji parkingów. W strefie UT1 nie przewiduje się lokalizacji obiektów produkcyjnych z wyłączeniem usług drobnej wytwórczości.*

*Rozwój obszarów może uwzględniać istniejące przeznaczenie i użytkowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej.*

#### Wytyczne ogólne

*Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia terenów -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacyjna, usługi sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku oraz tereny łąk i tereny komunikacji.*

*Studium dopuszcza zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Ustala się w granicach strefy wydzielenie terenów przeznaczonych pod zieleń urządzoną.*

*Przy sporządzaniu planów zagospodarowania przestrzennego i planowaniu lokalizacji inwestycji, należy uwzględnić potrzebę ochrony zbiorowisk roślinnych i siedlisk poprzez dążenie do zachowania w maksymalnym stopniu istniejących zbiorowisk roślinnych o dużym stopniu naturalności.*

*Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.*

*W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności.*

#### W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

*Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.*

*Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;*

- *ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,*
- *ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,*
- *zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,*
- *zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.*

#### W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego

*Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wskazane powinny zostać w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej.*

## W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury

### Komunikacja

*W planach miejscowych należy wyznaczyć wewnętrzne systemy komunikacji. Układy komunikacji wewnętrznej nie powinny negatywnie wpływać na tereny położone w sąsiedztwie. Zaleca się integrację terenów strefy UT1 z sąsiednimi miejscowościami poprzez ingerencję sieci komunikacyjnej, oraz zapewnienia swobodnego ruchu pomiędzy poszczególnymi strefami zamieszkania, oraz możliwości wykorzystania nowej infrastruktury przez mieszkańców terenów przyległych.*

### Infrastruktura

*Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.*

*Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć oraz z wodociągu gminy, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów). Zaopatrzenie obszaru strefy w energię elektryczną z istniejących sieci. Zaopatrzenie w energię należy planować w oparciu o planowany nowy GPZ.*

### Zaopatrzenie w energię cieplną

*Ustala się zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania. Postuluje się użycie mało uciążliwych dla środowiska w szczególności opartych na istniejących zasobach wód geotermalnych źródeł zaopatrzenia w ciepło (tj. ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).*

### Wytyczne szczegółowe dla obszarów

*Wytyczne do planów miejscowych, ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów (wskazanie obszarów planów miejscowych, warunków urbanistycznych i terenów nie objętych planami – z zastrzeżeniem uszczegółowienia i możliwością korygowania granic obszarów objętych planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego).*

*Aby właściwie realizować politykę przestrzenną gminy w zgodzie z ładem przestrzennym i zrównoważonym rozwojem Studium ustala:*

- minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 1500m<sup>2</sup> z wyjątkiem terenów pozostawionych w dotychczasowym przeznaczeniu, dla których minimalna powierzchnia działki wynika z obowiązujących planów miejscowych
- wysokość zabudowy – max 14 m
- maksymalną powierzchnię zabudowy - 60% powierzchni działki,
- powierzchnię biologicznie czynną – min 40% powierzchni działki,

*Wszelki rozwój w strefie powinien odbywać się zgodnie z ideą ładu przestrzennego, ochroną środowiska przyrodniczego oraz dbałością o odpowiedni standard i poziom życia mieszkańców. Ustala się wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień w celu poprawy estetyki miejsc oraz ochrony środowiska i krajobrazu przyrodniczego.*

*Ustala się sukcesywnie sporządzać miejscowe plany w obrębie strefy, wg przyjętego harmonogramu lub występujących potrzeb. Dopuszcza się korekty granic obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.*

*Zagospodarowanie działek strefy UT1 powinno podlegać przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.*



## STREFA UT2

### Charakterystyka i położenie strefy:

*Strefa obejmuje tereny po eksploatacji górniczej w Radziejowicach, w rejonie ul. Przemysłowej i Łowiska Radziejowickiego oraz w południowej części miejscowości Krzyżówka. Obszar w Radziejowicach to zbiorniki wodne, grunty rolne częściowo zadrzewione, stwarzające możliwości dla rozwoju usług turystyki. Obszar w miejscowości Krzyżówka to tereny użytkowo rozdrobnione, rolnicze, częściowo zadrzewione, z istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej, położone w niedalekiej odległości od parku wodnego „Suntago”.*

*Rozwój obszarów może uwzględniać istniejący sposób użytkowania do czasu przekształcania obszaru w jednorodną strefę funkcjonalno-użytkową zgodnie z kierunkiem przyjętym w zmianie Studium.*

### Ogólne elementy zagospodarowania:

*Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu. Normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.*

*Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;*

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury:**

#### Komunikacja:

*W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, z dopuszczeniem jej realizacji, jako drogi publiczne oraz wewnętrzne.*

#### Infrastruktura techniczna:

*Wskazuje się, jako rozwiązanie kierunkowe, zasadę zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć oraz z wodociągu gminy, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi). Zaopatrzenie obszaru strefy w energię elektryczną z istniejących sieci.*

*Powyższe zapisy, mogą jednak być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych i dostosowane do aktualnych potrzeb.*

*Zaopatrzenie w energię ciepłą możliwe jest przy wykorzystaniu lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania.*

#### Wytyczne szczegółowe dla obszarów:

##### Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia,
- urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.),

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.),
- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji,
- zieleń urządzone,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 14 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

*Zagospodarowanie działek strefy UT2 podlega przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

### **3.3.2. Strefa PU**

#### **Charakterystyka i położenie strefy Usługowo-Produkcyjnej**

Strefa obejmuje tereny położone wzdłuż drogi krajowej nr 8, oraz przy drodze krajowej nr 50 pomiędzy składowiskiem odpadów w Słabomierzu-Krzyżówce, a południową granicą gminy, w pasie o szerokości od 300m do około 500m oraz w Budach Mszczonowskich po obu stronach ul. Mszczonowskiej. Obecnie w tym obszarze znajdują się tereny przemysłu, składów i magazynów, usług oraz tereny rolne i w niektórych częściach strefy rozproszona zabudowa mieszkalna. w niektórych obszarach w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 występuje zwarta zabudowa o charakterze mieszkalno-usługowym, m.in. w Radziejowicach oraz Krzaczach Dużych, ponadto w granicach wsi Radziejowice w niedalekiej odległości znajdują się zespół pałacowo- parkowy, kościół oraz cmentarz – objęte ochroną konserwatorską.

W obszarze planuje się strefę wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, usług produkcyjnych, usług obsługi tranzytowego, składów, magazynów, handlu i innych. Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę aktywności gospodarczej.

W Budach Mszczonowskich tereny wskazane pod strefę usługowo – produkcyjną obecnie użytkowane rolniczo, z działalnością produkcyjną przy ul. Stegny oraz nieliczną zabudową mieszkaniową o charakterze ulicowym, zlokalizowaną wzdłuż ul. Mszczonowskiej. W obszarze tym dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, przy czym obowiązuje zachowanie bezpiecznej odległości między zakładami o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, a terenami istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, osiedla mieszkaniowe, obiekty użyteczności publicznej, budynki zamieszkania zbiorowego, obszary wrażliwe i cenne przyrodniczo, drogi krajowe oraz linie kolejowe o znaczeniu ponadlokalnym powinny być lokalizowane w bezpiecznej odległości od zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W terenie tym dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z wykluczeniem rozbudowy i nadbudowy.

W terenach o przeznaczeniu pod działalność usługową i produkcyjną wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwością w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

### **Wytuczne ogólne**

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego.

W planach miejscowych określa się obszary dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Nie przewiduje się przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne.

Wyznacza się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 8 miejsca obsługi podróżnych (MOP) zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności działki, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy działki.

Zakazuje się wprowadzania inwestycji mogących zaburzyć stosunki wodne, oraz wprowadzania ścieków technologicznych i zanieczyszczonych wód deszczowych do cieków wodnych oraz rowów.

Wprowadza się obowiązek wstępnego oczyszczenia ścieków przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej, lub innego odbiornika np. zbiornika samoodparowalnego.

Zobowiązuje się inwestora, do spełnienia na zewnętrznej granicy działki norm jakości środowiska nie gorszych niż odpowiednie dla terenu sąsiedniego.

**Dla terenów położonych w granicach obszarów objętych ochroną przyrody (w tym w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszarze Chronionego Krajobrazu) ustala się przestrzeganie zapisów aktów prawnych dotyczących działań ochronnych na rzecz tych obszarów.**

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Plany określają zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego – strefa ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego (w szczególności zespołu pałacowo-parkowego, oraz kościoła i cmentarza w Radziejowicach) w zakresie wytycznych: postuluje się zachowanie dotychczasowego przeznaczenia z dopuszczeniem wprowadzenia innych funkcji usługowych, nie pogarszających stanu obiektów ,utrzymanie wysokich standardów zabudowy,

ograniczenie wysokości budynków do 10m.

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wyznacza się w planach strefy ochrony konserwatorskiej.

### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

#### **Komunikacja**

W planach miejscowych wyznaczają wewnętrzne systemy komunikacji, nie wpływające negatywnie na tereny zewnętrzne. Postuluje się wprowadzenie dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej. Zobowiązuje się inwestorów do podpisania odpowiednich umów o wywóz odpadów przemysłowych, jakie powstają w wyniku działalności inwestora.

#### **Infrastruktura**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów), energię elektryczną z sieci 220v, oraz gaz z sieci gazu przewodowego. Postuluje się prowadzenie sieci wzdłuż dróg.

### **Zaopatrzenie w energię cieplną**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne. Inwestorzy zobowiązani są do podpisania stosownych umów o wywóz odpadów niebezpiecznych, jeżeli takie powstają w wyniku produkcji, lub usług realizowanych na działce.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **PU1**

Obszary przeznaczone do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej, głównie produkcyjnej, składowej, usług transportowych i innych.

Minimalna szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna wielkość działki powinna umożliwić ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 15m.

Maksymalna powierzchnia zabudowana 60% działki. Przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się w części działki sąsiadującej z terenami dla których przewidziano inne przeznaczenie.

W planach miejscowych ustala się przebieg dróg serwisowych, nie przewiduje się lokalizowania dodatkowych zjazdów bezpośrednio z drogi ekspresowej. Komunikacja powinna odbywać się wewnątrz obszaru działki bez wprowadzania dodatkowych uciążliwości w tereny sąsiednie. Przeznaczenie poszczególnych działek powinno być dostosowane do przeznaczenia na działkach sąsiednich.

### **PU2**

Obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

Minimalna szerokość działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna wielkość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 15m, przy czym w planach miejscowych precyzuje się szczegółowo dopuszczalną wysokość budynków stosownie do wysokości otoczenia. Przy ustalaniu wysokości i umiejscowienia budynków w planach należy uwzględnić w szczególności konieczność zachowania wartościowych

otwarć widokowych, oraz zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne.

Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 60% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu.

Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo- składowo- produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną, m.in. poprzez wyznaczenie nowowydzielonych działek (minimum 2000m<sup>2</sup>, ale z uwzględnieniem rodzaju i zasięgu uciążliwości usług realizowanych przez inwestora) oraz ustalenia działań ochronnych.

### **PU3**

Obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej położone w granicach Bolimowsko- Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu a także w strefie

ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, oraz położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów usług kulturalnych w Radziejowicach (kościół, cmentarz, założenie pałacowo-parkowe, zabytkowe aleje). Rozwój tych obszarów powinien uwzględniać zalecenia dotyczące obszarów chronionego krajobrazu a także strefy ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi dojazdowej 20m, minimalna wielkość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy dla budynków do 25 m. Przy ustalaniu wysokości i umiejscowienia budynków w planach należy uwzględnić w szczególności konieczność zachowania wartościowych otwarc widokowych, odległości od linii brzegowej wód powierzchniowych i granicy lasu (~~nie mniejszej niż 60m zgodnie z przepisami odrębnymi~~) oraz zapewnienia odpowiedniego nasłonecznienia sąsiednich terenów pełniących funkcje mieszkalne.

Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 80% działki budowlanej (powierzchnie utwardzone nie wliczają się do określonej w studium powierzchni zabudowy), przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu i wynosić min. 5% powierzchni działki budowlanej. Powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej wynosić ma, co najmniej 2000m<sup>2</sup>.

Zabrania się lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz naruszających walory krajobrazowe środowiska.

W terenach PU3 objętych zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. zakazuje się prowadzenia działalności związanej z gospodarką odpadami w tym m.in. składowania, przetwarzania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów.

W terenach PU3 objętych zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. w przypadku lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej na granicy z zabudową inną niż produkcyjna nakazuje się wprowadzenie na takiej granicy zieleni izolacyjnej lub innych zabezpieczeń, tworzących barierę wizualną i akustyczną, z możliwością przerwania w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód.

Dla terenów PU3 objętych zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r., które zlokalizowane są na udokumentowanych złożach kopaliny, dopuszcza się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającego eksploatację kopaliny.

Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo- składowo-produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną, obiektów użyteczności publicznej wraz z istniejącymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi i kulturowymi zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu a także ustaleń wynikających z zagospodarowania terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego.

#### PU4

**Obszary przeznaczone do wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej położone w granicach Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.**

**Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi dojazdowej 20 m, minimalna wielkość powinna zagwarantować ograniczenie uciążliwości inwestycji do granic własności. Konieczne jest wskazanie możliwości dojazdu. Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, przy czym w planach miejscowych dopuszcza się stosowanie większych wysokości stosownie do wysokości otoczenia.**

**Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 65% działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu. Powierzchnia nowowydzielonej działki wynosić ma co najmniej 2000 m<sup>2</sup>.**

**Zabrania się lokalizowania i budowy obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska oraz naruszających walory krajobrazowe środowiska.**

**Ustalenia planu powinny niwelować konflikty między projektowaną zabudową usługowo-składowo-produkcyjną, a istniejącą zabudową mieszkalną wraz z istniejącymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu.**

### 3.3.3. 3.3.2a. Strefa U

#### Charakterystyka i położenie strefy

*Strefa obejmuje tereny:*

- w Budach Józefowskich, w rejonie ul. Sportowej, ul. Polnej.

Obszar ten stanowi grunty rolne częściowo zadrzewione, stwarzające możliwości dla rozwoju usług w tym usług turystyki.,

- w miejscowości Radziejowice Parcel, w rejonie Alei Lipowej.

Obszar ten znajduje się w kwartale rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w nawiązaniu do sąsiednich zabudowanych kwartałów.

- w miejscowości Radziejowice, w rejonie cmentarza.

Obszar ten znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza.

- w miejscowości Budy Mszczonowskie, w rejonie ulicy Brzozowej.

Obszar ten położony jest w sąsiedztwie gruntów leśnych oraz rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

*Rozwój obszarów może uwzględniać istniejący sposób użytkowania do czasu przekształcania obszaru w strefę funkcjonalno-użytkową zgodnie z kierunkiem przyjętym w zmianie Studium.*

#### Ogólne elementy zagospodarowania

*Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.*

*Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.:*

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

*Zagospodarowanie działek strefy U w miejscowościach Budy Józefowskie i Radziejowice podlega przepisom odrębnym dotyczącym Bolimowsko – Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu.*

## W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury

### Komunikacja

W planach miejscowych należy wyznaczyć systemy komunikacji, z dopuszczeniem jej realizacji, jako drogi publiczne oraz wewnętrzne.

### Infrastruktura techniczna

Wskazuje się, jako rozwiązanie kierunkowe, zasadę zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć oraz z wodociągu gminy, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, dopuszcza się lokalne systemy oczyszczania ścieków (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników zgodnie z przepisami odrębnymi). Zaopatrzenie obszaru strefy w energię elektryczną z istniejących sieci.

Powyższe zapisy, mogą jednak być doprecyzowane na etapie sporządzania planów miejscowych i dostosowane do aktualnych potrzeb.

Zaopatrzenie w energię ciepłą możliwe jest przy wykorzystaniu lokalnych i indywidualnych systemów ogrzewania.

### Wytyczne szczegółowe dla obszarów:

#### Tereny U1:

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi, w tym usługi publiczne, z wyłączeniem działalności związanej z gospodarką odpadami w tym m.in. składowania, przetwarzania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji,
- lokale mieszkalne związane z obsługą funkcji usługowej,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 9 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% działki budowlanej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
- lokalizacja zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, w pasie izolacyjnym wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m zgodnie z §3 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 1953 r. Nr 52 poz. 315)
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

#### Tereny U2:

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- usługi, w tym usługi publiczne,
- usługi turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia,
- urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.),

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.),
- budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji,
- obiekty służące organizacji imprez masowych,
- lokale mieszkalne związane z obsługą funkcji usługowej,
- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 14 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

#### 3.3.4. Strefa UM

##### Charakterystyka i położenie strefy Usługowo-Mieszkaniowej

Strefa obejmuje tereny położone przy szlakach komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym (drogi krajowa nr 50, droga wojewódzka nr 579, droga powiatowej nr 38512 w okolicach Korytowa), oraz w obszarze wsi Radziejowice. Obecnie w obszarze tym znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej, wraz z usługami towarzyszącymi, tereny rolne, oraz niewielkie tereny leśne. Obszary wielofunkcyjnych ośrodków gminnych (centrów wsi) - (UM2), w obszarze wsi Radziejowice, Kukłówka Zarzeczna, oraz Korytów A. Strefa usługowo mieszkalna obejmuje obszary zabudowy mieszkaniowej, obszary przeznaczone pod rozwój usług oraz małych i mikro przedsiębiorstw.

Tereny wielofunkcyjnego rozwoju *zabudowy mieszkaniowej* i działalności gospodarczej (podstrefa UM/R) wyznacza się we wsi Krzyżówka i Pieńki Towarzystwo.

Zagospodarowanie tej strefy przewiduje *zwiększenie terenów* zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. Rozwój obszarów powinien uwzględniać istniejące zagospodarowanie do czasu przekształcenia obszaru w jednorodną strefę *zabudowy mieszkaniowej i* wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego i leśnego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego i nieleśnego kierunku rozwoju.

W terenach, dla których studium ustala rozwój działalności usługowej wielkość i granice działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności (w tym zamknięcia się uciążliwości w granicach lokalizacji inwestycji), przy zachowaniu dostępności wydzielonych działek do drogi publicznej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług wyznacza się w miejscowości Nowe Budy na południe od ul. Poziomkowej.

##### Wytyczne ogólne

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki gruntu są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) w planach miejscowych należy wskazać obszary o niekorzystnym podziale własności (takie, dla których nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy). Podkreśla się, że bardzo wąski niwowy układ działek ewidencyjnych, uniemożliwia powstanie prawidłowej struktury osadniczej o charakterze podmiejskim.



W planach miejscowych określa się obszary, dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów wskazanych do objęcia planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego.

W strefie UM studium zakłada rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej, usług nieuciążliwych, drobnej wytwórczości, usług użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz obiektów sportu i rekreacji.

Należy uwzględnić tereny strefy UM położone w granicach obszaru chronionego krajobrazu i wynikające z tego tytułu ograniczenia i zalecenia.

### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

W planach miejscowych ustala się zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego w zakresie wytycznych:

W części działki sąsiadującej z terenami o funkcjach usług kulturalnych, oraz terenami o przeznaczeniu rolniczym postuluje się wprowadzenie roślinności wysokiej, gatunków rodzimych.

Ustala się ochronę zabytkowych alei, oraz zadrzewień alejowych wzdłuż dróg, w terenie otwartym.

Pozostawiona powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować przynajmniej 50% powierzchni działki.

Zakazuje się zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych i naturalnych zabagnień. Plany wskazują kierunki ochrony gruntów pochodzenia organicznego. Zakazuje się lokalizowania inwestycji uciążliwych dla środowiska.

Zagospodarowanie działek strefy UM położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powinno spełniać zakazy i zalecenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Oddziaływanie akustyczne terenu, emisja zanieczyszczeń, oraz wszelkie inne uciążliwości winny zamykać się w granicach własności terenu, szczególnie dla terenów sąsiednich o innym przeznaczeniu normy odpowiednie dla terenu sąsiedniego winny być spełnione na granicy terenów inwestycji.

Ochrona środowiska przyrodniczego polegać będzie na ochronie poszczególnych komponentów środowiska tj.;

- ochronie powietrza poprzez konieczność zaopatrzenia w ciepło, ciepłą wodę i energię opartego głównie o odnawialne źródła energii lub paliwa o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska,
- ochronie wód poprzez konieczność oczyszczania ścieków bytowych oraz wód deszczowych i roztopowych z terenów zanieczyszczonych oraz lokalizację nowych zbiorników małej retencji,
- zachowania dużej powierzchni terenów zielonych, w tym w szczególności w formie zieleni urządzonej z zachowaniem cennego istniejącego drzewostanu,
- zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na granicy terenów objętych ochroną akustyczną.

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Plany określają zasady ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego (w szczególności zespołu pałacowo-parkowego, oraz kościoła i cmentarza w Radziejowicach) w zakresie wytycznych: postuluje się zachowanie dotychczasowej funkcji z dopuszczeniem wprowadzenia innych funkcji usługowych, nie pogarszających stanu obiektów, zgodnych z przepisami odrębnymi.

Wokół zabytków archeologicznych wyznacza się w planach strefy ochrony konserwatorskiej.

## **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

### **Komunikacja**

Plany miejscowe wyznaczają wewnętrzne systemy komunikacji. Plany określają drogi, bądź tereny przeznaczone pod drogi dojazdowe prostopadłe do dróg powiatowych i wojewódzkich – w głąb obszaru Gminy.

Nie przewiduje się wprowadzania rozwiązań sprzyjających powstawaniu ruchu tranzytowego przez gminę: podwyższania kategorii dróg (z wyjątkiem wymiany nawierzchni i koniecznego poszerzanie dróg).

### **Infrastruktura**

W planach miejscowych precyzuje się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, (do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników oraz wywóz na podstawie stosownych umów), energię elektryczną z sieci 220v, oraz gaz z sieci gazu przewodowego.

Ponadto postuluje się dalszy rozwój sieci telefonicznych i internetowych.

Realizacja niezbędnych elementów infrastruktury technicznej lub urządzeń ochrony środowiska powinna następować równocześnie bądź wyprzedzająco w stosunku do realizacji inwestycji.

### **Zaopatrzenie w energię cieplną**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię cieplną we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **UM1**

Wiodącym przeznaczeniem są usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa. Dopuszcza się lokalizowanie rzemiosł, oraz mikro i małych przedsiębiorstw. **W Korytowie A w obszarze objętym zmianą studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. dopuszcza się również lokalizację składów i magazynów.** Dopuszcza się przewidzenie w planach miejscowych zachowania istniejącego zagospodarowania rolniczego i leśnego na obszarach strefy. Dopuszcza się drobne korekty obszaru strefy na etapie wykonywania planów miejscowych.

W planach określa się minimalną wielkość nowowydzielonej działki, nie mniejszą niż 2000m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki to 20m, **za wyjątkiem obszaru w miejscowości Korytów A objętego zmianą studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r., gdzie określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> a dla zabudowy usługowej 2000 m<sup>2</sup>.**

Powierzchni zabudowy max 40% powierzchni działki, maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i gospodarczych 12m (dwie kondygnacje). Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego 70m<sup>2</sup>, **przy czym zapisy te nie obowiązują usług, składów i magazynów w Korytowie A w obszarze objętym zmianą studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r., dla których określa się:**

- maksymalną powierzchnię zabudowy - 80% działki budowlanej (powierzchnie utwardzone nie wliczają się do określonej w studium powierzchni zabudowy)
- maksymalną wysokość zabudowy dla budynków do 20 m.
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 10% powierzchni działki budowlanej.

Ogrodzenie wysokości maksymalnie 2 m, nie bliżej niż 4m od krawędzi jezdni (rezerwa pod chodnik i ścieżkę rowerową, obowiązkowe zachowanie istniejących układów drzew alejowych wzdłuż dróg).

Roślinność wysoka w części działki sąsiadującej z terenami o innym przeznaczeniu. Gatunki rodzime: (wierzby, grusze, jabłonie, lipy, graby, klon pospolity klon jawor, brzoza, jesion wyniosły, modrzew europejski) oraz dawno introdukowane, zadomowione kojarzone z krajobrazem Mazowsza: (robinia akacjolistna, bez lilak, jaśminowiec chiński).

Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu

## UM2

Tereny wielofunkcyjnych ośrodków gminnych, w tym centrów wsi. Tereny o przeznaczeniu mieszkalnym, z dopuszczeniem usług towarzyszących mieszkalnictwu, oraz obiektów infrastruktury społecznej z możliwością realizacji usług użyteczności publicznej w tym celów publicznych. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych o powierzchni całkowitej do 70m<sup>2</sup>.

Plany określają minimalną wielkość nowowydzielonej działki 1000m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki 18m.

Przynajmniej 40% powierzchni działki powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna (maksymalnie 60% powierzchni zabudowanej i utwardzonej), maksymalna wysokość budynków 12m, przy czym plany mogą precyzować wysokość budynków .

Ogrodzenie ażurowe, wysokości maksymalnie 1,5 m.

Ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania oraz użytkowania terenów: Dopuszcza się lokalizowanie mikroprzedsiębiorczości. Zakazuje się lokalizowania inwestycji uciążliwych dla środowiska.

Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla klientów i obsługi na terenie działki lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu.

Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu.

## UM/R

Wiodącym przeznaczeniem są tereny usługowe, magazyny, handel, usługi sportu i rekreacji, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej, usługi administracji i zamieszkania zbiorowego, obiekty widowiskowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacją *i tereny zabudowy mieszkaniowej*. Dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy zagrodowej. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu jako rolniczego i leśnego zgodnie z dotychczasowym zagospodarowaniem i użytkowaniem terenu, mimo określenia w niniejszym studium nierolniczego i nieleśnego kierunku rozwoju. Dopuszcza się korekty obszaru podstrefy na etapie wykonywania planów miejscowych. Ponadto na etapie sporządzania miejscowego planu w ramach podstrefy UM/R wyznaczyć można zarówno tereny przeznaczone tylko pod usługi lub tylko pod zabudowę mieszkaniową lub tereny o funkcji łączonej.

Postuluje się:

- W planach miejscowych minimalną wielkość nowowydzielonej działki, nie mniejszą niż 1200m<sup>2</sup>, przy czym minimalna szerokość frontu działki to 20m.
- Powierzchni zabudowy max 45% powierzchni działki, maksymalna wysokość *zabudowy* – 15,0 m.
- Powierzchnię biologicznie czynną – min 30% powierzchni działki.
- Obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla personelu i klientów na terenie działek inwestycyjnych lub zorganizowanie odpowiedniego parkingu w obszarze terenu, a także zapewnienie odpowiedniego dojazdu dla samochodów dostawczych i możliwości rozładowania towarów.
- Działalność usługowa nie może powodować zakłócenia warunków zamieszkania w sąsiedztwie ani powodować kolizji z formami użytkowania terenów położonych w pobliżu.

#### Tereny MWU:

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- usługi, w tym usługi publiczne,
- usługi turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- zieleń urządzona,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 17 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz do 14 m dla zabudowy usługowej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 55% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

#### **3.3.5. Strefa MN**

##### **Charakterystyka i położenie strefy zabudowy mieszkaniowej**

Strefa obejmuje tereny obecnie zabudowane, obszary w zasięgu bardzo silnej presji aglomeracji warszawskiej, w obszarach na gruntach niskich klas w różnych częściach gminy, oraz dotychczas zabudowane tereny wiejskie I rekreacyjne.

Wiodącym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa. Dopuszcza się funkcje towarzyszące: drobnych, nieuciążliwych usług, rekreacji i sportu, a także infrastruktury społecznej.

##### **Wytyczne ogólne**

Ze względu na specyficzną strukturę własności gruntów w niektórych obszarach (działki gruntu są zbyt wąskie, aby można było lokalizować na nich budynki mieszkalne spełniające parametry) studium wskazuje obszary o niekorzystnym podziale własności (nie będzie możliwe efektywne wykorzystanie ich dla celów zabudowy). Podkreśla się, że bardzo wąski niwowy układ działek ewidencyjnych, uniemożliwia powstanie prawidłowej struktury osadniczej.

W planach miejscowych określa się obszary dla których konieczne jest uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze. Nie przewiduje się przeznaczania terenów leśnych na cele nieleśne.

Przewiduje się możliwość uszczegółowienia i korygowania granic obszarów wskazanych do objęcia planem na etapie przystąpienia do wykonania planu miejscowego.

Przewiduje się możliwość uwzględnienia w planach miejscowych zachowania istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącego zagospodarowania rolnego na terenach strefy.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Ustalenia dotyczące kierunków wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów dla poszczególnych obszarów. w planach ustala się zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochronę przyrody, krajobrazu kulturowego w zakresie wytycznych:

- Zaleca się zachowanie dużej powierzchni biologicznie czynnej (minimum 60% działki).
- Zakazuje się zagradzania, zabudowywania, zasypywania, osuszania istniejących cieków wodnych, naturalnych zabagnień oraz rowów melioracyjnych.
- Zachowuje się istniejące lasy i zadrzewienia.
- W planach wskazuje się kierunki ochrony gruntów pochodzenia organicznego.
- Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, cieków wodnych oraz rowów.
- Postuluje się zaopatrzenie w energię ciepłą z użyciem źródeł innych niż węgiel. Zagospodarowanie działek strefy MN położonych w granicach Bolimowsko - Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu powinno spełniać zakazy i zalecenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Wokół zabytkowych stanowisk archeologicznych wskazane powinny zostać w planach miejscowych strefy ochrony konserwatorskiej.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

##### **Komunikacja**

Zakazuje się wprowadzania rozwiązań sprzyjających powstawaniu ruchu tranzytowego przez gminę: podwyższania kategorii dróg (z wyjątkiem wymiany nawierzchni i poszerzania dróg).

Na drogach wąskich (poniżej 6m) plany określają kierunek ruchu (komunikacja jednokierunkowa) – **nie dotyczy terenów MN5.**

Postuluje się wprowadzenie nowych dróg dojazdowych zapewniające większą dostępność komunikacyjną.

##### **Infrastruktura**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją Gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 220v. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego, lub butli propan-butan. Przewiduje się dalszy rozwój sieci telefonicznej i informatycznej.

### **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

## **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

### **MN1**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z możliwością podstawowych usług obsługujących obszar. Osadnictwo mieszkalne w istniejących wsiach, oraz skupiskach działek budowlanych. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem podstawowych usług, w tym turystyki i kultury jako uzupełniającej. Postuluje się:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1000m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny, zbliżony do kwadratu z zapewnioną dostępnością komunikacyjną
- Maksymalna powierzchnia zabudowana 40% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 60% powierzchni działki.
- Studium przewiduje maksymalną wysokość zabudowy do 10 m, preferowana wysokość 8 m.
- Maksymalny kąt nachylenia dachu 45 stopni.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.

W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### **MN2**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji obsługi ruchu turystycznego. Postuluje się:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1200m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny z zapewnioną dostępnością komunikacyjną.
- Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona 35% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 65% powierzchni działki.
- W Studium wskazano tereny dla których wskazane było by przeprowadzenie innego podziału gruntów w przypadku podziału na działki mieszkalne.
- Przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.
- W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### MN3

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej na obszarach leśnych. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem rozwoju turystyki proekologicznej, w tym agroturystyki. Ustalenia:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 1500m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi 20m, postuluje się aby działki miały kształt regularny z zapewnioną dostępnością komunikacyjną.
- Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona - 30% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% powierzchni działki.
- Postuluje się zachowanie istniejących zadrzewień i zalesień z możliwością wprowadzenia zabudowy o kubaturze nie przekraczającej kubatury obiektów istniejących, z zachowaniem walorów krajobrazowych.
- Obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zakresie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych.
- W Studium wskazano tereny, dla których wskazane było by przeprowadzenie innego podziału gruntów w przypadku podziału na działki mieszkalne.
- Przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.

W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### MN4

Tereny rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej. Możliwość lokalizacji wyłącznie zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej, wolnostojącej z dopuszczeniem rozwoju turystyki proekologicznej, w tym agroturystyki. Postuluje się:

- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki 2000m<sup>2</sup>.
- Minimalna szerokość nowowydzielonej działki od strony drogi 30m, postuluje się aby działki miały kształt regularny z zapewnioną dostępnością komunikacyjną.
- Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona - 30% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić co najmniej 70% powierzchni działki.
- W Studium wskazano tereny dla których wskazane było by przeprowadzenie innego podziału gruntów w przypadku podziału na działki mieszkalne.
- Przewiduje się maksymalną wysokość zabudowy do 10m, preferowana wysokość 8m.
- Ogrodzenia zewnętrzne ażurowe, wysokości maksymalnie 180cm, plany określają szczegółowo dozwolone kolory, rodzaj i wysokość ogrodzeń zewnętrznych.

W planach miejscowych precyzuje się minimalną i maksymalną wysokość budynków, stopień nachylenia dachu, usytuowanie budynku względem drogi w danym terenie zależnie od wysokości budynków istniejących.

### MN5

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością realizacji usług, w tym usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi,
- w miejscowości Krzyżówka dopuszcza się usługi turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia,
- place publiczne, skwery, tereny zieleni urządzonej w szczególności place zabaw i tereny sportowo rekreacyjne,
- obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym parkingi terenowe;

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60% działki budowlanej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii,
- zapewnienie w obrębie każdej działki generującej ruch samochodowy niezbędnych miejsc parkingowych.

### 3.3.6. Strefa RE

#### Charakterystyka i położenie strefy ekologicznej

Strefa obejmuje trwałe użytki zielone, łąki, pastwiska, oraz zadrzewienia, w tym korytarze ekologiczne wzdłuż rzek, oraz upraw polowych, łąk i pastwisk. Ponadto tereny wód powierzchniowych, w tym rzek, oraz obszary poeksploatacyjne przeznaczone do ponownego zagospodarowania o funkcji proekologicznej. Obszary te charakteryzujące się przewagą gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej, są to również tereny zalewowe, bagienne o różnym stopniu nachylenia terenu, które mają duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności.

Tereny korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych charakteryzują się gruntami o złych warunkach budowlanych, okresowo podsiąkające. Obszary strefy RE pełnią funkcję regulacyjno-ochronną środowiska przyrodniczego w gminie. Stanowią warstwę zadrzewień i ekranów międzystrefowych, stanowią naturalne ekrany dźwiękowe. Zapewniają łączność terenów o dużej aktywności biologicznej, umożliwiają migrację zwierząt i roślin. Mają zagwarantować różnorodność biologiczną i zachowanie cennych gatunków flory i fauny.

#### Wytyczne ogólne

Ustala się zasadę zachowania walorów krajobrazowo-przyrodniczych tych terenów. Ustala się całkowity zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów służących ochronie przyrody oraz terenów poeksploatacyjnych, na których dopuszcza się m.in. zagospodarowanie rekreacyjne. Plany precyzują obszary wyłączone spod zabudowy na terenach okresowo podmokłych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego

Wprowadza się szczególne formy ochrony środowiska przyrodniczego. Wprowadza się ochronę gruntów strefy RE poprzez podejmowanie działań w kierunku zwiększenia lesistości, ze specjalnym uwzględnieniem obszarów wododziałowych, obszarów wzdłuż brzegów rzek, nieużytków i terenów zdegradowanych. Ustala się wprowadzenie i ochronę zadrzewień ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień przydrożnych i śródpolnych. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i gruntowych poprzez odpowiednią gospodarkę komunalną.



### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Postuluje się utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym ukształtowaniem elementów środowiska pochodzenia antropogenicznego. Postuluje się aby w strefie ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego zachować naturalną otulinę w postaci układu dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, grobli, stawów, naturalnych cieków wodnych, osi widokowych. Zaleca się ochronę historycznych obiektów zabytkowych stanowiących naturalną przestrzeń środowiska kulturowego terenu gminy. w planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych.

### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

Dopuszcza się przebieg niezbędnych mediów przez obszary ciągów ekologicznych, do terenów sąsiednich, zakłada się prowadzenie wszelkich koniecznych sieci w sposób minimalizujący ich wpływ na środowisko przyrodnicze, nieograniczający migracji gatunków.

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków. Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo). Nie przewiduje się możliwości lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków. Zakazuje się zrzutu ścieków do cieków wodnych.

Ustala się zachowanie dotychczasowych i wykonanie nowych dróg dojazdowych do zbiorników wodnych, łąk i zwartych kompleksów leśnych.

### **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

#### **RE1**

Obszary w sąsiedztwie istniejących zalesień położone na gruntach słabych klas proponowane do wprowadzenia zalesień lub pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z zachowaniem walorów krajobrazowych, obszary przeznaczone do rekultywacji leśnej lub wodnej. Postuluje się zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów zalesionych. Zakazuje się likwidowania istniejących zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, rowów oczek i cieków wodnych. Ustala się utrzymania dotychczasowego użytkowania, w tym w szczególności rolniczego do czasu przeprowadzenia zalesień.

#### **RE2**

Obszary siedlisk i korytarzy ekologicznych i trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych, oraz obszary wód powierzchniowych. Do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk. Pozostaje możliwość utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji i ograniczonej rozbudowy. Postuluje się zabezpieczenie dogodnego dojazdu do terenów nielonych. Zakazuje się likwidowania istniejących zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, rowów, oczek i cieków wodnych. Zakazuje się budowy nowych obiektów, z wyjątkiem obiektów służących ochronie przyrody oraz niezbędnej infrastruktury technicznej.

#### **RE3**

Tereny wód otwartych, w tym stawów, kąpielisk, oczek wodnych, rzek i rowów melioracyjnych. Ustala się utrzymanie rzek Pisia Gągolina i Orzesza wraz z dopływami, wprowadza się zakaz likwidacji rowów, zakoli, zbiorników i oczek wodnych z jednoczesnym zakazem ich zanieczyszczenia i ograniczenia dostępu do nich. Zachowuje się istniejące elementy wód powierzchniowych z jednoczesną ochroną tych wód. Wprowadza się zakaz przegradzania dolin rzecznych sieciami infrastruktury technicznej. Istnieje możliwość zagospodarowania wód otwartych do celów rekreacyjnych i sportowych, łowisk i stawów hodowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakłada się możliwość lokalizacji urządzeń służących regulacji rzek oraz ochrony przeciwpowodziowej.

#### **RE4**

Tereny poeksploatacyjne o przeznaczeniu dla lokalizacji usług turystycznych, rekreacji i wypoczynku sezonowego. Istnieje możliwość lokalizacji obiektów podstawowego zagospodarowania turystycznego z zachowaniem proporcji kubaturowych, zachowaniem proporcji powierzchniowych przy lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów rekreacyjnych. Wyznaczyć należy drogi dojazdowe oraz wystarczającą ilość miejsc parkingowych z odpowiednim zagospodarowaniem. Przy projektowaniu należy uwzględnić formy użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie, nie powodując kolizji ani zagrożeń dla środowiska przyrodniczo-kulturowego. Zakazuje się lokalizowanie obiektów uciążliwych dla otoczenia.

Obszary upraw rolnych narażone na erozję położone w sąsiedztwie terenów zabudowanych lub przeznaczonych do zabudowy z zachowaniem istniejącej zabudowy do wyłączenia realizacji intensywnej zabudowy. Ustala się nakaz zachowania 2 metrowej szerokości pasa wzdłuż brzegów cieków wodnych, rowów i naturalnych oczek wodnych, wyłączonego z uprawy z nawożeniem. Ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych. Ustala się zakaz osuszania naturalnych oczek wodnych i zabagnień położonych na terenach rolnych.

#### ***3.3.7. Strefa RPL***

#### **Charakterystyka i położenie strefy terenów produkcyjnych rolniczych i leśnych**

Strefa obejmuje obszary rolne położone na gruntach o dość wysokiej klasie bonitacyjnej. Obszary rolne wyłączone są spod zabudowy mieszkaniowej i innej z wyjątkiem obiektów służących produkcji rolnej. Tereny lasów stanowi przede wszystkim duży kompleks leśny położony w centralnej części gminy będący w posiadaniu Nadleśnictwa Grójec oraz lasy o zdecydowanie mniejszych powierzchniach na całym obszarze gminy.

#### **Wytyczne ogólne**

Na obszarach strefy, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem planuje się produkcję rolniczą i leśną. Dopuszcza się wyłącznie zabudowę służącą obsłudze produkcji rolnej lub działań związanych z gospodarką leśną.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Studium zakłada ochronę i zachowanie istniejących gruntów rolnych i leśnych, walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Ustala się ochronę walorów kulturowych znajdujących się w obszarze strefy RPL. w granicach Bolimowsko- Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznacza się ochronę obiektów zabytkowych i parków wiejskich jako niezwykle cennych walorów krajobrazu rolniczego. w strefie RPL występują stanowiska archeologiczne. w planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

##### **Komunikacja**

Na terenie strefy nie projektuje się nowych terenów komunikacji. Zachowuje się istniejące drogi. Dopuszcza się możliwość lokalizowania nowych dróg dojazdowych do pól, oraz siedlisk. Nie przewiduje się zmiany kategorii odcinka drogi wewnątrz uroczyska „Puszcza Radziejowska”.

##### **Zaopatrzenie w media**

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny, odprowadzania ścieków kanalizacją gminną. Ustala się możliwości budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wzdłuż dróg oraz po granicy działek. Do czasu powstania na tych terenach kanalizacji, bądź w przypadku nieopłacalności inwestycji z uwagi na rozproszoną sieć osadniczą dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów, bądź

stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków. Plany miejscowe określają zasady lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 220v. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazu przewodowego. Plany precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, oraz możliwości podłączenia przyłączy gazociągu.

#### **Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Należy promować inicjatywy dotyczące wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych.

#### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

### **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

#### **RPL1**

Obszary rolne położone w kompleksach żyznych gleb przeznaczone do produkcji rolnej z zakazem zabudowy poza obiektami służącymi gospodarce rolnej.

- Nie przewiduje się wprowadzania zabudowy niezwiązanej z produkcją rolniczą.
- Budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze wchodzące w skład gospodarstw rolnych nie powinny przekraczać 10m wysokości.
- Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenów na cele nierolne i nieleśne.
- Ustala się możliwość do utrzymania istniejących siedlisk z prawem do ich modernizacji
- Dopuszcza się możliwość specjalizacji rolnictwa, m.in. rozwój agroturystyki
- Minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

#### **RPL2**

Obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu, oraz plan ochrony rezerwatu (w rezerwacie „Puszcza Radziejowska”). Maksymalna wysokość zabudowań związanych z funkcją produkcyjną lasu 12m, plany określają kolorystykę ścian zewnętrznych i dachu w zakresie kolorów niejaskrawych, harmonizujących z otoczeniem. Przewiduje się ochronę istniejących lasów z nieprzeznaczaniem terenów leśnych na cele nieleśne. Ustala się odległość 60m od granicy lasu dla lokalizowania obiektów uciążliwych dla środowiska.

#### ***3.3.8. Strefa I***

### **Charakterystyka strefy zróżnicowanego zagospodarowania, w tym rekreacyjno – turystycznego i innych**

Strefa położona w rozproszonych punktach gminy, z uwagi na powiązania z różnorodnymi funkcjami. Do tej strefy zaliczono tereny rekreacyjne, obszary wydobywania kopalin, obszary poeksploatacyjne, tereny składowiska śmieci a także tereny przeznaczone pod obwodnicę Mszczonowa.

#### **Wytyczne ogólne**

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Ustala się ochronę wartości krajobrazowych przez zakaz lokalizowania inwestycji nieharmonizujących z otoczeniem, oraz zachowanie powierzchni biologicznie czynnych. Wprowadza się strefy ochronne dla terenów wymagających wprowadzenia takich stref, w szczególności dla wysypiska śmieci, terenów eksploatacyjnych oraz obwodnicy Mszczonowa. Wymaga się sporządzania raportów oddziaływania na środowisko w przypadku inwestycji uciążliwych. Zakazuje

się lokalizowania obiektów uciążliwych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Postuluje się wprowadzanie zalesień na terenach poeksploatacyjnych oraz innych obszarach zdegradowanych w celu rewitalizacji tych obszarów.

#### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Ustala się ochronę walorów kulturowych znajdujących się w obszarze strefy I. Zakazuje się naruszania istniejących walorów kulturowych, zachowując wytyczne konserwatorskie. W strefie i występują stanowiska archeologiczne. W planach miejscowych wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej wokół stanowisk archeologicznych.

#### **W zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury**

##### **Komunikacja**

Nie przewiduje się podwyższania parametrów istniejących dróg, z wyjątkiem wymiany nawierzchni. Na drogach wąskich (poniżej 6m) plany określają kierunek ruchu (komunikacja jednokierunkowa). Ustala się możliwość budowy nowych dróg dojazdowych do obiektów gospodarczo-usługowych.

##### **Infrastruktura:**

Plany miejscowe precyzują zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz, oraz wodę i odprowadzenie ścieków.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę przez wodociąg gminny.

Ustala się zasadę odprowadzania ścieków kanalizacją gminną, do czasu jej powstania. Nakazuje się odprowadzanie ścieków gospodarczych kanalizacją gminną, do czasu jej powstania nakazuje się budowę podoczyszczalni zakładowych, budowę rowów melioracyjnych wraz z nakazem budowy małych podoczyszczalni rzecznych. Dopuszcza się odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników (szambo) oraz wywóz na podstawie stosownych umów w przypadku obiektów zagospodarowania turystycznego o małej szkodliwości dla środowiska.

Ustala się zasadę zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci 220v.

Plany precyzują możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazu przewodowego. Zaopatrzenie w energię ciepłą:

Przewiduje się zaopatrzenie w energię ciepłą we własnym zakresie. Postuluje się użycie źródeł mało uciążliwych dla środowiska (ogrzewanie elektryczne, gazem, olej opałowy, kolektory słoneczne).

##### **Gospodarka odpadami:**

W planach wyznacza się miejsca do selektywnego podziału odpadów: cztery typy pojemników: odpady wymieszane na składowisko, surowce wtórne (szkło, papier, metale, plastik), odpady organiczne, odpady niebezpieczne.

#### **Wytyczne szczegółowe dla obszarów**

##### **I1 - Tereny obsługi turystyki i sportu tereny istniejących i projektowanych usług sportu, turystyki**

Nie przewiduje się możliwości zmiany sposobu użytkowania działek z rekreacyjnego na mieszkaniowy. Dopuszcza się budowę obiektów otoczenia turystycznego: hotele, motele, domki letniskowe, gastronomia, obiekty sportowe, zagospodarowanie zbiorników wodnych. Maksymalna

wysokość budynków letniskowych 7m, innych – 10m. Minimalna powierzchnia nowych działek 2000m<sup>2</sup>. Maksymalna powierzchnia zabudowana i utwardzona – 30% powierzchni działki. Powierzchnia biologicznie czynna - min 70% powierzchni działki. Nakazuje się uwzględnianie obszarów położonych w granicach obszarów chronionych i przestrzegania z tego tytułu przepisów odrębnych. Budowa i lokalizacja nowych obiektów powinna być zgodna z dotychczasową zabudową oraz powinna zachowywać istniejące walory przyrodniczo-kulturowe. Zagospodarowanie

turystyczne ma służyć ponadto rewitalizacji w przypadku obszarów zdegradowanych. Dopuszcza się stosowanie dolesień.

### **I2 - Tereny wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z prowadzoną eksploatacją**

Zakłada się możliwość prowadzenia eksploatacji złóż w oparciu o uzyskaną koncesję na podstawie przepisów szczególnych. Nakazuje się rekultywację terenu po zakończeniu eksploatacji zgodnie ze sposobem i kierunkiem określonym w koncesji. Dopuszcza się przeprowadzenie dróg dojazdowych na terenach I2. Należy zapewnić warunki bezpieczeństwa powszechnego, oraz podejmować wszelkie działania w celu niwelowania konfliktów wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie terenów o innym przeznaczeniu.

### **I3 – Składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne w Słabomierzu-Krzyżówce**

Wszelka działalność mająca na celu dostosowanie wysypiska do obowiązujących przepisów i standardów środowiskowych należą do właścicieli zarządzcy w zakresie określonym przez programy gospodarki odpadami w szczególności gminny, powiatowy i wojewódzki program gospodarki odpadami.

### **I4 – Tereny przeznaczone pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa**

Zakazuje się podejmowania na terenach I4 jakichkolwiek działań z wyjątkiem dotyczących bezpośrednio budowy obwodnicy miasta Mszczonowa.

## **UKS – strefa usług sakralnych.**

### **Charakterystyka i położenie strefy**

Teren położony w Radziejowicach przy ul. Kubickiego. Obejmuje obszar parafii św. Kazimierza Królewicza z zabytkowym kościołem i plebanią.

### **Wytyczne ogólne**

Na obszarze strefy, zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem, ustala się jako podstawowy kierunek przeznaczenia obiekty sakralne oraz obiekty towarzyszące obiektom sakralnym.

### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego**

Studium zakłada ochronę i zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

### **W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego**

Na obszarze strefy znajdują się: kościół parafialny pw. św. Kazimierza z lat 1820-1822 i dzwonnica z 1 poł XIX w. wpisane do rejestru zabytków wraz z najbliższym otoczeniem w dniu 02.02.1962 (nr rej. 349/62) oraz ujęte w ewidencji zabytków: plebania z 1801 r. i cmentarz przykościelny. Ustala się ochronę ww. zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

### **Wytyczne szczegółowe dla terenu:**

#### **UKS - teren zabudowy usług sakralnych:**

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- obiekty sakralne, obiekty towarzyszące obiektom sakralnym,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi społeczne, m.in. w zakresie usług oświaty, sportu i rekreacji, ochrony zdrowia, kultury, pomocy społecznej, administracji,
- zieleń urządzona, zieleń naturalna,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi.

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie stanu aktualnego, zaś dla budynków zabytkowych utrzymuje się istniejące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu;
- maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% działki budowlanej, z wyłączeniem obiektów objętych ochroną konserwatorską, dla których utrzymuje się istniejące parametry zabudowy,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej,
- zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- zakaz lokalizacji zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

### **ZC – strefa cmentarza.**

#### **Charakterystyka i położenie strefy:**

Teren położony w Radziejowicach przy ul. Kubickiego. Obejmuje obszar istniejącego cmentarza i jego sąsiedztwo. Cmentarz został wpisany do rejestru zabytków w dniu 19.12.1991 r. (nr rej. 836 A).

#### **Wytyczne ogólne:**

Na obszarze strefy ustala się jako podstawowy kierunek przeznaczenia cmentarza wraz z usługami kultu religijnego w tym kaplice oraz usługi towarzyszące cmentarzom.

#### **W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:**

Studium zakłada ochronę i zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### **Wytyczne szczegółowe dla terenu:**

##### **ZC - teren cmentarza:**

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- cmentarza wraz z usługami kultu religijnego w tym kaplice oraz usługi towarzyszące cmentarzom,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- usługi związane z przeznaczeniem podstawowym – zakłady kamieniarskie, pogrzebowe, handel (kwiaty, znicze),
- zieleń urządzona,
- zieleń nieurządzona,
- obiekty małej architektury,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, parkingi,

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- maksymalna wysokość zabudowy do 12 m (dla terenu między droga S8 a zabytkowym cmentarzem do 9 m), z wyłączeniem elementów wysokościowych takich jak: wieże, maszty, krzyże dla których maksymalna wysokość wynosi 16 m oraz z wyłączeniem terenu zabytkowego cmentarza, dla którego ustala się utrzymanie wysokości zabudowy zgodnie ze stanem aktualnym,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 65% działki budowlanej,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% działki budowlanej.

### **ZL – strefa lasów.**

#### **Charakterystyka i położenie strefy:**

Tereny położone w miejscowościach Radziejowice, Chroboty i Adamów Parcel.

#### **Wytyczne ogólne:**

Na obszarze strefy ustala się jako podstawowy kierunek przeznaczenia lasy i zalesienia.

**W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego:**

Studium zakłada ochronę i zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ustala się przestrzeganie szczegółowych wytycznych dla terenów położonych w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

**Wytyczne szczegółowe dla terenu:**

**ZL - tereny lasów:**

Podstawowe kierunki przeznaczenia:

- lasy,
- zalesienia,

Dopuszczalne kierunki przeznaczenia:

- użytki rolne,
- drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, ciągi piesze, ciągi rowerowe,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- urządzenia turystyczne – miejsca wypoczynkowe, polany, zadaszenia, punkty widokowe,

Standardy kształtowania zabudowy i zasad zagospodarowania terenu:

- zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów terenów leśnych, stanowiących element systemu przyrodniczego gminy oraz istotny walor dla rozwoju rekreacji,
- gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu sporządzane przez właściwe służby,
- dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, obiektów małej architektury i urządzeń turystycznych w rozumieniu przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej oraz ciągów pieszych i rowerowych,
- zakaz lokalizacji budynków.

**TK – strefa terenów komunikacji.**

**Charakterystyka i położenie strefy**

Teren położony w miejscowości Radziejowice. Obejmuje fragment drogi ekspresowej S8.

**Wytyczne ogólne**

Na obszarze strefy ustala się jako podstawowy kierunek przeznaczenia teren komunikacji – teren drogi ekspresowej.

**Wykaz rysunków:**

(rysunki opracowano na materiałach zgromadzonych w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Żyrardowie (w Państwowym Zasobie Geodezyjnym i Kartograficznym) na mapach numerycznych ewidencji gruntów i budynków):

**1. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**2. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)

**3. Grunty rolne i leśne wymagające zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.**

(skala 1:20 000 – mapa ewidencyjna)



## C. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ Z SYNTEZĄ USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RADZIEJOWICE

### 1. Cel i sposób opracowania studium

Aktualizacja polega na dostosowaniu Studium do obowiązujących uwarunkowań prawnych, wynikających głównie z wprowadzenia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ważnym elementem jest także zmiana granic gminy, w obszarze której od 1.01.2005 roku brak jest wsi: Wręcza, Olszówka, Nowy Dworek.

Studium jest zmianą dotychczasowego obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ma charakter opracowania kompleksowego.

*Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie - Uchwała nr XXXIII/206/2013 Rady Gminy Radziejowice z dnia 21 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice.*

Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie Uchwały nr IV/19/2015 Rady Gminy Radziejowice z dnia 12 lutego 2015r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice. Zmiana studium dotyczy dwóch obszarów: obszaru położonego w Słabomierzu i obszaru położonego w miejscowości Tartak Brzózki (obręb ewidencyjny Tartak). Na pozostałych obszarach pozostawia się dotychczasowe strefy funkcjonalno-przestrzenne oraz określone dla nich wytyczne dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania.

Celem Zmiany Studium jest stworzenie warunków przestrzennych umożliwiających aktywizację terenów w pobliżu zbiornika wodnego "Hamernia" w miejscowościach Słabomierz i Tartak Brzózki (obręb ewidencyjny Tartak).

Fragmenty dotychczasowych stref funkcjonalnych tj. strefy zabudowy mieszkaniowej - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej (MN2) o pow, 3,8 ha (obszar położony w Słabomierzu) i strefy zróżnicowanego zagospodarowania, w tym rekreacyjno-turystycznego i innych – tereny istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji (I1) o pow. 3,4 ha (obszar położony w miejscowości Tartak Brzózki - obręb ewid. Tartak), zostały zamienione na strefę aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu – oznaczoną symbolem UT1. Tym samym powierzchnia terenów przeznaczonych w aktualnym Studium dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej została pomniejszona o 3,8 ha a powierzchnia terenów istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji została pomniejszona o 3,4 ha. O te powierzchnie tj. łącznie o 7,2 ha zwiększyła się strefa aktywności gospodarczej. Nowa strefa funkcjonalna na tych obszarach ma umożliwić sporządzenie planu miejscowego zgodnego ze studium, którego realizacja ustaleń zaktywizuje atrakcyjnie położone i niewykorzystane tereny w pobliżu zbiornika Hamernia. Położenie terenów, warunki przyrodnicze predestynuje je do rozwoju funkcji określonych w niniejszej zmianie.

Zmiana studium nie wskazuje nowych terenów dla lokalizacji zabudowy. Zabudowa na obszarach objęty zmianą może być realizowana w oparciu o ustalenia planu obowiązującego, które aktualnie uznaje się za ograniczające dla możliwości zagospodarowania tych terenów.

Prognozowany wzrost liczby mieszkańców w gminie Radziejowice w ciągu najbliższych 30 lat stwarza potrzebę rozwoju terenów związanych działalnością usługową ze względu na potrzebę

tworzenia nowych miejsc pracy jak również miejsc do wypoczynku i rekreacji dla mieszkańców. Planowana strefa nie wpłynie na demografię gminy.

Zmiana Studium nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych w ramach terenów objętych zmianą. Obszary posiadają bezpośredni dostęp do drogi publicznej - powiatowej relacji Radziejowice - Mszczonów oraz możliwość podłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej – wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej. Nie zachodzi zatem przesłanka do określania możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, bo tereny te są uzbrojone i nie będą generowały kosztów dla budżetu gminy związanych z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy.

Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XIV/108/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 16 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice. Zmiana ta dotyczy obszaru o powierzchni ok. 3,07 ha zlokalizowanego w miejscowości Krze Duże. Na pozostałych obszarach pozostawia się dotychczasowe strefy funkcjonalno-przestrzenne oraz określone dla nich wytyczne dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania.

Celem zmiany Studium zainicjowanej w 2019 r. jest powiększenie powierzchni strefy wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w obszarze o rozwiniętej infrastrukturze technicznej zlokalizowanym w sąsiedztwie drogi ekspresowej S8. Powiększenie powierzchni obszaru przeznaczonego do intensywnego rozwoju różnorodnej działalności gospodarczej, tj. produkcyjnej, składowej i usług, ustalono kosztem powierzchni obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie wskazując przy tym nowych obszarów przeznaczonych pod tę zabudowę. Taka zmiana przeznaczenia w sąsiedztwie drogi krajowej nr S8 wpisuje się w wytyczne dla rozwoju przestrzennego gminy określone w „Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” stanowiącym załącznik nr 4. W zmianie studium uwzględniono także potencjane zmiany w chłonności obszarów, przeznaczonych pod funkcje usługowe sklasyfikowane w Bilansie jako U1, mogące nastąpić w skutek uchwalenia niniejszej zmiany.

Zmiana Studium nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych w ramach terenu objętego zmianą. Obszar posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – drogi zbiorczej zapewniającej komunikację lokalną w sąsiedztwie trasy drogi ekspresowej S8 oraz możliwość podłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Nie zachodzi zatem przesłanka do określania możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, bo tereny te są uzbrojone i nie będą generowały kosztów dla budżetu gminy związanych z realizacją inwestycji, które należą do zadań własnych gminy. Zmiana ta może wpłynąć na poprawę kondycji finansowej gminy, ze względu na potencjalny znaczny wzrost dochodów z tytułu podatków od gruntów i budynków.

Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych opracowania niniejszego studium. Uwzględnieniu podlegają także potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego gminy, wynikające z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”, wykonanego w 2020 r.

Do opracowania zmiany Studium przystąpiono na podstawie Uchwały Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radziejowice. Zmiana ta dotyczy obszarów o łącznej powierzchni ok. 358,3 ha.

Obszary objęte zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. zlokalizowane są w miejscowości:

- Krzyżówka – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod funkcje turystyczne i rekreacyjno – sportowe, pod funkcje usługowe, w tym usługi biznesowe i konferencyjno-szkoleniowe,

z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w związku z sąsiedztwem Parku Wodnego Suntago oraz tereny pomiędzy linia kolejową a drogą krajową nr 50 wskazane pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - fotowoltaika,

- Korytów – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - fotowoltaika,
- Budy Mszczonowskie – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod produkcję, składy i magazyny oraz usługi w związku z sąsiedztwem drogi S8, DK50,
- Korytów A – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod zabudowę wielofunkcyjną - usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa oraz pod składy i magazyny,
- Radziejowice – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod:
  - turystykę i rekreację, w związku z zakończeniem eksploatacji górniczej na południe od ul. Przemysłowej
  - pod produkcję, składy i magazyny na północ od ul. Przemysłowej,
  - pod usługi sakralne, usługi, cmentarz, zieleń leśną oraz pod produkcję, składy i magazyny na terenach przyległych do drogi S8,
- Radziejowice Parcel – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod:
  - pod usługi w rejonie Alei Lipowej,
  - pod produkcję, składy i magazyny na terenach przyległych do drogi S8,
- Adamów Parcel – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny leśne,
- Krze – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod produkcję, składy i magazyny, w związku z sąsiedztwem drogi S8,
- Nowe Budy i Budy Józefowskie – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi w tym także usługi turystyki i wypoczynku,
- Chroboty – z głównym kierunkiem przeznaczenia pod produkcję, składy i magazyny, na części obszaru objętego zmianą ustalono również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny lasów.

Ponadto, w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej terenów oznaczonych symbolem PU3, zmianą objęte zostały ich ustalenia tekstowe w zakresie wskaźników zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych.

Celem zmiany Studium zainicjowanej Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r. jest dostosowanie kierunków rozwoju obszarów objętych zmianą do zmian przestrzennych zachodzących w ich sąsiedztwie. Takie działania pozwolą na zwiększenie atrakcyjności gminy pod kątem funkcjonalnym i gospodarczym.

Zmiana studium obejmuje również zmianę części tekstowej w zakresie zmiany wskaźników zagospodarowania i wskaźników urbanistycznych strefy PU3, w celu stworzenia optymalnych uwarunkowań dla rozwoju funkcji produkcyjnych i magazynowych.

Zmiana Studium nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych w ramach terenów objętych zmianą, ale dopuszcza taką możliwość na etapie planu miejscowego. Obszary te posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz możliwość podłączenia do istniejącej sieci infrastruktury technicznej. Zmiana ta może wpłynąć na poprawę kondycji finansowej gminy, ze względu na potencjalny znaczny wzrost dochodów z tytułu podatków od gruntów i budynków.

Studium określa politykę przestrzenną gminy uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych opracowania niniejszego studium.

Określona polityka w studium zapewnia realizację celu nadrzędnego – strategicznego oraz celów pośrednich.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Radziejowice jest zrównoważony rozwój uznany za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

Kierunki zagospodarowania określone w Studium są wynikiem analizy uwarunkowań: przyrodniczych, kulturowych, społecznych, gospodarczych i przestrzennych, wraz z sformułowaniem wniosków, syntezy wynikających z uwarunkowań szans i zagrożeń, których wynikiem było określenie polityki przestrzennej, jej stref funkcjonalnych i zasad zagospodarowania.

Studium zostało opracowane na podstawie wykonanych przez zespół autorski następujących prac analitycznych:

- analizy położenia gminy i powiązań zewnętrznych
- analizy uwarunkowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenu
- analizy uwarunkowania wynikające z ochrony gleb
- analizy warunków gruntowo-wodnych
- analizy uwarunkowań środowiska przyrodniczego i kulturowego
- analizy stanu istniejącego infrastruktury technicznej
- analizy systemu komunikacyjnego gminy
- analizy wniosków mieszkańców do projektu studium
- **analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,**
- **analizy prognoz demograficznych zawartych w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”,**
- **możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,**
- **analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy wynikających z Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową”.**

Diagnoza i analizy uwarunkowań rozwoju gminy uwzględniają:

- wymagania ładu przestrzennego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania dziedzictwa kulturowego,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa,
- walory ekonomiczne przestrzeni,

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego.

Uwarunkowania rozwoju gminy zostały zdiagnozowane w podstawowych dziedzinach:

- środowisko przyrodnicze:

obejmuje przede wszystkim wskazanie i ochronę różnych form ochrony przyrody, sprawność funkcjonowania ekosystemów i walorów krajobrazowych oraz zasady ochrony powiązań funkcjonowania takich elementów przyrodniczych jak wody, powietrze, gleba.

- środowisko kulturalne:

obejmuje zasoby i walory dziedzictwa kulturowego obszaru gminy jej historii pod kątem działań ochronnych dla terenów cennych kulturowo i historycznie, oraz wykorzystanie istniejących dóbr kultury do działań promocyjnych gminy.

- polityka społeczna:

obejmuje charakterystykę ludności, warunków jej życia oraz potrzeb i aspiracji społecznych. Strategicznym problemem jest w tej sferze tworzenie atrakcyjnych warunków życia, zamieszkania i pracy mieszkańców gminy (w szczególności w zakresie warunków mieszkaniowych, usług społecznych) oraz utrzymywanie i rozwijanie więzi mieszkańców z terenem zamieszkania.

- polityka gospodarcza:

obejmuje działania realizujące cele strategiczne gminy, której zmiany funkcjonalne podyktowane są przede wszystkim zmieniającym się obszarem przestrzeni rolniczej oraz dotychczasowej dominacji tej formy gospodarki na rzecz innych form pozarolniczej działalności gospodarczej związanej z rozwojem aglomeracji warszawskiej oraz nasilającego się rozwoju terenów budownictwa mieszkaniowego. w części południowo– zachodniej studium wyznacza tereny predysponowane do wielofunkcyjnego rozwoju aktywności gospodarczej w kierunku usług rekreacji, turystyki, sportu i wypoczynku, a także działalności konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowej.

- polityka przestrzenna:

obejmuje działania wskazujące kierunki rozwoju struktur przestrzennych oraz zasady ich kształtowania i ustalanie dotyczące dominujących funkcji poszczególnych obszarów, oraz zasady wyposażania w infrastrukturę techniczną.

Uwarunkowania wpływające i kształtujące rozwój gminy Radziejowice wykonane zostały w ujęciu całościowym z uwzględnieniem wzajemnych relacji oraz oddziaływania poszczególnych elementów stanu istniejącego.

Uwarunkowania wpływające na rozwój gminy zostały podsumowane w sposób dający informację o możliwościach rozwoju wskazując dla każdego z omawianych elementów zagospodarowania, jego słabe i mocne strony oraz zostały wskazane szanse i zagrożenia rozwoju poszczególnych dziedzin życia gminy.

Zasady wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa Mazowieckiego zostały przyjęte jako nadrzędne, co gwarantuje obecny system planowania przestrzennego. Uwarunkowania wpływające na ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych dziedzinach zostały przyjęte jako najsilniej wpływające na kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego.

## 2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Przyjęte w studium rozwiązania służą zrealizowaniu strategicznego celu gminy, za który należy uznać dążenie gminy do stworzenia warunków do harmonijnego i dynamicznego rozwoju gospodarczego, zaspokajającego stale rosnące materialne i kulturowe potrzeby społeczności gminy, poprzez efektywne zagospodarowanie zasobów przyrodniczych, społeczno – ekonomicznych i kulturowo – historycznych.

Powyższy cel będzie realizowany przez następujące cele pośrednie:

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości szczególnie wzdłuż terenów przyległych do drogi krajowej Katowice - Gdańsk
- tworzenie dalszych warunków dla systematycznego rozwoju osadnictwa i infrastruktury technicznej,
- poprawa warunków życia społeczności i zaspokajanie ich potrzeb społecznych,
- wykorzystanie położenia gminy w obszarze metropolitalnym Warszawy.

Studium określa politykę przestrzenną gminy zmierzającą do osiągnięcia tych celów uwzględniając zasady określone w Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju oraz Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego, a także uwarunkowania wynikające z analiz przeprowadzonych na potrzeby opracowania niniejszego Studium. Polityka przestrzenna ma zatem polegać na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy w zakresie:

- podstawowych elementów sieci osadniczej,
- rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej,
- wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,

przyjmując ład przestrzenny i rozwój zrównoważony za podstawę tych działań oraz uwzględniając uwarunkowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, a także potrzeby zwiększenia efektywności gospodarczej obszaru gminy.

Generalną zasadą kształtowania zagospodarowania gminy Radziejowice jest zrównoważony rozwój uznany za priorytet gospodarki przestrzennej w Polsce. Rozwój ten rozumiany jest jako rozwój społeczno – gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspakajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli, zarówno współczesnego pokolenia jak i przyszłych.

### **3. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Radziejowice.**

#### **a. Uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (czynniki wewnętrzne i zewnętrzne).**

Gmina Radziejowice położona jest w zachodniej części województwa mazowieckiego, w powiecie Żyrardów, 40 km od Warszawy. z gminą Radziejowice sąsiadują od północy gmina Wiskitki, Jaktorów oraz miasto Żyrardów, od wschodu i północnego wschodu gmina Radziejowice graniczy z powiatem Grodzisk Mazowiecki (gminy Grodzisk Mazowiecki oraz Żabia Wola), od południa z gminą Mszczonów, a od zachodu z gminą Puszcza Mariańska.

Powierzchnia gminy wynosi 73km<sup>2</sup>, ludność 4351 mieszkańców (stan na 01.01.2005) średnia gęstość zaludnienia 59,6 osób/km<sup>2</sup>

Stan wg GUS (2014 r): 5411 mieszkańców (GUS stan 2013r.), średnia gęstość zaludnienia 73 osób/km<sup>2</sup>.

Gmina Radziejowice jest gminą wiejską. Struktura użytkowania terenu wg powierzchni geodezyjnej przedstawia się następująco (stan przed rokiem 2005): użytki rolne – 67,3% (w tym: grunty orne – 49,7%, sady – 3,4%, łąki i pastwiska – 14,1%), lasy i grunty leśne – 24,1%, pozostałe grunty oraz nieużytki – 8,6%. Największy kompleks leśny występuje w części centralnej gminy.

Przeważają tereny definiowane jako rolnicze. Jednak kompleksy o wysokiej przydatności rolniczej stanowią niewielki odsetek. Istotną powierzchnię zajmują również lasy, a także tereny zabudowy mieszkaniowej i letniskowe. w obszarze gminy występują dość licznie tereny eksploatacji

powierzchniowej. Eksploatuje się tu kruszywa naturalne i surowce ilaste. Obszar gminy bogaty jest również w walory krajobrazowe i kulturowe.

W ostatnich latach występuje tendencja zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, głównie mieszkaniowe. Poza tym stale wzrasta również liczba zarejestrowanych podmiotów gospodarczych, w dniu 31.12.2004 było ich 399, liczba ta systematycznie wzrasta, średnio 30-60 przedsiębiorstw rocznie.

Obszary aktywności gospodarczej występują głównie wzdłuż drogi krajowej nr 8.

W skład gminy wchodzi 24 sołectw: Adamów Parcel, Adamów Wieś, Benenard, Budy Józefowskie, Budy Mszczonowskie, Chroboty, Kamionka, Korytów, Korytów A, Krze Duże, Krzyżówka, Kuklówka Radziejowicka, Kuklówka Zarzeczna, Kuranów, Nowe Budy, Pieńki Towarzystwo, Podlasie, Radziejowice, Słabomierz, Stare Budy Radziejowickie, Tartak Brzózki, Zazdrość, Zboiska, ponadto w jej obszarze znajdują się tereny Nadleśnictwa Grójec oraz obszar PGR Borek.

Obszar gminy Radziejowice jest bardzo dobrze skomunikowany z najbliższymi miastami w regionie, z Warszawą i Mszczonowem drogą krajową nr 8, z Grodziskiem Mazowieckim drogą wojewódzką, natomiast z Żyrardowem drogą powiatową. Ponadto przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 50 oraz linia kolejowa - CMK.

Obserwuje się również rozwój przedsiębiorczości i wzrost liczby inwestycji. Wzrasta liczba podmiotów gospodarczych. Bezrobocie w gminie Radziejowice utrzymuje się na poziomie niższym od średniej krajowej. Zaznacza się silna tendencja szukania zatrudnienia w obrębie aglomeracji warszawskiej, czemu sprzyja dobre skomunikowanie ze stolicą drogą nr 8 zarówno indywidualnymi środkami transportu, jak i autobusami PKS.

Obszar gminy Radziejowice, mimo rolniczych tradycji, charakteryzuje się niską przydatnością gruntów dla celów produkcji rolnej. Działalność rolnicza ulega stopniowemu wypieraniu przez inne przeznaczenie, głównie mieszkaniowe i turystyczne.

Kluczową rolę w rozwoju gminy Radziejowice ma jej położenie oraz walory przyrodniczo - kulturowe. Ważną okolicznością przy wybieraniu kierunku rozwoju gminy są wieloletnie tradycje osadnictwa rekreacyjnego i podmiejskiego w tym obszarze. Zaobserwować można silny wpływ aglomeracji warszawskiej. W ostatnich latach utrzymuje się zainteresowanie kupnem działek inwestycyjnych, a także wysokie, stale rosnące zainteresowanie kupnem działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Mieszkalnictwo jednorodzinne staje się zatem głównym kierunkiem zagospodarowania gminy Radziejowice.

Ze względu na liczne walory przyrodnicze i kulturowe występujące na terenie gminy, zauważa się również zwiększony ruch turystyczny oraz rosnące zainteresowanie turystyką czynną. Zagospodarowanie turystyczne, w tym rozwój bazy noclegowej wraz z dynamicznym wzrostem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą zarówno pobudzać jak i harmonizować zrównoważony rozwój całego obszaru gminy.

W ostatnich latach rozwija się infrastruktura techniczna (sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna) lecz zważywszy na szybką urbanizację rozwój ten jest nadal niewystarczający do potrzeb.

**Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” opracowany w 2020 roku (załącznik Nr 4) wykazał, że zapotrzebowanie na szeroko rozumianą zabudowę „usługową” jest wielokrotnie większe niż chłonności tego rodzaju zabudowy wyznaczonej w obowiązujących planach. Zalecono rozważyć przekształcenie obecnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położonych w sąsiedztwie dróg krajowych nr S8 i DK50 na rzecz zabudowy „usługowej”.**

#### **b. Uwarunkowania przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe**

- Gmina Radziejowice charakteryzuje się dobrym stanem środowiska przyrodniczego.
- Najważniejsze atuty Gminy Radziejowice ze względu na walory przyrodniczo-kulturowe:

duża lesistość, występowanie zarówno zawartych kompleksów leśnych, jak i zalesień rozproszonych, liczne formy ochrony przyrody, m.in. korytarze ekologiczne, rezerwat przyrody oraz obszar chronionego krajobrazu obejmujący swym zasięgiem zdecydowaną większość powierzchni Gminy tradycje turystyczne związane z istniejącą infrastrukturą turystyczną (kąpieliska, ścieżki piesze i rowerowe, stawy rybne, pokoje gościnne w gospodarstwach nastawionych na świadczenie usług turystycznych), liczne elementy krajobrazu kulturowego, m.in. pałac w Radziejowicach oraz dwór w Kulkówce Radziejowickiej.

Na uwagę zasługują obszary występowania złóż surowców mineralnych. Przewidywana ich rekultywacja w kierunku wodnym i leśnym oraz atrakcyjne położenie wśród lasów i w bliskiej odległości od obiektów zabytkowych predysponują je do pełnienia funkcji rekreacyjno- wypoczynkowych.

**c. Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego w dniu 7 lipca 2014 r. Uchwałą nr 180/2014 Sejmiku Województwa Mazowieckiego:**

Gmina Radziejowice znajduje się w pasie powiązań aglomeracji warszawskiej z aglomeracją łódzką.

Wzdłuż drogi krajowej nr 50 kierunki rozwoju zakładają możliwość rozwoju przemysłowo-gospodarczego. Droga nr 50 ma pełnić funkcję Dużej Obwodnicy Warszawy.

Droga krajowa nr 8 – ma być przystosowana do parametrów drogi ekspresowej – ***Przebudowa drogi S8 Piotrków Tryb.-Warszawa – odc. Radziejowice do w. Paszków;***

Przechodząca przez Gminę droga krajowa nr 8 należy do najbardziej obciążonych w województwie.

W zakresie infrastruktury przez obszar gminy przebiegać będzie postulowany europejski korytarz transportowy – adaptacja trasy nr 8 do trasy ekspresowej. Wokół niego tworzone ma być pasmo przyspieszonego rozwoju.

Droga wojewódzka nr 579 łącząca Radziejowice z Grodziskiem Maz. objęta jest planem przebudowy na odcinku Kazuń Polski – Grodzisk Maz. – Radziejowice.

Linia kolejowa E-65 relacji Gdańsk – Warszawa - Katowice (CMK) przecinająca Gminę Radziejowice objęta jest planem przebudowy na odcinku Grodzisk Maz. – Zawiercie.

Planowany jest w przyszłości rozwój światłowodowej infrastruktury telekomunikacyjnej obejmującej swym zasięgiem siedziby Gmin.

- ***Budowa linii 400kV Kozienice –Oltarzew;***
- ***Budowa gazociągu przesyłowego gazu łupkowego (koncepcja – KPZK);***

W zakresie ochrony środowiska – w części obszaru Gminy projektuje się Park Krajobrazowy imienia J. Chełmońskiego.

Kompleks leśny z rezerwatem „Dąbrowa Radziejowicka” włączony jest w sieć Natura 2000. Opracowanie „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” przewiduje w rejonie Radziejowic–Korytowa–Adamowa obszar ochrony krajobrazu kulturowego.

Podsumowując gmina Radziejowice w planach rozwoju województwa mazowieckiego brana jest pod uwagę głównie ze względu na rozwój infrastruktury technicznej, w szczególności głównych szlaków komunikacyjnych oraz ochronę wartości kulturowo-przyrodniczych.

**Wnioski z Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego uchwalonego Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.:**

- **przestrzeganie zasad zagospodarowania wyznaczonych dla wiejskich obszarów funkcjonalnych uczestniczących w procesach rozwojowych,**
- **podejmowanie działań na rzecz zapobiegania zagrożeniom naturalnym (suszy),**
- **podejmowanie działań na rzecz ochrony przyrody,**
- **realizacja inwestycji obejmujących gminę Radziejowice (budowa drogi S8 na odcinku Radziejowice – Paszków, przebudowa/remont drogi wojewódzkiej 579,**



## **przebudowa/remont linii kolejowej nr 4 (CMK) Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie, budowa gazociągu gazu łupowego (uzależniona od analiz ekonomicznych).**

Dla obszaru zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice, obowiązują ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Dz. Urz. Woj. Maz. z 2018 r. poz. 13180) przyjętego uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego ustala postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa. Dla obszaru zmiany Studium w miejscowości Korytów A wskazany został gazociąg DN 400 Mory – Piotrków Trybunalski z odgałęzieniem do Żyrardowa, który jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Ponadto w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa ustalona jest ochrona walorów przyrodniczych ze względu na położenie obszaru w granicach Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki Obszaru Chronionego Krajobrazu – terenów położonych w miejscowościach: Adamów Parcel, Korytów, Korytów A, Chroboty, Krze, Nowe Budy i Budy Józefowskie oraz części terenu w miejscowości Radziejowice.

## **4. Wpływ uwarunkowań na ustalenia kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego.**

### **a. Czynniki wpływające na realizację celów rozwoju gminy.**

W gminie Radziejowice czynnikami wskazującymi na możliwości realizacji celów rozwoju są następujące czynniki stanowiące główne uwarunkowania:

- położenie w obszarze największych wpływów aglomeracji warszawskiej oraz w pasie powiązań aglomeracji Warszawskiej z aglomeracją łódzką,
- dobre skomunikowanie z Warszawą i innymi ważnymi ośrodkami przez drogi krajowe nr 8 i nr 50 oraz drogę wojewódzką nr 579,
- lokalne zasoby naturalne dla produkcji materiałów budowlanych,
- dobry stan środowiska przyrodniczego i duże walory krajobrazowe, szczególnie w części centralnej gminy,
- występowanie obszaru chronionego krajobrazu zajmującego ponad 75% powierzchni gminy,
- duże i atrakcyjne obszary leśne,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej związany ze wzrostem zainteresowania terenami budowlanymi przez mieszkańców okolicznych miast oraz Warszawy,
- występowanie atrakcyjnych obiektów zabytkowych – dworów, parków podworskich i wiejskich, zabytkowych alei i innych obiektów, na uwagę zasługuje wyróżniający się wśród nich kulturowy mikroklimat,
- słabe gleby ograniczające rozwój rolnictwa,
- projektowany szlak turystyczny szlak zabytków przyrody Mazowska zachodniego,
- przewaga gruntów o niskiej przydatności rolniczej oraz położenie w obrębie presji aglomeracji warszawskiej. przeznaczenie rolnicze faktycznie traci swoje miejsce na rzecz mieszkalnictwa. Tereny gminy Radziejowice wchodzi w skład terenów zaplecza lokalnego ruchu rekreacyjno - turystycznego Warszawy,
- istniejąca sieć hydrograficzna, której główną oś stanowi rzeka Pisia Gągolina.

Zachodzące zmiany wpływające na przeobrażania się charakteru Gminy z rolniczego na rekreacyjno - mieszkaniowy.

**b. Szanse rozwoju:**

- dobre warunki pod rozwój agroturystyki oraz rolnictwa ekologicznego,
- rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego i rekreacyjnego,
- rosnące zainteresowanie działkami budowlanymi występującymi na terenie gminy przez mieszkańców okolicznych miast oraz warszawy,
- rozwój lokalnych systemów infrastruktury technicznej,
- ponadlokalne projekty rozwoju głównych szlaków komunikacyjnych przebiegających przez obszar gminy,
- możliwość dofinansowania projektów w zakresie infrastruktury technicznej z środków pochodzących z funduszy europejskich,
- dobre warunki dla lokalizacji nieuciążliwego przemysłu wzdłuż dróg krajowych
- szybki rozwój gospodarczy aglomeracji warszawskiej
- rozwój podstawowych elementów infrastruktury społecznej,
- rosnące znaczenie turystyki i rekreacji w rozwoju gminy,
- planowana budowa w południowo – zachodniej części gminy dużego kompleksu rekreacyjno-wypoczynkowego obejmującego park rozrywki, rekreacji, wypoczynku, park edukacyjno – tematyczny, naukowo – technologiczny oraz centrum kongresowo – konferencyjne z zapleczem hotelowym, gastronomicznym i innymi obiektami towarzyszącymi.
- rozwój zagospodarowania turystycznego, w tym bazy noclegowej,
- wzrost zainteresowania turystyką czynną,
- działania promocyjne w zakresie turystyki oraz pozyskiwania nowych inwestorów,
- wprowadzenie nowych form ochrony przyrody.

**c. Zagrożenia rozwoju:**

- spadek opłacalności produkcji rolnej – niskie ceny produktów rolnych oraz stale wzrastające ceny towarów i usług nabywanych przez rolników – powodują obniżenie
- dochodowości produkcji rolnej, a co za tym idzie odpływ ludności z rolnictwa do innych sektorów gospodarki,
- wzrost udziału gospodarstw nie utrzymujących się z produkcji rolnej,
- ograniczenie we wprowadzaniu zabudowy na obszarach chronionych,
- przeznaczanie terenów leśnych na cele nieleśne oraz obudowywanie istniejących lasów,
- niekorzystny wpływ niektórych rodzajów inwestycji na środowisko,
- zagrożenia ekosystemów obrzeży lasów i dolin rzecznych powodujące konieczność zalesień gruntów,
- uciążliwości związane z przebiegiem przez obszar gminy ruchliwych szlaków komunikacyjnych,
- uciążliwości związane z przeznaczaniem nowych terenów pod przemysł i usługi,
- niezadowolenie społeczne i sprzeczne opinie społeczności lokalnej,
- brak zaplecza finansowego gminy na działania w zakresie lokalizowania nowych działalności gospodarczych,
- duża rozciągłość czasowa realizacji podstawowych elementów infrastruktury technicznej,

- punktowy rozwój osadnictwa,
- zagrożenie związane z chaotyczną zabudową terenów rolniczych w oparciu o dawne podziały rolne i niedostosowane do potrzeb intensywnej zabudowy układy komunikacyjne,
- brak odpowiedniej gospodarki odpadami oraz brak kanalizacji powodujące zanieczyszczenia elementów środowiska przyrodniczego.

## 5. Cele i kierunki polityki przestrzennej gminy

Studium ukierunkowuje tendencje rozwojowe w celu zapobiegania żywiołowej i nieprzemysłanej zabudowy poszczególnych terenów i uniknięcia w przyszłości konfliktów przestrzennych. Kierunki rozwoju powinny spełniać zarówno zasadę zrównoważonego rozwoju jak i wymogi dotyczące ładu przestrzennego.

Głównym celem samorządu terytorialnego jest zmierzanie do racjonalnego i harmonijnego rozwoju całej gminy. Szczególną uwagę należy zwrócić na stałe zaspokajanie rosnących potrzeb mieszkańców gminy, przy zachowaniu niezbędnego komfortu przestrzennego oraz wartości kompozycyjno - estetycznych, a także dostępności miejsc pracy. Gwarancją wszechstronnego rozwoju gospodarczego, społecznego i kulturowego będzie process zmian prowadzących do ulepszenia standardu życia lokalnej społeczności.

Realizacja powyższych zamierzeń będzie prowadzona przez następujące działania (cele pośrednie):

- stworzenie dogodnych warunków do rozwoju wielokierunkowej przedsiębiorczości,
- promocja gospodarstw ekologicznych
- zachowanie i ochrona przestrzeni produkcji rolnej w kompleksach żyznych gleb (o przewadze gruntów II, III, klasy bonitacyjnej) oraz terenów istniejących lasów,
- zwiększenie lesistości gminy, wprowadzenie zalesień i dolesień na gruntach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej i w wybranych terenach rekultywowanych,
- ochrona bioróżnorodności terenów cennych przyrodniczo, a także wartościowego krajobrazu kulturowego oraz istniejących ekosystemów,
- stworzenie warunków dla systematycznego rozwoju infrastruktury technicznej oraz osadnictwa,
- zrównoważony rozwój sieci osadniczej z zachowaniem tendencji skupiania zabudowy,
- uporządkowanie przestrzenne terenów urbanizujących się, poprzez wyznaczenie i rozdzielenie terenów dla wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, osadnictwa mieszkalno-rekreacyjnego oraz terenów cennych przyrodniczo i kulturowo,
- rozwój i modernizacja układu komunikacyjnego,
- stymulowanie rozwoju turystyki, w tym agroturystyki i budownictwa letniskowego,
- odbudowa i zagospodarowanie zbiorników małej retencji,
- animacja nowych form działalności gospodarczej,
- zaspokojenie potrzeb społecznych poprzez rozwój infrastruktury społecznej,
- przygotowanie pakietu promocyjnego i kierowanie wizerunkiem gminy.

Dla realizacji strategicznych celów i kierunków rozwoju gminy, uwzględniając zawarte w diagnozie stanu istniejącego uwarunkowania oraz zasady wynikające z koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju i Planu Zagospodarowania Województwa Mazowieckiego, a także zachowując ciągłość polityki przestrzennej gminy i kontynuując dotychczasowe zagospodarowanie i istniejące uzbrojenie terenu, dla obszaru gminy Radziejowice zostały wyznaczone następujące

STREFY FUNKCJONALNE:

- strefa UT, UT1, **UT2** – strefa aktywności gospodarczej
- strefa PU – strefa wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego,
- strefa U – strefa usług,
- strefa UM – strefa usługowo-mieszkalna,
- strefa MN – strefa mieszkalna,
- strefa RE – strefa ekologiczna,
- strefa RPL – strefa produkcji rolnej i leśnej,
- strefa I – strefa zróżnicowanego zagospodarowania w tym rekreacyjno-turystycznego,
- UKS – strefa usług sakralnych,
- ZC – strefa cementarza,
- ZL – strefa lasów,
- TK – strefa terenów komunikacji.

**Strefa UT** to strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, a także działalności biznesowej, konferencyjno – szkoleniowej, edukacyjnej i naukowo – technologicznej i kulturowej, zamieszkania zbiorowego, usług związanych z administracją i obsługą biurową firm ***i zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej*** wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa) oraz rolniczego i leśnego użytkowania terenu.

**Strefa UT1 – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki, sportu, rekreacji i wypoczynku, hotelarstwa, gastronomii, działalności biznesowej, konferencyjno-szkoleniowej, zamieszkania zbiorowego, z możliwością lokalizowania usług z zakresu opieki społecznej i opieki zdrowotnej, oraz zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego użytkowania terenu.**

**Strefa UT2** – strefa aktywności gospodarczej w kierunku usług turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia, urządzenia obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.), budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.), budynki i obiekty do uprawiania sportu i rekreacji, zieleń urządzone; wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, obsługą techniczną i gospodarczą terenu oraz komunikacją, a także z możliwością pozostawienia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

W **strefie PU** wyszczególnia się następujące obszary:

PU1 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego zlokalizowane wzdłuż dróg krajowych,

PU2 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej,

PU3 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizowania stref PU w obszarze chronionego krajobrazu.

**PU4 - obszary wielofunkcyjnego rozwoju gospodarczego, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w obszarze chronionego krajobrazu.**

PE1 - obszary produkcji energii z ogniw fotowoltaicznych, na którym jest możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię OZE o mocy przekraczającej 500 kW.

**Strefa U** - strefa usługowa, z możliwością realizacji usług publicznych, usług turystyki i wypoczynku, w tym m.in. hotele, pensjonaty, gastronomia, urządzeń obsługi ruchu turystycznego (pole biwakowe, stałe miejsca ogniskowe, itp.), budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych (m.in. boiska do sportowych gier zespołowych, siłownie plenerowe, korty tenisowe, bieżnie, strzelnice sportowe, skałki i ścianki wspinaczkowe, place zabaw, itp.), budynków i obiektów do uprawiania sportu i rekreacji, obiektów służących organizacji imprez masowych wyłącznie w miejscowości Nowe Budy, Budy Józefowskie. W strefie U wyszczególnia się tereny U1 oraz U2.

W **strefie UM** wyszczególnia się następujące obszary:

UM1 - obszary osadnictwa wielofunkcyjnego do regulacji w oparciu o plany miejscowe z możliwością lokalizacji mikro i małych przedsiębiorstw; obszar obejmuje też teren położony w miejscowości Korytów A, objęty zmianą Studium zainicjowaną Uchwałą Nr L/360/2022 Rady Gminy Radziejowice z dnia 30 maja 2022 r., z głównym kierunkiem przeznaczenia pod zabudowę wielofunkcyjną - usługi, drobna wytwórczość i zabudowa mieszkaniowa oraz pod składy i magazyny.

UM2 - obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej ośrodków gminnych obejmującego we wsiach Radziejowice, Kuklówka Zarieczna, Korytów A.

UM/R – tereny usług - wielofunkcyjnego rozwoju działalności gospodarczej (w tym pod obiekty usługowe, magazyny, handel, usługi sportu i rekreacji, centra konferencyjno – biznesowe, usługi użyteczności publicznej, usługi administracji i zamieszkania zbiorowego) **i tereny zabudowy mieszkaniowej** z możliwością **lokalizowania** zabudowy zagrodowej oraz pozostawienia terenów rolnych i leśnych w dotychczasowym użytkowaniu terenu.

MWU – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

W **strefie MN** wyszczególnia się następujące obszary:

MN1 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej z możliwością usług nieuciążliwych,

MN2 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo- rekreacyjnej,

MN3 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej oraz mieszkaniowo-rekreacyjnej na terenach leśnych,

MN4 – obszary rozproszonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej, mieszkaniowo-rekreacyjnej oraz rezydencjonalnej na działkach o min. powierzchni 3000m<sup>2</sup> ze szczególnym uwzględnieniem walorów kulturowo-przyrodniczych obszarów.

MN5 – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

W **strefie RE** wyszczególnia się następujące obszary:

RE1 – obszary w sąsiedztwie istniejących lasów proponowane do wprowadzenia zalesień,

RE2 – obszary korytarzy ekologicznych, trwałych użytków zielonych głównie wzdłuż cieków wodnych do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu jako tereny pastwisk, zadrzewień, łąk,

RE3 – obszary wód powierzchniowych, w tym stawów rybnych i kąpielisk,

RE4 – obszary poeksploatacyjne przeznaczone do rekultywacji leśnej, wodnej lub innej, w tym rekreacyjnej.

W **strefie RPL** wyszczególnia się następujące obszary:

RPL1 – obszary rolne przeznaczone do produkcji rolnej,

RPL2 – obszary lasów przeznaczone do zagospodarowania leśnego w oparciu o operaty urządzeniowe lasu.

**Strefa UKS** – strefa usług sakralnych.

**Strefa ZC** – strefa cmentarza.

**Strefa ZL** – strefa lasów.

**Strefa TK** – strefa terenów komunikacji.

W **strefie I** wyszczególnia się następujące obszary:

- I1 – obszary istniejących i projektowanych usług turystyki, sportu i rekreacji,
- I2 – obszary wydobywania kopalin oraz produkcji związanej z prowadzoną eksploatacją powierzchniową,
- I3 – składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne w Słabomierzu – Krzyżówce,
- I4 – obszary przeznaczone pod budowę obwodnicy miasta Mszczonowa.

## 6. Wykorzystane materiały.

W toku prac nad studium oparto się na istniejącej wiedzy o gminie wykorzystując następujące materiały:

- Istniejące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice **wraz z jego zmianami**,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Radziejowice (Uchwała Nr X/56/2003 Rady Gminy Radziejowice z dnia 2 czerwca 2003 roku),
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący fragment miejscowości Krze Duże (obręb ewidencyjny Krze) i Radziejowice Parcel (Uchwała Nr XX/108/2008 Rady Gminy Radziejowice z dnia 20 sierpnia 2008 r.),**
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice obejmujący działki nr ew. 124/2, 124/6, 124/8 w ich granicach ewidencyjnych oraz część działki nr ew. 123/2 w miejscowości Krze Duże (obręb ewid. Krze) (Uchwała Nr XX/145/2019 Rady Gminy Radziejowice z dnia 27 grudnia 2019 r.),**
- Strategia Rozwoju Gminy Radziejowice,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice,
- Prognoza oddziaływania na środowisko do projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice
- Podstawowe informacje ze spisów powszechnych dotyczących gminy Radziejowice: Narodowy Spis Powszechny z 2002 roku oraz Powszechny Spis Rolny z 2002r, Urząd Statystyczny w Warszawie, Warszawa 2003,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego (Uchwała Nr 180/2014 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 7 lipca 2014 r.),
- **Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 r.,**
- Poziom i struktura bezrobocia w rejonie Powiatowego Urzędu Pracy w Żyrardowie,
- Program Ochrony Środowiska wraz z Planem Gospodarki Odpadami w gminie Radziejowice na lata 2004-2012,

- **Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę „usługową” na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziejowice” sporządzony na zlecenie Gminy Radziejowice przez Pracownię Urbanistyczno-Projektową, 96-315 Wiskitki, Plac Wolności 35.**

## **ANEKS – SŁOWNICZEK NIEKTÓRYCH POJĘĆ I SFORMUŁOWAŃ UŻYTYCH W TEKŚCIE**

### **Infrastruktura społeczna**

Zbiór obiektów, urzędzeń i instytucji, stanowiących materialną podstawę przekazu usług socjalnych i kulturalnych. Infrastruktura społeczna zapewnia prawidłowe funkcjonowanie lokalnych i większych społeczności. Na potrzeby studium do kategorii tej zaliczono, po za usługami z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej, oświaty i kultury zaliczono także usługi sportu i turystyki, usługi bezpieczeństwa publicznego, oraz administracji lokalnej. Do kategorii tej należą w szczególności: Placówki oświatowo – wychowawcze: przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjum, świetlice, organy administracji, placówki kulturalne i rozrywkowe: dom kultury, czytelnia, kluby, parki publiczne, obiekty sportowe, usługi zdrowia, posterunki policji, oraz podobne. Obiekty infrastruktury społecznej podstawowe to takie, z których korzysta się. jednostki szkolne dla dzieci objętych obowiązkiem szkolnym, przychodnie, apteki, wiejskie i osiedlowe domy kultury, świetlice, natomiast wyższego rzędu to. Szpitale specjalistyczne, szkoły ponadgimnazjalne i specjalistyczne, kina i teatry, obiekty sportowe przeznaczone dla widzów.

### **Introdukowane gatunki**

Gatunki roślin i zwierząt sprowadzone celowo, lub zawleczone przez człowieka, z odległych obszarów, często z innego kontynentu, nie będące naturalnym składnikiem danego środowiska. Przykładem gatunku introdukowanego jest kasztanowiec.

### **Mikroprzedsiębiorczość**

W rozumieniu ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (Dz.U.04.173.1807) przedsiębiorstwa zatrudniające do 10 pracowników, nie przekraczające rocznego obrotu netto równowartości 2 milionów euro.

### **Przedsięwzięcia uciążliwe**

Przedsięwzięcia podlegające z mocy ustawy Prawo Ochrony Przyrody procedurze Oceny Oddziaływania na Środowisko, oraz inne mogące podczas normalnej (bezwypadkowej) pracy pogorszyć stan środowiska, a w szczególności spowodować zanieczyszczenia: hałasem, drganiem, metalami ciężkimi, pyłami, tlenkami siarki bądź azotu, ozonem, związkami biogenicznymi, węglowodorami cyklicznymi, związkami promieniotwórczymi bądź jakimikolwiek innymi substancjami o niekorzystnym działaniu na zdrowie ludzkie lub środowisko przyrodnicze.

### **Usługi podstawowe**

Usługi towarzyszące mieszkalnictwu, związane z zaspokojeniem podstawowych, oraz najczęstszych potrzeb mieszkańców. w szczególności sklepy spożywcze i gospodarstwa domowego, punkty pocztowe, apteki, punkty gastronomiczne, usługi napraw sprzętu AGD, szewskie i krawieckie, usługi fryzjersko-kosmetyczne.

### **Zabudowa mieszkaniowo-rekreacyjna**

Mało intensywna zabudowa mieszkaniowa o przeznaczeniu rekreacyjnym, lub zabudowa rekreacyjna całoroczna, mogąca pełnić również funkcje mieszkalne.

### **Zabudowa rezydencjonalna**

Przeznaczenie mieszkalne, na działkach o powierzchni powyżej 1ha, z towarzyszącym ogrodem, parkiem, lub prywatnym lasem służącym funkcjom rekreacji prywatnej. Zabudowa rezydencjonalna jest szczególnie predysponowana do funkcji ochrony krajobrazu.

### **Zrównoważony rozwój**

Zintegrowany rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, harmonizujący z zasobami i walorami naturalnymi, przede wszystkim przyrodniczymi. Zasada ta jest aktualnie priorytetem gospodarki w Polsce.