

**UCHWAŁA NR XVII/161/2008  
RADY MIEJSKIEJ W SULEJOWIE  
Z DNIA 17 KWIETNIA 2008 R.**

**w sprawie zmiany fragmentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” dla obszaru w Sulejowie między ulicą Piotrkowską a ulicą Błonie**

Na podstawie art.7 ust.1 pkt.1 i art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568 oraz z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, Nr 167, poz.1759) i art.12 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) oraz uchwały Nr XXXIV/267/2006 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 31.03.2006 r. w sprawie przyjęcia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” i uchwały Nr XXXVIII/323/2006 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 12 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do aktualizacji – zmiany fragmentu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” dla obszaru w Sulejowie między ulicą Piotrkowską a ulicą Błonie, Rada Miejska w Sulejowie postanawia, co następuje:

**§1.** Zatwierdza się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” dla obszaru w Sulejowie między ulicą Piotrkowską a ulicą Błonie, na którą składają się załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu zmiany studium do publicznego wglądu – Załącznik **Nr 1** do uchwały Rady Miejskiej w Sulejowie,
- 2) Zmiana studium – Załącznik **Nr 2** do uchwały Rady Miejskiej w Sulejowie wraz z załącznikami:
  - planszą „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów,, w skali 1:25 000 – (zał. nr 1),
  - planszą „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejów – Kierunki i Polityka,, w skali 1:10 000 – (zał. nr 2),
  - planszą „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów – Kierunki i Polityka,, w skali 1:25 000 – (zał. nr 3),

**§2.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sulejowa.

**§3.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

dr inż. Przemysław Majchrowski

Załącznik **Nr 1**

do Uchwały Nr XVII/161/2008

Rady Miejskiej w Sulejowie

z dnia 17 kwietnia 2008 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULEJÓW**

L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu studium dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do uchwały Nr XVII/161/2008 z dnia 17 kwietnia 2008 r.		Uwagi
						Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Przewodniczący Rady Miejskiej w Sulejowie

PRZEWODNICZĄCY RADY

dr inż. Przemysław Majchrowski

Załącznik **Nr 2**  
do Uchwały Nr XVII/161/2008  
Rady Miejskiej w Sulejowie  
z dnia 17 kwietnia 2008 roku

**ZMIANA STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO**

**GMINY**

**S U L E J Ó W**

**UJEDNOLICONA FORMA STUDIUM Z WYRÓŻNIONĄ WPROWADZONĄ ZMIANĄ  
DOTYCZĄCĄ OBSZARU W SULEJOWIE MIĘDZY ULICĄ PIOTRKOWSKĄ A ULICĄ  
BŁONIE**

ŁÓDŹ, 2008 r.

# ZESPÓŁ AUTORSKI ZMIANY STUDIUM

## ■ PROJEKTANT :

dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas

Warszawska Izba Urbanistów

WA-135

## ■ WSPÓŁPRACA:

mgr inż. arch. Anna Budner

mgr Tomasz Jamielucha

## ■ OPRACOWANIE :

„WMW-projekt” s.c.

ul. Piotrkowska 116/49

90-006 Łódź

tel. 0-42-632-80-38

tel./fax 0-42-634-07-00

# ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM PODLEGAJĄCEGO ZMIANIE

■ **STANISŁAW BARYŁA** – Burmistrz Miasta Sulejowa

■ **GENERALNY PROJEKTANT :**

mgr inż. arch. urb.

Mirosław Kazimierz ŁASZEK

Warszawska Izba Urbanistów

WA-115

■ **PROJEKTANT :**

mgr

Bohdan Wrzeszcz

Warszawska Izba Urbanistów

WA-337

■ **OPRACOWANIE :**

Biuro Studiów i Projektów „KONTAKT”

ul. Rudnickiego 3/36

97-300 Piotrków Trybunalski

tel./fax 0-44 646-78-71

# SPIS TREŚCI

## **A. UWARUNKOWANIA.**

### **1. WSTĘP.**

- 1.1. Podstawa opracowania.
  - 1.1.1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.
  - 1.1.2. Umowa na sporządzenie zmiany studium.
- 1.2. Zakres opracowania.
  - 1.2.1. Tryb i charakter opracowania.
  - 1.2.2. Zawartość opracowania.
- 1.3. Informacje wprowadzające – historyczny rozwój sieci osiedleńczej miasta i gminy Sulejów.

## **2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA**

### **PRZESTRZENNEGO (art. 10, ust. 1, pkt. 1-14).**

- 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.
- 2.2. Analiza struktury głównych elementów tożsamości funkcjonalno – przestrzennej.
- 2.3. Makrostruktury funkcjonalno – przestrzenne.
- 2.4. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.
- 2.5. Zarys zagadnień demograficznych.
- 2.6. Infrastruktura społeczna.
  - 2.6.1. Mieszkalnictwo.
  - 2.6.2. Szkolnictwo.
  - 2.6.3. Kultura.
  - 2.6.4. Zdrowie i opieka społeczna.
  - 2.6.5. Sport i rekreacja.
  - 2.6.6. Handel i gastronomia.
  - 2.6.7. Usługi.
- 2.7. Infrastruktura techniczna.
  - 2.7.1. Komunikacja kołowa.
  - 2.7.2. Zapotrzebowanie w wodę.
  - 2.7.3. Gospodarka ściekowa.
  - 2.7.4. Gospodarka odpadami.
  - 2.7.5. Elektroenergetyka.
  - 2.7.6. Zapotrzebowanie na wodę.
  - 2.7.7. Telekomunikacja.
  - 2.7.8. Sieci informatyczne i radiolinie.
- 2.8. Środowisko przyrodnicze.
  - 2.8.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.
  - 2.8.2. System ochrony przyrody.

- 2.9. Stan funkcjonowania środowiska kulturowego.
  - 2.9.1. Lokalne wartości środowiska kulturowego.
  - 2.9.2. Obiekty w rejestrze zabytków.
  - 2.9.3. Obiekty w ewidencji konserwatorskiej.
  - 2.9.4. Chronione układy przestrzenne.
  - 2.9.5. Archeologia (A.Z.P.).
- 2.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.
- 2.11. Jakość życia mieszkańców.
- 2.12. Ponadlokalne cele publiczne.

### **3. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- 3.1. Powiązania przyrodnicze.
- 3.2. Infrastruktura społeczna.
- 3.3. Infrastruktura techniczna.
- 3.4. Analiza interesów gmin sąsiednich.
- 3.5. Uwarunkowania formalno – prawne.

### **4. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA SULEJOWA.**

- 4.1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta i gminy Sulejów.
- 4.2. Główne kierunki rozwoju funkcjonowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów.

### **B. KIERUNKI I POLITYKA.**

#### **5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- 5.1. Wstęp.
- 5.2. Ustalenia zasad polityki zagospodarowania przestrzennego.

#### **6. TEKST STUDIUM (art. 10, ust. 2, pkt. 1-16)**

- |                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| 6.1. Sulejów.              | 6.11. Korytnica.    |
| 6.2. Biała.                | 6.12. Kurnędz.      |
| 6.3. Barkowice.            | 6.13. Krzewiny.     |
| 6.4. Barkowice Mokre.      | 6.14. Łęczno.       |
| 6.5. Bilaska Wola Kolonia. | 6.15. Łazy Dąbrowa. |
| 6.6. Bilaska Wola Wieś.    | 6.16. Nowa Wieś.    |
| 6.7. Kałek.                | 6.17. Podlubień.    |
| 6.8. Koło.                 | 6.18. Przygłów.     |
| 6.9. Kłudzice.             | 6.19. Poniatów.     |
| 6.10. Klementynów.         | 6.20. Uszczyń.      |

- 6.21. Wójtostwo.
- 6.22. Witów Kolonia.
- 6.23. Witów Wieś.

- 6.24. Włodzimierzów.
- 6.25. Zalesice Kolonia.
- 6.26. Zalesice Wieś.

## **7. KLAUZULA.**

## **8. ZAŁĄCZNIKI**

- 8.1. Plansza „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów”, mapa w skali 1:25000 (zał. nr 1).
- 8.2. Plansza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejów – Kierunki i Polityka”, mapa w skali 1:10000 (zał. nr 2).
- 8.3. Plansza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów – Kierunki i Polityka”, mapa w skali 1:25000 (zał. nr 3).
- 8.4. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń.
- 8.5. Wykaz stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.



# **A. UWARUNKOWANIA.**

## **1. WSTĘP.**

### **1.1. Podstawa opracowania.**

#### **1.1.1. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium.**

*Uchwałą Nr XXXVIII/323/2006 z dnia 12 września 2006r. Rada Miejska w Sulejowie podjęła decyzję o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” obejmującej fragment Sulejowa - obszar między ulicą Piotrkowską i ulicą Błonie.*

*Studium podlegające obecnie zmianie, opracowane przez Biuro Studiów i Projektów „Kontakt” zostało zatwierdzone uchwałą Nr XXXIV/267/2006 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 31 marca 2006 r.*

#### **1.1.2. Umowa na sporządzenie zmiany studium .**

*Podstawą sporządzenia aktualizacji - zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” jest umowa Nr IR-7320/1/2006 zawarta w dniu 20 listopada 2006r. pomiędzy Burmistrzem Sulejowa a firmą „WMW-projekt” s.c. z siedzibą w Łodzi ul. Piotrkowska 116/49.*

### **1.2. Zakres opracowania.**

#### **1.2.1. Tryb i charakter opracowania .**

*Zgodnie z obowiązującym studium większość obszaru objętego obecną zmianą została zaliczona do terenów mieszkaniowych i usług podstawowych wskazanych do rehabilitacji funkcjonalno-przestrzennej, a tylko niewielki zachodni fragment do terenów usług w zakresie sportu i rekreacji.*

*Celem niniejszego opracowania jest zmiana w/w przeznaczenia na koncentrację usług zlokalizowanych przy głównych trasach komunikacyjnych – wjazdach do miasta.*

*Atrakcyjność obszaru wynikająca z jego położenia i istniejące zainwestowanie w pełni uzasadniają proponowaną zmianę sposobu zagospodarowania.*

*Wprowadzenie w/w zmiany umożliwi sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określającego zasoby zagospodarowania dla odpowiedniego kształtowania terenu ważnego w strukturze przestrzennej miasta tzw. „bramy wjazdowej” przy drodze krajowej nr 12.*

*Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnego ze zmianą studium będą podstawą zarówno do sformułowania oferty inwestycyjnej dla części obszaru stanowiącego własność komunalną, jak i dla obiektów realizowanych w przyszłości na pozostałej części obszaru stano-*

wiącego własność prywatną; jednocześnie zagwarantują przekształcenie tego fragmentu miasta w sposób adekwatny do jego usytuowania.

Dodatkowe wprowadzone do obecnego studium zmiany wynikają z nowych uwarunkowań formalnych i dotyczą zagadnień z zakresu ochrony przyrody. Podstawą tych zmian było rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego oraz rozporządzenie Nr 29/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. w sprawie ustalenia planu ochrony środowiska Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

Tekst studium został uzupełniony o nowo sformułowane zagadnienia dotyczące ochrony SPK, wynikające z planu ochrony Parku. Wskazane zostały obszary i obiekty proponowane do objęcia ochroną konserwatorską (projektowane: rezerwat przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, obszar NATURA 2000, stanowiska dokumentacyjne, pomniki przyrody), a także uzupełniono listę istniejących użytków ekologicznych na terenie gminy.

Część graficzna studium została zmieniona w następującym zakresie:

- skorygowano granice Sulejowskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- naniesiono granice otuliny SPK;
- uwzględniono projektowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe;
- uwzględniono projektowane stanowiska dokumentacyjne;
- uwzględniono granice obszaru proponowanego do objęcia ochroną na podstawie programu NATURA 2000,
- W opisie i w oznaczeniach na planszach dostosowano słownictwo do obowiązujących przepisów o odpadach.

Pod względem formalnym niniejsza zmiana studium sporządzana jest zgodnie z trybem określonym w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Forma i zakres niniejszego opracowania są zgodne z „Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury” z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Opracowanie zarówno w części opisowej, jak i graficznej posiada ujednoliconą formę z wyróżnieniem w następujący sposób wprowadzonej zmiany.

- w części opisowej – wprowadzone zmiany wyróżniono pochyłą czcionką;
- w części graficznej – na planszy „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejowa - Kierunki i Polityka” w skali 1:10 000 (zał. nr 2 do opisu) wprowadzono nowe ustalenia dla wyróżnionego graficznie obszaru objętego zmianą oraz dotyczące zagadnień przyrodniczych w zakresie opisanym powyżej;
- na planszach:

*„Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów” w skali 1:25 000 (zał. nr 1 do opisu);*

*„Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów” w skali 1:25 000 (zał. nr 3 do opisu)*

*Wprowadzono oznaczenia dotyczące zagadnień przyrodniczych w zakresie opisanym powyżej.*

*W pozostałej części zarówno opisowej, jak i graficznej, nie dotyczącej obszaru objętego zmianą, wobec pełnej aktualności zarówno pod względem formalnym jak i merytorycznym zachowano w pełni zapisy studium autorstwa Biura Studiów i Projektów „KONTAKT” (z wyjątkiem wspomnianych wyżej zmian z zakresu konserwatorskiej ochrony przyrody).*

### **1.2.2. Zawartość opracowania .**

*Zakres merytoryczny studium, a także zmiany studium reguluje enumeracyjnie art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717); – w niniejszym opracowaniu zwanych dalej UOPiZP.*

*W zakresie uwarunkowań mają zastosowanie regulacje art. 10, ust. 1, pkt. 1-14 w/w ustawy, a w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego art. 10, ust. 2, pkt. 1-16.*

*Załączniki do uchwały Rady Miejskiej zatwierdzającej zmianę studium stanowią:*

*Załącznik Nr 1 - rozstrzygnięcie uwag zgłoszonych do zmiany studium w czasie wyłożenia do publicznego wglądu.*

*Załącznik Nr 2 - niniejsze opracowanie stanowiące opis zmiany studium z załącznikami:*

- planszą „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Sulejów „ w skali 1:25 000 (zał. nr 1)*
- planszą „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sulejów – Kierunki i Polityka,, w skali 1:10 000 (zał. nr 2)*
- planszą „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów – Kierunki i Polityka,, w skali 1:25 000 (zał. nr 3).*

### **1.3. Informacje wprowadzające - historyczny rozwój sieci osiedleńczej miasta i gminy Sulejów.**

*Na Równinie Piotrkowskiej, wchodzącej w skład Niziny Środkowopolskiej, wielka i rozległa dolina rzeki Pilicy, wcina się wąską rynną, w okoli-*

cach Sulejowa w wypiętrzone w trzeciorzędzie skały wapienne. Nie bez powodu o tym obszarze mówi się, że jest przełomem rzeczonym. Otwarcie przestrzenne za przełomem, uwolnienie rzeki, powoduje istnienie tutaj dawniej i dzisiaj, rzecznego brodu a następnie przepraw różnego rodzaju. W czasach najdawniejszych to rzeka krystalizowała początki sieci osiedleńczej na kierunkach szlaków prowadzących wzdłuż jej brzegów i na przecięciach tych szlaków w rejonach brodów.

W oparciu o te warunki topograficzne od przełomu X/XI w. rozwijała się sulejowska osada targowa. Należy sądzić, że w sieci osiedleńczej tego obszaru, był to punkt wyjścia historycznego okresu Sulejowa - miasta i gminy.

Stan i kondycja tego typu osad w owych czasach, w pierwszym historycznym okresie krystalizowała sieci osiedleńcze w Małopolsce, uzależniona była od ... ilości pożarów i tatarskich napadów. Sulejów nie był wyjątkiem, lecz funkcja komory celnej na szlaku ze Śląska i Wielkopolski na Ruś stanowiła jednak o dochodach osady i atrakcyjności lokalizacyjnej.

W/g falsyfikatu trzemeszeńskiego z 1145 r. już za czasów Bolesława Krzywoustego w Sulejowie znajdowało się kilka karczem.

Prawa miejskie otrzymał Sulejów najprawdopodobniej między 1279 r. a 1292 rokiem.

Władysław Łokietek zwalniając mieszczan w 1313 r. z niektórych ciężarów (a między innymi z opłat celnych w komorze w Żarnowie) oraz zezwalając na handel solą, suknem i mięsem na obszarze Księstwa Sieradzkiego - przyśpieszył znacznie rozwój młodego organizmu miejskiego. W 1318 r. dokumentem wydanym w Sulejowie, transumował dla klasztoru przywilej z 1308 r. i rozszerzył wcześniejsze nadania.

Pod koniec XIV w. Władysław Jagiełło (w 1388 r.) ustanowił dla Sulejowa dzień targowy - środę. Przywilej ten rozszerzył Kazimierz Jagiellończyk potwierdzając termin cotygodniowych targów oraz prawo do trzech jarmarków w roku.

Od końca XII w. historia omawianego obszaru jest nierozzerwalnie związana z Klasztorem Cystersów, ufundowanym przez syna Krzywoustego, księcia Kazimierza Sprawiedliwego w 1176/77 r. Zakon wywodzi się z Citeaux (gdzie powstał w 1098 r.), a Cystersi przybyli do Sulejowa z jego filii w Marimond (1115 r.). Ojcowie z Marimond utworzyli w XII w. dwa klasztory w okolicy Koloni (1123 i 1133 r.), jeden w okolicy Meinz (1142 r.) i cztery w Polsce; - obok Sulejowa - Podklasztorza, w Jędrzejowie (1141-49 r.), Koprzywnicy (1185 r.) i Wąchocku (1179 r.). Był to jeden z najważniejszych etapów kształtowania sieci osiedleńczej Małopolski, bo chociaż Cystersi prowadząc autarkiczne gospodarstwa klasztorne mieli małe związki z życiem świeckim, to mieli ogromny wpływ na rozwój kultury

agrarniej (np. wprowadzenie „trójpolówki”) oraz szeroko rozumianej kultury materialnej.

W okresie świetności Rzeczypospolitej majątek klasztorny rozrósł się, za sprawą donacji, do nieprawdopodobnych (ówczasnie) rozmiarów. Dzięki nadaniom i spadkom posiadali sulejowscy Cystersi setki wsi rozrzuconych na przestrzeni od Sandomierza do ... Poznania. W miarę rozwoju i wzrostu potęgi, nasiliły się zatargi i procesy z sąsiadami. Jeszcze przed 1292 r., na życzenie Cystersów, przeprawa na rzece Pilicy przeniesiona została w górę rzeki o około 1000 m (tu gdzie dzisiaj zlokalizowany jest Sulejów). Szczególnie ostre formy przybierały zatargi z klasztorem OO Norbertanów funkcjonującymi w sąsiednim Witowie. Sądono się o „wszystko”; - pryncypia, mamone, bobrowe żeremia i wpływy u dworu. Zatargi te nasiliły się szczególnie w XVII i XVIII w. (gdy i Rzeczpospolita chyliła się ku upadkowi), co spowodowało upadek także potężnych niegdyś adwersarzy.

Od XIII w. był klasztor w Sulejowie - Podklasztorzu najważniejszym elementem infrastruktury społecznej tego obszaru i to bezsprzecznie Cystersi przenieśli do Polski kanony ówczesnej zachodnioeuropejskiej cywilizacji.

Drugim ważnym elementem sieci osiedleńczej tego obszaru jest Witów oddalony około 7 km. od Piotrkowa Trybunalskiego i około 10 km od Sulejowa. Dzisiaj leżący trochę na uboczu głównego szlaku komunikacji kołowej w śladzie drogi krajowej Nr 12, w XII i XIII w. stanowił ważne ogniwo sieci osiedleńczej. W 1241 r. kościół i klasztor zostały spalone przez tatarów, a następnie w 1265 r. strawił je pożar. Po odbudowie, w XIV - XV w. opactwo witowskie znacznie się rozwinęło i wzbogaciło. W okresach odbywanych w Piotrkowie zjazdów rycerstwa, sejmików walnych i synodów biskupich - w opactwie często przebywali duchowni i świeccy dostojnicy. Po najeździe szwedzkim klasztor długo usuwał zniszczenia. W latach 1741-1784 r. przeprowadzona została gruntowna przebudowa kościoła i klasztoru w stylu barokowym.

Rozwój wspomnianego szlaku handlowego w układzie wschód - zachód kształtował już od średniowiecza horyzontalny układ osiedleńczy z węzłami w Piotrkowie Trybunalskim, Witowie, Przygłowie, Sulejowie, Paradyżu i Żarnowie. Rozwidlenie kierunków w Sulejowie w kierunku Lublina wykryształizowało się w okresie późniejszym.

Drugim ważnym kierunkiem krystalizującym w okresie historycznym sieci osiedleńczej obszaru gminy jest kierunek Sulejów - Łęczno - Ręčno Przedbórz. Na kierunku tym szczególnie ważnymi elementami węzłowymi są miejscowość Łęczno i Biliska Wola.

Analizując obecnie wykryształizowaną sieć osiedleńczą na każdym kroku napotykamy przestrzenny zapis rozwoju historycznego tego rejonu. Także analiza przekształceń struktury zagospodarowania przestrzennego obszaru

niemożliwa jest bez pogłębionych analiz historycznych. Asumptem np, dla ufortyfikowania klasztoru Cystersów w Sulejowie był najazd tatarski z 1259 r. od tego czasu klasztor staje się sukcesywnie coraz bardziej zamkniętą i staranniej strzeżoną twierdzą. Koncepcja mówiąca o misjach na Rusi, o cywilizowaniu Wschodu - zostaje zaniechana. Wschód jest tutaj. W 1431 r. za sprawą tatarskiego najazdu klasztor płonie znowu ...

W XVI w. następuje przebudowa klasztoru i osiągnięcie największej świetności i znaczenia. W czasie najazdu szwedzkiego Jan Kazimierz krótko przebywał w klasztorze, który wkrótce został obrabowany, a zakonnicy wymordowani przez Szwedów. Dzieła zniszczone dopełnił wielki pożar sto lat później (1790 r.). W 1819 r. następuje kasata zakonu i przejęcie dóbr klasztornych przez władze kościelne i rządowe, a w 1870 r. Sulejów podobnie, jak wiele miasteczek tego regionu kraju; - traci prawa miejskie.

Za sprawą odrodzenia się na przełomie XIX i XX w. lokalnej gospodarki, kiedy to Sulejów stał się ważnym ośrodkiem przemysłu wapienniczego i drzewnego - miasto i rejon wchodzi w okres względnej prosperity. Powstają nowoczesne (na owe czasy) czteropaleniskowe, cylindryczne piece wapienne, które nie mogą nadażyć z wypałem wapna dla szybko wówczas rozwijającej się Łodzi. W 1904 r. zakończono budowę kolejki wąskotorowej do Piotrkowa Trybunalskiego, co znacznie usprawniło przewóz towarów, a także rozwój sieci osadniczej opartej teraz o stacje kolejki.

W 1927 r. Sulejów odzyskuje prawa miejskie. Rozwój miasta brutalnie przerywa wojna; - w jej pierwszych dniach, we wrześniu 1939 r. prawie 80% domów miasta, w wyniku ciężkich bombardowań, legło w gruzach. W czasie wojny ponad 2000 jego mieszkańców zginęło (w 1939 r. Sulejów liczył około 7000 Ms).

Po wojnie miasto i gmina szybko się odbudowują za sprawą dynamicznego rozwoju Piotrkowa Trybunalskiego, rozwoju lokalnego przemysłu wapienniczego i rozbudowy popytu na usługi w zakresie rekreacji. W okolicach Sulejowa rozwijają się ośrodki wypoczynkowe dużych zakładów pracy i napływają rzesze turystów. W latach 70-tych odbudowano fragment (wschodnie skrzydło) klasztoru (na dom wczasowy dla pracowników Zjednoczenia Budownictwa Ogólnego w Łodzi), a Cystersi powrócili tutaj w 1989 r.

Obecny kształt sieci osiedleńczej gminy, wykrystalizowany pod koniec XIX i w XX w. charakteryzuje się znacznym rozproszeniem zabudowy i stosunkowo wysoką gęstością występowania jednostek osiedleńczych.

Tendencja ta utrzymuje się także w okresie ostatnich pięciu lat (od czasu określenia polityki przestrzennej miasta i gminy w 1999 r.) i spowodowana jest m.in. stosunkowo wysoką gęstością sieci dróg kołowych jak i atrakcyjnością położenia miasta i gminy.

Ostatnie regulacje prawne także spowodowały możliwość „rozwinięcia” zabudowy wzdłuż szlaków komunikacyjnych; - ustanawiając zasadę „dobrego sąsiedztwa” i zasadę „zabudowy zagrodowej w przypadku, gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią gospodarstwa rolnego w danej gminie”.

Przeciwdziałanie więc „rozpraszaniu” zabudowy winno stanowić jedną z podstawowych przesłanek określenia polityki miasta i gminy w dziedzinie planowania i zagospodarowania przestrzennego.

## **2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

### **2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i użytkowanie terenów.**

Gmina od północnego zachodu graniczy z miastem Piotrków Trybunalski, od zachodu z gminą Rozprza, od południa z gminą Ręczno, od wschodu z gminą Aleksandrów i gminą Mniszków i od północy z gminą Wolbórz. Zajmuje powierzchnię 189,45 km<sup>2</sup> (1,04% województwa łódzkiego).

Administracyjnie obszar opracowania składa się z 1 miasta (Sulejów) i 25 sołectw obejmujących 34 miejscowości.

<b>Lp.</b>	<b>Sołectwo</b>	<b>Powierzchnia sołectw</b>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
1.	Biała	1121,40
2.	Barkowice	1563,51
3.	Barkowice Mokre	97,35
4.	Bliska Wola Kol.	310,94
5.	Bliska Wola Wieś	732,71
6.	Kałek	465,49
7.	Koło	525,64
8.	Kłudzice	609,99
9.	Klementynów	976,93
10.	Korytnica	182,47
11.	Kurnędz	516,95
12.	Krzewiny	612,49
13.	Łęczno	1431,23
14.	Łazy Dąbrowa	1266,17
15.	Nowa Wieś	149,85
16.	Podlubień	628,92
17.	Przygłów	909,00
18.	Poniatów	480,13

19.	Uszczyn	1462,86
20.	Wójtostwo	68,18
21.	Witów Kolonia	342,43
22.	Witów Wieś	365,96
23.	Włodzimierzów	1016,43
24.	Zalesice Kolonia	213,19
25.	Zalesice Wieś	269,78
26.	Sulejów m.	2625,00
	<b>Razem</b>	<b>18 945,00 ha</b>

Procentowe użytkowanie gruntów na tle obszaru powiatu piotrkowskiego i województwa przedstawia się następująco:

<b>Struktura gruntów</b>	<b>Miasto i Gmina Sulejów 2003</b>	<b>Obszar powiatu piotrkowskiego 2003</b>	<b>Obszar woj. łódzkie 2003</b>
<b>Użytki rolne</b>	45,45	67,34	69,31
<b>w tym:</b>			
– <b>grunty orne</b>	41,78	56,54	55,88
– <b>sady</b>	0,058	0,39	1,29
– <b>łąki i pastwiska</b>	3,62	10,41	12,14
<b>Lasy</b>	41,60	23,22	20,1
<b>Pozostałe grunty i nieużytki</b>	12,95	9,44	10,59
<b>Razem</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Z wyjątkiem miasta Sulejów i ośrodków o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej obszar opracowania ma charakter rolniczy. Znaczny udział procentowy lasów w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu terenów stanowi też o charakterze krajobrazu; - gmina należy do najbardziej wyposażonych przez naturę i przekształcenia antropogeniczne w obszary biologicznie czynne.

## **2.2. Analiza struktury głównych elementów tożsamości funkcjonalno - przestrzennej.**

Głównymi elementami tożsamości obszaru gminy są:

- Rzeka Pilica z dopływami oraz Zalew Sulejowski, stanowiące materialną, naturalną bazę rozwoju funkcji sportowych, rekreacyjnych i turystycznych. Uprawianie turystyki kwalifikowanej związanej z wodą (żeglarstwo, kajakarstwo, wioślarstwo), turystyki rowerowej i



pieszej, oraz wędkarstwa i łowiectwa - stanowią podstawy utylitar-  
nego wykorzystania walorów rzeki.

- Klasztor Cystersów w Sulejowie - Podklasztorzu z uwagi na naj-  
wyższą wartość kulturową obszaru - stanowi bazę rozwoju turystyki  
docelowej i ważny element rozwijającego się w Europie „Szlaku Cy-  
sterskiego”. Założenie przestrzenne klasztoru, jego architektura  
(oraz stanowiska archeologiczne w jego otoczeniu) podlegają  
ochronie ze względów poznawczych, dokumentacyjnych, estetycz-  
nych i utylitarnych.
- Sulejowski Park Krajobrazowy z otuliną parku stanowiący obszar  
chroniony w celu utrzymania i wzbogacenia wartości przyrodni-  
czych i kulturowych obszaru. Na terenie gminy położone jest 25%  
powierzchni parku. Park, razem z parkami krajobrazowymi: Przed-  
borskim i Spalskim, tworzy zespół nadpiliczańskich parków krajo-  
brazowych, co w powiązaniu z obszarami chronionego krajobrazu  
(OCHK) i głównymi korytarzami ekologicznymi tego obszaru, sta-  
nowi istotny element ogólnokrajowej sieci Ekologicznego Systemu  
Obszaru Chronionego (ESOCH).
- Duże kompleksy leśne na północny i w południowo - zachodnim  
oraz południowym obszarze gminy warunkujące istnienie czynnych  
biologicznie terenów, zróżnicowanych ekosystemów i atrakcyjnych  
warunków klimatycznych. Lasy obok funkcji gospodarczych, wodo-  
chronnych i biologicznych stanowią największą obszarowo bazę re-  
kreacji codziennej, weekendowej i pobytovej.
- Korytarze infrastrukturalne wzdłuż drogi krajowej Nr 12, stanowią-  
ce główny szkielet systemu osiedleńczego, oraz liniowych sieci in-  
frastruktury technicznej. Głównymi elementami układu jest znacznie  
obciążona trasa komunikacji kołowej relacji Piotrków Trybunalski -  
Kielce, gazociąg wysokoprężny i linia światłowodowa Telekomuni-  
kacji Polskiej.

### **2.3. Makrostruktury funkcjonalno - przestrzenne gminy.**

W wyniku historycznego rozwoju, warunkującego naturalnych  
i antropogenicznych przekształceń przestrzennych, obszar gminy dzieli się na  
kilka czytelnych makrostruktur :

- A.- Kompleksów leśnych stanowiących około 42,0 % ogólnej po-  
wierzchni gminy.
- B.- Wód otwartych w której głównymi elementami jest rz. Pilica  
z dopływami rz. Czarnej, ciek Radońki (prawobrzeżne) i rz. Lucią-  
ży (lewobrzeżny), oraz fragment Zalewu Sulejowskiego. Łącznie z

utworami dolinnymi, inwersyjnymi i słabonośnymi stanowi około 10,0% ogólnej powierzchni gminy.

C.- Rolniczej przestrzeni produkcyjnej, posiadającej ze względu na korzystne ukształtowanie terenów i korzystny klimat (oraz inne parametry) wysoki wskaźnik IUNG 100 = 65,4 pkt, przy średniej dla byłego woj. piotrkowskiego = 58,4 pkt. (kraj: 66,6 pkt.). Gleby zaliczone do wysokich klas bonitacyjnych zajmują około 30% obszarów upraw rolniczych.

D.- Zabudowy i zainwestowania o różnym wskaźniku intensywności zabudowy brutto i netto (In i Ib) i zróżnicowane gęstości zaludnienia (dla gminy i miasta łącznie wynosi ona 81 Ms/km<sup>2</sup> (kraju = 123 Ms/km<sup>2</sup>). Makrostruktura ta charakteryzuje się koncentracją zainwestowania w miejscowościach Sulejów, Poniatów - Uszczyn i Przyglów - Włodzimierzów.

Na obszarze opracowania makroużytkowanie przestrzeni przedstawia się następująco:

Lasy i tereny leśne.....	7 881,12 ha	41,60%
Grunty orne .....	7 915,22 ha	41,78%
Sady .....	9,47 ha	0,05%
Pastwiska i łąki .....	685,81 ha	3,62%
Pozostałe i nieużytki .....	2453,38 ha	12,95%
<b>Razem .....</b>	<b>18 945,00 ha</b>	<b>100,00%</b>

Struktura użytkowania gruntów wg granic administracyjnych w 2003 r. przedstawiała się następująco:

<b>Struktura Gruntów</b>	<b>Powierzchnia w (ha) Miasto</b>	<b>Powierzchnia w (ha) Gmina</b>	<b>Udział (%) Miasto</b>	<b>Udział (%) Gmina</b>	<b>Udział (%) Ogółem</b>
<b>Użytki rolne</b>	1 092	7518	41,6	46,07	45,45
<b>w tym:</b>					
– <b>grunty orne</b>	1 041	6874	39,66	42,12	41,78
– <b>sady</b>	3	6	9,11	0,04	0,05
– <b>łąki i pastwiska</b>	48	638	1,83	3,91	3,62
<b>Lasy</b>	650	7 231	24,76	44,31	41,6
<b>Pozostałe grunty i nieużytki</b>	883	1 571	33,64	9,62	12,95
<b>Razem</b>	<b>2 625</b>	<b>16320</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Istotny odsetek przestrzeni (w grupie „pozostałe grunty i nieużytki”) stanowiące tereny liniowych sieci infrastruktury technicznej (np. drogi) i tereny wód otwartych.

Obszary zmeliorowane zajmują 1189 ha co stanowi 6,27% ogólnej powierzchni obszaru opracowania studium.

#### **2.4. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.**

Koncentracja zabudowy kubaturowej w kilku miejscowościach na obszarze opracowania powoduje, że sukcesywnie poprawia się stan ładu przestrzennego na całym obszarze studium. Wpływ niewątpliwy na to ma konsekwentna realizacja miejscowych planów zagospodarowania; - zarówno planów ogólnych, jak i szczegółowych czy ostatnio miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tendencja jednak do rozpraszania zabudowy nie została zahamowana na co wpływ mają regulacje prawne dopuszczające zabudowę zagrodową poza terenami zurbanizowanymi i zruralizowanymi oraz dopuszczanie zabudowy na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Szczególnie niepokojąca (i niekorzystna dla stanu ładu przestrzennego) jest ta tendencja nasilająca się wzdłuż sieci dróg gminnych a także powiatowych, wojewódzkich i krajowych.

Dobrze stan ładu przestrzennego należy ocenić na terenach osiedli budownictwa jednorodzinnego. Także ogólny wyraz porządku w zagospodarowaniu tych terenów z roku na rok jest lepszy. Budowa chodników, dbałość o ogrodzenia i zieleń przydomową; - poprawiają obraz tych terenów. Należy stąd wnioskować, że tylko konsekwentna realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) może mieć znaczący wpływ na poprawę ładu przestrzennego. Należy tutaj zwrócić także uwagę na fakt, że w planach tych winny być rygorystycznie określone zasady kształtowania zabudowy. Indywidualizm inwestorów a w konsekwencji realizacja bardzo zróżnicowanych pod względem architektonicznym obiektów; - mają negatywny wpływ na estetykę osiedli. W m.p.z.p. winny być określone obowiązkowo wysokości obiektów, typ dachu, kierunek kalenic i w miarę możliwości kolorystyka (gama kolorystyczna) wznoszonych obiektów kubaturowych.

Na terenach uzbrojonych należy dążyć do zwiększenia intensywności zabudowy, zarówno ze względów estetycznych jak i ekonomicznych (renta infrastrukturalna; - czyli długość sieci komunalnej do obsługi statystycznej działki budowlanej).

Na obszarze opracowania występują obiekty o wysokich walorach kulturowych. Same obiekty, jak ich otoczenie winny być przedmiotem ochrony przejawiającej się m.in. zakazem zabudowy nie korespondującymi z przedmiotem ochrony obiektów i urządzeniami. Zbyt wiele napowietrznych sieci infrastrukturalnych oraz substandartowa zabudowa w otoczeniu obiektów chronionych; - psują ogólny obraz tych terenów.

Wartości przyrodnicze, które stanowią istotną wartość obszaru opracowania a szczególnie tereny fragmentu Sulejowskiego Parku Krajobrazowego w istotny sposób zahamowały rozprzestrzenianie zabudowy na tym terenie. *Kierunki i zasady ich dalszej ochrony zostały określone w Planie Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego ustanowionego rozporządzeniem 29/2006 z dnia 3 listopada 2006 r. Wojewody Łódzkiego.*

## 2.5. Zarys demografii.

W/g danych statystycznych na dzień 2 stycznia 2004 r. obszar miasta i gminy zamieszkiwało 15 328 Ms. (w tym w mieście Sulejowie - 6343 Ms.). Na koniec 2003 r. liczba mieszkańców miasta i gminy wynosiła 15 175 Ms. Na obszarze gminy mieszkalnictwo rozmieszczone jest w następującej konfiguracji przestrzennej :

Lp.	Sołectwo	Miejscowości wchodzące w skład sołectwa	Liczba mieszkańców w poszczególnych miejscowościach	Liczba mieszkańców sołectwa ogółem
1	2	3	4	5
1.	Biała	Biała	445	445
2.	Barkowice	Barkowice	357	357
3.	Barkowice Mokre	Barkowice Mokre	112	112
4.	Bilska Wola Kolonia	Bilska Wola Kolonia	230	230
5.	Bilska Wola Wieś	Bilska Wola Wieś Karolinów	147 60	207
6.	Kałek	Kałek	287	287
7.	Koło	Koło	289	289
8.	Kłudzice	Kłudzice	378	378
9.	Klementynów	Klementynów Adelinów Dorotów Mikołajów Piotrów Salkowszczyzna Winduga	35 4 67 15 32 33 7	193
10.	Korytnica	Korytnica Podkałek	80 147	227
11.	Kurnędz	Kurnędz	350	350
12.	Krzewiny	Krzewiny	216	216
13.	Łęczno	Łęczno	439	439
14.	Łazy Dąbrowa	Łazy Dąbrowa	184	184
15.	Nowa Wieś	Nowa Wieś	120	120
16.	Podlubień	Podlubień	168	168
17.	Przygłów	Przygłów	1 070	1 070
18.	Poniatów	Poniatów	783	783
19.	Uszczyń	Uszczyń	504	504

20.	Wójtostwo	Wójtostwo	106	106
21.	Witów Kolonia	Witów Kolonia	294	294
22.	Witów Wieś	Witów Wieś	249	249
23.	Włodzimierzów	Włodzimierzów	1 364	1 364
24.	Zalesice Kolonia	Zalesice Kolonia	166	166
25.	Zalesice Wieś	Zalesice Wieś	247	247
	<b>Razem</b>		<b>8 985</b>	<b>8 985</b>

Źródło: Dane Urzędu Miejskiego w Sulejowie.

Analiza liczby mieszkańców miasta i gminy w grupach wiekowych w odniesieniu do liczby mieszkańców woj. łódzkiego oraz liczby mieszkańców kraju na koniec 2003 r. przedstawia się następująco:

	Do 15 lat	16-35 lat	36-55 lat	56-65 lat	66 i powyżej	Razem
<b>Mężczyźni</b>	1649	2411	2173	533	725	7491
<b>Kobiety</b>	1510	2318	2010	673	1173	7684
<b>Razem</b>	3159	4729	4183	1206	1898	15175

Oznacza to m.in. że ponad połowa populacji (ca 52%) to ludzie młodzi (do 35 roku życia), a odsetek populacji w wieku poprodukcyjnym jest stosunkowo niski i wynosi 12,5 % mieszkańców obszaru opracowania.

Odsetek ludności zawodowo czynnej (co ma istotny wpływ na dynamikę rozwoju obszaru opracowania przedstawiała się w ostatnich latach następująco:

	1999	2000	2001	2002	2003
Przedprodukcyjny (0-18 lat)	2608	2818	3009	3886	3633
Produkcyjny (19-59 lat)	7925	8130	8294	8692	8864
Poprodukcyjny (>60 lat)	2524	2542	2556	2597	2597

Przyrost naturalny w 2003 r. wynosił + 8 osób, a naturalna zmiana liczebności populacji w ostatnich latach przedstawiał się następująco:

	1999	2000	2001	2002	2003
Liczba urodzeń	167	170	149	182	168
Liczba zgonów	189	178	142	157	160
Saldo	-22	-8	+7	+22	+8

Istotnym elementem zmian struktury demograficznej jest analiza salda migracji, która przedstawia się następująco:

	1999	2000	2001	2002	2003
Liczba zameldowań	163	276	117	198	276
Liczba wymeldowań	186	127	106	164	111

Saldo	-23	+149	+11	+34	+165
-------	-----	------	-----	-----	------

Stopa bezrobocia w gminie waha się na poziomie 22 %. Rozpatrując osobno miasto i gminę stopa bezrobocia w Sulejowie jest o wiele wyższa i sięga prawie 28 %, zaś w pozostałych miejscowościach w gminie wynosi 18%.

Powyższe analizy mają wprawdzie tylko pośredni wpływ na ocenę dynamiki zagospodarowania przestrzennego obszaru opracowania, lecz stanowią ważną przesłankę w zakresie promowania kierunków rozwoju i kierunków przekształceń sieci osiedleńczej.

## 2.6. Infrastruktura społeczna.

W uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano jedynie wybrane elementy układu w zakresie infrastruktury społecznej. (mieszkania, szkolnictwo, kulturę, zdrowie, sport, rekreację, handel i gastronomię). Stanowią one pośrednio, w ocenach stanu infrastruktury społecznej, dostateczną przesłankę oceny kondycji przestrzennej obszaru opracowania w tym zakresie. W układzie natomiast zachowań przestrzennych populacji (charakteryzowanych skrótowo funkcjami: „mieszkalnictwo – praca - wypoczynek”) - stanowią podstawę do formułowania wniosków w zakresie kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego obszaru.

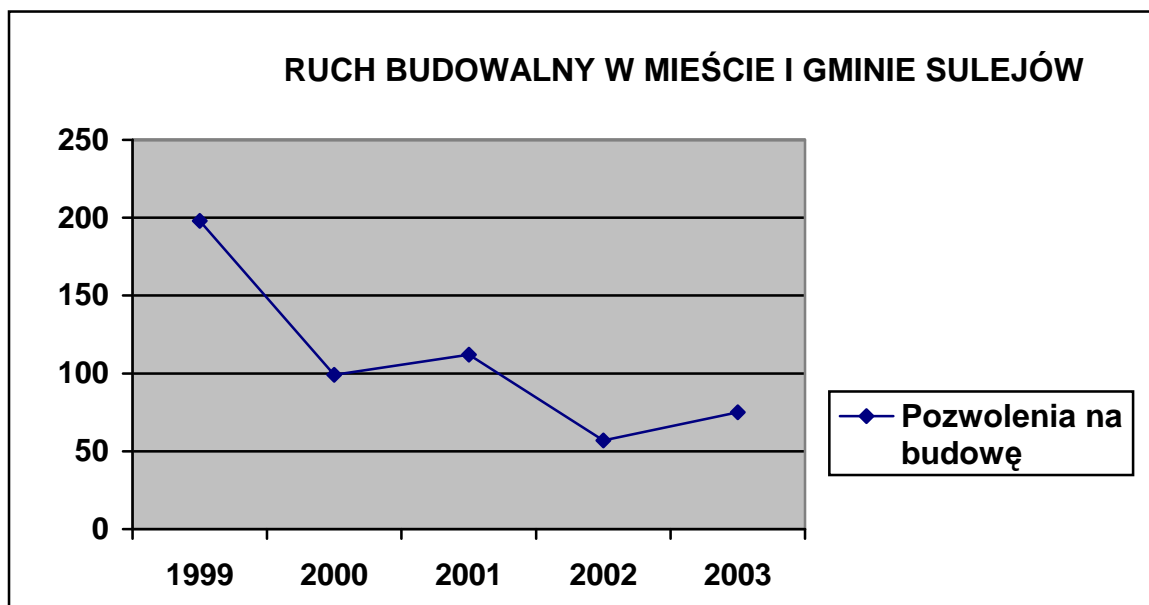
### 2.6.1. Mieszkalnictwo.

Najważniejszym elementem infrastruktury społecznej (w ujęciu urbanistycznym i ruralistycznym) jest stan zasobów mieszkaniowych. W/g analiz wykonanych w ramach Studium Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Piotrkowskiego (lata: 1996-1997 r.) rozmieszczenie mieszkalnictwa na obszarze gminy jest nierównomierne. Ponad 30% mieszkańców gminy mieszka na terenie trzech sołectw: Przygłowa, Poniatowa i Włodzimierzowa, które zajmują ca 14% powierzchni gminy. Zasoby mieszkaniowe gminy (2003 r.) wynosiły 2313 mieszkań z 8068 izbami. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań na obszarze gminy wynosiła ca 155 900 m<sup>2</sup>. Wskaźnik m<sup>2</sup>/Ms. = 17,2 m<sup>2</sup>. Tylko nieco lepiej stan mieszkalnictwa przedstawia się w Sulejowie. Zasoby mieszkaniowe wynoszą tutaj 1883 mieszkań z 6465 izbami, o ogólnej powierzchni ca 114 900 m<sup>2</sup> Pu. Wskaźnik m<sup>2</sup>/Ms. wynosi więc ca 17,8 m<sup>2</sup>.

Najistotniejszy elementem ruchu budowlanego jest powstanie nowych siedlisk i mieszkań. Ocenia się tutaj zarówno budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne (nowe mieszkania), budownictwo letniskowe, jak i nowe siedliska rolnicze. W ostatnich latach tak określany ruch budowlany przedstawia się następująco:

	1999	2000	2001	2002	2003
Obiekty	198	99	112	57	75

Ruch ten najlepiej charakteryzuje poniższy diagram.



W odniesieniu do jednostek administracyjnych wygląda to następująco (dla lat 1999-2003).

Lp.	Sołectwo	Liczba obiektów mieszkalnych w latach					Razem
		1999	2000	2001	2002	2003	
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Biała	1	1	2	2	3	<b>9</b>
2.	Barkowice	20	7	10	7	5	<b>49</b>
3.	Barkowice Mokre	12	8	5	3	4	<b>32</b>
4.	Bilska Wola Kolonia	5	-	-	-	-	<b>5</b>
5.	Bilska Wola Wieś	1	2	1	-	1	<b>5</b>
6.	Kałek	2	2	-	3	1	<b>8</b>
7.	Koło	14	4	5	1	7	<b>31</b>
8.	Kłudzice	4	1	2	2	2	<b>11</b>
9.	Klementynów	3	-	-	4	1	<b>8</b>
10.	Korytnica	2	2	1	-	-	<b>5</b>
11.	Kurnędz	1	4	4	2	2	<b>13</b>
12.	Krzewiny	-	2	2	1	1	<b>6</b>
13.	Łęczno	2	-	-	1	1	<b>4</b>
14.	Łazy Dąbrowa	-	2	2	2	-	<b>6</b>
15.	Nowa Wieś	-	1	2	-	-	<b>3</b>
16.	Podlubień	1	1	1	-	-	<b>3</b>

17.	Przyglów	6	4	4	-	3	<b>17</b>
18.	Poniatów	12	8	9	5	5	<b>39</b>
19.	Uszczyn	10	7	11	2	5	<b>35</b>
20.	Wójtostwo	1	-	2	-	1	<b>4</b>
21.	Witów Kolonia	2	1	5	2	3	<b>13</b>
22.	Witów Wieś	-	3	1	-	1	<b>5</b>
23.	Włodzimierzów	28	13	16	5	13	<b>75</b>
24.	Zalesice Kolonia	1	-	-	-	-	<b>1</b>
25.	Zalesice Wieś	-	2	2	-	-	<b>4</b>
26.	Sulejów m.	70	26	25	15	16	<b>152</b>
	<b>Razem</b>	<b>198</b>	<b>99</b>	<b>112</b>	<b>57</b>	<b>75</b>	<b>541</b>

Od 2004 r. Urząd Miejski w Sulejowie nie wydaje pozwoleń na budowę gdyż kompetencje w tym zakresie przejęło Starostwo Powiatowe w Piotrkowie Trybunalskim.

#### 1.6.2. Szkolnictwo podstawowe.

Na obszarze opracowania funkcjonuje aktualnie jedno liceum ogólnokształcące - L.O. w Sulejowie, oraz 7 szkół podstawowych. Podstawowe dane (na dzień 1 września 2003 r.) w zakresie szkół podstawowych przedstawiały się następująco:

Lp.	Miejscowość	Rodzaj szkoły	Liczba uczniów	Liczba oddziałów	Liczba izb lekcyjnych	Salę gimnastyczne
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	SP w Sulejowie I	pełna	470	20	21	1+1
2.	SP w Sulejowie II	pełna	103	6	6	Niepełnowymiarowa
3.	SP w Przyglowie wraz z filią W Barkowicach	pełna	396	15		1
4.	SP w Uszczynie	pełna	121	6	9	Niepełnowymiarowa
5.	SP w Witowie	pełna	114	6	9	Niepełnowymiarowa
6.	SP w Klementynowie	pełna	67	6	7	-
7.	SP w Łęcznej	pełna	110	6	10	Niepełnowymiarowa
	<b>Razem</b>		<b>1381</b>	<b>65</b>	<b>63</b>	<b>3</b>

Ilość uczniów szkół podstawowych na obszarze miasta i gminy wynosiła w ostatnich latach:

	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004
Ilość uczniów	1595	1387	1398	1358	1380

W tym ilość uczniów rozpoczynających naukę w I-ych klasach szkół podstawowych:



	2001/2002	2002/2003	2003/2004
Ilość uczniów	221	205	219
Saldo rok – roku poprzedniego	-	-16	+14

Ilość dzieci w przedszkolach na obszarze opracowania wynosi :

Lp.	Miejscowość	Ilość dzieci
1.	Sulejów	112
2.	Przygłów	25
3.	Poniatów	36
	<b>Razem</b>	<b>173</b>

Ogólna ilość dzieci uczęszczających do klas „0” przy szkołach podstawowych na obszarze opracowania wynosiła w roku szkolnym 2003/2004 133 osób.

Szkolnictwo gimnazjalne i licealne od wprowadzenia reformy systemu oświatowego i wprowadzeniu nowego ustroju szkolnego przedstawia się (w zakresie ilościowym) następująco:

	1999	2000	2001	2002	2003
Gm. Sulejów	115	220	330	365	372
Gm. Przygłów	123	191	282	260	253
Razem	238	411	612	625	630

W Liceum Ogólnokształcącym w Sulejowie ilość uczniów w ostatnich latach wynosiła:

	1999/2000	2000/2001	2001/2002	2002/2003	2003/2004
L. Sulejów	237	206	232	207	280

Usługi oświatowe w zakresie szkolnictwa zawodowego w przeważającej mierze realizowane są w Piotrkowie Trybunalskim. Także tutaj znajduje się rozwijający ośrodek akademicki liczący obecnie około 10000 studentów. Najbliższym zaś duży ośrodek akademicki znajduje się w Łodzi i oferuje szeroką gamę kierunków.

### 2.6.3. Kultura.

Sieć infrastruktury społecznej w zakresie kultury charakteryzowana jest zasobami obiektów:

- 2 biblioteki (Sulejów) i 3 filie biblioteczne w miejscowościach wiejskich,
- 2 kościoły (Sulejów) i kościoły w Przygłowie, Koloni Witów i Białej,
- 2 Domy Kultury (Sulejów i Przygłów).

Na obszarze opracowania istnieje także 15 straży pożarnych (OSP) realizujących obok zadań podstawowych także funkcje kulturotwórcze.

#### 2.6.4. Zdrowie i opieka społeczna.

Ośrodki zdrowia oraz apteki funkcjonują w Sulejowie i Przygłowie. Na terenie miasta i gminy usługi w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej świadczone są przez:

- Przychodnie Rejonową w Sulejowie
- Ośrodek zdrowia w Przygłowie
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „SUL-MED” w Sulejowie.

Przychodnia Rejonowa w Sulejowie:

Personel: 3 lekarzy podstawowej opieki zdrowotnej, 1 stomatolog, 1 ginekolog, 1 okulista, 4 pielęgniarki, 1 położna, 1 rehabilitant, 1 laborantka  
Przychodnia obsługuje ok. 4000 osób.

Ośrodek zdrowia w Przygłowie:

Personel: 1 lekarz pediatra, 3 pielęgniarki, 1 położna.

Ośrodek obsługuje ok. 2000 osób.

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „SUL-MED” w Sulejowie.

Personel; 2 lekarzy spec. med. rodzinnej, 1 lekarz pediatra, 1 ginekolog, 1 fizjoterapeuta, 4 pielęgniarki, 1 położna.

NZOS „SUL-MED” obsługuje ok. 6000 osób.

Ośrodek Pomocy Społecznej funkcjonuje w Ośrodku Zdrowia w Sulejowie.

Relatywna bliskość (sąsiedztwo) Piotrkowa Trybunalskiego oraz dogodne połączenia komunikacyjne, powodują, że sieć usług w zakresie ochrony zdrowia zlokalizowana tutaj obsługuje obszar miasta i gminy Sulejów.

#### 2.6.5. Sport i rekreacja.

Na obszarze opracowania istnieje kilka boisk sportowych (Sulejów, Biała, Witów, Uszczyń, Łęczno) oraz przyszkolne kameralne boiska do siatkówki, koszykówki itp. oraz sala gimnastyczna w L.O. w Sulejowie. Także funkcjonują dwie sale gimnastyczne w Szkołach Podstawowych w Sulejowie i jedna w Przygłowie.

Na obszarze opracowania działają kluby sportowe: „Skalnik” i LZS w Sulejowie.

Na obszarze miasta i gminy znajduje się wiele ośrodków wypoczynkowych realizujących usługi w zakresie rekreacji codziennej, weekendowej i pobytovej.

Zorganizowane zespoły wypoczynku pobytowego znajdują się w Sulejowie, Włodzimierzowie, Kurnędzu i Białej.

Walory przyrodnicze, wysoka lesistość, pozytywne walory klimatyczne, powodują, że na obszarze opracowania rozwinęła się tradycja budowy

obiektów lotniskowych. Część z nich została prawnie usankcjonowana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i planie ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.

Także wiele obiektów lotniskowych powstaje na drodze zmiany funkcji rolniczych zagród. Obiekty takie są traktowane często jako „trzeci dom” czyli mieszkanie na okres emerytury.

Baza noclegowa na obszarze miasta i gminy Sulejowa (obiekty zaewidencjonowane świadczące usługi hotelarskie) rozmieszczona jest w 12 obiektach i dysponuje 798 miejscami noclegowymi (w tym 2 pola namiotowe) oraz 1 obiekcie agroturystycznym dysponującym 18 miejsc noclegowych i 2 kwaterach dysponujących 14 miejscami noclegowymi.

Można założyć, że już obecnie (łącznie z budownictwem lotniskowym, ośrodkami kolonijnymi i agroturystycznymi usługami) baza noclegowa obszaru opracowania dysponuje 4500 - 5000 miejscami.

#### 2.6.6. Handel i gastronomia.

Na obszarze opracowania istnieje rozbudowana sieć usług w zakresie handlu i gastronomii.

Baza gastronomiczna wynosi 42 obiektów. W gminie znajduje się 5 restauracji: 3 w Sulejowie, oraz po jednej w Poniatowie i Witowie.

Liczba barów wynosi 24. W tym: Sulejowie (6), Poniatów (3), Włodzimierzów (3), Korytnica (2), Kurnędz, Przyglów (2), Łęczno (2), Witów (1), Łazy Dąbrowa (1), Biała (1), Barkowice (1), Kłudzice (1), Uszczyn (1).

Punkty gastronomiczne w gminie występują w ilości 10, w tym: Barkowice - Mokre (5), Poniatów (2), Sulejów (2), Włodzimierzów (1).

Kawiarnie na obszarze opracowania w liczbie 3, w tym: Sulejowie (1), Bilska Wola (1), Biała (1).

W okresie sezonu letniego ilość punktów gastronomicznych zwiększa się o około 10 szt.

Ilość sklepów spożywczych na obszarze opracowania wynosi 73 szt.

Stacje benzynowe funkcjonują w Sulejowie i Korytnicy.

Stacje dystrybucji gazu propan-butan do napędu samochodowego funkcjonują w Poniatowie, Korytnicy, Przyglowie i Sulejowie.

#### 2.6.7. Usługi.

Zgodnie z danymi Urzędu Miejskiego w Sulejowie na koniec 2004 r. funkcjonowało na terenie opracowania w sektorze prywatnym 956 podmiotów gospodarczych. W przedziałach strukturalnych przedstawiało to się następująco:

Rodzaj działalności	Liczba podmiotów	Wskaźnik %
Przemysł	200	20,9%
Budownictwo	118	12,3%

Transport	79	8,3%
Usługi materialne	22	2,3%
Usługi niematerialne	122	12,8%
Handel	373	39,0%
Gastronomia	42	4,4%
Razem	956	100,0%

W ostatnich latach tendencja w tym zakresie obrazuje poniższa tabela:

	<b>2001</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Podmioty gospodarcze ogółem	933	967	956	956

## 2.7. Infrastruktura techniczna.

2.7.1. Układy komunikacji kołowej - drogowej (drogi krajowe, wojewódzkie, powiatowe i gminne).

Sieć infrastrukturalna na obszarze gminy przedstawia się następująco:

### KOMUNIKACJA KOŁOWA:

Lp.	Rodzja dróg	Długość w km.	Właściciel
1.	Krajowe	16,00	GDDKiA oddz. Łódź
2.	Wojewódzkie	13,00	Zarząd Dróg Wojewódzkich
2.	Powiatowe	73,64	Zarząd Dróg Powiatowych
3.	Gminne	55,00	Gmina Sulejów – UM
	<b>Razem</b>	<b>157,64</b>	

#### 1. Drogi krajowe:

- 1.1. Droga krajowa Nr 12 relacji: A1 (Piotrków Trybunalski) Sulejów - Radom. Fragment istniejącej drogi krajowej.
- 1.2. Droga krajowa Nr - 74 relacji: Sulejów - Kielce – Opatów – Tarnobrzeg – Stalowa Wola - Nisko.
- 1.3. Droga krajowa S-12: A1 (Piotrków Trybunalski) - Sulejów – Radom – Puławy – Kurów – Lublin – Piaski – Chełm – Dorohusk – granica państwa (Kijów).

#### 2. Droga wojewódzka:

- 2.1. Droga Nr 742 relacji Przygłów - Przedbórz – Włoszczowa – Nagłowice.

#### 3. Drogi powiatowe (na terenie gminy)

- 3.1. Droga Nr 1518E relacji Sulejów – Stobnica (8,1 km).
- 3.2. Droga Nr 1519E relacji Milejów – Lubień (0,8 km).

- 3.3. Droga Nr 1520E relacji Rozprza – Lubień – Bilska Wola (2,4 km).
- 3.4. Droga Nr 1522E relacji Piotrków – Koło – Golesze (6,2 km).
- 3.5. Droga Nr 1523E relacji Piotrków – Uszczyn (4,1 km).
- 3.6. Droga Nr 1524E relacji Sulejów – Łęczno (3,0 km).
- 3.7. Droga Nr 1525E relacji Łęczno – Biała (7,0 km).
- 3.8. Droga Nr 1525E relacji Łęczno – Lubień (5,3 km).
- 3.9. Droga Nr 1913E relacji Przygłów – Milejów (5,9 km).
- 3.10. Droga Nr 1913E relacji Koło – Przygłów (5,7 km).
- 3.11. Droga Nr 1913E relacji Wolbórz – Koło (1,2 km).

#### 4. Drogi powiatowe (na terenie miasta)

- 4.1. Droga Nr 1502E ul. Traszczyńska (3,6 km).
- 4.2. Droga Nr 1518E ul. Milejowska (0,7 km).
- 4.3. Droga Nr 1518E ul. Częstochowska (0,3 km).
- 4.4. Droga Nr 1518E ul. Podkurnędz (1,8 km).
- 4.5. Droga Nr 1524E Plac Straży (0,3 km).
- 4.6. Droga Nr 1524E ul. Górna (0,3 km).
- 4.7. Droga Nr 1524E ul. Cmentarna (1,8 km).
- 4.8. Droga Nr 1570E ul. Targowa (0,3 km).
- 4.9. Droga Nr 1571E ul. Rynek (0,1 km).
- 4.10. Droga Nr 1571E ul. Nadrzeczna (0,2 km).
- 4.11. Droga Nr 1571E ul. Garncarska (0,5 km).
- 4.12. Droga Nr 1571E ul. Wschodnia (0,6 km).
- 4.13. Droga Nr 1572E ul. Polna (1,0 km).
- 4.14. Droga Nr 1573E ul. Góra Strzelecka (0,8 km).
- 4.15. Droga Nr 3106E ul. Grunwaldzka (0,3 km).
- 4.16. Droga Nr 3106E ul. Jagiełły (0,5 km).
- 4.17. Droga Nr 3106E ul. Klasztorna (0,9 km).

#### 5. Drogi gminne.

- 5.1. Droga Nr 3027301 relacji Koło – Uszczyn – Poniatów.
- 5.2. Droga Nr 3027302 relacji Lubiaszów gr. gm. Wolbórz – Przygłów.
- 5.3. Droga Nr 3027303 relacji Nowa Wieś dr. pow. Nr 30179 – Barkowice Mokre.
- 5.4. Droga Nr 3027304 relacji Zalesice - gr. gm. Piotrków (Moryca).
- 5.5. Droga Nr 3027305 relacji Kol. Witów – Kałek.
- 5.6. Droga Nr 3027306 relacji Kol. Witów – gr. gm. Rozprza (Milejów).
- 5.7. Droga Nr 3027307 relacji Kol. Witów – Kłudzice.
- 5.8. Droga Nr 3027308 relacji Kłudzice – Łęczno.
- 5.9. Droga Nr 3027309 relacji Łęczno – Kurnędz.
- 5.10. Droga Nr 3027310 relacji Łęczno – Łazy Dąbrowa.

- 5.11. Droga Nr 3027311 relacji Łęczno – Biała.
- 5.12. Droga Nr 3027312 relacji dr. pow. Nr 30190 – Bilaska Wola.
- 5.13. Droga Nr 3027313 relacji Proszenie gr. gm. Wolbórz – Koło.
- 5.14. Miasto Sulejów – ulice Barbary, Dobra Woda, Kopalnia Dolna, Łączna, Rudnickiego, Staropiotrkowska, Szkolna, Wschód

Do najważniejszych zadań w drogownictwie zalicza się modernizację dróg oraz alternatywne wytrasowanie drogi krajowej Nr 12 na odcinku Piotrków Trybunalski – Sulejów.

#### 2.7.2 Zaopatrzenie obszaru gminy w wodę.

Miasto i gmina Sulejów posiada rozbudowaną sieć wodociągów grupowych. Zwodociągowanie miasta wynosi 98 %, natomiast gminy Sulejów 90 %.

Bez wodociągów są Bilaska Wola, Mikołajów, Widuga, Kolonia Bilaska Wola. W 2003 r. długość sieci wodociągowej wynosiła 165 km, a liczba przyłączy wyniosła 4 233.

Teren miasta i gminy Sulejów jest zaopatrywany w wodę z ujęć wody: Barbara w Sulejowie, Bilaska Wola, Biała, Krzewiny, ujęcia wody w Piotrkowie Tryb. (wieś Zalesice) i z ujęcia zlokalizowanego w gminie Rozprza (wieś Łazy Dąbrowa).

W przypadku oddania do użytku ujęcia wody w Uszczynie mającego zaopatrzać w wodę miasto Piotrków Tryb., powstanie możliwość drugostronnego zasilania w wodę wsi gminy Sulejów w części zaopatrywanej z ujęcia Barbara.

#### 2.7.3. Odprowadzanie ścieków.

Sieć kanalizacyjna występuje jedynie w Sulejowie. Łączna długość sieci = 21 km, z czego 5,5 km stanowią kolektory tłoczne. Kanalizacja sanitarna w Sulejowie jest sukcesywnie rozbudowywana. Obecnie wschodnia strona miasta jest skanalizowana w 65 %, a zachodnia w 35 %. Korzysta z niej 65 % mieszkańców Sulejowa. Do 2003 r. podłączonych zostało 765 budynków.

System kanalizacji funkcjonuje w oparciu o Sulejowską Oczyszczalnię Ścieków. Wydajność oczyszczalni wynosi 3 237 m<sup>3</sup>/dobę. Typ oczyszczalni biologiczno - mechaniczny.

W realizacji jest kanalizacja deszczowa w Sulejowie (Skarpa, Podklasztorze, Rynek Sulejów i Kopalnia Dolna).

Aktualnie rozpatrywana jest koncepcja odprowadzania ścieków komunalnych z miejscowości Witów, Zalesice, Kłudzice, Kałek, Poniatów, Uszczyn i Podkałek do oczyszczalni ścieków w Piotrkowie Trybunalskim.

#### 2.7.4. Gospodarka odpadami.

Miasto i gmina Sulejów korzysta ze *składowiska odpadów komunalnych* zlokalizowanego przy ul. Wschodniej w Sulejowie.

Odpady na terenie gminy gromadzone są do kontenerów z blachy stalowej skąd transportem przekazywane są na rejonowe składowisko odpadów komunalnych. Planowana jest budowa składowiska odpadów komunalnych we wsi Podlubień, *przewidzianego do składowania materiałów obojętnych. Planowana budowa składowiska odpadów powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami o odpadach, obecnie Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 24 marca 2003 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących lokalizacji, budowy, eksploatacji i zamknięcia, jakim powinny odpowiadać poszczególnych typów składowisk odpadów (Dz. U. Nr 61 poz. 549).*

*Na terenie gminy Sulejów we wsi Podkątek znajduje się składowisko odpadów innych niż obojętne i niebezpieczne, którego zarządzającym jest „PIOMA ODLEWNIA” sp. z o. o. z Piotrkowa Trybunalskiego.*

#### 2.7.5. Elektroenergetyka.

Energia elektryczna doprowadzana jest do odbiorców na terenie gminy za pomocą terenowej sieci zasilającej i rozdzielczej średniego napięcia 15 kV, stacji transformatorowych 15/04 kV oraz sieci rozdzielczych 0,4/0,23 kV.

W/w sieć zasilana jest z GPZ „Sulejów”. GPZ „Piotrków I” i GPZ „Piotrków II”

Przez teren gminy przebiega linia napowietrzne WN 110 kV: „Piotrków – Bronisławów”, linia do stacji 110/15 kV „Sulejów”, będąca odgałęzieniem od linii „Piotrków – Bronisławów” oraz linia „Piaski – Piotrków Wschód”.

Dla linii WN 110 kV obowiązuje strefa ochronna - 36 m.

Przewiduje się zasilanie dwustronne Sulejowa.

Istniejący system zasilania liniami 15 KV gminy Sulejów zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne, przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju gminy i standartowych przerw w dostarczaniu energii.

#### 2.7.6. Zapotrzebowanie w energię.

##### **Ciepłownictwo.**

Mieszkańcy gminy korzystają z lokalnych ciepłowni opalanych paliwem stałym oraz ciepłowni opalanych paliwami alternatywnymi tj. gazem ziemnym, olejem opałowym i gazem płynnym propan-butan.

##### **Gaz ziemny.**

W 1995 roku na zlecenie Wojewody Piotrkowskiego zostało opracowane przez „Gazoprojekt-Wrocław” „Studium gazyfikacji województwa piotrkow-

skiego” w którym ujęto zapotrzebowanie gazu dla potrzeb ogrzewania i innych, na obszarze gminy i miasta Sulejowa.

Docelowe zapotrzebowanie gazu ziemnego pokryje dopiero wybudowanie nowego gazociągu magistralnego wysokiego ciśnienia relacji Warszawa - Piotrków Trybunalski, z którego miasto i gmina Sulejów będzie docelowo korzystać.

Przez teren gminy Sulejów przebiega trasa istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Dn 350 Piotrków Trybunalski - Końskie, który stanowi zasilenie docelowe dla sieci gazowej.

Aktualnie za projektowany jest gazociąg wc Dn 500 relacji Piotrków Trybunalski - Bobry, który ma przebiegać (małym odcinkiem) przez zachodni fragment gminy.

Poza tym część mieszkańców miasta i gminy korzysta z gazu bezprzewodowego propan-butan.

### **Olej opałowy.**

Oleje opałowe dystrybuowane są na w/w stacjach benzynowych.

#### 2.7.7. Telekomunikacja.

Wzrost zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne rodzi potrzebę budowy dalszych połączeń między abonentami, a centralami telefonicznymi w gminie oraz modernizację tych central z zastosowaniem techniki cyfrowej dla uzyskania niezbędnej pojemności numerycznej.

Przez teren miasta i gminy Sulejów przebiegają dwie międzymiastowe linie kablowe. Jedna - przesyłu tradycyjnego, oraz druga optotelekomunikacyjna (światłowodowa).

W/w linie telekomunikacyjne ułożone są obok siebie wzdłuż drogi Piotrków - Sulejów - Opoczno.

Gmina Sulejów posiada niski wskaźnik telefonizacji. Na 1000 mieszkańców przypada 130 abonentów. W sumie podłączonych jest 1987 abonentów. W rejonach gdzie nie opłaca się budować sieci zlokalizowane są maszty telekomunikacyjne (Koło, Zalesice, Barkowice Mokre).

Ponadto na terenie miasta i gminy zlokalizowane są przekaźniki telefonii komórkowej (Sulejów – Oczyszczalnia, Sulejów – Kościół, Sulejów – Stacja Meteo, Podkałek).

#### 2.7.8. Sieci informatyczne i radiolinie.

Na obszarze opracowania brak profesjonalnych sieci informatycznych oraz instytucji świadczących usługi sieciowe w tym zakresie.



Przez przestrzeń opracowania nie przebiega też żadna trasa radiolinii.

## **2.8. Środowisko przyrodnicze.**

### **2.8.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.**

Walory przyrodnicze gminy, a szczególnie ukształtowanie powierzchni i wysoka lesistość oraz dolinny charakter głównej osi ciągu ekologicznego rz. Pilicy - wyróżniają miasto i gminę Sulejów z otoczenia, co dobitnie wykazały także analizy w zakresie struktury elementów tożsamości funkcjonalno - przestrzennej.

Na obszarze opracowania istnieją także pozostałości parków wiejskich które winny zostać poddane procedurom rewaloryzacyjnym.

#### **Łęczno:**

Resztki parku podworskiego z końca XVIII w. W obrębie założenia istnieje aleja okazałych lip drobnolistnych (*Tilia cordata*) o obwodach pni 200 – 350 cm (obecnie poza aktualnym ogrodzeniem parku). Na obecnym terenie parku przetrwały pojedyncze okazy lip oraz topola czarna (*Populus nigra*) o obwodzie ca 400 cm. Ze względu na inwestycje (siedziba Nadleśnictwa Piotrków Trybunalski) park zatracił swój historyczny i zabytkowy charakter.

#### **Winduga:**

Park obejmuje zaledwie 1,0 ha powierzchni bez zachowanego historycznego układu przestrzennego. Od północy, zachodu i południa otoczony jest lasem sosnowym. Pierwotnie położony był na terenie osady leśnej (początek XX w.) a obecnie „wtopił” się w otaczające obszary leśne. Najcenniejszymi okazami jest tu dąb szypułkowy (*Qercus robur*) o obwodzie 335 cm oraz lipa drobnolistna o sześciu pniach (!).

#### **Uszczyn:**

Pozostałość parku z początku XIX w. Na obszarze 2,50 ha. Do najwartościowszych obiektów przyrodniczych w parku należą drzewa o charakterze pomnikowym. Układ przestrzenny parku zatracił swój pierwotny charakter.

Pomijając drzewostany kwalifikujące się do objęcia konserwatorską ochroną a znajdujące się w parkach wiejskich i rezerwach przyrody – na obszarze opracowania można wskazać obiekty kwalifikujące się do objęcia prawną ochroną. W/g metody prof. Wróbla (1994 r.) za pomnik przyrody mogą być uznane drzewa o następujących minimalnych wartościach grubości (obwód w pierśnicy, tj. na wysokości 1,3 m od poziomu terenu) wyrażona w cm: dąb szypułkowy, topola biała i czarna – 377, dąb bezszypułkowy, jodła, lipy, modrzewie, sosna, świerk, buk, wierzba biała – 314, jawor i jesion – 251, klon, wiązy, brzoza brodawkowata, osika – 220, grab – 188, klon polny, jarzab i grusza dzika – 157, czeremcha, dzika jabłoń, dzika czereśnia, głogi, szakłak i leszczyna – 94 cm. Także kwalifikują się tu drzewa i krzewy, które

nie osiągnęły tych wymiarów lecz tworzą zespoły lub aleje (A. Ćwić, Józef K. Kurowski, M. Rudak, SPK 1998 r.).

Na obszarze opracowania do takich obiektów należą:

Amelinów – Dąb szypułkowy (341 cm), w lesie przy drodze na zachód od miejscowości.

Barkowice Mokre – sześć dębów szypułkowych (388, 380, 351, 366, 360 i 349 cm), a obok lipa drobnolistna (541 cm), wiąz szypułkowy (365 cm), dąb (405 cm) i grab (240 cm), a przy samym Zalewie Sulejowskim – sosna (260 cm).

Biała – przy skrzyżowaniu dróg, 2 dęby szypułkowe (395 i 334 cm).

Bilska Wola - Kolonia – dąb z rozdwojonym głównym pniem (470 cm).

Karolinów – na terenie osady leśnej „Tur” cztery dęby szypułkowe (346, 339, 335 i 307) oraz w gospodarstwie Nr 18 lipa drobnolistna o dwóch pniach (315 i 267 cm).

Koło – na terenie prywatnym (gosp. rolnicze) lipa drobnolistna (410 cm).

Krupizna – przy gajówce dwa dęby szypułkowe (514 i 385 cm).

Krzewiny – lipa drobnolistna (310 cm) i dwa dęby szypułkowe (433 i 349 cm).

Łazy Dąbrowa – dwa dęby szypułkowe (410 i 318 cm) i lipa przy drodze (348 cm).

Łazy Kolonia – w centrum miejscowości dąb szypułkowy (417 cm).

Łęczno – przy drodze Kłudzice – Łęczno stara sosna zwyczajna (250 cm).

Majkowice – w gospodarstwie Nr 48 dwie lipy drobnolistne (340 i 303 cm).

Sulejów - Podklasztorze – przy ul. Rycerskiej okazała wierzba biała (347 cm).

Podlubień – w gospodarstwie Nr 3 wierzba biała (275 cm).

Sulejów – na placu kościelnym rosną dwa klony (280 i 258 cm), na cmentarzu trzy lipy (420, 364 i 352 cm) oraz modrzew (259 cm). Przy ul. Błonie rośnie topola (505 cm).

Uszczyń – na północno – wschodnim krańcu wsi, przy skrzyżowaniu dróg lipa drobnolistna (440 cm).

Włodzimierzów – w prywatnych gospodarstwach (Nr 24 i 63) dwie lipy (381 i 405 cm) a przy drodze, na skraju lasu – stara sosna z kapliczką (300 cm).

Na obszarze opracowania a szczególnie terenach SPK występują lasy o cechach naturalnych i puszczańskich. Występują tutaj zarówno lasy łągowe, olsy, lasy i bory mieszane oraz bory.

Gmina położona jest na pograniczu Nizin Środkowopolskich i Wyżyny Małopolskiej co sprawia że zarówno rzeźba terenu jak i budowa geologiczna mają charakter przejściowy między tymi podprovincjami, oraz bardzo uroz-

maicony. Duża zmienność litograficzna i stratygraficzna powierzchniowych osadów oraz urozmaicona rzeźba terenu wynika tutaj ze złożoności procesów sedymentacyjnych, tektonicznych i morfogenetycznych.

Sprawia to, że krajobraz obszaru opracowania nie może być zaliczany do k. monotonnych, mimo że mieści się w typie krajobrazów nizinnych.

Obszar opracowania w zakresie klimatologicznym należy do średnich dla pasa gmin położonych w południowo – wschodniej części woj. łódzkiego oraz mezoregionie Równiny Piotrkowskiej. Przewaga tutaj wiatrów północno zachodnich i skromna cyrkulacja mas powietrza z ograniczoną konwekcją oraz temperatury średnie powietrza i sumy opadów atmosferycznych charakteryzują typ występującego tu klimatu.

Zestawienie średnich miesięcznych temperatur powietrza (°C) i sum opadów atmosferycznych (mm) w Sulejowie w latach 1981–1997.

	Miesiące												Średnia roczna
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII	
Temperatury powietrza	-1,9	-1,7	2,3	7,3	13,3	15,8	17,9	17,5	12,8	8,2	2,5	-0,8	7,9
Opady atmosferyczne	24,1	21,4	29,2	34,8	34,1	70,5	68,5	63,1	50,1	29,2	34,6	36,9	522

Źródło: Stacja Meteorologiczna w Sulejowie – IMiGW.

Średnie opady atmosferyczne w tym rejonie kraju kształtują się zazwyczaj na poziomie średnim 600 – 650 mm/rok. Na obszarze opracowania systematycznie zmienia się ilość opadów w stosunku rocznym co będzie miało wpływ na stepowanie przestrzeni otwartych i pogorszenie warunków wegetacyjnych obszarów biologicznie czynnych.

W zakresie hydrograficznym do najważniejszych elementów na obszarze opracowania zaliczyć należy rzeki Luciążę i Pilicę oraz Zbiornik Sulejowski. Oddany do użytku 20 grudnia 1973 r. zbiornik na powierzchni 22 000 ha i pojemność około 75 000 000 m<sup>3</sup> (pojemność powodziowa: ca 10 mln m<sup>3</sup>). Średnia szerokość zbiornika wynosi ca 1,5 km, a średnia głębokość 3,4 m. Zbiornik Sulejowski stał się obszarem siedliskowym dla wielu gatunków flory i fauny.

Cały obszar opracowania posiada wody podziemne zalegające na różnych piętrach (wody poziomów kredowych i jurajskich oraz wody piętra czwartorzędowego) w kategorii OWO.

Także szczerze natura wyposażyła teren opracowania w kopaliny użyteczne a szczególnie w wapień. Na obszarze miasta i gminy zainwentaryzowano następujące złoża:

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj złoża	Uwagi
1.	Podpałek	złoża piasku i żwiru	eksploatowane
2.	Sulejów I	kamień wapienny	
3.	Sulejów II	kamień wapienny	

4.	Kurnędz	kamień wapienny	
5.	Komorniki	kamień wapienny	
6.	Kłudzice	złóża piasku i żwiru	eksploatowane

Analizy przeprowadzone dla obszaru opracowania wskazują na wysoką rangę lokalnych wartości przyrodniczych dla tego regionu kraju.

### 2.8.2. System ochrony przyrody.

Od 2002 r. na podstawie Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego, z dnia 9 lipca 2002 r. w/s uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”, obszar miasta i gminy został włączony do Obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK) „Sulejowskiego” (z wyjątkiem zachodniego fragmentu gminy położonego w rejonie miejscowości Witów i Zalesice. Jest to obszar użytkowany rolniczo, położony w rozwidleniu rzek Strawy i Luciąży.

*Obecnie znaczny obszar miasta i gminy położony jest na obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego i OCHK „Spalsko-Sulejowskiego” (proponowanego do utworzenia na miejscu „Sulejowskiego OCHK” wskazanego w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”).*

*Park został ustanowiony rozporządzeniem Nr 3/94 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 21 lipca 1994 r. Z kolei 3 lipca 2006 roku wydano rozporządzenie nr 24/2006 Wojewody Łódzkiego w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego zawierające znowelizowane dane dotyczące m. in. zasięgu Parku wraz z otuliną oraz zasad ochrony.*

Razem z Przedborskim Parkiem Krajobrazowym i Spalskim Parkiem Krajobrazowym tworzy zespół nadpiliczańskich obszarów chronionych w systemie konserwatorskiej ochrony przyrody. Z założenia, na obszarze parków krajobrazowych (i OCHK) ochronie podlegają najcenniejsze obiekty i zjawiska przyrodnicze, krajobraz oraz zabytki kultury materialnej obszaru.

*Dla Sulejowskiego Parku Krajobrazowego sporządzony został Plan Ochrony na lata 2006-2026, zatwierdzony rozporządzeniem nr 29/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r. Ustalenia przedmiotowego planu, obejmujące park i są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) na tym obszarze.*

W zakresie konserwatorskiej ochrony przyrody w krajowym systemie ochrony znajdują się:

Poziom ochrony	Nazwa
Park krajobrazowy	Sulejowski P.K.
Rezerwat Przyrody	1. Lubiaszów 2. Las Jabłonowy
Pomniki przyrody	1. Kol. Uszczyn – 216 lip i 6 jesionów – aleja

	2. Barkowice – lipa drobnolistna – <i>ochrona zdjęta, obiekt zniszczony</i> 3. Kłudzice – droga powiatowa Przygłów-Milejów – sosna zwyczajna
Użytki ekologiczne	51 stanowisk na powierzchni 255,07 ha

Na podstawie Rozporządzenia Nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2001 roku w sprawie uznania za użytki ekologiczne na terenie miasta i gminy Sulejów uznaje się następujące obiekty:

Lp.	Wieś	Leśnictwo	Oddział	Nr działki	Pow. w ha	Przedmiot ochrony
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	Łęczno	Kłudzice	2n	2	0,23	bagno
2.	Łazy Dąbrowa	Kłudzice	2Ai	119	0,15	bagno
3.	Łazy Dąbrowa	Kłudzice	5Ad	121/2	0,76	zarastające wyrobisko
4.	Łazy Dąbrowa	Kłudzice	5Ag	121/2	0,67	zarastające wyrobisko
5.	Łazy Dąbrowa	Kłudzice	5Aj	121/2	0,67	zarastające wyrobisko
6.	Włodzimierzów	Przygłów	6l	392	0,66	łąka
7.	Włodzimierzów	Przygłów	6k	308	0,08	pastwisko
8.	Kątek	Przygłów	6Aa	302	0,03	pastwisko
9.	Kątek	Przygłów	6Ad	287/1	0,05	bagno
10.	Włodzimierzów	Przygłów	8c	926	0,66	pastwisko
11.	Włodzimierzów	Przygłów	9a	926	0,76	bagno
12.	Włodzimierzów	Przygłów	27d	232	0,24	łąka śródleśna
13.	Łęczno	Przygłów	42d	42	0,33	bagno
14.	Łazy Dąbrowa	Łazy	55c	55	0,33	bagno
15.	Łazy Dąbrowa	Łazy	65k	65	2,16	bagno
16.	Łazy Dąbrowa	Podlubień	77b	77	0,5	bagno
17.	Podlubień	Podlubień	84j	84	0,28	bagno
18.	Podlubień	Podlubień	86j	86	0,41	bagno
19.	Podlubień	Podlubień	93k	93	0,35	bagno
20.	Bilska Wola	Podlubień	108d	108	2,55	bór bagienny
21.	Bilska Wola	Podlubień	110d	110	0,33	bagno
22.	Bilska Wola	Podlubień	111g	88	0,03	bagno
23.	Bilska Wola	Biała	122k	122/3	1,23	zadrzew. śródpolne
24.	Biała	Biała	123k	123	0,27	bagno
25.	Kurnędz	Biała	123Aj	515/1	0,01	bagno
26.	Kurnędz	Biała	123Bb	1110/3	0,01	bagno
27.	Kurnędz	Biała	123Bh	1106/1	0,21	bagno
28.	Kurnędz	Biała	123Bl	1104/3	0,12	bagno
29.	Kurnędz	Biała	123Bp	1098/1	0,29	bagno
30.	Biała	Biała	123Da, Db, Dc, Dd, Df	1139	0,09	Bagno, ols, pastwisko
31.	Biała	Biała	124c, 123m	124	2,45	bagno
32.	Biała	Biała	127f	127	0,65	bagno
33.	Biała	Biała	127o	127	0,24	bagno
34.	Biała	Biała	127r	1287	0,01	ols-płazowizna

35.	Biała	Biała	127t	1302	0,02	ols-płazowizna
36.	Biała	Biała	127z	1308	0,01	ols-płazowizna
37.	Biała	Biała	127dx	1323	0,04	ols-płazowizna
38.	Biała	Biała	127jx	1345	0,02	ols-płazowizna
39.	Biała	Biała	127ox	1369	0,02	ols-płazowizna
40.	Biała	Biała	128c, 127j	127, 128	2,04	bagno
41.	Biała	Biała	153g	178	0,39	bagno
42.		<i>Grzegorzówka</i>	<i>158h, l, s</i>	<i>158</i>	<i>2,25</i>	<i>bagno</i>
43.	Barkowice	Lubiaszów	211a	211	1,39	łąka
44.	Barkowice	Lubiaszów	220a	220	1,35	łąka
45.	Barkowice	Lubiaszów	229f	229	1,75	łąka
46.	Barkowice	Lubiaszów	239h	239/1	1,88	bagno
47.	Uszczyn	Uszczyn	125c	125	0,34	mokradło
48.	Uszczyn	Uszczyn	125h	125	1,11	mokradło
49.	Uszczyn	Uszczyn	163c	163	0,33	bagno
50.	Sulejów	Taraska	177k	177/2	0,86	bagno

Na podstawie Rozporządzenia Nr 44/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 listopada 2005 roku w sprawie uznania za użytek ekologiczny, uznaje się użytek ekologiczny o nazwie „NA MUROWANCU” tereny ujścia rzeki Luciąży oraz fragmentu cofki zbiornika Sulejowskiego. Użytek położony jest w granicach gminy Luciąży i obejmuje działki:

- 1) Jednostka ewidencyjna Sulejów – miasto: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/17, 1/18, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/28, 1/29, 1/30, 1/31, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39
- 2) Jednostka ewidencyjna Sulejów, obszar wiejski, obręb Przyglów: 588/6, 588/7.
- 3) Jednostka ewidencyjna Sulejów – obszar wiejski, obręb Barkowice: 1482/1, 1482/2, 1482/4, 1482/5, 1482/6, 1482/7, 1482/8.

Łączna powierzchnia użytku wynosi 224,69ha.

*Na terenie gminy Sulejów znajdują się obszary proponowane do objęcia ochroną na podstawie programu NATURA 2000. Projektowany obszar nosi nazwę SOOS „Dolina Środkowej Pilicy”, posiada łączną powierzchnię 1758 ha, zlokalizowany jest na terenie trzech gmin: Aleksandrów, Ręczno, Sulejów. Obejmuje on naturalną terasę zalewową doliny Pilicy z typową mozaiką dobrze zachowanych siedlisk przyrodniczych, w tym 11 typów siedlisk ważnych dla ochrony różnorodności biologicznej Europy.*

*W celu ochrony wyjątkowych walorów przyrodniczo krajobrazowych północnej części miasta Sulejowa, w której zlokalizowane jest założenie OO Cystersów w Podklasztorzu oraz niezurbanizowanej do tej pory doliny rzeki Radońki (prawobrzeżny dopływ Pilicy, charakteryzujący się wyraźnie zarysowanym wcięciem erozyjnym doliny rzecznej) projektuje się utworzenie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Doliny Radońki i Podklasztorze”. Drugim proponowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym na terenie gminy Sule-*

jów jest „Dolina rzeki Luciąży”. Docelowo ma zajmować powierzchnię 210,3 ha, ma za zadanie objąć ochroną silnie meandrującą rzekę z bogatą mozaiką roślinności lęgowej, bagiennej, szuwarowej i wodnej, ostoję fauny głównie ptaków i płazów.

Problemy gatunkowej ochrony roślin i zwierząt z wyjątkiem obszaru Sulejowskiego Parku Krajobrazowego jest słabo rozpoznane i w zw. z tym nie jest analizowany całościowo w niniejszym opracowaniu.

## 2.9. Stan funkcjonowania środowiska kulturowego.

### 2.9.1. Lokalne wartości środowiska kulturowego.

Stan środowiska kulturowego obszaru charakteryzują wszystkie dzieła myśli i rąk ludzkich. W analizach przestrzennych uwzględnia się tylko te, które chcemy zachować dla siebie i przyszłych pokoleń ze względów poznawczych, estetycznych i utylitarnych. Zazwyczaj analizy te obejmują zagadnienia urbanistyki, ruralistyki (nauka o budowie wsi), architektury i archeologii.

Układ przestrzenny Sulejowa (miasto od 1296 r. do 1870 r., od 1927 r.) podlega ochronie konserwatorskiej w zakresie rozplanowania i ochrony krajobrazowej. Układ czytelny od 1145 r. Czytelne jest ukształtowanie obszaru miasta oraz plac - relikw dawnego rynku. Do najcenniejszych zabytków należą: układ przestrzenny i architektura klasztoru Cystersów w Podklasztorzu, obejmująca, obok układu rozplanowania, piętnaście pozycji rejestrowych. Następnym wartościowym układem jest zespół klasztorny w Witowie (sześć pozycji rejestrowych).

W zakresie urbanistyki i ruralistyki w ewidencji zabytków znajdują się następujące obiekty:

Lp	Miejscowość	Data	Forma rozplanowania	Formy ochrony konserwatorskiej
1.	Sulejów	1145 r.	złożony układ przestrzenny	Ou, Ok., Oz
2.	Barkowice Mokre	1231 r.	Ulicówka	Ok
3.	Biała	1176 r.	Rzędówka	Oz, Ok
4.	Bilska Wola	do XIV w.	Rzędówka	Ou
5.	Poniatów	-	złożony układ przestrzenny	Oz, Ok
6.	Przyglów	1242 r.	złożony układ przestrzenny	Oz,
7.	Winduga	Do XIII w.	Przysiółek	Ok
8.	Witów	1190 r.	Rzędówka	Ou

Oznaczenia: **Ou** - ochrona układu rozplanowania **Oz** - ochrona zabudowy  
**Ok** - ochrona krajobrazu

Na obszarze opracowania występuje szereg obiektów i zespołów zabytkowych, których ochronę i właściwe wykorzystanie należy określić na podstawie badań podstawowych (z opracowaniem dla całej gminy projektu urbanistyczno – konserwatorskiego i przyrodniczego – włącznie), oraz w oparciu o posiadane materiały inwentaryzacyjne; - w kolejnych etapach planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z regulacją art. 10 ust. 1 pkt. 4 przeprowadzona analiza wykazała, że wiele obiektów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej i rejestrze zabytków dla obszaru opracowania przestało istnieć bądź zachowane jest w formach szczątkowych.

## 2.9.2. Obiekty w rejestrze zabytków.

### Architektura:

Miejscowość	Ulica/nr	Nazwa	Opis	Data	Materiał
Sulejów		kaplica cment. rz.- kat.	pw. NMP zw. Ligęzków	1644 r.	murowany
		kapliczka cment.rz.-kat		1. poł. XIX w.	murowany
	Podkurnędz 02	kościół. Par. rz-kat.	pw. Św. Floriana	1901-1903 r.	murowany
Sulejów- Podklasztorze	Opacka 13	budynek gosp.	ob. hotel	pocXVIII w.	murowany
	Opacka 13	wieża	obronna tzw. Mauretańska ob. Nieużytk.	kon. XV w.	murowany
	Opacka 13	Arsenał		XVI/XVII w.	murowany
	Opacka 13	wieża	obronna tzw. Opacka, ob. magazyn	XV/XVI w.	murowany
	Opacka 13	budynek gosp.	przy baszcie Mauretańskiej, ob. plebani	kon. XV w.	murowany
	Opacka 13	klasztor	zach. część z kapitułarzem	2 ćw. XIII w.	murowany
	Opacka 13	kościół kl. rz-kat.	pw. św. Tomasza kantaurijskiego	przed 1259 r.	murowany
	Opacka 13	obwód warowny	mury obronne	XV/XVI w.	murowany
	Opacka 13	pałac	Opata, ob. ruina	XVI w.	murowany
	Opacka 13	plebania	ob. ruina	XVIII w.	murowany
	Opacka 13	wieża	bramna, dzwonnica tzw. Krakowska	pocz. XVI w.	murowany
	Opacka 13	wieża	bramna, tzw. Rycerska, ob. magazynu	pocz. XVI w.	murowany
	Opacka 13	wieża	obronna, tzw. Attykowa, ob. hotel, bar	poł. XVI w.	murowany
	Opacka 13	zespół klasztorny	OO. Cystersów	XII-XVIII w.	murowany
	Opacka 13	wieża	obronna, tzw. Muzyczna, ob. magazyn.	Pocz. XVI w.	murowany
	Stanowiska archeologiczne 75-55/6 i 75-55/12				
Witów	Kol.Witów 32,34	spichlerz	klasztorny, ob. szkoła	poł. XVIII w.	murowany
	Kol.Witów 32,34	wieża obronna	bramna w zespole klasztornym	1470 r.	murowany
	Kol.Witów 32,34	kościół cment.	pw. Św. Marcina		drewniany



		rz-kat.			
	Kol. Witów 32,34	klasztor	OO.Norbertanów, ob. Plebania	1 poł. XVIII	murowany
	Kol. Witów 32,34	kościół kl. rz-kat.	pw. Św. Małgorzaty	1 poł. XVIII	murowany
	Kol. Witów 32,34	kuchnia	klasztorna, ob. dom mieszkalny	poł. XVIII w.	murowany

### Parki:

Miejscowość	Ulica/nr	Nazwa	Data	Opis
Sulejów	Kol. Witów 32,34	park	kon. XVIII w	
Sulejów- Podklasztorze	Opacka 13	park		Park przykościelny

Stan obecny parków jest wysoce niezadowalający – winny one zostać poddane gruntowej rewaloryzacji i rewitalizacji.

### 2.9.3. Obiekty w ewidencji konserwatorskiej.

#### Architektura:

Miejscowość	Ulica/nr	Nazwa	Opis	Data	Materiał
Bilska Wola		dzwonnica	nie istnieje	kon. XVIII w.	murowany
		kapliczka rz.-kat	nie istnieje	pocz. XX w.	murowany
	01	dom		XIX/XX w.	drewniany
	07	zagroda		pocz. XX w.	drewniany
	07	dom		pocz. XX w.	drewniany
	07	stodoła		pocz. XX w.	drewniany
	24	chałupa		I 80-te XIX w.	murowany
	26	chałupa		XIX/XX w.	drewniany
	27	chałupa		pocz. XX w.	drewniany
	31	chałupa		I 90-te XIX w.	drewniany
Łęczno		dwór	rozebrany	1790 r.	mur.-drew.
		spichlerz	dworski	1887 r.	drewniany
		zespół dworski		kon.XVI-XIXw	różne
Sulejów	Cmentarna 02	dom		1900 r.	murowany
	Cmentarna 03	stodoła		I. 90-te XIX w	drewniany
	Cmentarna 04	dom		1900 r.	murowany
	Cmentarna 08	dom		ok. 1900 r.	drewniany
	Górna 05	dom		1909 r.	murowany
	Konecka 05	dom		I. 30-te XX w.	murowany
	Konecka 07	dom		I. 20-te XX w.	murowany
	Konecka 24	dom		kon. XIX w.	murowany
	Konecka 34	dom		kon. XIX w.	murowany
	Konecka 36	dom		kon. XIX w.	murowany
	Konecka 38	dom		kon, XIX w.	murowany
	Konecka 38a	dom		kon. XIX w.	murowany
	Konecka 42	dom		XIX/XX w.	murowany
	Konecka 46	dom		I. 20-te XX w.	murowany
	Leśna 03	willa		1925 r.	murowany
	Piotrkowska.	dom		pocz. XX w.	murowany
	Piotrkowska 22	dom		pocz. XX w.	murowany
	Piotrkowska 44	dom		pocz. XX w.	murowany
	Piotrkowska 54	dom		pocz. XX w.	murowany
	Opoczyńska 01	dom		XIX/XX w.	murowany

	Opoczyńska 03	dom		pocz. XX w.	murowany
	Opoczyńska 13	dom		XIX/XX w.	murowany
	Opoczyńska 43	dom		3 ćw. XIX w.	murowany
	Piotrkowska 35	dom		pocz. XX w.	murowany
	Podkurnędz 02	zespół kościelny	pw. Św. Floriana	XIX/XX w.	murowany
	Podkurnędz 02	plebania	kościół par. pw. Św. Floriana	4 ćw. XIX w.	murowany
	Straży	dom	.	pocz. XX w.	murowany
Sulejów Podklasztorze		kapliczka rz.-kat.		ok.poł. XVII w.	murowany
	16	chałupa		I. 90-te XIX w.	drewniany
Witów	Kol. Witów 32,34	zespół klasztorny	OO. Norbertanów	1 poł. XVIII w.	

### Parki:

Miejscowość	Ulica/nr	Nazwa	Data	Opis
Łęczno		park		Kon. XVIII w.
Uszczyn		park		2 poł. XIX w.
Winduga		park	d. leśny	

Architektura parkowa w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków reprezentowana jest na obszarze opracowania w trzech miejscowościach:

- Łęczno, park z XVIII w. (ca 2,00 ha)
- Uszczyn, park z XIX w. (ca 2,50 ha)
- Winduga, park z XX w. (ca 1,00 ha)

W miejscowościach Łęczno i Uszczyn parki stanowią element zespołów rezydencjalnych. W przypadku miejscowości Łęczno w skład zespołu wchodzi dwór z XVIII w. i spichlerz z XIX w., a Uszczynie - dwór z XIX w.

### Cmentarze:

Miejscowość	Ulica/nr	Nazwa	Data	Opis
Klementynów		cmentarz ewangelicki		
Sulejów		cmentarz żydowski		żydowski II
Sulejów	Cmentarna	cmentarz rzym-kat.		
Sulejów	Piotrkowska	cmentarz żydowski		
Sulejów	Podkurnędz 02	cmentarz rzym-kat.		przykościelny
Sulejów Podklasztorze		cmentarz rzym-kat.	XIX w.	
Sulejów Podklasztorze	Opacka 13			przykościelny
Witów	Kol. Witów 32,34	cmentarz rzym-kat.		przy kościele cmentarnym

Część obiektów cmentarnych ze względu na przekształcenia przestrzenne jest trudna do umiejscowienia w przestrzeni (brak powierzchniowych naniesień). Do nich należy zaliczyć:

- mało znany cmentarzyk z okresu I wojny światowej usytuowany za Stacją Rolnictwa Doświadczalnego w Sulejowie; na tym samym miejscu istniał

prawdopodobnie w kon. XVIII/pocz. XIX w. Cmentarz choleryczny dla Sulejowa,

- pobożowisko – cmentarz z okresu wojen szwedzkich przy ul. Milejowskiej w Sulejowie na gruntach prywatnych, na lekkim wyniesieniu; miejsce to oznakowane jest słupową kapliczką z ażurową latarnią, wielokrotnie przebudowywaną – XVIII/XIX w.,
- cmentarz choleryczny z XIX w., na końcu ulicy Targowej w Sulejowie – na jego miejscu stoi słupowa kapliczka z latarnią.

Tereny te na etapie wykonywania m.p.z.p. wymagają przeprowadzenia badań podstawowych w zakresie analiz historycznych.

W zakresie małej architektury na obszarze opracowania występuje wiele kapliczek i przydrożnych krzyży. Ochrona tych obiektów stanowi zadanie z dziedziny ochrony krajobrazu i w sposób naturalny wykonywana jest przez społeczność lokalne.

### Zabytki techniki:

Miejscowość	Ulica/nr	Nazwa	Opis	Data
Kałek		młyn wodny		XVIII/XIX w.
Kałek		młyn wodny		1881 r.
Kłudzice		młyn Wandeltów		1900 r.
		młyn wodny	rozebrany	1895 r.
Przygłów		dworzec kolejki wąskotorowej		kon. XIX w.
		młyn wodny		1869 r.
Sulejów	Piotrkowska	wapiennik Wiktor	<i>ruina wykreśl. z Rej. Zab.</i>	kon. XIX w.
	Piotrkowska	wapiennik Jan	<i>ruina wykreśl. z Rej. Zab.</i>	kon. XIX w.
Uszczyn		dworzec kolejki wąskotorowej		kon. XIX w.
Witów		kuźnia		pocz. XX w.

Stan zabytków techniki budzi poważne obawy o ich przetrwanie (niektóre są wręcz w ruinie a wiele wręcz stanie reliktowym).

#### 2.9.4. Chronione układy przestrzenne.

Do najcenniejszych chronionych układów przestrzennych na obszarze opracowania zalicza się przede wszystkim klasztor OO Cystersów w Sulejowie oraz zespół klasztorny OO Norbertanów w Witowie.

Także układy przestrzenne historycznego miasta Sulejowa i historycznych wsi znajdujących się na obszarze gminy, wymagają ochrony konserwatorskiej układów rozplanowania. Zakres i formy ochrony konserwatorskiej w odniesieniu do układów ruralistycznych określone zostały w rozdz. 9.3.1. niniejszego studium.

Wyznaczone strefy ochronny konserwatorskiej dla tych obiektów zostają uwzględnione w kierunkach i polityce zagospodarowania przestrzennego gminy na każdym etapie planowania i zagospodarowania przestrzennego

go. Wyznaczanie stref ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „E”. „W” i „OW” dla powyższych oraz innych układów przestrzennych obszaru opracowania zostaje sygnalizowane jako obowiązek wynikający z przepisów odrębnych i szczególnych, a szczególnie wymienione w pkt. 2.9.1.

Zakres merytoryczny studium zgodnie z regulacjami UOPiZP obejmuje natomiast uwzględnienie „stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej” oraz określenie „obszaru i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej”, co stanowi zakres opisany w kierunkach i polityce planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy.

Wzdłuż całej linii brzegowej rzeki Pilicy i częściowo Luciąży znajduje się cenny pas ponemieckich umocnień obronnych z okresu II wojny światowej. W skład umocnień wchodzi – transzeje, okopy, rowy strzeleckie, stanowiska artyleryjskie, bunkry żelbetonowe typu „Tobruk”, oraz bunkry amunicyjne. Zakłada się inwentaryzację obiektów. Po inwentaryzacji obiektów należy uczynić i zabezpieczyć umocnienia oraz budowle inżynierii wojskowej.

#### **2.9.5. Archeologia.**

W systemie A.Z.P. (Archeologicznego Zdjęcia Polski) na obszarze opracowania zaewidencjonowane są 103 stanowiska. Wszystkie stanowiska podlegają ochronie, a w przypadku prowadzenia prac ziemnych na ich obszarze - obowiązkowi wykonania badań archeologicznych.

Ponadto obowiązkowi ścisłej ochrony konserwatorskiej podlegają, wpisane do rejestru zabytków stanowiska archeologiczne oznaczone: 75-55/6 i 75-55/12.

#### **2.10. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.**

Zgodnie z wytycznymi Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi (teka „A”) należy stwierdzić, że warunki przyrodnicze, a szczególnie bonitacja gleb - są lepsze od przeciętnych dla byłego woj. piotrkowskiego.

Według waloryzacji IUNG-100, obejmującej rolniczą przestrzeń produkcyjną w/g gmin, gmina i miasto Sulejów uzyskał 65,4 pkt (średnia krajowa 66,6 pkt., a byłego woj. piotrkowskiego 58,4 pkt.)

Przyjęta metoda waloryzacji opiera się na założeniu, że o warunkach produkcyjnych obszaru decydują następujące elementy środowiska:

- bonitacja gleb,
- klimat i długość okresu wegetacyjnego,
- fizjografia i rzeźba terenu,
- warunki wodne.

Syntetyczną więc ocenę wszystkich elementów wyraża „ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej IUNG-100”, stanowiący sumę wartości cech poszczególnych elementów.

Stosunkowo wysoka ocena jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyraża się też występowaniem małych obszarowo gleb V i VI kl. bonitacyjnej (39,2 % gleb).

## **2.11. Jakość życia mieszkańców.**

Poziom jakości życia mieszkańców określają m.in. dochody mieszkańców, poziom bezrobocia, zdrowotność populacji, poczucie bezpieczeństwa i funkcjonowanie infrastruktury społecznej i technicznej.

Analiza tych wartości przeprowadzona została w „Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Sulejów” (Uniconsulting” S.C., 1999r) i w niniejszym opracowaniu przyjęta za podstawę formułowania wniosków zarówno na etapie uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru.

Należy podkreślić, że na jakość życia mieszkańców gminy ma wpływ także poziom realizacji zadań własnych. Do zadań własnych gminy zalicza się wszystkie sprawy publiczne o znaczeniu lokalnym, które zaspokajają zbiorowe potrzeby mieszkańców i nie są zastrzeżone ustawowo na rzecz innych podmiotów działających na obszarze gminy.

Zgodnie z ustawą o samorządzie terytorialnym, do zadań własnych gminy należą w szczególności następujące zagadnienia :

- Ład przestrzenny i gospodarka terenami,
- Ochrona środowiska,
- Gminne drogi, ulice i przestrzenie publiczne,
- Wodociągi i zaopatrzenie w wodę,
- Kanalizacja i oczyszczanie ścieków komunalnych,
- Utrzymanie czystości i urządzenia sanitarne,
- Wysypiska i utylizacja odpadów komunalnych,
- Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą,
- Lokalny transport zbiorowy,
- Ochrona zdrowia,
- Pomoc społeczna,
- Komunalne budownictwo mieszkaniowe,
- Oświata,
- Kultura (w tym biblioteki),
- Kultura fizyczna, rekreacja i sport,
- Targowiska i obiekty handlowe,
- Zieleń komunalna i zadrzewienie,
- Cmentarze komunalne,

- Porządek publiczny i ochrona przeciwpożarowa,
- Utrzymanie gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej,
- Pomoc kobietom w ciąży,
- Pomoc niepełnosprawnym.

Ocena jakości życia mieszkańców gminy napotyka na merytoryczne trudności; - zarówno ze względu na brak standardów porównawczych jak i niepełnego oprogramowania zadań własnych gminy w tym zakresie.

## 2.12. Ponadlokalne cele publiczne.

W niniejszym opracowaniu po szczegółowej analizie wyodrębniono cele umownie nazwane zadaniami o znaczeniu krajowym (PC), wojewódzkim (PW) oraz zadaniami wynikającymi z przepisów odrębnych i szczególnych (US). Rejestr tych celów – zadań, które można nazwać także podstawą realizacji programów przedstawia się następująco:

### Miasto Sulejów

Lp.	Symbol	Nazwa zadania	Podstawa prawna
1.	4 PC-SZPW'96	Droga krajowa Nr 12 Piotrków – Radom	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 128 poz. 1334) Ustawa z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004 Nr 241, poz. 2086)
2.	13 PC-SZPW'96	Droga krajowa Nr 74 Sulejów – Kielce	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 128 poz. 1334) Ustawa z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004 Nr 241, poz. 2086)
3.	43 PC-SZPW'96	Zbiornik Sulejowski	
4.	48 PC-SZPW'96	Gazociąg wysokoprężny Piotrków - Końskie.	
5.	71 PC-SZPW'96	Linia telekomunikacyjna Piotrków – Opoczno	
6.	72 PC-SZPW'96	Proj. linia telekomunikacyjna Piotrków – Opoczno	
7.	1 PW-SZSP'96	Sulejowski Park Krajobrazowy o pow. 174.44 km <sup>2</sup> . Celem utworzenia SPK jest ochrona szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno – kulturowych.	<i>Rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 lipca 2006 r. (Dz.U. Woj. Łódz. Nr 380)</i>
8.	109 US-MSU'96	Park zabytkowy w Sulejowie	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568).

### Gmina Sulejów

Lp.	Symbol	Nazwa zadania	Podstawa prawna
1.	4 PC-SZPW'96	Droga krajowa Nr 12 Piotrków – Radom	Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 128 poz.

			1334) Ustawa z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004 Nr 241, poz. 2086)
2.	17 PC-SZPW'96	Droga wojewódzka Nr 742 Przyglów – Nagłowice	Ustawa z dn. 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2004 Nr 241, poz. 2086)
3.	43 PC-SZPW'96	Zbiornik Sulejowski	
4.	48 PC-SZPW'96	Gazociąg wysokoprężny Piotrków - Końskie.	
5.	71 PC-SZPW'96	Linia telekomunikacyjna Piotrków – Opoczno	
6.	72 PC-SZPW'96	Proj. linia telekomunikacyjna Piotrków – Opoczno	
7.	1 PW-SZSP'96	Sulejowski Park Krajobrazowy o pow. 174.44 km <sup>2</sup> . Celem utworzenia SPK jest ochrona szczególnych wartości przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno – kulturowych.	Rozporządzenie Nr 24/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 lipca 2006 r. (Dz.U. Woj. Łódz. Nr 380)
8.	4 PW-SU'96	Ujęcie wody w Uszczyńie	Zaopatrzenie w wodę pitną terenu gminy Sulejów i miasta Piotrkowa Trybunalskiego.
9.	13 US-SU'96	Rezerwat przyrody Lubiaszów	Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego Nr 228 z dnia 18.07.1958 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. Nr 63 z dn. 20.08.1958 r.)
10.	35 US-SU'96	Rezerwat przyrody Las Jabłoniowy	Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 12.11.1996 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. Nr 75, poz. 682 z dn. Z 1996 r)
11.	150 US-SU'96	Park zabytkowy w Witowie	Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568).
12.	291 US-SU'96	Pomnik przyrody - lipa drobnolistna rosnąca w Barkowicach Mokrych na gruncie Pana Stanisława Dominowskiego.	Rozporządzenie nr 5/98 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 3.07.1998 r. w sprawie zmiany rozporządzenia dotyczącego uznania za pomniki przyrody (Dz.Urz. Woj. Piotrkowskiego nr 12, poz. 134 z dnia 4.08.1998 r.)
13.	292 US-SU'96	Pomnik przyrody – aleja składająca się z dwustu siedemnastu lip drobnolistnych i sześciu jesionów wyniosłych rosnących przy drodze wojewódzkiej nr 30187, na odcinku Uszczyń – Witów.	Rozporządzenie nr 5/98 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 3.07.1998 r. w sprawie zmiany rozporządzenia dotyczącego uznania za pomniki przyrody (Dz.Urz. Woj. Piotrkowskiego nr 12, poz. 134 z dnia 4.08.1998 r.)

### **3. ZEWNĘTRZNE UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU GMINY.**

#### **3.1. Powiązania przyrodnicze.**

Do najważniejszych powiązań przyrodniczych z obszarami sąsiednimi zalicza się:

- Doliny rzeczne rzek: Pilicy i Luciąży.
- Obszar Sulejowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny,
- Duże kompleksy leśne północnego i zachodniego fragmentu gminy.
- *Fragment Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – proponowany jako Spalsko-Sulejowski OCHK.*
- Strefa pośrednia ochrony wód Zbiornika Sulejowskiego.

#### **3.2. Infrastruktura społeczna.**

Ewidentna komplementarność usług w wielu dziedzinach z Piotrkowem Trybunalskim - jest tendencją stałą. Wielu mieszkańców Sulejowa znajduje zatrudnienia w Piotrkowie Trybunalskim. Obszar opracowania jest także miejscem biernego i czynnego wypoczynku na poziomie rekreacji weekendowej i pobytowej przede wszystkim dla mieszkańców Piotrkowa i Łodzi. Powstają tutaj też. tzw. „trzecie domy” co wpływa na dynamizowanie ruchu budowlanego i powiększanie dochodów gminy.

#### **3.3. Infrastruktura techniczna.**

Do najistotniejszych elementów integrujących obszar miasta i gminy z otoczeniem, w zakresie infrastruktury technicznej zalicza się :

- Układ komunikacji kołowej (istniejący i projektowany) w śladach dróg krajowych: Nr 12, Nr 74 i S 12 (projekt).
- Droga wojewódzka Nr 742 relacji Przyglów - Przedbórz - Włoszczowa oraz 11 dróg powiatowych
- Linia optotelekomunikacyjna relacji Piotrków Trybunalski - Opoczno.
- Magistrala gazowa wysokiego ciśnienia Dn 350 relacji Piotrków Trybunalski - Końskie.
- Linia energetyczna WN 110 kV zasilająca GPZ „Sulejów”
- Magistrala wodociągowa Uszczyn - Piotrków Tryb.
- Projektowana magistrala gazowa wysokiego ciśnienia DN 500 relacji Piotrków Trybunalski - Bobry



### **3.4. Analiza interesów gmin sąsiednich.**

Wstępna analiza funkcjonalno-przestrzenna wykazała, że na styku granicznym z gminami sąsiednimi nie występują konflikty generowane na obszarze opracowania, a naruszające interesy gmin sąsiednich.

Istnieje natomiast wiele zagadnień i problemów warunkujących i umożliwiających nawiązywania i rozwijania współpracy w zakresie zaspokojenia potrzeb regionalnych i lokalnych. Do najistotniejszych zagadnień w tym zakresie zaliczyć należy:

- Budowę drogi ekspresowej relacji Piotrków Trybunalski - Barwinek (Bukareszt) w celu usprawnienia komunikacji kołowej na obszarze opracowania i przeciwdziałania zagrożeniom odkomunikacyjnym (wypadki, spaliny, hałas, degradacja środowiska ect.)
- Zagospodarowanie doliny rz. Pilicy pod kątem rozwoju rekreacji i agroturystyki oraz poprawy warunków funkcjonowania środowiska przyrodniczego.
- Zadawalające pod względem funkcjonalnym, przyrodniczym i ekonomicznym rozwiązanie w zakresie kanalizacji i gospodarki odpadami bytowymi i komunalnymi.
- Dbłość o stan środowiska przyrodniczego i kulturowego - bazy rozwoju funkcji rekreacyjnych i kulturotwórczych.
- Likwidacja kolejki wąskotorowej Piotrków - Sulejów i modernizacja drogi krajowej Nr 12 na odcinku j/w.

### **3.5. Uwarunkowania formalno – prawne.**

Istotnym uwarunkowaniem formalno – prawnym są zmiany w ogólnym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów. (uchwała Rady Miejskiej Nr XVII/206/98 z 24 marca 1998 r. ogłoszona w Dz. U. Woj. Piotrk. Nr 8 poz. 78 z 8 czerwca 1998 r.) dokonane pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenie realizacyjne powyższych zmian ogólnego m.p.z.p. nie tracą ważności.

Ponieważ zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowania przestrzennym (tekst jednolity z Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) od 1 stycznia 2000 r. straciły moc ogólne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (z zastrzeżeniem ust.2 art. 67 ustawy) Rada Miasta i Gminy Sulejów uchwaliła studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przed dniem 31 grudnia 1999 r.

Po dniu 11 lipca 2003 r. (zgodnie z regulacjami UOPiZP) straciły moc prawną z dniem 31 grudnia 2003 r. wszystkie plany miejscowe z wyjątkiem tych wykonanych pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

Obszar gminy i miasta posiada więc plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze zaledwie około 5% powierzchni.

Niniejsze studium określa także politykę gminy w zakresie uporządkowania polityki przestrzennej i zdynamiczowania procedur w tym zakresie.

## **4. SYNTEZA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

### **4.1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy i miasta Sulejowa.**

Do najistotniejszych zadań w tym zakresie zaliczono:

- A – Modernizacja, przebudowa i budowa sieci infrastruktury technicznej w zakresie układu dróg kołowych.
- B – Budowa i modernizacja sieci infrastruktury technicznej w zakresie kanalizacji sanitarnej.
- C – Rewaloryzacja, rewitalizacja i sanacja najwartościowszych obiektów chronionych w zakresie ochrony dóbr kultury.
- D – Realizacja ustaleń planu ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego i stworzenie mechanizmów jego efektywnej ochrony.
- E – Wyznaczenie nowych terenów budownictwa mieszkaniowego (na wszystkich poziomach (M, MW, UTL) w oparciu o istniejące tereny budowlane.
- F – Wdrożenie opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wyraźnie ukierunkowanych na koncentrację zabudowy i poprawę stanu ładu przestrzennego.

### **4.3. Główne kierunki rozwoju funkcjonalno – przestrzennego miasta i gminy Sulejów.**

W trakcie analiz wyodrębniono następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

#### **Miasto Sulejów:**

- 4.3.1. Kierunek północno – wschodni (rejon Dobrej Wody) charakteryzujący się dobrymi powiązaniem infrastrukturalnymi i słabą bonitacją gleb.
- 4.3.2. Kierunek wschodni (za lasem) na słabych glebach; - możliwość realizacji „osiedla – satelity” zlokalizowanego w dobrych warunkach aerosanitarnych.
- 4.3.3. Kierunek „Podklasztorze” (Piaski, Obdzież) jako kontynuację istniejących funkcji.
- 4.3.4. Kierunek południowo – zachodni wymagający uporządkowania chaotycznej i ekstensywnej zabudowy a potencjalnie stwarzający możliwość realizacji „miniosiedli”.

#### **Gmina Sulejów:**

- 4.3.5. Uzupełnienie istniejącej zabudowy w jednostkach osiedleńczych i przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy.
- 4.3.6. Rozwój ośrodków osiedleńczych Barkowice i Barkowice – Mokre z wyraźnym oddzieleniem tych jednostek i rozplanowaniem adekwatnym do funkcji i imperatywu ochrony walorów przyrodniczych.

- 4.3.7. Uporządkowanie zabudowy w Poniatowie – Uszczynie i dążenie do koncentracji zabudowy oraz wytwarzania funkcji w zakresie usług podstawowych i ponadpodstawowych.
- 4.3.8. Sanacja, rekonstrukcja przestrzenna i uporządkowanie zabudowy i funkcji rejonu Włodzimierzów – Przyglów na zasadzie wdrożenia kilku m.p.z.p.

## **B. KIERUNKI I POLITYKA**

### **5. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

#### **5.1. Wstęp.**

Zgodnie z regulacją prawną ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492). W niniejszym Studium określono kierunki zagospodarowania obszaru gminy w zakresie art. 10 ust. 2, pkt. pkt. 1-16. Niniejsze poprzedzone zostało analizą uwarunkowań określonych w art. 10, ust. 1, pkt. pkt. 1-14.

Kierunki i politykę zagospodarowania przestrzennego gminy zapisano w niniejszym opracowaniu w odniesieniu miasta Sulejów i do poszczególnych sołectw. Można je więc traktować jako cele zagospodarowania przestrzennego na omawianych i przedstawionych graficznie terenach. Obszar miasta przedstawiono na mapie w skali 1:10000, a obszar gminy w skali 1:25000.

Wyrazem dążenia do osiągnięcia wyznaczonego celu jest przyjęcie polityki i jej realizacja przez kolejne władze samorządowe gminy i jej organy wykonawcze, gdyż kryteria kwalifikacyjne w zakresie przestrzennym ustalone zostały na drodze analizy obiektywnych uwarunkowań funkcjonalno - przestrzennych oraz w procedurze wszechstronnej konsultacji społecznej. Kryteria te uwzględniają charakter gminy, jej aktualne i przewidywane potrzeby, względy ekonomiczne, kulturowe, ekologiczne, ect., oraz zasady kształtowania przestrzennego ładu.

Przyjęta więc uchwałą Rady Miejskiej polityka przestrzenna będzie podstawą do podejmowania kolejnych prac planistycznych w gminie jak i podstawą do przygotowania analiz zgodności tych opracowań z przyjętą w Studium (...) polityką. Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Sulejów zostały sformułowane w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przestrzennych, których synteza stanowi fragment niniejszego opracowania.

W niniejszych kierunkach i polityce nie zapisano zadań (jak np. odprowadzanie ścieków z kilku miejscowości gm. Sulejów do oczyszczalni ścieków w Piotrkowie Trybunalskim, czy przeznaczenia istniejącego ujęcia wody w miejscowości Uszczyn, które są przedmiotem analiz i opracowań branżowych bez konotacji formalno-prawnych.

Zapisane w Studium (...) kierunki i polityka przyjęły w niniejszym formę syntetyczną w celu łatwego posługiwania się opracowaniem w praktyce realizacji polityki przestrzennej gminy. Wynika to z obowiązku przestrzegania regulacji prawnej zawartej w art. 14, ust.5, art. 20 ust. 1 o obowiązku

badania zgodności rozwiązań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium (...)

## **5.2. Ustalenia zasad polityki zagospodarowania przestrzennego.**

Ogólne zasady polityki przestrzennej gminy regulowane są obiektywnymi uwarunkowaniami oraz przepisami prawa rzeczowego. W odniesieniu do występujących na obszarze miasta i gminy głównych zadań wyodrębnić należy m.in.:

### **■ OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW.**

Szczególnym uwarunkowaniem określającym kierunki i politykę zagospodarowania przestrzennego gminy, jest stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego.

Regulującym te zagadnienia przepisem jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, zm. Dz. U. z 2004 r. Nr 96, poz. 959).

Do istotnych przepisów merytorycznych należą także konwencje międzynarodowe jak np. Europejska Konwencja o Ochronie Dziedzictwa Archeologicznego (La Valetta, 16 stycznia 1992 r.) czy Konwencja o Ochronie Dziedzictwa Architektonicznego w Europie (Grenada, 23 czerwca 1985 r.), oraz „Karta Megarida” z 29 maja 1994 r. Przytoczone przepisy, konwencje i deklaracje winny być respektowane przy sporządzaniu, uzgadnianiu i zatwierdzaniu m.p.z.p.

### **POLITYKA:**

- Wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru i ewidencji dóbr kultury oraz w ich bezpośrednim otoczeniu mogą być prowadzone za zezwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi (art. 27 ustawy o ochronie dóbr kultury).
- W odniesieniu do dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków może nastąpić trzymiesięczne wstrzymanie wszelkich prac podjętych bez stosownego zezwolenia w celu dokonania wpisu do rejestru. Wydane na podstawie art. 28 ustawy o ochronie dóbr kultury zarządzenie o wstrzymaniu robót, traci moc z litery prawa jeżeli w tym czasie wpis do rejestru zabytków nie nastąpi.
- W przypadku gdy obiekty zabytkowe utraciły swą wartość zabytkową, wskutek całkowitego zniszczenia albo których wartość zostanie zdyskwalifikowana w wyniku nowych ustaleń naukowych (art. 16, ust. 2 ustawy o ochronie dóbr kultury) należy występować do Generalnego Konserwatora Zabytków w/s skreślenia ich z rejestru.

- Należy zawiadamiać Burmistrza Miasta Sulejów lub Zarząd Powiatu Piotrkowskiego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi o ujawnieniu podczas prowadzenia robót ziemnych, (lub budowlanych) przedmiotu posiadającego cechy zabytku z równoczesnym zabezpieczeniem odkrytego przedmiotu i wstrzymaniem wszelkich robót mogących go uszkodzić lub zniszczyć do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi odpowiedniego zarządzenia. Zarządzenie to powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeżeli zarządzenie nie zostanie doręczone w terminie przerwane roboty mogą być podjęte (art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury).
- W przypadku realizacji inwestycji naruszających wierzchnią warstwę ziemi (a szczególnie przy inwestycjach liniowych infrastruktury technicznej, jak nowe drogi, rurociągi, gazociągi ect.) należy ustanowić nadzór archeologiczny, którego zakres i metodę każdorazowo indywidualnie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.
- Należy zawiadamiać Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi o znalezieniu przedmiotu archeologicznego, lub odkryciu wykopaliska oraz równocześnie je zabezpieczyć. Dopełnienie tego obowiązku wiąże się z prawem uzyskania nagrody od państwa dla osoby fizycznej lub prawnej, która dokonała tych czynności.
- Zakłada się kontynuację sporządzania okresowych, specjalistycznych analiz stanu środowiska kulturowego gminy w celu stworzenia aktualnych, merytorycznych podstaw procesów planistycznych i decyzji administracyjnych dotyczących obiektów i obszarów istotnych dla ochrony i kształtowania środowiska kulturowego gminy.
- Ustala się zasadę zachowania cmentarzy i mogił historycznych przez :
  - wyłączenia ich z wszelkiej działalności inwestycyjnej nie związanej z rewaloryzacją obiektu,
  - zachowanie i konserwację historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarzy,
  - zachowanie i konserwację starodrzewu, zabytkowych nagrobków, krzyży i innych elementów małej architektury,
  - usuwanie elementów zniekształcających (samosiewy, erozja, śmietniki etc.)
  - uwzględnienie ich występowania przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z nimi sąsiadujących.
- Ustala się przestrzeganie prawnego obowiązku przedkładania do uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi wszystkich projektów m.p.z.p.

- Obiekty w ewidencji konserwatorskiej i strefy ustalone w planach zagospodarowania przestrzennego podlegają ochronie na podstawie przepisów gminnych w związku z przepisami ustawy. Działania inwestycyjne, które ich dotyczą są przedmiotem uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi w ramach współdziałania pomiędzy organami administracji różnych szczebli i właściwościami. (art. 106 Kpa).

## ■ OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY.

Głównym, regulującym to zagadnienie przepisem jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 115 poz. 1229, z 2002 r. Nr 74, poz. 676, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 233, poz. 1957, z 2003 r. Nr 46, poz. 392, Nr 80, poz. 721, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 175, poz. 1693, Nr 190, poz. 1865, Nr 217 poz. 2124, z 2004 r. Nr 19, poz. 177, Nr 49, poz. 464, Nr 70, poz. 631, Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959, Nr 121 poz. 126 ) oraz ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) nakładające obowiązek ustalania zasad zrównoważonego rozwoju, utrzymania lub przywracania równowagi środowiska i różnorodności biologicznej oraz racjonalnego wykorzystania zasobów. Istotnym zagadnieniem jest także ochrona krajobrazu we wszystkich planistycznych opracowaniach.

Rygorom bezwzględnej ochrony podlegają wszystkie obiekty i obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody, a występujące na obszarze gminy. Do najważniejszych zaliczyć należy rezerwaty przyrody, Sulejowski Park Krajobrazowy, OCHK w systemie ESOCH, parki podworskie oraz pomniki przyrody. W zakresie gatunkowej ochrony zwierząt ochronie podlegają obszary leśne i zieleni śródpolnej oraz liczne tutaj utwory dolinne, torfowiskowe i bagienne. Przytoczone przepisy winny być respektowane przy sporządzaniu, uzgadnianiu i zatwierdzaniu m.p.z.p.

*Na podstawie Planu Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego zatwierdzonego przez Wojewodę Łódzkiego rozporządzeniem Nr 29/2006 z dnia 3 listopada 2006 r., ustala się następujące obowiązujące na 4,5 tys. ha gminy i miasta Sulejowa, podstawowe kierunki polityki przestrzennej:*

- *ochrona najcenniejszych fragmentów naturalnej przyrody, wybitnych walorów krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego,*
- *zachowanie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, pełni różnorodności biologicznej oraz trwałości i równowagi procesów przyrodniczych,*



- *harmonizowanie dotychczasowych form użytkowania terenu i działalności gospodarczej z uwarunkowaniami przyrodniczymi, krajobrazowymi i kulturowymi.*

Uwzględniając środowisko przyrodnicze w określaniu kierunków rozwoju przestrzennego i gospodarczego zwrócono uwagę na jego stan i uwarunkowania preferując racjonalne wykorzystanie wartości środowiska przyrodniczego oraz zalecenia zmierzające do ochrony przed postępującą degradacją, a także tendencje zmian wynikających z transformacji gospodarczej i aktualnych potrzeb społeczno – ekonomicznych. Podstawowe uwarunkowania rozwoju gminy Sulejów wynikają z postanowień przepisów dotyczących rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych i stref ochronnych. Ochrona parków krajobrazowych musi być prowadzona zgodnie z Planem Ochrony Parku.

*Dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego tworzących przestrzeń SPK – znajdujących się na terenie miasta i gminy Sulejów, wprowadzone zostały szczegółowe działania ochronne i rewaloryzacyjne Parku:*

#### **1. Dla ochrony przyrody nieożywionej:**

- 1) *zachowanie i przywracanie naturalnych walorów dolinom rzecznych,*
- 2) *ochrona naturalnych krawędzi dolin rzecznych m. in. rzeki Pilicy: w Barkowicach Mokrych, Sulejowie, pod Szarbskiem, skarpa doliny rzeki Czarnej Malenieckiej koło Taraski, stoki doliny Radońki,*
- 3) *zachowanie i ochrona obszarów stanowiących świadectwo współczesnych, naturalnych procesów geomorfologicznych takich jak parowy, wąwozy itp.*

#### **2. Dla ochrony ekosystemów leśnych:**

- 1) *utrzymanie i odtworzenie unikatowych zbiorowisk lasów nadrzecznych: łęgów, olsów oraz zbiorowisk zaroślowych tj. wiklin nadrzecznych i łożowisk jako rzadkich składników szaty leśnej,*
- 2) *ochrona lasów puszczańskich (ponad 160-letnich drzewostanów) będących relikdami Puszczy Pilickiej,*
- 3) *ochrona naturalnych lasów, typowych dla dorzecza Pilicy, tj. pogranicza niżu i wyżyn polskich, zwłaszcza lasów z udziałem jodły pospolitej, lipy drobnolistnej, dębu bezszypułkowego, jawora i wiązu szypułkowego;*
- 4) *ochrona rzadkich w Polsce zbiorowisk: dąbrowy świetlistej, łęgów z jesionem oraz borów bagiennych.*

### **3. Dla ochrony ekosystemów nieleśnych:**

- 1) zachowanie rzadkich i ginących fitocenoz łąk trzęślicowych,
- 2) zachowanie fragmentów półnaturalnych łąk z cennymi zbiorowiskami roślinności łąkowo – bagiennej,
- 3) zachowanie zbiorowisk łąk świeżych (grądowych),
- 4) zachowanie i ochrona rzadkich i zagrożonych fitocenoz muraw napiaskowych i kserotermicznych.

### **4. Dla ochrony ekosystemów wodnych i torfowiskowych:**

- 1) utrzymanie naturalnych układów hydrologicznych w dorzeczu Pilicy, tj. ochronę starorzeczy, obszarów bagiennych, torfowisk,
- 2) zachowanie i ochrona torfowisk w tym zespołów typowych dla torfowisk wysokich i przejściowych,
- 3) ochrona ekosystemów dolin rzecznych przed zmianą warunków wodnych i zanieczyszczeniem,
- 4) ochrona przed zalesieniem i utrzymanie połączeń starorzeczy z rzeką Pilicą,
- 5) ochrona źródeł, bagien, torfowisk przed zmianą warunków wodnych.

### **5. Dla ochrony gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk:**

- 1) utrzymanie różnorodności gatunkowej i szczególna ochrona roślin zagrożonych wyginięciem i objętych ochroną prawną,
- 2) utrzymanie różnorodności gatunkowej zwierząt lądowych i wodnych i szczególna ochrona gatunków zagrożonych wyginięciem i objętych ochroną prawną,
- 3) utrzymanie stanu zwierząt łownych w ilości odpowiadającej pojemności ekologicznej łowiska,
- 4) zapewnienie warunków dla prawidłowego funkcjonowania gatunków cennych przyrodniczo, chronionych, rzadkich i zagrożonych oraz zabezpieczenie warunków do życia i rozwoju ginących taksonów,
- 5) ochrona siedlisk i odpowiadających im zbiorowisk roślinnych o charakterze naturalnym. Szczególnej ochrony wymagają następujące, swoiste dla tego terenu siedliska: obszary źródliskowe, starorzecza, wszystkie zbiorowiska dolin rzecznych (łęgi, olsy, wikliny nadrzeczne, zarośla łozowe), torfowiska, łąki trzęślicowe, łąki świeże, murawy napiaskowe, murawy kserotermiczne, murawy bliźniczkowe, grądy, bory bagienne, bory chrobotkowe, dąbrowy świetliste, jedlina świętokrzyska,
- 6) zachowanie i ochrona tradycyjnych odmian roślin uprawnych, w tym starych, tradycyjnych odmian drzew owocowych.

## **6. Dla ochrony walorów krajobrazowych i kulturowych:**

- 1) ochrona naturalnych krajobrazów rzecznych o wybitnych walorach: środkowego odcinka Pilicy, Czarnej Malenieckiej, ujściowego odcinka Luciąży,
- 2) ochrona wieloprzestrzennych obszarów leśnych, pozostałości puszczy pilickiej z enklawami naturalnej przyrody,
- 3) ochrona rolniczych krajobrazów otwartych tj. pól uprawnych z tradycyjnym układem miedz, łąk, pastwisk, zarośli śródpolnych, kęp drzew
- 4) ochrona historycznego krajobrazu kulturowego o unikatowych wartościach – Sulejów –Podklasztorze,
- 5) ochrona zabytków kultury materialnej, w tym charakterystycznych kapliczek i krzyży przydrożnych stanowiących osobliwość Nadpilicza, miejsc pamięci narodowej, śladów historii regionu,
- 6) ochrona punktów i panoram widokowych
- 7) zachowanie charakterystycznych cech tradycyjnej architektury wiejskiej, lokalnych tradycji i zachowanych elementów kultury niematerialnej,
- 8) ochrona historycznych układów przestrzennych,
- 9) ochrona istniejących stanowisk archeologicznych, miejsc koncentracji oraz potencjalnego występowania stanowisk archeologicznych,
- 10) kształtowanie harmonijnego krajobrazu współczesnego,
- 11) ochrona przed eksploatacją surowców naturalnych.

## **7. Dla ochrony walorów rekreacyjnych:**

- 1) ochrona najatrakcyjniejszych terenów turystycznych przed degradującym zagospodarowaniem (obszary leśne, obrzeże zbiornika Sulejowskiego, dolina Pilicy),
- 2) rozwój pożądanых form rekreacji - turystyki kwalifikowanej.

Ochronie powinny podlegać także cenne okazy drzew znajdujące się na terenie gminy. Poniżej zamieszczony został wykaz drzew o walorach pomnika przyrody proponowanych do objęcia ochroną prawną:

<b>Przedmiot ochrony</b>	<b>Obwód w pierśnicy</b>	<b>Lokalizacja</b>
Lipa drobnolistna o 6-ciu pniach Dąb szypułkowy	335	Winduga, park leśny
1 lipa drobnolistna	315	Barkowice – przy kapliczce w pobliżu budynku szkoły podstawowej
3 dęby szypułkowe 1 dąb szypułkowy zrosnięty z dwóch drzew	388, 380, 351	Barkowice Mokre, ul. Główna 46 (dawny nr 18)
3 dęby szypułkowe	340, 360	Barkowice Mokre,

		<i>ul. Sosnowa 2</i>
<i>Wiąz szypułkowy</i>	<i>365</i>	<i>Barkowice Mokre – na skarpie</i>
<i>Dąb szypułkowy</i>	<i>405</i>	
<i>Grab</i>	<i>240</i>	
<i>1 sosna zwyczajna</i>	<i>260</i>	<i>Barkowice Mokre – nad zbiornikiem, na skraju parowu</i>
<i>Lipa drobnolistna</i> <i>Kasztanowiec</i>	<i>Ok. 300</i>	<i>Barkowice Mokre – nr 35, na terenie gospodarstwa przy drodze</i>
<i>Lipa drobnolistna</i>	<i>Ok. 300</i>	<i>Barkowice Mokre – nr 32</i>
<i>Lipa drobnolistna</i>	<i>400</i>	<i>Koło nr 35 – na terenie gospodarstwa</i>
<i>Zrosłak sosna-dąb</i>	<i>350</i>	<i>Leśn. Jaskonek, oddz. 155</i>
<i>Grupa dębów szypułkowych w wieku ok. 170 lat</i>		<i>Leśn. Meszcze, oddz. 121c</i>
<i>Grupa dębów szypułkowych w wieku ok. 170 lat</i>		<i>Leśn. Meszcze, oddz. 99g</i>
<i>2 dęby szypułkowe</i>	<i>180, 230</i>	<i>Leśn. Uszczyn, oddz. 183c</i>
<i>Jodła pospolita</i>	<i>130</i>	<i>Leśn. Żarnowca, oddz. 209</i>

Proponuje się wprowadzenie zakazu wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie wartościowych okazów w odległości co najmniej równej rzutowi korony drzewa na powierzchnię ziemi, jednak nie mniejszej niż 10 m.

Wskazane jest także oznakowanie tablicami informacyjnymi i ostrzegawczymi wszelkich obszarów i obiektów chronionych na terenie gminy. Z uwagi na wyjątkowe walory przyrodnicze należy rozważyć możliwość wytyczenia na obszarze gminy kolejnych szlaków rowerowych i pieszych łączących wartościowe obszary takie jak: rezerваты, uroczyska i użytki ekologiczne.

Realizacja ochrony przyrody w odniesieniu do pomników przyrody i użytków ekologicznych powinna odbywać się również w porozumieniu z WKP lub Dyрекcją ZNPK w Moszczenicy.

Niezależnie od szczegółowych wytycznych dotyczących ochrony obszarów objętych ochroną prawną, na terenie gminy Sulejów należy ponadto:

- poddać bezwzględnej ochronie zieleni wysoką, zwłaszcza starodrzew stanowiący malowniczą enklawę zieleni wysokiej, wzbogacający krajobraz wiejski i stanowiące schronienie dla ptaków i drobnej zwierzyny,
- objąć ochroną wszelkie zadrzewienia i skupiska krzewów, występujące w różnych formach w tym jako ciągi zieleni przy ciekach, drogach oraz kępy zieleni wolno rosnącej i pojedyncze drzewa, a także roślinność torfowiskową i bagienną,
- objąć ochroną zieleni urządzoną – parki, skwery oraz cmentarze,
- przy realizacji inwestycji przyjąć zasadę maksymalnego oszczędzania istniejącej zieleni (zwłaszcza wysokiej) a zagospodarowanie powinno

być tak przewidziane, aby strefa ponad normatywnego oddziaływania zamykała się w granicach działki,

- przy sporządzaniu projektu zagospodarowania należy zwrócić uwagę na właściwe zagospodarowanie najbliższego otoczenia budynków, kompozycji przestrzennej z uwzględnieniem właściwych nasadzeń i krzewów,
- istniejącą zielenią należy uzupełnić nasadzeniami, w tym również zielenią śródpolną i przydrożną.

Dolesienie należy wprowadzać na terenach o niskiej jakości gleb, nie nadających się pod uprawy rolne i nieużytkowanych rolniczo. Działania takie wpłyną na poprawę retencji, zmniejszenie izolacji ekosystemów leśnych, zwiększenie walorów krajobrazu oraz poprawienie naturalnych warunków do lęgów oraz bytowania drobnej zwierzyny i ptactwa. Z uwagi na znaczne nachylenie stoków (wzgórza, pola wydmowe, skarpy) ważne jest wprowadzenie zadrzewień i zadrzewień śródpolnych w celu ograniczenia degradacji powierzchni ziemi.

#### POLITYKA:

- Należy zachować i powiększać obszary leśne. Należy zachować zielenią śródpolną, naturalne ciekły wód powierzchniowych, jako naturalne elementy środowiska m.in. w celu ochrony gatunkowej roślin i zwierząt.
- Problematykę ochrony środowiska należy uwzględniać we wszystkich opracowywanych m.p.z.p. oraz na obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego uzgadniać je z Zespołem Nadpilicznych Parków Krajobrazowych w Moszczenicy.
- *Wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych.*
- Wyznacza się obszar projektowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina rzeki Luciąży” w rejonie miejscowości Przygłów, Włodzimierzów i Murowaniec oraz *Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Radońki i Podklasztorze” na terenie miasta Sulejowa.*
- Wyznacza się tereny projektowanego rezerwatu przyrody „Kaleń” na obszarze Lasów Państwowych w pobliżu miejscowości Krzewiny.
- Projektuje się obszar NATURA 2000 - Dolina Środkowej Pilicy (PLH100008). W Wojewódzkim Planie Zagospodarowania Przestrzennego uwzględniono Krajowy System Obszarów Chronionych (SOCH) określające normy prawne i zasady ochrony przyrody. Wojewódzki System Obszarów Chronionych na który składają się trzy elementy: parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu oraz niektóre zespoły przyrodnicze łączące system. Łączna powierzchnia proponowanego

„systemu” wynosi 647300 ha (35,5% pow. województwa łódzkiego) i obejmuje większość terenu niniejszego studium.

- *Na podstawie Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego, z dnia 9 lipca 2002 r. w/s uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” wskazuje się Sulejowski Obszar Chronionego Krajobrazu (proponowany Spalsko-Sulejowski OCHK) obejmujący swoim zasięgiem prawie cały obszar gminy Sulejów.*
- Dla obszarów szczególnej antropopresji ustala obowiązek wykonania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu uporządkowania zabudowy oraz sformułowania prawa miejscowego w zakresie ochrony przyrody. Dotyczy to m.in. rejonu Barkowic Mokrych, Barkowic i Koła. Skarpa Barkowicka zostaje całkowicie wyłączona z działalności inwestycyjnej w celu ochrony wartości krajobrazowych tego fragmentu gminy.
- *Projektuje się utworzenie następujących stanowisk dokumentacyjnych:*
  - *„Skarpa Barkowicka” – pow. 11,04 ha – stromy stok (skarpa) doliny Pilicy w rejonie miejscowości Barkowice Mokre z zespołem rozcinających ją jarów, z cennym grądem stokowym i kolekcją okazałych drzew;*
  - *„Barkowicki Parów” – pow. 3,54 ha – Suchy parów porośnięty roślinnością murawową w różnych fazach sukcesji (seria sukcesyjna od murawy do lasu grądowego);*
  - *„Wąwóz Podole Dworskie” – pow. 13,42 ha;*

#### ■ OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O LASACH.

Obszary leśne w gminie Sulejów mają statusu lasów ochronnych. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2000 r. Nr 56, poz. 679, zm. Dz. U. z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 86, poz. 958, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 145, poz. 1623, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 110, poz. 1189, Nr 113, poz. 984, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 200, poz. 1682, z 2003 r. Nr 80, poz. 721, Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, Nr 203, poz. 1966, Nr 229, poz. 2273, z 2004 r. Nr 92, poz. 880, Nr 93, poz. 894, Nr 141, poz. 1492) lasy położone na obszarach OCHK winny być szczególnie chronione ze względów gospodarczych, kulturowych i ekologicznych. W interesie wszystkich mieszkańców gminy Sulejów jest zwiększanie lesistości obszaru gminy mimo, że obecnie 41,6 % obszaru gminy i miasta pokrywają lasy.

Zgodnie więc z regulacjami ustawy o lasach należy dążyć do wyznaczenia granic polno - leśnych i wdrożyć program zalesiania gleb marginalnych i obszarów enklaw i półenklaw leśnych.

W niniejszym Studium zdelimitowano obszary dolesień w oparciu o istniejące kompleksy leśne i obszary biologicznie czynne, lecz posiadające małą przydatność dla funkcji rolniczych.

Istotnym kierunkiem polityki zagospodarowania przestrzennego gminy winno być także zalesianie nieużytków i ochrona zieleni śródpolnej.

Przytoczone przepisy winny być respektowane przy sporządzaniu, uzgadnianiu i zatwierdzaniu m.p.z.p.

#### **POLITYKA:**

- Należy dążyć do zalesiania nieużytków i chronić zielen śródpolną.
- Ustala się obowiązek prowadzenia aktywnej polityki w zakresie zalesiania obszaru gminy.
- Zalesianiu winny podlegać grunty niższych klas bonitacyjnych pod warunkiem, że teren przewidziany do zalesiania :
  - graniczy z istniejącym lasem,
  - posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,5 ha,
  - nie graniczy z uprawami sadowniczymi lub szklarniowymi o powierzchni większej niż 0,25 ha.
- Ustala się zakaz lokalizacji w lasach składowisk odpadów.

#### **■ OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISU O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH.**

Na obszarze gminy Sulejów, większe kompleksy gleb o najwyższej wartości fizykochemicznej i najwyższych klasach bonitacyjnych , występują w okolicach miejscowości Koło, Uszczyń, Nowa Wieś, Przygłów, Zalesice, Zalesice Kol., Witów, Kłudzice, Łęczno, Krzewiny, Kurnędz` i Biała.

Na pozostałym obszarze występują zróżnicowane warunki glebowe z przewagą gleb o niskiej wartości bonitacyjnej.

W niniejszym Studium wszystkie kompleksy gleb o wysokiej kl. bonitacyjnej zostały zaliczone do rolniczej przestrzeni produkcyjnej na której obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na ochronę wartości warunkującej efektywność rolnictwa na tym obszarze ( z wyjątkiem regulacji art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.)

#### **POLITYKA:**

- W trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.) należy bezwzględnie uzyskać stosowne zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, zm. Dz. U. z 2005 r. Nr 49, poz. 464, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462).

- Występowanie obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych i niniejszego Studium winno być respektowane w trakcie opracowywania, opiniowania, uzgadniania i zatwierdzania m.p.z.p.

## ■ OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD.

Regulującym te zagadnienia przepisem jest ustawa Prawo Wodne z dnia 18.07.2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 115, poz. 1229, zm. Dz. U. z 2001 r. Nr 154, poz. 1803, z 2002 r. Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112, Nr 238, poz. 1957, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 165, poz. 1592, Nr 190, poz. 1865, Nr 228, poz. 2259, z 2004 r. Nr 92, poz. 880, Nr 96, poz. 959, Nr 116, poz. 1206).

Na obszarze opracowania występują wody podziemne związane z utworami czwartorzędowymi, kredowymi i jurajskimi. Od głębokości zalegania osadów zależy głębokość lustra wody. Wody czwartorzędowe występują na niewielkich głębokościach, w piaskach podścielonych glinami. Stosownie do przepisów o ochronie wód przyjęto w studium politykę w tym zakresie. Prawie cały obszar gminy położony jest nad zbiornikiem wód podziemnych klasy OWO.

### POLITYKA:

- Na gruntach na których usytuowane są ujęcia wody wyznacza się 8-10 m pas ochrony (licząc od zarysu budowli i urządzeń służących do poboru wody) jako teren ochrony bezpośredniej ujęcia.
- Zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
- Należy ustalać w opracowaniach m.p.z.p. i decyzjach administracyjnych, warunki ochrony wód przed zanieczyszczeniem. W przypadku rozbieżności terminów realizacji budownictwa i budowy elementów zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek budowy (na okres przejściowy) szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub budowę przydomowych biologicznych oczyszczalni ścieków i ustanowienie obowiązku docelowego przyłączenia (po analizie techniczno – ekonomicznej) wszystkich obiektów do zbiorczych systemów oczyszczania ścieków.
- Zakazuje się zabudowywania pradolin i obudowywania (kanalizowania) cieków wodnych, a w tym zachowanie istniejących rowów melioracyjnych.
- Zakazuje się naruszania istniejących systemów melioracji. Każda inwestycja na obszarach zmeliorowanych i terenach cieków wodnych, (łączy-



nie z infrastrukturą) wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych. W takiej sytuacji zakłada się przebudowę sieci drenarskiej na całym terenie zmiany użytkowania i przeznaczenia terenu.

- Zakłada się podjęcie działań zmierzających do poprawy czystości wód powierzchniowych.
- Zakłada się podjęcie działań wdrażających inwestycje małej retencji wód, a w tym szczególności budowę zbiorników „Kałek”(powierzchnia 32,0 ha) i „Luciąża II” (powierzchnia 6,0 ha).

#### ■ OBSZARY SIECI DROGOWYCH.

Stosownie do ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 241, poz. 2086) sieć drogowa na obszarze gminy Sulejów winna zostać sparametryzowana na etapie wykonywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.). Na etapie niniejszego Studium ustala się kierunki i politykę w tym zakresie, odnoszącą się do następujących układów drogowych:

- Drogi krajowe Nr 12 i Nr 74 (klasy GP) winny posiadać pas drogowy szerokość min. 25,0 m.
- Droga wojewódzka Nr 742 winny posiadać pas drogowy o szerokości 25,0 m. Zalecane odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winny wynosić:
  - na obszarze zwartej zabudowy ≈ 8,0 m
  - poza terenami zwartej zabudowy ≈ 20,0 m
- Drogi powiatowe winny posiadać pas drogowy o szerokości 15,0 - 20,0 m. Zalecane odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winny wynosić:
  - na obszarze zwartej zabudowy ≈ 8,0 m
  - poza terenami zwartej zabudowy ≈ 20,0 m
- Drogi gminne winny posiadać pas drogowy o szerokości ≈ 15,0 m. Zalecane odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni winny wynosić:
  - na obszarze zwartej zabudowy ≈ 6,0 m.
  - poza terenami zwartej zabudowy ≈ 15,0 m.

#### POLITYKA:

- Wykonując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy przy parametryzacji dróg uwzględnić rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w/s warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z 1999 r.) uwzględniając także lokalne uwarun-

kowania, jak np. zainwestowanie obszarów, topografię terenu, stan techniczny układów, obciążenia ruchem ect.

Dla potrzeb m.p.z.p. ustala się następującą klasyfikację dróg:

1. Drogi krajowe:

1.1. Droga krajowa S-12 (projektowna) relacji: A1 (Piotrków Trybunalski) - Sulejów – Radom – Puławy – Kurów – Lublin – Piaski – Chełm – Dorohusk – granica państwa (Kijów) otrzymuje klasyfikację „S”.

1.2. Droga krajowa Nr 12 relacji: A1 (Piotrków Trybunalski) Sulejów - Radom. Fragment istniejącej drogi krajowej na odcinku Piotrków – Sulejów otrzymuje klasyfikację „GP”.

1.3. Droga krajowa Nr - 74 relacji Sulejów - Kielce – Opatów – Tarnobrzeg – Stalowa Wola – Nisko otrzymuje klasyfikację na terenie miasta Sulejów „GP”.

2. Droga wojewódzka:

2.1. Droga Nr 742 relacji: Przygłów – Łęczno – Ręczno – Włoszczowa – Nagłowice otrzymuje klasyfikację „G”.

3. Drogi powiatowe otrzymują klasyfikację „Z”.

4. Drogi gminne otrzymują klasyfikację „L” i wyjątkowo „D”.

Adaptuje się istniejące skrzyżowania z drogą krajową Nr 12, a obiekty budowlane przy tej drodze winny być usytuowane w odległości min. 10,0 m (w terenie zabudowanym) oraz w odległości min. 25,0 m (poza teren zabudowanym) licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni.

#### ■ OBSZARY ZWIĄZANE Z WYMOGAMI OBRONY CYWILNEJ.

Rezerwowanie obszarów na podstawie realizacji celów obrony cywilnej dokonuje się na etapie m.p.z.p. w oparciu o m.in. następujące uregulowania prawne:

- ustawa z dnia 21 listopada 1967 r. o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej (Dz. U. z 2004 r. Nr 241, poz. 2416).
- rozporządzenie RM z dnia 6 września 1993 r. w sprawie świadczenia na rzecz obrony (Dz. U. z 1993 r. Nr 85, poz. 397),
- rozporządzenie RM z dnia 28 września 1993 r. w sprawie obrony cywilnej (Dz. U. z 1993 r. Nr 93, poz. 429).

#### POLITYKA:

- Problematykę brony cywilnej należy uwzględniać we wszystkich opracowywanych m.p.z.p.

## ■ OBSZARY KIERUNKOWYCH PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ.

Prowadzenie polityki przestrzennej na obszarze gminy regulowane jest przepisami prawa rzeczowego zawartymi w około 150 ustawach i ca 300 przepisach wykonawczych. Istotnym przepisem jest także ustawa o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. z 1998 r. Nr 106, poz. 668, zm. Dz. U. z 1998 r. Nr 162, poz. 1115, Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 84, poz. 948). Powyższe łącznie z niniejszym Studium stanowią podstawę merytoryczną gospodarowania przestrzenią. W zakresie infrastruktury technicznej (liniowej) zakres faktograficzny określony został z wytycznymi Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi z dnia 13 kwietnia 1999 r. znak: PR. 7322-149/99. Przebieg liniowych elementów sieci infrastruktury technicznej winien być korygowany w większych skalach mapowych w trakcie opracowywania m.p.z.p.

Dla gminy Sulejów podstawowe zadania i kierunki w procesie przekształcania struktury przestrzennej to:

- restrukturyzacja rolnictwa,
- powiększanie pasów terenów otwartych wyłączonych z zabudowy i za-inwestowania,
- wzbogacenie struktury Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, a w tym szczególnie obszaru Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- intensyfikacja rozwoju miasta Sulejowa; rozbudowa, sanacja i rekonstrukcja układów substandardowych,
- rozwój przedsiębiorczości lokalnej z zagospodarowaniem przestrzeni dla rozwoju przemysłu nieuciążliwego, transportu i usług,
- rozwój rekreacji weekendowej i pobytowej oraz budownictwa letniskowego w atrakcyjnych obszarach gminy,
- na obszarze miasta i gminy Sulejów ustala się preferencje dla realizacji instalacji pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (energii wiatru, spadku wód, biogazu i energetycznej wierzby),
- rozwój ścieżek rowerowych na obrzeżach układu komunikacji kołowej oraz budowa ścieżek rowerowych - rekreacyjnych, łączących atrakcyjne tereny na obszarze gminy,
- zapewnienie przestrzeni dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego,
- modernizacji układu komunikacji kołowej, lokalnej i tranzytowej, oraz zachowanie rezerw pod rozwój komunikacji i fragmentu drogi ekspresowej relacji Piotrków Tryb. - Kielce.
- zachowanie rezerwy terenowej pod nieprzewidywalne dzisiaj funkcje i potrzeby kreacyjne,

- wdrożenie procedur przygotowania obszarów stanowiących ofertę gminy dla pozyskania inwestorów z zewnątrz,
- dbałość o higienę i estetykę miejsca zamieszkania, pracy i odpoczynku oraz dążenie do osiągnięcia wyższego poziomu stanu ładu przestrzennego.

## **6. Tekst studium (art. 10, ust. 2, pkt. 1-16).**

Na obszarze miasta Sulejowa, w oparciu o regulację art. 10, ust. 2, pkt. 1-16 ustalono zagregowane przedziały określenia kierunków i polityki zagospodarowania przestrzennego w zakresie:

- A. Ładu przestrzennego.
- B. Ochrony i kształtowania środowiska.
- C. Ochrony dziedzictwa kulturowego.
- D. Infrastruktury społecznej.
- E. Infrastruktury technicznej.
- F. Rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.
- G. Kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- H. Udokumentowanych złóż kopalin.
- I. Ochrony przed niebezpieczeństwem powodzi i osuwaniem mas ziemnych.
- J. Innych obszarów problemowych.

Na obszarze sołectw zapis kierunków i polityki uzyskuje syntetyczną formę wskazanych do realizacji czynności i zakresów przekształceń funkcjonalno-przestrzennych (ABC...).

W wyniku analiz, studiów i konsultacji społecznych określa się więc politykę przestrzenną miasta i gminy Sulejów. Politykę tą w części opisowej i graficznej odnosi się do obszarów; - obszaru miasta Sulejowa i obszarów sołectw:

- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| 6.1. Sulejów.              | 6.14. Łęczno.           |
| 6.2. Biała.                | 6.15. Łazy Dąbrowa.     |
| 6.3. Barkowice.            | 6.16. Nowa Wieś.        |
| 6.4. Barkowice Mokre.      | 6.17. Poślubień.        |
| 6.5. Bilaska Wola Kolonia. | 6.18. Przygłów.         |
| 6.6. Bilaska Wola Wieś.    | 6.19. Poniatów.         |
| 6.7. Kałek.                | 6.20. Uszczyn.          |
| 6.8. Koło.                 | 6.21. Wójtostwo.        |
| 6.9. Kłudzice.             | 6.22. Witów Kolonia.    |
| 6.10. Klementynów.         | 6.23. Witów Wieś.       |
| 6.11. Korytnica.           | 6.24. Włodzimierzów.    |
| 6.12. Kurnędz.             | 6.25. Zalesice Kolonia. |
| 6.13. Krzewiny.            | 6.26. Zalesice Wieś.    |

Poniższe ustalenia stanowią więc podstawę do badania zgodności rozwiązań projektów m.p.z.p. (art. 14, ust. 5, art. 20, ust. 1) z polityką przestrzenną miasta i gminy Sulejów - określoną w niniejszym Studium.

**----- MIASTO SULEJÓW ----**

## 6.1. Miasto Sulejów.

Miasto o powierzchni 2625,00 ha, zamieszkałe przez 6343 mieszkańców (242 Ms/km<sup>2</sup>), będące siedzibą władz administracji lokalnej; - miasta i gminy Sulejów.

Funkcje wiodące: mieszkalnictwo, obsługa ruchu turystyczno - wypoczynkowego, komunikacja i administracja. Wykształcony układ funkcjonalno - przestrzenny krystalizowany w procesach historycznych od X/XI w.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Tereny udokumentowanych stanowiska archeologicznych o dużej wartości poznawczej (system A.Z.P. - zał. 5.3.) oraz wskazane strefy ochrony konserwatorskiej.
- Rezerwa pod budowę drogi ekspresowej (pas gruntu o szerokości 100 m).

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- *Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Środkowej Pilicy” – obszar NATURA 2000.*
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

## **KIERUNKI I POLITYKA**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W ZAKRESIE:**

#### **A. ŁAD PRZESTRZENNY.**

- Adaptuje się teren budownictwa mieszkaniowego – wielorodzinnego, zakładając uzupełnienie funkcji (rezerwa terenowa). Zakłada się uzupełnienie terenu zielenią wysoką i niską urządzoną oraz kolorystyczną wizualizację istniejących budynków („bloków”). Nie wyklucza się nadbudowy budynków o jedną kondygnację (poddasze) w celu powiększenia powierzchni mieszkaniowej oraz w celu poprawy estetycznych walorów obiektów.
- Adaptuje się tereny budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinne oraz usług podstawowych zakładając uzupełnienie zabudowy w drodze zabiegów modernizacyjnych oraz na podstawie sukcesywnie wykonywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (m.p.z.p.). Zakłada się, że minimalna powierzchnia m.p.z.p. winna wynosić 50000 m<sup>2</sup> (5 ha).
- Adaptuje się tereny budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinne i zagrodowe zakładając uzupełnienie zabudowy enklaw i nie wykluczając możliwości komasacji i wtórnej parcelacji terenów na podstawie sukcesywnie wykonywanych m.p.z.p.
- Adaptuje się tereny budownictwa mieszkalnego – jednorodzinne i letniskowego (łącznie z usługami podstawowymi). Wskazane jest opracowanie studium programowo – przestrzenne obejmującego cały obszar zawarty między Podklasztorzem a północną granicą miasta w celu określenia kierunkowej struktury układu; - rozmieszczenie funkcji, układu komunikacji pieszej i kołowej oraz stref ochronnych oraz obszarów docelowo wyłączonych z zabudowy. Ze względu na walory przyrodnicze terenu i sąsiedztwo kompleksów leśnych teren wymaga zachowania proporcji między zainwestowaniem mieszkaniowym i terenami biologicznie czynnymi. Studium to winno także określić zagospodarowanie docelowe strefy ochronnej od cmentarza grzebalnego oraz minimalne odległości zabudowy mieszkaniowej od kompleksów leśnych.
- Wyodrębniono i określono przestrzenie tereny budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinne wraz z usługami podstawowymi, wskazane do rehabilitacji funkcjonalno – przestrzennej. Zakłada się, że będzie to realizowane (rehabilitacja) sukcesywnie, w miarę zapotrzebowania społecznego i zgodnie z zainteresowaniem ekonomicznym. Realizacja na podstawie sukcesywnie wdrażanych m.p.z.p. z założeniem, że minimalna powierzchnia takiego planu winna wynosić 10000 m<sup>2</sup> (1,0 ha).



- Wyznacza się tereny koncentracji usług zlokalizowanych przy głównych trasach komunikacyjnych. Sposób kształtowania zabudowy, gabaryty i wygląd zewnętrzny budynków usytuowanych wzdłuż takich tras winny uwzględniać specyfikę lokalizacji i podkreślać wjazd do miasta.
- Dla funkcji usługowej zakłada się minimalny współczynnik intensywności zabudowy 0,5; minimalną wielkość wydzielonej działki 5000 m<sup>2</sup>; minimalną powierzchnię urządzonej zieleni – 20%; dopuszcza się obiekty usługowe o powierzchni powyżej 400 m<sup>2</sup>; realizacja na podstawie kompleksowego m.p.z.p.
- Wyznacza się tereny usługowo – składowe z usługami nieuciążliwymi z budownictwem mieszkaniowym – jednorodzinym. Zakłada się wytworzenie 50 m strefy ochrony akustycznej (zielenią wysoka – urządzone) od głównego ciągu komunikacji kołowej (GP74). Zakłada się że minimalna wielkość działki budowlanej wynosić winna 1000 m<sup>2</sup>. Realizacja na podstawie kompleksowego m.p.z.p.
- Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego oraz usług podstawowych. Zakłada się wytworzenie 50 m strefy ochrony akustycznej (zielenią wysoka i niska – urządzone) od głównych ciągów komunikacji kołowej (GP74 i GP12). Zakłada się minimalną wielkość działek budowlanych; - dla zabudowy wolnostojącej – 750 m<sup>2</sup>, szeregowej 250 m<sup>2</sup> i dywanowej 200 m<sup>2</sup>. Realizacja na podstawie sukcesywnie wdrażanych m.p.z.p. z założeniem że minimalna powierzchnia planu wyniesie 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Wyznacza się rezerwy terenowe pod budownictwo mieszkaniowe, zakładając że zabudowa tych terenów może nastąpić w okresie kierunkowym, po wykorzystaniu rezerw określonych w niniejszym studium. Typ budownictwa, intensywność zabudowy i parametry techniczne określone zostaną w przyszłości, w zależności od zapotrzebowania społecznego na nowe tereny budowlane.
- Adaptuje się (Polanka) i projektuje (Obdzież) tereny sportu i rekreacji. Tereny te winny podlegać sukcesywnej modernizacji a przypadku terenów w Odzieży winny być realizowane na podstawie kompleksowego projektu funkcjonalno – przestrzennego. Zakłada się, że powierzchnia biologicznie czynna na tych terenach nie może być mniejsza niż 50 % powierzchni działki. Na terenach tych realizowane winny być funkcje z zakresu sportu oraz rekreacji codziennej, weekendowej i pobytovej.
- Wyznacza się tereny przemysłowo – składowe dla funkcji nieuciążliwych; - uciążliwość funkcji w każdym przypadku zamknąć się musi na działce do której inwestor posiada (będzie posiadać) tytuł prawny. Dopuszcza się realizację funkcji usługowych.

- Wyznacza się tereny przemysłowo – składowe dla funkcji uciążliwych. Usytuowanie tych terenów w południowym fragmencie miasta, ze względu na przeważającą w roku liczbę wiatrów północno – zachodnich będzie miało minimalny wpływ na pogorszenie aerosanitarnych walorów przestrzeni. Realizacja funkcji po pozytywnych wynikach raportów oddziaływania na środowisko.
- Wyznacza się tereny rezerwy kierunkowej pod tereny przemysłowo – składowe i komunikacji (nieuciążliwe) realizowane łącznie z budownictwem mieszkaniowym – jednorodzinny. Rezerwę tą użytkować można sukcesywnie w zależności na umieszczenia tutaj w/w funkcji. Adaptuje się istniejące funkcje ze stacją meteorologiczną IMiGW i Stacją Doświadczalną Oceny Odmian.
- Wyznacza się sumę terenów wyłączonych z zabudowy ze względu na położenie, bonitację gleb, ochronę wartości przyrodniczych i kulturowych ect. Tereny te nadal winny być użytkowane rolniczo, gdyż suma przestrzennych potrzeb rozwoju miasta zrealizowana być może na terenach wskazanych w niniejszym studium do zainwestowania. Zminimalizowana w najbliższym czasie antropopresja na tych terenach – może w przyszłości umożliwić dalszy rozwój miasta bez ingerencji w obszary biologicznie czynne i chronione na podstawie regulacji prawnych przepisów szczególnych i odrębnych.
- Na okres kierunkowy wyznacza się teren ew. kształtowania układów wertykalnych na zasadzie pełnych przekształceń funkcjonalno – przestrzennych. Winny tu powstać obiekty najwyższe w centrum miasta przy założeniu, że pozostała zabudowa strefy śródmiejskiej nie przekroczy wysokości 3 kondygnacji naziemnych, a zabudowa terenów budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego 9,0 m n.p.t.
- *Dla terenów oznaczonych w Planie Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego jako jednostki 15E, 17A dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy przy uwzględnieniu wytycznych w zakresie ochrony walorów krajobrazowych (strefa ochrony otwartych panoram); zakaz budowy obiektów agresywnych krajobrazowo, o dużej powierzchni zabudowy i wysokości (powyżej 300 m<sup>2</sup> i wysokości powyżej 9 m do najwyższego punktu dachu); zabudowa nawiązująca do zabudowy tradycyjnej regionu, dachy spadziste, preferencja dla ogrodzeń ażurowych oraz żywopłotów.*

## **B. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

- Adaptuje się naturalne i antropogeniczne przekształcenia przełomu rzeki Pilicy na obszarze miasta, zakładając ochronę wartości przyrodniczych i wzbogacenie terenów biologicznie czynnych. W tym celu wyznaczono tereny do rekultywacji przyrodniczej w oparciu o naturalną geometrię rzecznych brzegów.
- Z uwagi na ochronę środowiska przyrodniczego część terenów wyłącza się z zabudowy kubaturowej zakładając przekształcenia przestrzenne w kierunku estetyzującym krajobraz kulturowy i przyrodniczy przestrzeni.
- Wyznacza się obszar projektowanego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Dolina Radońki i Podklasztorza”.
- Zakłada się że na każdej działce budowlanej (budownictwo mieszkaniowe – jednorodzinne) min. 60% powierzchni działki stanowić winny tereny biologicznie czynne.
- *Proponuje się objąć ochroną konserwatorską następujące drzewa o walorach pomnika przyrody: wierzba biała (347 cm) w Sulejowie – Podklasztorzu, dwa klony (280 i 258 cm) na placu kościelnym, trzy lipy (420, 364 i 352 cm) oraz modrzew (259 cm) na cmentarzu oraz topola (505 cm) przy ul. Błonie.*
- Na znacznym obszarze miasta obowiązują ustalenia Planu Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (*Rozporządzenie nr 29/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 3 listopada 2006 r.*). Ustalenia te w zakresie przestrzennym uwzględnione zostały w niniejszym studium – w zakresie funkcjonalnym obowiązują w kolejno wykonywanych m.p.z.p. oraz polityce gminy odnośnie terenów otwartych.
- *Dla inwestycji realizowanych w granicach wyznaczonego obszaru NATURA 2000 – Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Dolina Środkowej Pilicy” należy przeprowadzić procedurę ich oddziaływania w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.*
- Dla kierunku zagospodarowania przestrzennego zakłada się że teren lasu położony między trasami komunikacji kołowej GP12 (kierunek do Radomia) i GP74 (kierunek do Kielc), między centrum Sulejowa a projektowanymi terenami budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych, sukcesywnie przekształcony będzie na park leśny dla realizacji funkcji rekreacji codziennej. Podobny kierunek przekształceń winien być preferowany dla terenów leśnych przy ul. Piotrkowskiej (od stacji benzynowej na zachód) z ew. dopuszczeniem realizacji obiektów małej architektury.
- Ustala się obowiązek całkowitej hermetyzacji procesów technologicznych i funkcjonalnych (przeciwdziałanie zanieczyszczeniom górnej warstwy gleb i terenów zabudowanych) na obszarze miasta ze względu na położenie nad podziemnymi zasobami wód poziomów kredowych i jurajskich

oraz piętra wód czwartorzędowych – zaliczanych do kategorii złóż wodnych – chronionych (OWO).

- Ustala się ze względów klimatycznych prowadzenie polityki eliminującej zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego całkowalnymi mediami energetycznymi.
- Ustala się obowiązek przestrzegania wymagań sanitarnych i infrastrukturalnych na całym obszarze strefy pośredniej ochrony Zbiornika Sulejowskiego.

### **C. DZIEDZICTWO KULTUROWE.**

- Ochronie konserwatorskiej podlegając obiekty i przestrzenie lokalnych wartości środowiska kulturowego wykazane w uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego niniejszego studium.
- Wyznacza się strefy ochrony krajobrazu kulturowego. Ustala się, że w strefach tych obowiązuje zakaz zabudowy obiektów o gabarytach większych niż tradycyjna zabudowa (w miejscach kolidujących z obiektami zabytkowymi) oraz zakaz realizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej. Jakakolwiek działalność inwestycyjna w tych strefach uwarunkowana jest uzyskaniem pozytywnej decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.
- Wyznacza się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej otaczającej klasztor OO Cystersów w Sulejowie – Podklasztorzu oraz strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą kościół parafialny, kapliczkę Ligenzków i cmentarz rzymsko – katolicki oraz fragment zabudowy i ukształtowanie terenu tych fragmentów miasta.
- Obiekty w rejestrze zabytków i ewidencji konserwatorskiej na każdym etapie przekształceń funkcjonalno – przestrzennych winny uzyskać pozytywne uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi.
- Ustala się ochronę złożonego układu przestrzennego lewobrzeżnego fragmentu miasta ze szczególnym uwzględnieniem rozplanowania pozostałości średniowiecznego założenia przestrzennego (pomiędzy rz. Pilicą, kościołem św. Floriana i ul. Piotrkowską) oraz reliktowy układ dawnego rynku prawobrzeżnej części miasta.
- Wyznacza się tereny wyłączone z zabudowy jako tereny widokowe („E”) eksponujące najwartościowe obiekty zabytkowe – chroniące krajobraz kulturowe miasta i jego przyrodniczo – kulturowe walory.
- Wyznacza się punkty widokowe z zakazem przekształcania perspektyw w celu identyfikacji walorów kulturowych przestrzeni.
- *Zaleca się minimalizację ingerencji kubaturami w przestrzeni wskazaną do rehabilitacji (ul. Błonie) w celu zachowania panoramy z horyzontem zamkniętym zespołem klasztornym OO Cystersów.*

- Na obszarach występowania stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek wykonania badań archeologicznych podstawowych i ratunkowych po uzyskaniu stosownych decyzji administracyjnych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi.

#### **D. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.**

- Wyznacza się punkty węzłowe infrastruktury społecznej w układzie przestrzennym. Zalicza się do nich przestrzenie o funkcjach ponadpodstawowych. Na obszarze miasta tymi przestrzeniami są:
  - Klasztor OO Cystersów wraz z otoczeniem.
  - Kościół parafii rzymsko – katolickiej.
  - Liceum ogólnokształcące.
  - Państwowy Dom Dziecka (na terenie ujęcia wody).
- Kształtowanie ponadpodstawowych funkcji infrastruktury społecznej warunkowane jest wdrożeniem działań mających na celu podniesienie atrakcyjności przestrzeni. W tym celu m.in. wyznaczono tereny rekultywacji i rewaloryzacji przyrodniczej oraz tereny rekultywacji i rewaloryzacji w kierunku usług w zakresie sportu i rekreacji. Usytuowanie tych terenów pozwoliło by na zmniejszenie antropopresji na tereny użytkowane aktualnie i pozwoliło by na stworzenie nowego punktu węzłowego dla rekreacji codziennej i weekendowej. W wyrobiskach pokopalnianych mógłby powstać amfiteatr miejski a na lewym brzegu Pilicy ośrodek wędkarski i kameralna gastronomia. Teren wskazany może być przekształcony także w kierunku terenów sportowych dla sportów ekstremalnych.
- W zakresie mieszkalnictwa, szkolnictwa podstawowego, kultury, sportu, rekreacji, handlu i gastronomii ustala się kontynuację istniejących funkcji zakładając modernizację obiektów i rozwój jakościowy usług. W zw. z tym w studium nie określa się ścisłej lokalizacji tych funkcji - uzależnionych od zapotrzebowania społecznego (popytu) oraz etapu rozwoju społeczno – gospodarczego.

#### **E. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.**

- Do podstawowych zadań w procesie przekształceń układów infrastruktury technicznej miasta zalicza się rozwój sieci komunikacji kołowej i kompleksową realizację kanalizacji sanitarnej.
- Ustala się rezerwę terenową; - pas o szerokości 100 m, pod budowę fragmentu trasy ruchu przyśpieszonego GP relacji Piotrków Trybunalski – Kielce (Radom) oraz rezerwę terenową pod budowę przyczółków mostowych przeprawy trasy przez rz. Pilicę oraz rezerwy terenowe pod budowę bezkolizyjnych węzłów komunikacyjnych.

- Ustala się przebieg ścieżek rowerowych na obszarze miasta; - łączących podstawowe elementy układu przestrzennego.
- Adaptuje się istniejącą i projektowaną sieć gazową oraz lokalizację stacji redukcyjno – pomiarowej.
- Istniejący układ komunikacji kołowej należy poddawać permanentnej modernizacji i konserwacji realizując w trakcie zabiegów modernizacyjnych ścieżki rowerowe na odcinkach przebiegających wzdłuż tras komunikacji kołowej.
- Adaptuje się istniejące ujęcie wody (rejon PDD „Taraska”) oraz magistralną sieć zasilania miasta w wodę.
- Adaptuje się lokalizację oczyszczalni ścieków zakładając modernizację układu i kierunkowo zagospodarowanie strefy ochrony sanitarnej zielenią wysoką i niską urządzoną.
- Kierunkowo zakłada się modernizację wszystkich sieci infrastruktury technicznej z przełożeniem w układy kablowe – szczególnie na terenach ochrony konserwatorskiej i w strefach widokowych.

#### **F. INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO.**

- Na obszarze opracowania nie wyodrębnia się terenów przeznaczonych dla realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ustaleniami programów o których mowa w art. 48, ust. 1 UO-PiZP.
- Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przebiegać będzie zgodnie z regulacją art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
- W niniejszym studium wskazuje się teren dla realizacji inwestycji celu publicznego o charakterze centrotwórczym w miejscu oznaczonym „rejon realizacji obiektów wertykalnych”.

#### **G. ROLNICZA I LEŚNA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA.**

- Wyznacza się na obszarze opracowania tereny wyłączone z zabudowy oraz tereny otwarte wskazane do kontynuacji funkcji rolniczych. Także tereny rezerwy kierunkowej wskazanej pod budownictwo jednorodzinne i zagrodowe pozostają w użytkowaniu rolniczym do czasu przeprowadzenia procedury wyłączenia ich z użytkowania rolniczego (w m.p.z.p.).
- Wyznacza się tereny dolesień i zmianę funkcji rolniczych na funkcję produkcji leśnej. Tereny te położone na obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego uzupełniać będą ciągi ekologiczne w południowo – wschodnim fragmencie miasta.

## **H. ZŁOŻA KOPALIN UŻYTECZNYCH.**

- Wyznacza się obszary występowania złóż kopalin użytecznych. Na Obszarach tych obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem terenów rezerwy kierunkowej wskazanej pod budowę drogi ruchu przyspieszonego GP.
- Na terenie złóż „Sulejów I” i „Sulejów II” występują zasoby kamienia wapiennego. Ze względu na układ przestrzenny występowania złóż, w przewidywalnej perspektywie złożem wskazanym do eksploatacji może być złożo „Sulejów I” sąsiadujące z wyznaczonymi terenami przemysłowo – składowymi i głównymi ciągami istniejącej i projektowanej sieci komunikacji kołowej.
- Część złoża „Sulejów II” znajduje się pod terenami leśnymi wchodzącymi w skład Sulejowskiego Parku Krajobrazowego i w zw. z tym ich eksploatacja obecnie jest niewskazana.
- Dla złoża „Sulejów I” projektuje się ustalenie terenu górniczego i obszaru górniczego oraz wykonanie projektu zagospodarowania złoża (PZZ) z uwzględnieniem istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i harmonogramu czasowej eksploatacji.
- Teren i obszar górniczy „Kałek I” i „Kałek II” został wyznaczony w koncesji Wojewody Piotrkowskiego Nr 140 z dnia 03.12.1997 r. udzielającej p. Marianowi Kacprzykowi zam. Sulejów ul. Milejowska 44 pozwolenia na wydobywanie kruszywa naturalnego ze złoża „Kałek i Kałek”. Koncesja jest ważna do 2012 r.
- Teren i obszar górniczy „Sulejów III” został wyznaczony w decyzji Wojewody Piotrkowskiego z dnia 18.08.1995 r. znak: OS-VI-7521-31/94/95 udzielającej Zakładom Przemysłu Wapienniczego w Sulejowie pozwolenia na wydobywanie wapienia ze złoża „Sulejów”. Koncesja jest ważna do końca 2015 r.
- Zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 1994 r. Nr 27, poz. 96 z późn. zmianami) dla terenów górniczych należy sporządzić m.p.z.p. lub w oprciu o wymóg pkt. 6 w/w art. – odstąpić od sporządzenia planu. Stosownie do ust.4 w/w art. koszt sporządzenia projektu m.p.z.p. ponosi przedsiębiorca.

## **I. NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIE SIĘ MAS ZIEMI.**

- Wyznacza się tereny zagrożone czasowym niebezpieczeństwem powodziowym. Niebezpieczeństwo to ma charakter lokalny gdyż miasto położone jest przed dużym zbiornikiem wodnym, którego możliwości retencyjne zapobiegają katastrofalnym skutkom powodzi.
- Procesy erozyjne występujące na obszarach przełomu rzecznoego także mają charakter lokalny i nie zagrażają katastrofalnymi skutkami dla mienia

i życia mieszkańców. Niemniej, sukcesywnie będą monitorowane skarpy wyniesień terenowych w celu ew. ich wzmocnienia i ustabilizowania; - jeżeli taka konieczność zaistnieje.

## **J. INNE OBSZARY PROBLEMOWE.**

- Stwierdza się, że najpoważniejszym problemem na obszarze miasta są zanieczyszczenia odkomunikacyjne i stałe pogorszenie się klimatu akustycznego. Przeniesienie przez centrum miasta w kierunku zachodnim zbiegających się tutaj potoków ruchu kołowego z kierunku radomskiego i kieleckiego powoduje, że zarówno centrum miasta jak i zachodnia część narażone są na ciągły dyskomfort. Wzmagający się z roku na rok ruch kołowy (obecnie: grudzień 2004 r. ok.. 20000 pojazdów umownych w szczycie dobowym) wymusza alternatywne rozwiązanie – budowę fragmentu trasy ekspresowej i modernizację istniejących dróg krajowych.
- Obszarem problemowym w zakresie kształtowania ładu przestrzennego jest cała zachodnia część miasta, która winna zostać poddana procesom rehabilitacji funkcjonalno – przestrzennej. Rozdrobnienie stanów własnościowych nie sprzyja efektywnemu realizowaniu procesów rehabilitacyjnych. Rozwiązania tego zagadnienia poszukiwać się będzie na drodze wykupu nieruchomości i wykonywania sukcesywnie m.p.z.p., korzystać z instrumentu komasacji i wtórnej parcelacji terenów.
- Ustala się przystąpienie do rewaloryzacji i rekultywacji obszarów położonych na południe od centrum miasta w celu otworzenia nowych terenów sportu i rekreacji.



----- **BIAŁA** -----

## **6.2. Biała.**

Sołectwo o powierzchni 1121,40 ha, zamieszkałe przez 445 mieszkańców (40 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami Kurnędz, Krzewiny, Klementynów oraz graniczące z gminą Aleksandrów. Na obszarze sołectwa istnieje kilka jednostek osiedleńczych oraz potencjalna strefa lokalizacji obiektów rekreacyjno - wypoczynkowych.

Jednostki osiedleńcze: Biała, Komorniki Bielskie, OW Biała i przysiółek Biała.

Funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo, leśnictwo i rekreacja.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień.
- Obszary kompleksów glebowych najwyższej klasy (III kl) bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary występowania inwersji klimatycznych.
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody: Sulejowski Park Krajobrazowy i OCHK.
- Obowiązują ustalenia Planu Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- *Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Środkowej Pilicy” – obszar NATURA 2000.*

## **KIERUNKI I POLITYKA**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej, oraz adaptacja terenu w zakresie sportu i rekreacji.
- Wyznacza się tereny budownictwa letniskowego dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych areałach.

- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustal się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- *Dla inwestycji realizowanych w granicach w/w obszaru NATURA 2000 należy przeprowadzić procedurę ich oddziaływania w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.*
- Ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej w zakresie ochrony zabudowy i ochrony krajobrazu układu przestrzennego wsi sołeckiej; - rzędówka datowana na 1176 r.
- Ustala się obowiązek ochrony czterech stanowisk archeologiczne systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **BARKOWICE** -----

### **6.3. Barkowice.**

Sołectwo powierzchni 1563,51 ha zamieszkałe przez 357 mieszkańców (23 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Barkowice Mokre, Nowa Wieś, Przyglów i Zalewem Sulejowskim. Na obszarze sołectwa istnieje jedna jednostka osiedleńcza oraz potencjalna strefa rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowych - sportowych. Funkcje wiodące: mieszkalnictwo, mieszkalnictwo letniskowe, rolnictwo i leśnictwo.

#### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Tereny udokumentowanych stanowiska archeologicznych o dużej wartości poznawczej (zał. 8.4.).
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

#### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy.
- Obowiązują ustalenia Planu Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

#### **KIERUNKI I POLITYKA**

##### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacji istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się tereny budownictwa rezydencjalnego i letniskowego na działkach  $\geq 2500 \text{ m}^2$  oraz tereny budownictwa letniskowego  $\geq 1000 \text{ m}^2$  dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż  $20000 \text{ m}^2$  (2,0 ha).
- Wyznacza się tereny usług sportu.
- *Na działce nr ew. 325/1 i sąsiednich we wsi Barkowice dopuszcza się lokalizację obiektu hotelowego przy spełnieniu wymogów: zabudowa o wysokości nie większej niż 9 m do najwyższego punktu dachu nawiązująca skalą do zabudowy tradycyjnej regionu, dachy spadziste, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50%. Warunki realizacji planowanej inwestycji należy uzgodnić z Zespołem Nadpilicznych Parków Krajobrazowych.*

*Uzgodnienia z Zespołem wymaga również sposób zagospodarowania wód zbiornika Sulejowskiego, ze względu na występujący tu użytek ekologiczny „Na Murowańcu”.*

- Ustala się obowiązek opracowanie i wdrożenie kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej dwóch stanowisk archeologiczne systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Ustala się obowiązek ochrony krajobrazu.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

**----- BARKOWICE MOKRE ----**

## 6.4. Barkowice Mokre.

Sołectwo o powierzchni 97,32 ha, zamieszkałe przez 112 mieszkańców (115 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami Barkowice i Nowa Wieś oraz obszarem Lasów Państwowych i Zalewem Sulejowskim. Na obszarze sołectwa występuje jedna jednostka osiedleńcza oraz potencjalna strefa rozwoju funkcji rekreacyjno - wypoczynkowo.

Funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo i obsługa rolnictwa, rekreacja i wypoczynek.

### UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Tereny udokumentowanych stanowiska archeologicznych o dużej wartości poznawczej (system A.Z.P. - zał. 8.4.)
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

### UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy.
- Obowiązują ustalenia Planu Ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### KIERUNKI I POLITYKA

#### ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy letniskowej i usługowej oraz adaptacja terenów w zakresie sportu i rekreacji.
- Wyznacza się tereny budownictwa rezydencjalnego i letniskowego na działkach  $\geq 2500 \text{ m}^2$  oraz tereny budownictwa letniskowego  $\geq 1000 \text{ m}^2$  dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż  $20000 \text{ m}^2$  (2,0 ha).
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.



- Ustala się obowiązek ochrony w zakresie ochrony krajobrazowej układ przestrzenny wsi sołeckiej; ulicówka datowana na 1231 r., oraz jednego stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej - osady z późnego średniowiecza (zał: 8.4.)
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

**----- BILSKA WOLA - KOLONIA ----**

## **6.5. Bilska Wola - Kolonia.**

Sołectwo o powierzchni 310,94 ha, zamieszkałe przez 230 mieszkańców (74 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Bilska Wola - Wieś i Klementynów oraz obszarem gminy Ręczno. Sołectwo posiada jedną wykształconą jednostkę osiedleńczą.

Funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo i leśnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych, tereny budownictwa letniskowego oraz teren przemysłowo – składowy dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej jednego stanowiska archeologiczne systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek ochrony krajobrazu i środowiska przyrodniczego sołectwa.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej

----- **BILSKA WOLA - WIEŚ** ----

## **6.6. Bilska Wola - Wieś.**

Sołectwo o powierzchni 732,71 ha, zamieszkałe przez 207 mieszkańców (28 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Klementynów i Bilska Wola - Kolonia oraz kompleksami Lasów Państwowych i obszarami gmin Ręczno i Rozprza. Sołectwo posiada trzy jednostki osiedleńcze; - obok wsi sołeckiej, dwie nazywane Karolinów.

Funkcje wiodące: mieszkalnictwo, rolnictwo i leśnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się tereny budownictwa letniskowego dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się dalszą rozbudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony konserwatorskiej w zakresie ochrony krajobrazu układu przestrzennego wsi sołeckiej; - rządówka z XIV w.

----- **KALEK** ----

## **6.7. Kałek.**

Sołectwo o powierzchni 465,49 ha, zamieszkałe przez 287 mieszkańców (61 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Kłudzice, Witów Kolonia, Korytnica, Przygłów i Włodzimierzów. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i rolnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary występowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).
- Teren projektowanego zbiornika „Kałek”.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się rezerwę terenową pod budowę trasy ruchu przyspieszonego GP o szerokości 100,0 m. Na terenie rezerwy wyklucza się realizację nowej zabudowy.
- Zakłada się realizacja programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony dwóch stanowisk archeologicznego systemu A.Z.P.
- Realizacja fragmentu zbiornika retencyjnego „Kałek”.

----- **KOŁO** -----



## **6.8. Koło.**

Sołectwo o powierzchni 525,64 ha, zamieszkałe przez 289 mieszkańców (55 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z kompleksami Lasów Państwowych. Cztery jednostki osiedleńcze o tej samej nazwie.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo i rekreacja.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

## **KIERUNKI I POLITYKA**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się tereny budownictwa rezydencjalnego i letniskowego na działkach  $\geq 2500 \text{ m}^2$  oraz tereny budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż  $20000 \text{ m}^2$  (2,0 ha).
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony trzech stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **KŁUDZICE** ----

## **6.9. Kłudzice.**

Sołectwo o powierzchni 609,99 ha, zamieszkałe przez 378 mieszkańców (62 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Witów, Witów Kolonia, Kałek, Łazy Dąbrowa oraz terenami Lasów Państwowych i obszarem gminy Rozprza. Jednostki osiedleńcze: Kłudzice, Komorniki i Rogatka.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo, ochrona przyrody i krajobrazu.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Teren projektowanego zbiornika „Luciąża”.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się tereny budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych, tereny budownictwa letniskowego dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony dwóch stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.
- Realizacja zbiornika retencyjnego „Luciąża”.

----- **KLEMENTYNÓW** ----

## **6.10. Klementynów.**

Sołectwo o powierzchni 976,93 ha, zamieszkiwane przez 193 mieszkańców (20 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Podlubień, Łęczno, Krzewiny, Biała, Bilska Wola, Bilska Wola - Kolonia oraz z obszarem Lasów Państwowych i terenami gmin Aleksandrów i Ręczno. Jednostki osiedleńcze: Klementynów, Piotrów, Adelinów, Mikołajów, Salkowszczyzna, Dorotów, Winduga.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo i obsługa rolnictwa, leśnictwo, ochrona przyrody i krajobrazu, rekreacja.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- *Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Środkowej Pilicy” – obszar NATURA 2000.*

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się tereny budownictwa letniskowego dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu zapotrzebowania jednostek osiedleńczych w wodę (ew. realizacja programu wodociągowania).
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.

- *Dla inwestycji realizowanych w granicach w/w obszaru NATURA 2000 należy przeprowadzić procedurę ich oddziaływania w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.*
- Ustala się obowiązek ochrony sześciu stanowisk archeologicznych w systemie A.Z.P. oraz układu rurystycznego Windugi; - przysiółek z XIII w.
- Ustala się obowiązek odtworzenia i oznakowania układu przestrzennego cmentarza ewangelickiego znajdującego się obecnie na terenie częściowo zalesionym i zadrzewionym.
- Ustala się obowiązek ochrony parku z początku XX w. (1,00 ha).
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **KORYTNICA** -----

## **6.11. Korytnica.**

Sołectwo o powierzchni 182,47 ha, zamieszkałe przez 227 mieszkańców (124 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Poniatów, Uszczyn, Przyglów, Kałek i Witów Kolonia. Dwie jednostki osiedleńcze o tej samej nazwie.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo, obsługa komunikacji.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary kierunkowe zagospodarowania przestrzennego dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Wyznacza się wielofunkcyjny obszar realizacji funkcji usługowych i magazynowo – składowych z możliwością łączenia z funkcją budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Na obszarze tym projektuje się drogę lokalną, równoległą do drogi krajowej G12 w celu wyeliminowania wjazdów z drogi krajowej (wjazdy w Korytnicy i w Przyglowie).
- Dostęp komunikacyjny do terenów budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego od drogi lokalnej przebiegającej przez miejscowości Podkałek (eliminacja zjazdów z drogi krajowej G12).
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej i zaopatrzenia w wodę.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek modernizacja dróg, budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **KURNĘDZ** -----



## **6.12. Kurnędz.**

Sołectwo o powierzchni 516,95 ha, zamieszkałe przez 350 mieszkańców (68 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Krzewiny i Biała oraz miastem Sulejów i obszarem granicy Aleksandrów. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: rolnictwo, mieszkalnictwo, rekreacja i przemysł wydobywczy i przetwórczy (wapień).

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).
- Strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody.
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy i (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- *Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk „Dolina Środkowej Pilicy” – obszar NATURA 2000.*

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej, oraz usług w zakresie sportu i rekreacji.
- Wyznacza się tereny budownictwa rezydencjalnego i letniskowego na działkach  $\geq 2500 \text{ m}^2$  oraz tereny budownictwa letniskowego na działkach  $\geq 1000 \text{ m}^2$  dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż  $20000 \text{ m}^2$  (2,0 ha).

- Wyznacza się tereny rekultywacji i rewaloryzacji przyrodniczej.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych areałach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony zasobów surowców mineralnych.
- *Dla inwestycji realizowanych w granicach w/w obszaru NATURA 2000 należy przeprowadzić procedurę ich oddziaływania w myśl ustawy Prawo ochrony środowiska.*
- Ustala się obowiązek ochrony 3 stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacja fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **KRZEWINY** -----

### **6.13. Krzewiny.**

Sołectwo o powierzchni 612,49 ha, zamieszkałe przez 216 mieszkańców (35 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Łęczno, Wójtostwo, Kurnędz, Biała, Klementynów i kompleksy Lasów Państwowych. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i rolnictwo.

#### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.

#### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

#### **KIERUNKI I POLITYKA**

##### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowa chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.

----- **ŁĘCZNO** -----

## 6.14. Łącznie.

Sołectwo o powierzchni 1431,23 ha, zamieszkałe przez 439 mieszkańców (31 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami Podlubień, Klementynów, Krzewiny, Wójtostwo i miastem Sulejów, kompleksami Lasów państwowych. Trzy jednostki osiedleńcze o tej samej nazwie.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo i obsługa leśnictwa, ochrona przyrody.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary kierunkowe zagospodarowania przestrzennego dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Wyznacza się wielofunkcyjny obszar realizacji funkcji usługowych i magazynowo – składowych z możliwością łączenia z funkcją budownictwa mieszkaniowego –jednorodzinne.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony dwunastu stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek ochrony prawnej obiektów wpisanych do ewidencji konserwatorskiej; - dwór, spichlerz dworski i zespół dworski datowane na XVI - XIX w. (w składzie zespołu dworskiego park z XVIII w. o powierzchni ca 2,00 ha)

----- **ŁAZY DĄBROWA** ----

## **6.15. Łazy Dąbrowa.**

Sołectwo o powierzchni 1266,17 ha, zamieszkałe przez 184 mieszkańców (14 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwem Kłudzice, kompleksami Lasów Państwowych i obszarem gminy Rozprza. Jednostki osiedleńcze: Łazy Dąbrowa, Łazy kolonia i Krupizna.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo i leśnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu zapotrzebowania jednostek osiedleńczych w wodę (ew. realizacja programu wodociągowania).



----- **NOWA WIEŚ** ----

## **6.16. Nowa Wieś.**

Sołectwo o powierzchni 149,85 ha, zamieszkałe przez 120 mieszkańców (80 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Barkowice, Barkowice Mokre, Przyglów i kompleksem Lasów Państwowych. Sołectwo nie posiada wykształconego układu osiedleńczego.

Funkcje podstawowe: rolnictwo i ochrona przyrody.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*
- Tereny udokumentowanych stanowiska archeologicznych o dużej wartości poznawczej (system A.Z.P. - zał. 8.4.)

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **PODLUBIEŃ** ----

## **6.17. Podlubień.**

Sołectwo o powierzchni 628,92 ha, zamieszkałe przez 168 mieszkańców (27 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Klementynów i Łęczno oraz kompleksami Lasów Państwowych. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo i leśnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary leśne i tereny zakwalifikowane do zalesień.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek ochrony dwóch stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **PRZYGLÓW** ----

## **6.18. Przyglów.**

Sołectwo o powierzchni 909,00 ha, zamieszkałe przez 1070 mieszkańców (118 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Kałek, Korytnica, Uszczyń, Nowa Wieś, Bar-kowice, Włodzimierzów. Dwie jednostki osiedleńcze o tej samej nazwie.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, usługi, rekreacja i ochrona krajobrazu.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Tereny udokumentowanych stanowiska archeologicznych o dużej wartości poznawczej (system A.Z.P. - zał. 8.4.)
- *Dla terenów położonych w obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego wprowadza się zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.*

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary systemu konserwatorskiej ochrony przyrody Sulejowski Park Krajobrazowy (obowiązują ustalenia Planu Ochrony SPK).
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych oraz tereny budownictwa rezydencjalnego i letniskowego na działkach  $\geq 2500 \text{ m}^2$  dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż  $20000 \text{ m}^2$  (2,0 ha).
- Wyznacza się wielofunkcyjny obszar realizacji funkcji usługowych i magazynowo – składowych z możliwością łączenia z funkcją budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego. dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż  $20000 \text{ m}^2$  (2,0 ha). Na obszarze tym projektuje się drogę lokalną równoległą do drogi krajowej Nr 12 w celu wyeliminowania wjazdów z drogi krajowej (wjazdy w Korytnicy i w Przyglowie)

- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony sześciu stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P. oraz układu rurystycznego wsi sołeckiej; - układ złożony, datowany na 1242 r.
- Ustala się obowiązek realizacja fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **PONIATÓW** ----



## **6.19. Poniatów.**

Sołectwo o powierzchni 480,13 ha, zamieszkałe przez 783 mieszkańców (163 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Witów Kolonia, Korytnica, Uszczyń i obszarem miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i usługi.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Na obszarze sołectwa brak uwarunkowań wykluczających zabudowę kubaturową.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Tereny udokumentowanych stanowiska archeologicznych o dużej wartości poznawczej (system A.Z.P. - zał. 5.3.)

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się wielofunkcyjny obszar realizacji funkcji usługowych i magazynowo – składowych z możliwością łączenia z funkcją budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego. dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony przestrzennego układu złożonego wsi sołectkiej (w zakresie ochrony krajobrazu i zabudowy) oraz czterech stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

----- **USZCZYN** -----

## **6.20. Uszczyn.**

Sołectwo o powierzchni 1462,86 ha, zamieszkałe przez 504 mieszkańców (34 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Poniatów, Przyglów, Korytnica i kompleksami Lasów Państwowych. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, rolnictwo i usługi.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.
- Strefa ochrony bezpośredniej od ujęcia wody.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Strefa ochrony pośredniej od ujęcia wody.

## **KIERUNKI I POLITYKA**

### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Zakłada się popularyzacje i promocje specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacja oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony jednego stanowiska archeologiczne systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **WÓJTOSTWO** ----

## **6.21. Wójtostwo.**

Sołectwo o powierzchni 68,18 ha, zamieszkałe przez 106 mieszkańców (155 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Łęczno i Krzewiny oraz obszarem miasta Sulejowa. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i rolnictwo..

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).
- Strefa projektowanych sieci infrastruktury technicznej: drogi krajowe oraz linii kolejowych.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **WITÓW KOLONIA** ----

## **6.22. Witów - Kolonia.**

Sołectwo o powierzchni 342,43 ha, zamieszkałe przez 294 mieszkańców (86 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Poniatów, Korytnica, Kałek, Kłudzice, Witów, Zalesice Kolonia. Dwie jednostki osiedleńcze o tej samej nazwie.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i rolnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Rezerwa terenowa pod budowę drogi krajowej - ekspresowej.
- Teren projektowanego zbiornika „Kałek”.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej wokół zespołu klasztornego z zakazem nowej zabudowy i realizacji napowietrznych sieci infrastruktury.
- Wyznacza się rezerwę terenową pod budowę trasy ruchu przyspieszonego GP o szerokości 100,0 m. Na terenie rezerwy wyklucza się realizację nowej zabudowy.
- Zakłada się popularyzacje i promocje specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony trzech stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek konserwatorskiej ochrony obiektów wpisanych do ewidencji i rejestru zabytków, a w szczególności zespół poklasztorny, kuźnia i cmentarz rzymsko – katolicki, położonych w strefie OE (ochrony ekspozycji). W strefie ochrony ekspozycji dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o wysokości nie przekraczającej 7,50 m n.p.t.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.
- Realizacja fragmentu zbiornika retencyjnego „Kałek”.

----- **WITÓW** -----



### **6.23. Witów.**

Sołectwo o powierzchni 365,96 ha, zamieszkałe przez 249 mieszkańców (68 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Zalesice Kolonia, Witów Kolonia, Kłudzice oraz obszarem gminy Rozprza. Jedna jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i rolnictwo.

#### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.

#### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

#### **KIERUNKI I POLITYKA**

##### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Ustala się obowiązek realizacji programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz opracowanie analizy techniczno - ekonomicznej alternatywy w zakresie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek budowy chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony układu rozplanowania wsi sołectkiej; - rzędkówka datowana na 1190 r. oraz trzech stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

----- **WŁODZIMIERZÓW** ----

## **6.24. Włodzimierzów.**

Sołectwo o powierzchni 1016,43 ha, zamieszkałe przez 1364 mieszkańców (134 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Barkowice, Przygłów i Kałek oraz obszarem miasta Sulejowa i Zalewem Sulejowskim. Jedna wykształcona w wielodróżnicę jednostka osiedleńcza.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo, mieszkalnictwo letniskowe, rekreacja i ochrona krajobrazu.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary występowania surowców mineralnych (z wyjątkiem obiektów związanych z pozyskiwaniem kopalin).

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej na glebach średniej i dobrej klasy bonitacyjnej.
- Uwarunkowania ochronne obszaru chronionego krajobrazu (OCHK).
- Obszary strefy pośredniej ochrony wód Zalewu Sulejowskiego.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się obszary budownictwa mieszkaniowego i usług podstawowych, tereny budownictwa letniskowego dla których w miarę potrzeb należy wykonać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Wyznacza się wielofunkcyjny obszar realizacji funkcji usługowych i magazynowo – składowych z możliwością łączenia z funkcją budownictwa mieszkaniowego – jednorodzinnego. dla których w miarę potrzeb należy wykonywać m.p.z.p. dla terenów nie mniejszych niż 20000 m<sup>2</sup> (2,0 ha).
- Wyznacza się rezerwę terenową pod budowę trasy ruchu przyspieszonego GP o szerokości 100,0 m. Na terenie rezerwy wyklucza się realizację nowej zabudowy.
- Ustala się obowiązek opracowania i wdrożenia kompleksowego programu kanalizacji sanitarnej funkcjonującej na zasadzie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek dalszej rozbudowy i modernizacji sieci telekomunikacyjnej.
- Budowa chodników i modernizacja oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony jednego stanowiska archeologicznego systemu A.Z.P.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **ZALESICE - KOLONIA**---

## **6.25. Zalesice - Kolonia.**

Sołectwo o powierzchni 213,19 ha, zamieszkałe przez 166 mieszkańców (78 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwami: Witów i Zalesice oraz obszarem gminy Rozprza i miastem Piotrkowa Trybunalskiego. Brak wykształconej jednostki osiedleńczej.

Funkcje podstawowe: rolnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Obszary dolinne, podmokłe o niskiej nośności oraz obszary ustępowania inwersji klimatycznych - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.
- Normatywne strefy ochronne od liniowych sieci infrastruktury technicznej.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Wyznacza się rezerwę terenową pod budowę trasy ruchu przyspieszonego GP o szerokości 100,0 m. Na terenie rezerwy wyklucza się realizację nowej zabudowy.
- Ustala się obowiązek ochrony krajobrazu kulturowego charakteryzującą się rozproszoną zabudową siedliskową.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Zakłada się realizację programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek realizacji fragmentu ścieżki rowerowej.

----- **ZALESICE** -----

## **6.26. Zalesice.**

Sołectwo o powierzchni 269,78 ha, zamieszkałe przez 247 mieszkańców (92 Ms/km<sup>2</sup>) i graniczące z sołectwem Zalesice Kolonia oraz obszarem gminy Rozprza i miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

Funkcje podstawowe: mieszkalnictwo i rolnictwo.

### **UWARUNKOWANIA WYKLUCZAJĄCE ZABUDOWĘ.**

- Obszary kompleksów glebowych najwyższej (III kl.) klasy bonitacyjnej na obszarze opracowania - celowo wyłączone z zainwestowania kubaturowego.

### **UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE ZAINWESTOWANIE.**

- Występowanie stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

### **KIERUNKI I POLITYKA**

#### **ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.**

- Wyznacza się tereny adaptacja istniejącego układu funkcjonalno - przestrzennego z możliwością intensyfikacji zabudowy siedliskowej i usługowej.
- Zakłada się popularyzację i promocję specjalistycznych form produkcji rolniczej (w tym rolnictwa ekologicznego) oraz dążenie do tworzenia gospodarstw o wyższych arealach.
- Ustala się obowiązek realizacji programu stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków oraz opracowanie analizy techniczno - ekonomicznej alternatywy w zakresie grupowego systemu oczyszczania ścieków.
- Ustala się obowiązek budowa chodników i modernizacji oświetlenia ulicznego.
- Ustala się obowiązek ochrony czterech stanowisk archeologicznych systemu A.Z.P.

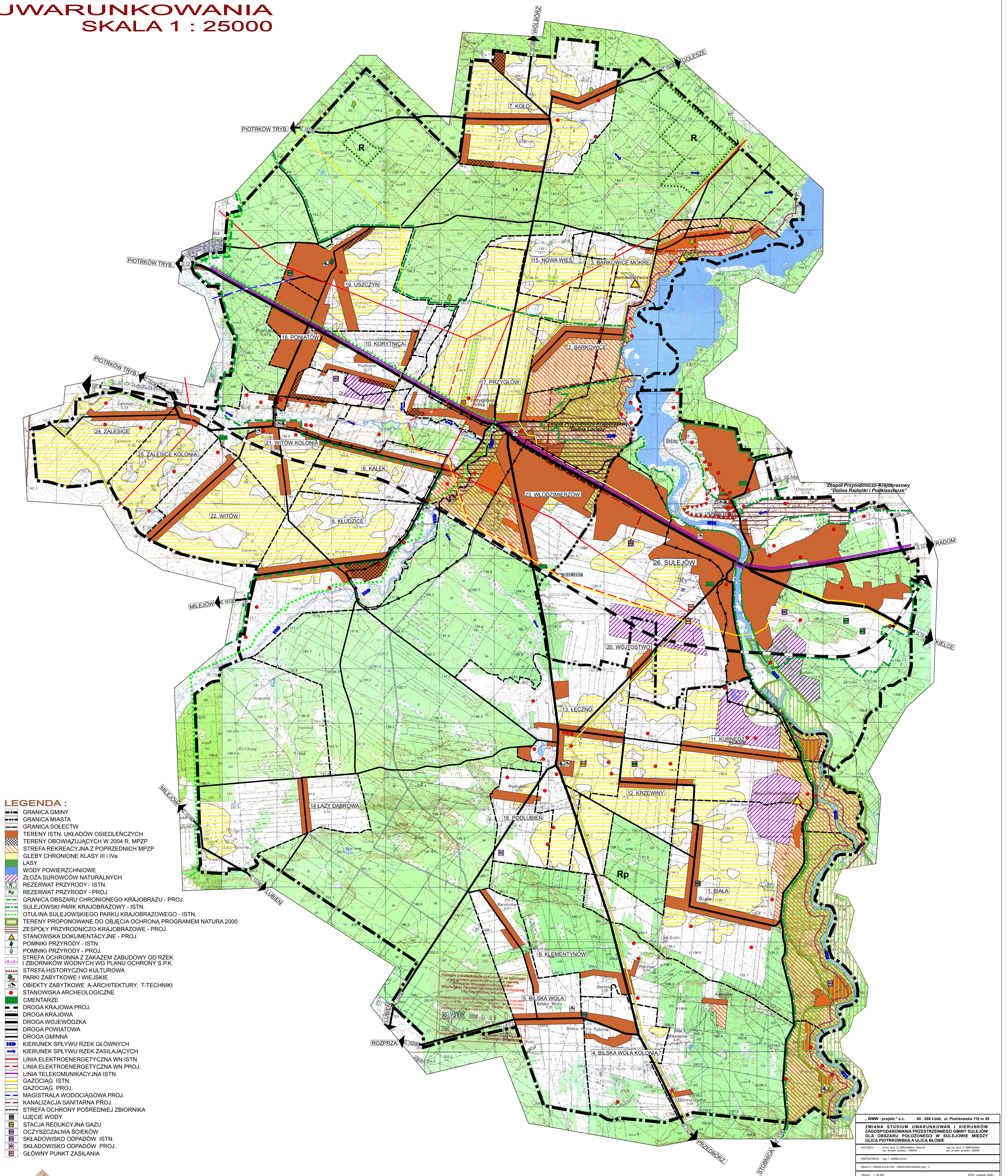
## **7. KLAUZULA.**

Powyższe ustalenia (rozdziały 5 i 6) niniejszego studium stanowią merytoryczną podstawę do kształtowania polityki przestrzennej na obszarze miasta i gminy oraz prawną podstawę do badania zgodności rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (art. 14, ust. 5 i art. 17 ust. 1 pkt. 4) z polityką przestrzenną miasta i gminy Sulejów - określoną w niniejszym studium, zatwierdzonym uchwałą Nr XXXIV/267/2006 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 31 marca 2006 r.



# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SULEJÓW

UWARUNKOWANIA  
SKALA 1 : 25000



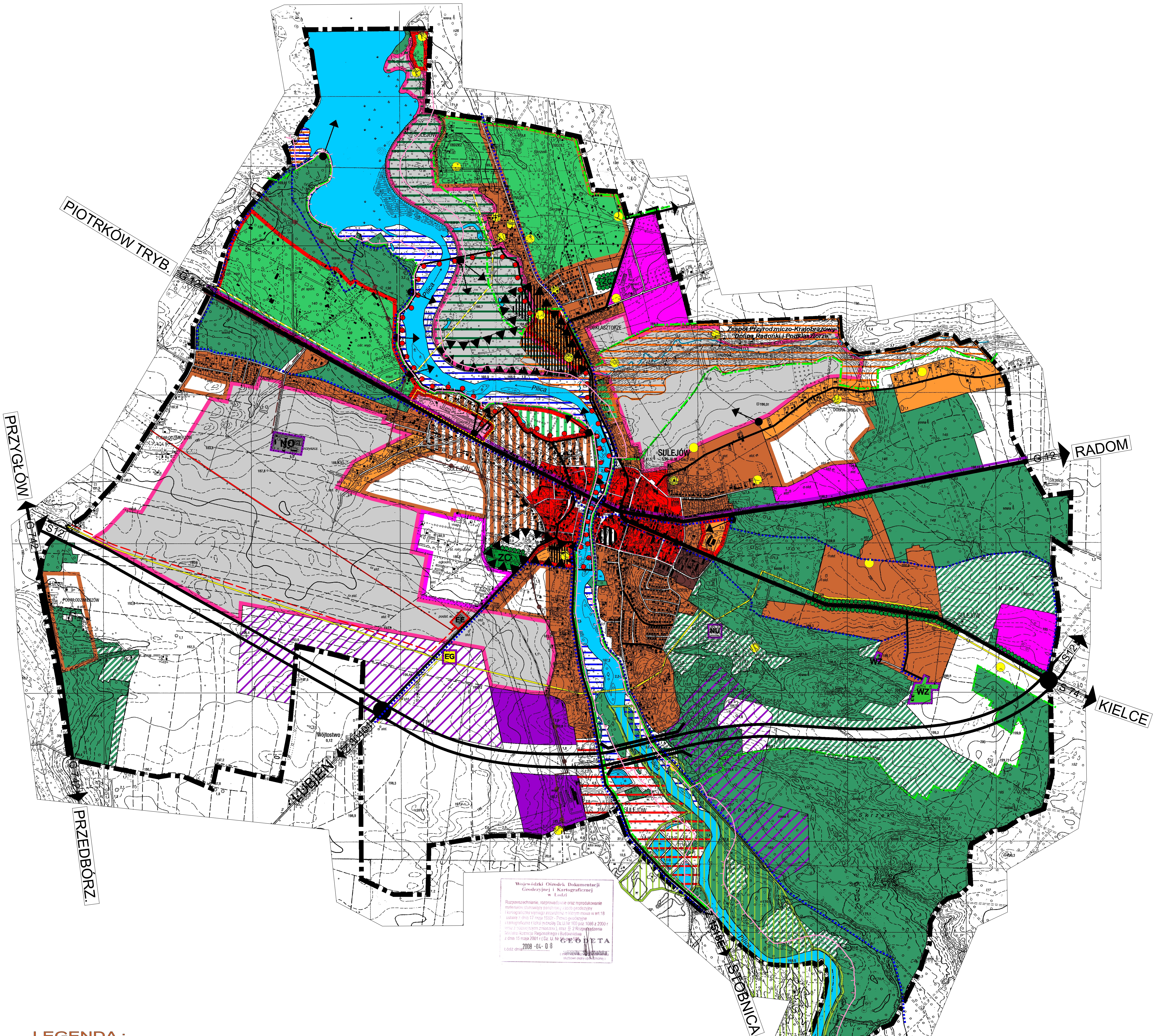
- LEGENDA :**
- GRANICA GMINY
  - GRANICA MIASTA
  - GRANICA SOŁECTW
  - TERENY ISTN. UKŁADÓW OSIEDLEŃCZYCH
  - TERENY OBOWIĄZUJĄCYCH W 2004 R. MPZP
  - STREFA REKREACYJNA Z POPRZEDNICH MPZP
  - GLEBY CHRONIONE KLASY III i IVa
  - LASY
  - WODY POWIERZCHNIOWE
  - ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
  - REZERWAT PRZYRODY - ISTN.
  - REZERWAT PRZYRODY - PROJ.
  - GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - PROJ.
  - SULEJÓWSKI PARK KRAJOBRAZOWY - ISTN.
  - OTULINA SULEJÓWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - ISTN.
  - TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PROGRAMEM NATURA 2000
  - ZESPOŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE - PROJ.
  - STANOWISKA DOKUMENTACYJNE - PROJ.
  - POMNIKI PRZYRODY - ISTN.
  - POMNIKI PRZYRODY - PROJ.
  - STREFA OCHRONNA Z ZAKAZEM ZABUDOWY OD RZEK I ZBIORNIKÓW WODNYCH WG PLANU OCHRONY S.P.K.
  - STREFA HISTORYCZNO KULTUROWA
  - PARKI ZABYTKOWE I WIEJSKIE
  - OBIEKTY ZABYTKOWE A-ARCHITEKTURY, T-TECHNIKI
  - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
  - CMENTARZE
  - DROGA KRAJOWA PROJ.
  - DROGA KRAJOWA
  - DROGA WOJEWÓDZKA
  - DROGA POWIATOWA
  - DROGA GMINNA
  - KIERUNEK SPŁYWU RZEK GŁÓWNYCH
  - KIERUNEK SPŁYWU RZEK ZASILAJĄCYCH
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN ISTN.
  - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN PROJ.
  - LINIA TELEKOMUNIKACYJNA ISTN.
  - GAZOCIĄG ISTN.
  - GAZOCIĄG PROJ.
  - MAGISTRALA WODOCIĄGOWA PROJ.
  - KANALIZACJA SANITARNA PROJ.
  - STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ ZBIORNIKA
  - UJĘCIE WODY
  - STACJA REDUKCYJNA GAZU
  - OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
  - SKŁADOWISKO ODPADÓW ISTN.
  - SKŁADOWISKO ODPADÓW PROJ.
  - GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA

- WMM - projekt s.c. - 90 - 006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m 49	
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULEJÓW DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W SULEJÓWIE MIĘDZY ULICĄ PIOTRKOWSKĄ A ULICĄ BŁONIE	
AUTORZY	mgr inż. D. BIEDZIŃSKA - INKAS mgr inż. M. BIEDZIŃSKI
WSPÓŁAUCTWO	mgr inż. J. JANEKOWICZ
MIASTO	GMINA SULEJÓW - UMARNAKOWA (DL. 1)
SKALA	1 : 25 000
DATA	kwiecień 2008 r.

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA SULEJÓW

KIERUNKI I POLITYKA

SKALA 1 : 10000



Wynagrodzi Okredek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
 Rozpracowanie, opracowanie oraz sporządzenie planów sytuacyjnych, planów zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych i innych planów urbanistycznych, planów zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych i innych planów urbanistycznych, planów zagospodarowania przestrzennego, planów miejscowych i innych planów urbanistycznych.  
 2008-04-00  
 G. BETA

## LEGENDA :

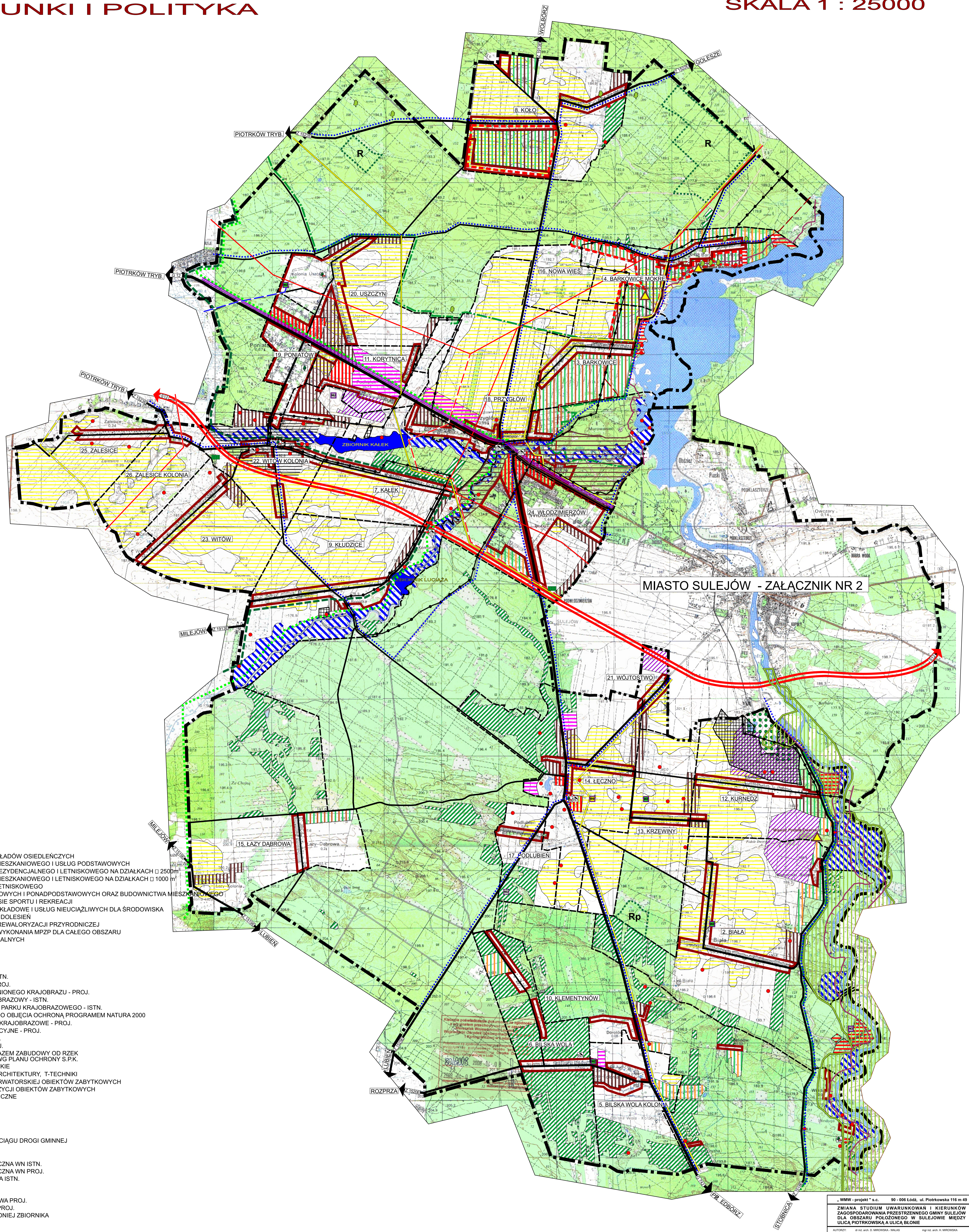
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICA MIASTA
- TERENY USŁUG CENTROTWORCZYCH I MIESZKALNICTWA
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO - WIELORODZINNEGO
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO - JEDNORODZINNEGO I USŁUG PODSTAWOWYCH
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO - JEDNORODZINNEGO I ZAGRODOWEGO
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO - JEDNORODZINNEGO I LETNISKOWEGO
- TERENY USŁUG W ZAKRESIE SPORTU I REKREACJI
- TERENY USŁUG W ZAKRESIE SPORTU I REKREACJI BEZ PRAWA ZABUDOWY KUBATUROWEJ
- TERENY KONCENTRACJI USŁUG ZLOKALIZOWANYCH PRZY GŁÓWNYCH TRASACH KOMUNIKACYJNYCH - WJAZDACH DO MIASTA
- TERENY USŁUG PONADPODSTAWOWYCH W ZAKRESIE NAUKI I KULTURY
- REZERWA KIERUNKOWA TERENÓW BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG PODSTAWOWYCH
- REZERWA KIERUNKOWA TERENÓW PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWYCH /OBJEKTY NIUCIĄŻLIWE/
- REZERWA KIERUNKOWA TERENÓW PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWYCH /OBJEKTY NIUCIĄŻLIWE/
- TERENY PRZEMYSŁOWO - SKŁADOWE /OBJEKTY WYMAGAJĄCE STREF OCHRONNYCH/
- TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
- TERENY REKULTYWACJI I REWALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
- TERENY REKULTYWACJI I REWALORYZACJI W KIERUNKU USŁUG W ZAKRESIE SPORTU I REKREACJI
- ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- TERENY OMIĘTARZY
- TERENY DO DOLESIEŃ
- STREFY IZOLACYJNE - ZIELEŃ WYSOKA I NISKA
- TERENY WÓD OTWARTYCH
- TERENY ZALEWOWE
- GRANICA SULEJOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - ISTN.
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWY PROJ.
- TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONY PROGRAMEM NATURA 2000
- STREFA OCHRONNA Z ZAKAZEM ZABUDOWY OD RZEK I ZBIORNIKÓW WODNYCH WG PLANU OCHRONY S. P. K.
- STREFA CHRONIONEGO KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
- STREFA EKSPOZYCJI I OCHRONY WIDOKOWEJ OBJEKTU ZABYTKOWEGO
- OBIEKTY NAJWYŻSZYCH WARTOŚCI KULTUROWYCH /STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ/
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- GŁÓWNE PUNKTY WIDOKOWE
- REJON REALIZACJI OBJEKTÓW WERTYKALNYCH
- REZERWA TERENOWA TRASY EKSPRESOWEJ S12/74
- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- DROGA GMINNA
- PROJEKTOWANE ŚCIEŻKI ROWEROWE
- WEZŁ GŁÓWNY KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
- PRZEPRAWA MOSTOWA TRASY EKSPRESOWEJ S12/74
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN ISTN.
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN PROJ.
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA ISTN.
- GAZOCIĄG ISTN.
- GAZOCIĄG PROJ.
- KANALIZACJA SANITARNA PROJ.
- STREFA OCHRONY POŚREDNIEJ ZBIORNIKA
- UJĘCIE WODY
- STACJA REDUKCYJNA GAZU
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- SKŁADOWISKO ODPADÓW ISTN.
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA

„WMW - projekt” s.c. 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m 49  
 ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULEJÓW DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W SULEJOWIE MIĘDZY ULICĄ PIOTRKOWSKĄ A ULICĄ BŁONIE  
 AUTORZY: mgr inż. arch. S. BUDKOWSKI, mgr inż. arch. S. BUDKOWSKI, mgr inż. arch. S. BUDKOWSKI  
 WSPÓŁPRACOWNICY: mgr inż. arch. A. BUDKOWSKI, mgr inż. arch. T. JAMIELIUCHA  
 MAJĄTKO SULEJÓW - KIERUNKI I POLITYKA (ZAL. NR 2)  
 SKALA: 1 : 10 000 DATA: kwiecień 2008 r.

# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SULEJÓW

KIERUNKI I POLITYKA

SKALA 1 : 25000



**LEGENDA :**

- GRANICA GMINY
- GRANICA MIASTA
- GRANICA SOŁECTW
- TERENY ISTNIEJĄCYCH UKŁADÓW OSIEDLEŃCZYCH
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I USŁUG PODSTAWOWYCH
- TERENY BUDOWNICTWA REZYDENCJALNEGO I LETNISKOWEGO NA DZIAŁKACH □ 2500m<sup>2</sup>
- TERENY BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I LETNISKOWEGO NA DZIAŁKACH □ 1000 m<sup>2</sup>
- TERENY BUDOWNICTWA LETNISKOWEGO
- TERENY USŁUG PODSTAWOWYCH I PONADPODSTAWOWYCH ORAZ BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO
- TERENY USŁUG W ZAKRESIE SPORTU I REKREACJI
- TERENY PRZEMYSŁOWO SKŁADOWE I USŁUG NIUCIAŹLIWYCH DLA ŚRODOWISKA
- TERENY POTENCJALNYCH DOLESIEŃ
- TERENY REKULTYWACJI I REWALORYZACJI PRZYRODNICZEJ
- TERENY Z OBOWIĄZKIEM WYKONANIA MPZP DLA CAŁEGO OBSZARU
- ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
- OBSZAR GÓRNICZY
- TERENY ZALEWOWE
- LASY
- WODY POWIERZCHNIOWE
- REZERWAT PRZYRODY - ISTN.
- REZERWAT PRZYRODY - PROJ.
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU - PROJ.
- SULEJOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY - ISTN.
- OTULINA SULEJOWSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO - ISTN.
- TERENY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ PROGRAMEM NATURA 2000
- ZESPÓŁY PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWE - PROJ.
- STANOWISKA DOKUMENTACYJNE - PROJ.
- POMNIKI PRZYRODY - ISTN.
- POMNIKI PRZYRODY - PROJ.
- STREFA OCHRONNA Z ZAKAZEM ZABUDOWY OD RZEK
- ZBIORNIKÓW WODNYCH WG PLANU OCHRONY S.P.K.
- PARKI ZABYTKOWE I WIEJSKIE
- OBIEKTY ZABYTKOWE A-ARCHITECTURY, T-TECHNIKI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA OCHRONY EKSPOZYCJI OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- CEMENTARZE
- DROGA KRAJOWA PROJ.
- DROGA KRAJOWA
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- PRZEPRAWA MOSTOWA W CIĄGU DROGI GMINNEJ
- DROGA GMINNA
- ŚCIEŻKI ROWEROWE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN ISTN.
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN PROJ.
- LINIA TELEKOMUNIKACYJNA ISTN.
- GAZOCIĄG ISTN.
- GAZOCIĄG PROJ.
- MAGISTRALA WODOCIĄGOWA PROJ.
- KANALIZACJA SANITARNA PROJ.
- STREFA OCHRONY POSREDNIEJ ZBIORNIKA
- ULECIE WODY
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- SKŁADOWISKO ODPADÓW ISTN.
- SKŁADOWISKO ODPADÓW PROJ.
- STACJA REDUKCYJNO POMIAROWA GAZU PROJ.

WMW - projekt s.c. 99-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m 49	
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SULEJÓW DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W SULEJOWIE MIĘDZY ULICĄ PIOTRKOWSKĄ I ULICĄ BIAŁE	
AUTORZY: mgr inż. S. BERNARD, mgr inż. mgr inż. J. WERONIKA	mgr inż. J. WERONIKA
RESPONSALNY: mgr inż. J. WERONIKA	mgr inż. J. WERONIKA
OPRACOWANIE: mgr inż. J. WERONIKA	mgr inż. J. WERONIKA
DATA: 1.2008	DATA: 1.2008

## **8.4. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ.**

### **A. W zakresie gospodarowania przestrzenią.**

Niniejsze studium (...) będące zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego terenu miasta i gminy Sulejów (zatwierdzonego uchwałą Nr XI/90/99 Rady Miejskiej w Sulejowie z dnia 28 grudnia 1999 r.) ma na celu aktualizację danych faktograficznych dot. obszaru opracowania i jest także odpowiedzią na wnioski i postulaty mieszkańców miasta i gminy. Bardzo szczegółowe wnioski (dotyczące czasem pojedynczych działek) oraz potrzeba generalizowania kierunków rozwoju poszczególnych fragmentów miasta i gminy; - otrzymują w niniejszym formie kompleksowej polityki przestrzennej.

Jednym z podstawowych zadań w zakresie prawidłowej gospodarki przestrzennej (po szczegółowych analizach warunkujących) jest dążenie do ograniczenia ekspansji funkcji, dokonywanych kosztem biologicznie czynnych obszarów, a w tym szczególnie terenów gleb o wyższej bonitacji oraz terenów leśnych i przyleśnych. Czynnikiem analitycznym jest tutaj określenie dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i użytkowania terenów, a także analiza struktury głównych elementów tożsamości funkcjonalno – przestrzennej obszaru opracowania.

Elementem układu przestrzennego wyróżniającym się negatywnie w układzie obszaru opracowania jest „obudowywanie” drogi krajowej nr 12 na odcinku Piotrków Trybunalski – Sulejów wielorodnymi funkcjami usługowymi a także terenami mieszkaniowymi. Jest to zaszłość, lecz ostatnio proces ten się nasila ... Wynika to m.in. z regulacji aktualnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sankcjonującej zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Wystarczy stwierdzić fakt, że na odcinku tym (około 15 km) jest już ponad 15 barów, restauracji, moteli oraz trzy duże stacje benzynowe. Dodać do tego należy tereny składowe, hurtownie, zakłady wulkanizacyjne ect. Możliwy jest tutaj więc tylko zabieg polegający na „rozdzieleniu” tego układu terenami leśnymi i układami dolinnymi, oraz ograniczenie terenów antropopresji do akceptowanego minimum. Drugim rejonem wzmożonej ostatnio antropopresji są okolice dawnych wiosek Barkowice i Barkowice Mokre. Atrakcyjność krajobrazowa oraz przyrodnicze walory tych terenów spowodowały rozwój chaotycznego budownictwa mieszkaniowego i mieszkalno – letniskowego. Przeciwdziałaniem dla pogłębiania się tych tendencji jest określenie w studium warunków brzegowych tego „rozwoju” z określeniem granicznych wielkości działek budowlanych – włącznie, oraz obowiązek wykonania m.p.z.p.

Na obszarze miasta i gminy występują także makrostruktury, które z zasady mają charakter konfliktogenny. Z jednej strony postulat (obowiązek) ochrony Sulejowskiego Parku Krajobrazowego i doliny rzeki Pilicy, z drugiej

zaś postulat (tendencja) dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego w oparciu o istniejące użytkowanie i zagospodarowania terenów. Godzenie tych tendencji – postulatów wymagało zapisania polityki przestrzennej w układzie „uwarunkowania – polityka kierunkowa”. W zw. z tym dla miasta Sulejowa i poszczególnych sołectw zapisane zostało to w przedziałach:

- uwarunkowania wykluczające zabudowę,
- uwarunkowania ograniczające zainwestowanie,
- kierunki i polityka zagospodarowania przestrzennego.

Złożona materia występująca na tych obszarach zagadnień już w samym studium otrzymała więc syntetyczną formę; - umożliwiającą pewną „elastyczność” decyzyjną w gospodarowaniu przestrzenią oraz zdecydowaną „rygorystyczność” w zakresie ochrony przestrzeni przed niekorzystną antropopresją. Tak więc przeciwdziałanie „rozpraszaniu” zabudowy stanowi jedno z podstawowych przesłanek określających politykę miasta i gminy w dziedzinie gospodarowania przestrzenią.

## **B. W zakresie infrastruktury społecznej.**

W studium opisano historyczny rozwój sieci osiedleńczej obecnego miasta i obecnej gminy Sulejów, oraz odniesiono się do aktualnego stanu demograficznego. Z początkiem 2004 r. na obszarze opracowania zamieszkiwało 15328 osób (w tym w mieście – 6343 osoby). Stwierdzono, że główne wskaźniki demograficzne są bardzo korzystne:

- ponad połowa populacji to ludzie młodzi, do 35 roku życia (ca 52%), a w wieku poprodukcyjnym jest tylko 12,5% mieszkańców obszaru opracowania,
- od 2001 r. saldo przyrostu naturalnego jest dodatnie,
- od 2000 r. saldo migracji jest dodatnie (w 2003 r. osiągnęło +165)

Analizie poddano, w „zderzeniu” z problematyką identyfikacji przestrzenno – historycznej, wybrane zagadnienia dot. infrastruktury społecznej. Zaliczono do nich mieszkalnictwo, szkolnictwo, kulturę, zdrowie i opiekę społeczną, sport i rekreację, handel i gastronomię oraz usługi inne.

Stwierdzając, że w tym obszarze nie występują rażące braki infrastrukturalne w studium nie wyodrębniono terenów szczególnie preferowanych do rozwoju funkcji w zakresie infrastruktury społecznej.

Relatywna bliskość m. Piotrkowa Trybunalskiego oraz wielorakie powiązania społeczno – gospodarcze z tym miastem zapewniają w znacznym zakresie popyt na usługi wyższego rzędu.

Zakładając zaś, że tendencja rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz rozwój sportu i turystyki na tym obszarze, jest tendencją trwałą – określono obszary realizacji tych funkcji.

### **C. W zakresie infrastruktury technicznej.**

Do najważniejszych zagadnień infrastrukturalnych w tym zakresie zaliczyć należy układ komunikacji kołowej obszaru opracowania. Obecna droga krajowa Nr 12 jest jedną z najbardziej obciążonych tras na obszarze Województwa Łódzkiego. Zgodnie więc z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych (Dz. U. z 2004 r. Nr 128, poz. 1334) tak jak i w poprzednim studium – wytrasowana została droga ekspresowa S12 od A1(Piotrków Trybunalski) – Sulejów – Radom – Lublin – Dorohusk (Kijów).

Także obecna droga krajowa Nr 12 wymaga pilnej modernizacji, gdyż jej stan techniczny i możliwości przeniesienia z niedalekiej przyszłości ruchu kołowego na obszarze opracowania – staje się bardzo problematyczne. Odnosi się to zresztą do wszystkich dróg na obszarze opracowania; - szczególnie w zakresie modernizacji tego elementu infrastruktury. Przez modernizację rozumie się tu także wyposażenie wielu dróg w ścieżki rowerowe i chodniki.

W zakresie zaopatrzenia gminy i miasta w wodę, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami oraz elektroenergetykę nie stwierdza się strukturalnych zagrożeń.

Nie wyklucza to oczywiście procedur modernizacyjnych i rozbudowy istniejących sieci ze szczególnym zwróceniem uwagi na gospodarkę wodno-ściekową i energetyczną (elektryczność, ciepłownictwo, gazownictwo). W tej ostatniej, zwracano szczególną uwagę na konieczność wdrożenia technologii pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (mała retencja, energetyka wiatrowa, biomasa ect.).

### **D. W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.**

Walory przyrodnicze gminy, a szczególnie ukształtowanie powierzchni i wysoka lesistość (41,6%) oraz dolinny charakter głównej osi ciągu ekologicznego rzeki Pilicy – wyróżniają miasto i gminę Sulejów z otoczenia, co dobitnie wykazują analizy w zakresie struktury elementów tożsamości funkcjonalno – przestrzennej. Od 1988 r., na podstawie uchwały Nr XXV/166/88 WRN w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 27 maja 1988 r. w/s zatwierdzenia Regionalnego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Piotrkowskiego, obszar miasta i gminy włączony został do obszaru Chronionego Krajobrazu (OCHK) „Piliczańsko – Radomszczańskiego” (z wyjątkiem zachodniego fragmentu gminy położonego w rejonie miejscowości Witów i Zalesice; - bezpośrednio graniczącymi z Piotrkowem Trybunalskim.

Także znaczny obszar opracowania położony jest na obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego (ustanowionego rozporządzeniem Nr 3/94 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 21 lipca 1994 r.). SPK posiada plan ochrony zatwierdzony rozporządzeniem Nr 8/98 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 9 grudnia 1994 r.). Ustalenie tego planu, jako wiążące dla procedur

planowania przestrzennego przeniesione zostały do ustalenia polityki gminy w studium.

Ponadto, zgodnie z regulacjami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późn. zmianami) oraz regulacjami zawartymi w innych przepisach szczególnych i odrębnych, wyznaczono w studium tereny i obszary konserwatorskiej ochrony przyrody (OCHK, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, rezerwy przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo – krajobrazowe ect.) komplementarne z krajowym systemem obszarów chronionych.

W studium wyznaczono także odrębną kategorię ekologicznej rewaloryzacji wskazując obszary rekultywacji i rewaloryzacji przyrodniczej.

W przestrzennym związku z istniejącymi obszarami leśnymi wyznaczono także tereny preferowane do zalesień.

Odrębnymi zagadnieniami opisywanymi w studium jest wyznaczenie terenów występowania kopalin użytecznych, ochrona wód podziemnych oraz zagadnienia małej retencji. W tym ostatnim zakresie wskazano wyznaczone obszary realizacji zbiorników retencyjnych „Kałek” i „Luciąża”.

W studium wyznaczono także węzły ekologiczne rzek Pilicy, Radońki i Luciąży oraz korytarze ekologiczne i pasma leśne” „Sulejowski” i „Piotrkowski”.

#### **E. W zakresie ochrony środowiska kulturowego.**

W studium analizy obejmują zagadnienia urbanistyki, ruralistyki, architektury i archeologii. Stwierdza się, że na obszarze opracowania występuje szereg obiektów i zespołów zabytkowych, których ochronę i wykorzystanie należy dodatkowo określić na podstawie badań podstawowych (z opracowaniem dla całej gminy projektu urbanistyczno – konserwatorskiego i przyrodniczego – włącznie).

W zakresie urbanistyki i ruralistyki zgodnie z ewidencją zabytków wykazano obiekty następujących miejscowości: Sulejów, Barkowice Mokre, Biała, Bilka Wola, Poniatów, Przygłów, Winduga i Witów. Zgodnie z rejestrem zabytków wykazano 25 obiektów architektury i 2 parki. W ewidencji konserwatorskiej wykazano 43 obiekty oraz 3 parki. Zaewidencjonowano także 8 terenów cmentarzy grzebalnych, 10 zabytków techniki i pas poniemieckich umocnień obronnych z okresu II Wojny Światowej.

W zakresie archeologii w oparciu o system A.Z.P. (Archeologiczne Zdjęcie Polski) na obszarze opracowania zaewidencjonowane są 103 stanowiska, w tym dwa posiadające obowiązek ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Wszystkie obiekty i tereny chronione zostały uwzględnione w studium w formie graficznej i opisowej. Dodatkowo stanowiska archeologiczne zostały w formie graficznej przedstawione w załączniku do niniejszego studium.

Na podstawie regulacji prawnych ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zmianami) oraz literą konwencji międzynarodowych i merytorycznych, - określono enumeracyjnie politykę w dziedzinie ochrony środowiska kulturowego na obszarze opracowania.

#### **F. W zakresie uwarunkowań zewnętrznych.**

Po wstępnych analizach zewnętrznych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy wyodrębniono następujące powiązania przyrodnicze:

- Doliny rzeki Pilicy i Luciąży jako główny i wspomagający ciąg ekologiczny.
- Obszar Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- Duże kompleksy leśne północnego i zachodniego fragmentu gminy.
- Piliczańsko – Radomszczański (fragmenty) Obszar Chronionego Krajobrazu.
- Strefę pośrednią ochrony wód Zbiornik Sulejowskiego.

Także w zakresie infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej oraz analizy interesów gmin sąsiednich określono w formie pisemnej i graficznej zewnętrzne powiązania obszaru opracowania.

#### **G. W zakresie rozwoju funkcji i promocji rozwoju społeczno – gospodarczego.**

W wyniku wszechstronnych analiz określa się enumeratywnie podstawowe zadania i kierunki przekształcenia struktury przestrzennej w celu dynamizowania rozwoju funkcji i promocji rozwoju społeczno – gospodarczego. Wyodrębniono tutaj więc:

- restrukturyzacja rolnictwa,
- powiększanie pasów terenów otwartych wyłączonych z zabudowy i zainwestowania,
- wzbogacenie struktury Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych, a w tym szczególnie obszaru Sulejowskiego Parku Krajobrazowego.
- intensyfikacja rozwoju miasta Sulejowa; rozbudowa, sanacja i rekonstrukcja układów substandardowych,
- rozwój przedsiębiorczości lokalnej z zagospodarowaniem przestrzeni dla rozwoju przemysłu nieuciążliwego, transportu i usług,
- rozwój rekreacji weekendowej i pobytovej oraz budownictwa letniskowego w atrakcyjnych obszarach gminy,
- na obszarze miasta i gminy Sulejów ustala się preferencje dla realizacji instalacji pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych (energii wiatru, spadku wód , biogazu i energetycznej wierzby),



- rozwój ścieżek rowerowych na obrzeżach układu komunikacji kołowej oraz budowa ścieżek rowerowych - rekreacyjnych, łączących atrakcyjne tereny na obszarze gminy,
- zapewnienie przestrzeni dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego,
- modernizacji układu komunikacji kołowej, lokalnej i tranzytowej, oraz zachowanie rezerw pod rozwój komunikacji i fragmentu drogi ekspresowej relacji Piotrków Tryb. - Kielce.
- zachowanie rezerwy terenowej pod nieprzewidywalne dzisiaj funkcje i potrzeby kreacyjne,
- wdrożenie procedur przygotowania obszarów stanowiących ofertę gminy dla pozyskania inwestorów z zewnątrz,
- dbałość o higienę i estetykę miejsca zamieszkania, pracy i odpoczynku oraz dążenie do osiągnięcia wyższego poziomu stanu ładu przestrzennego.

Podobnie, na wyższym poziomie agregacji faktograficznej, dla samego miasta Sulejowa określono generalną politykę w zakresie:

- ład przestrzenny,
- środowisko przyrodnicze,
- dziedzictwo kulturowe,
- infrastruktura techniczna,
- infrastruktura społeczna,
- inwestycje celu publicznego,
- rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjne,
- złoża kopalin użytecznych,
- niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- inne obszary problemowe.

Wszystkie te elementy układu funkcjonalno-przestrzennego winny wpływać na rozwój funkcji obszaru opracowania i tworzyć warunki dla promocji rozwoju społeczno – gospodarczego miasta i gminy.

W studium wykazano, że prowadzenie polityki przestrzennej regulowane jest przepisami prawa rzeczowego zawartymi w około 150 ustawach i około 300 przepisach wykonawczych.

W studium jak i w obowiązującej zmianie uwzględniono wszystkie opinie i uzgodnienia zakresu art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), a w tym wytyczne Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 16 sierpnia 2004 r. znak: PR.III.7326-37/2004. w zakresie zgodności ustaleń studium z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego Województwa Łódzkiego.