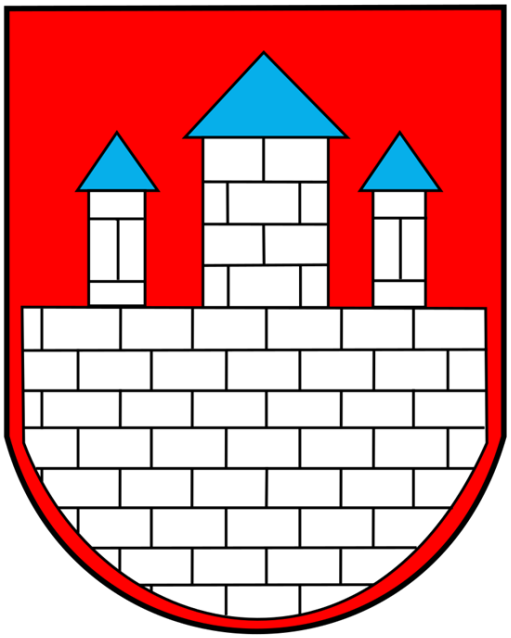
PLAN OGÓLNY
GMINY INOWŁÓDZ



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Inowłódz, wrzesień 2026 r.

Zamawiający:

Gmina Inowłódz
reprezentowana przez Burmistrza Inowłodza
ul. Spalska 2
97-215 Inowłódz

Wykonawca:

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka
ul. Traktorowa 43/2
91-117 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa Nr RN.272.19.2025 zawarta w dn. 09.01.2025 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka – główny projektant
mgr inż. Anna Grzelak – projektant
mgr inż. Tomasz Mikołajczyk – udział w opracowaniu
Dominik Krzymiński – udział w opracowaniu
mgr Karolina Bursztynowicz – udział w opracowaniu
mgr Piotr Pacan – udział w opracowaniu

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP 5

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego 5

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania 6

1.3. Materiały źródłowe 6

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY INOWŁÓDZ ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO 8

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Inowłódz 8

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego 9

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 9

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 11

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 15

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych 16

2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 17

2.8. Strefy ochronne ujęć wody 18

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 18

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 19

2.11. Udokumentowane złoża kopalin 19

2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 19

2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 19

2.14. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej 20

2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 25

2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne 26

2.17. Obszary ograniczonego użytkowania 26

2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 27

2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 27

2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 29

2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 29

2.21.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III 29

2.21.2. Grunty leśne 29

2.22. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 31

2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 31

2.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 31

2.24.1. Infrastruktura społeczna 31

2.24.2. Infrastruktura transportowa 33

2.24.3. Infrastruktura techniczna 35

2.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 36

2.26. Opracowanie ekofizjograficzne 49

2.27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Inowłódz 52

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY INOWŁÓDZ 55

3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 55

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego 55

3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie 58

3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych 67

3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 68

3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym 70

4. PODSUMOWANIE 73

Załączniki do uzasadnienia:

Załącznik Nr 1 – Ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań środowiska przyrodniczego

Załącznik Nr 2 – Ustalenia planu ogólnego na tle form ochrony przyrody

Załącznik Nr 3 – Ustalenia planu ogólnego na tle infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Załącznik Nr 4 – Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego

Załącznik Nr 5 – Gminny katalog stref planistycznych

1. WSTĘP

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan ogólny gminy Inowłódz powstał w konsekwencji podjętej Uchwały Nr V/33/24 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Inowłódz.

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych. Stanowi on akt prawa miejscowego, który jest uwzględniany przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - plany miejscowe uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego. Ponadto plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność między polityką przestrzenną gminy a działaniami inwestycyjnymi.

Gmina Inowłódz dysponuje 19 miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, ale pokrywają one jedynie niecałe 4% powierzchni gminy. Wobec tego plan ogólny będzie miał szczególne znaczenie zarówno przy podejmowaniu działań dotyczących zmian obecnych planów, jak i przy podejmowaniu nowych.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

W planie ogólnym cały obszar miasta został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono przede wszystkim obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego gminy Inowłódz dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Inowłódz sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz na podstawie uchwały Nr V/33/24 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Inowłódz.

Plan ogólny gminy Inowłódz sporządzony został zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), zmienionego w dniu 22 listopada 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Inowłódz
  www.bip.inowlodz.pl [dostęp z dn. 21.02.2025 r.]
- Dane Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody
  www.crfop.gdos.gov.pl [dostęp z dn. 28.02.2025 r.]
- Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.
- Decyzja Nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 czerwca 2023 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.
- Dane Informatycznego Systemu Osłony Kraju
  www.isok.gov.pl [dostęp z dn. 24.02.205 r.]
- Geoportal Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska
  www.geoserwis.gdos.gov.pl [dostęp z dn. 28.02.2025 r.]
- Narodowy Spis Powszechny 2021, Bank Danych Lokalnych
  www.bdl.stat.gov.pl/bdls/start [dostęp z dn. 21.02.2025 r.]
- Raport o stanie gminy Inowłódz
  www.bip.inowlodz.pl [dostęp z dn. 22.02.2024 r.]
- Rozporządzenie Nr 26/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258, poz. 1990 z dnia 24 lipca 2006 r).
- Solon Jerzy, Jan Borzyszkowski, Małgorzata Bidłasik, Andrzej Richling, Krzysztof Badora, Jarosław Balon, Teresa Brzezińska-Wójcik, i in. 2018. „Physico-Geographical

Mesoregions of Poland: Verification and Adjustment of Boundaries on the Basis of Contemporary Spatial Data", IGiPZ PAN.

- System „MIDAS" Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego
  www.geoportal.pgi.gov.pl/midas-web [dostęp z dn. 26.02.2025 r.].
- Uchwała Nr II/40/24 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa łódzkiego".
- Uchwała Nr LIV/337/22 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 września 2022 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Gminy Inowłódz 2021-2030.
- Uchwała Nr LXX/462/23 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Inowłódz.
- Uchwała Nr V/33/24 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu ogólnego gminy Inowłódz.
- Uchwała Nr VI/42/24 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Inowłódz na lata 2024-2032.
- Uchwała Nr
- Uchwała Nr XLV/279/2022 Rady Gminy Inowłódz z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie przyjęcia Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Inowłódz na lata 2021-2024.
- Uchwała Rady Gminy Inowłódz Nr XXIII/226/2001 z dnia 28.06.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe obszarów Gminy Inowłódz

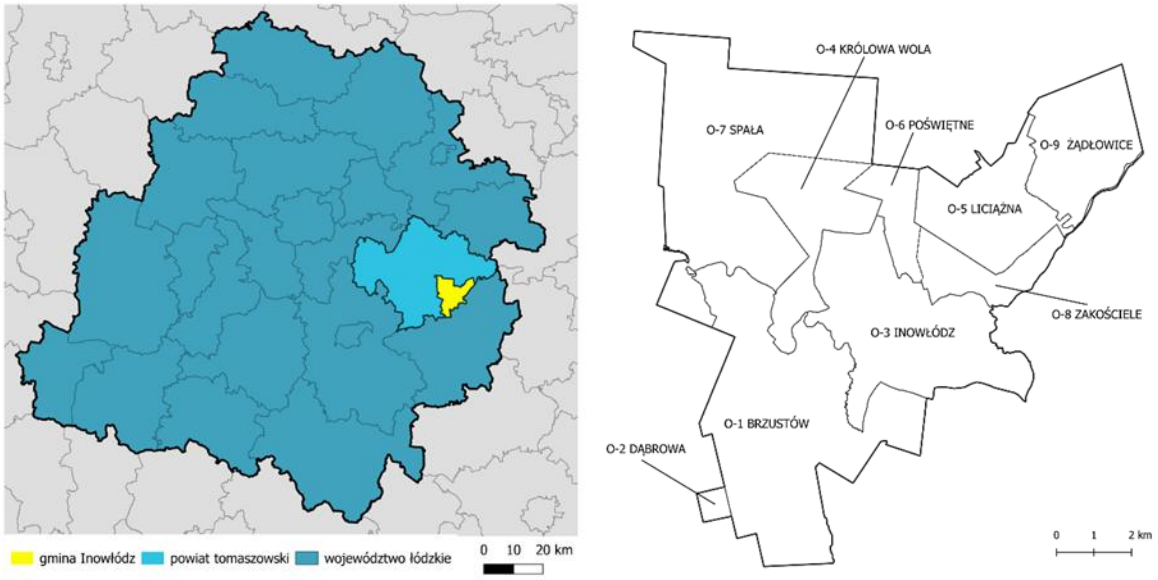
Materiały kartograficzne:

- Mapa zasadnicza i ewidencyjna gminy Inowłódz – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
- Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k.
- Mapa glebowo-rolnicza – pochodząca w Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY INOWŁÓDZ ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Inowłódz

Gmina Inowłódz położona jest w województwie łódzkim, we wschodniej części powiatu tomaszowskiego, po obu stronach rzeki Pilicy. Graniczy z takimi gminami jak Czerniewice, Lubochnia, Opoczno, Poświętne, Rzeczyca, Sławno, Tomaszów Mazowiecki. Gmina zajmuje powierzchnię ok. 98 km2 i składa się z dziesięciu sołectw: Inowłódz, Poświętne, Zakościele, Żądłowice, Liciążna, Królowa Wola, Brzustów, Dąbrowa, Konewka, Spała.



Rysunek 1. Położenie gminy Inowłódz na tle powiatu tomaszowskiego oraz województwa łódzkiego[1] (A) oraz obręby ewidencyjne w gminie Inowłódz (B)

Liczba mieszkańców gminy w 2021 roku, według Narodowego Spisu Powszechnego, wynosiła 3603 osoby. Większość (ok. 65%) populacji stanowi ludność w wieku produkcyjnym. W ogólnej populacji dominują kobiety. Wskaźnik feminizacji w gminie Inowłódz wynosi 107.

Zgodnie z podziałem Polski na regiony fizyczno-geograficzne[2], gmina Inowłódz położona jest na obszarze czterech mezoregionów:

- północna część gminy: mezoregion Równina Piotrkowska,
- środkowo-wschodnia część gminy: mezoregion Dolina Białobrzeska,
- południowa część gminy: mezoregion Wzgórza Opoczyńskie,
- niewielki fragment we wschodniej części gminy: mezoregion Równina Radomska.

[1] Rysunek przygotowano na podstawie danych pozyskanych z Państwowego Rejestru Granic.
[2] Według Solon i in. (2018).

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - *Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).*

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Inowłódz do roku 2030, która została przyjęta uchwałą nr LIV/337/22 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 września 2022 r., nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Inowłódz.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie ogólnym, zgodnie z art. 13b pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzenny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), należy uwzględnić ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego został przyjęty Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. W dokumencie określono wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji. Wskazano również długofalowe cele i kierunki wojewódzkiej polityki przestrzennej oraz przedstawiono wizję zagospodarowania przestrzennego regionu.

Wśród najważniejszych ustaleń *Planu* należy wyróżnić następujące cele szczegółowe odnoszące się do planu ogólnego gminy Inowłódz w jej granicach administracyjnych:

I. OSADNICTWO: Region spójny, o zrównoważonym systemie osadniczym:
   1. rozwój atrakcyjnych osadniczo miast pełniących funkcje krajowego, regionalnych, subregionalnych i ponadlokalnych biegunów wzrostu, zapewniających wysoką jakość życia m. in. poprzez:
      - kształtowanie zasobów mieszkaniowych o wysokim standardzie w tym m. in.:
        – rewitalizację przestrzenno-techniczną zdegradowanych terenów mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych

i poprzemysłowych, ze szczególnym uwzględnieniem historycznych struktur funkcjonalno-przestrzennych;

- kształtowanie przestrzeni dla wzrostu społeczno-ekonomicznego i rozwoju konkurencyjnej, innowacyjnej gospodarki, opartej na potencjale endogenicznym i oferującej atrakcyjne miejsca pracy, w tym m.in.:
  - aktywizację gospodarczą terenów zdegradowanych, m.in. wprowadzanie nowych funkcji, w tym szczególnie wyspecjalizowanych funkcji usługowych i przemysłowych, wspieranie rozwoju działalności gospodarczych wykorzystujących nowoczesne technologie;
- kształtowanie wysokiej jakości przestrzeni publicznych przyjaznych mieszkańcom, w tym m.in.:
  - rozwój atrakcyjnych przestrzeni publicznych w centrach miast m.in. poprzez wprowadzanie rozwiązań organizacyjnych i infrastrukturalnych na rzecz uspokojenia ruchu;
  - utrzymanie i rozwój terenów zieleni urządzonej, m.in. parków, skwerów, zieleni osiedlowej i ulicznej;
  - rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności;

2. rozwój miast o znaczeniu lokalnym i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich m. in. poprzez:
   - wzrost zasięgu oddziaływania przestrzennego miast o znaczeniu lokalnym, w tym m. in.:
     - podnoszenie standardu wyposażenia infrastrukturalnego zasobów mieszkaniowych;
     - rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym, w tym usług edukacji przedszkolnej, ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz usług kultury;
     - rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
     - rozwój wyspecjalizowanych funkcji gospodarczych, opartych na unikalnym potencjale endogenicznym, oraz usług dla przedsiębiorstw we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
     - przywracanie walorów dziedzictwa kulturowego m.in. poprzez rewitalizacje historycznych struktur miejskich we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym;
   - rozwój funkcji środowiskowej obszarów wiejskich, w tym m.in.:
     - racjonalne użytkowanie gruntów rolnych i wyłączenie z produkcji części gruntów najsłabszych;

II. TRANSPORT: Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury transportowej:
   1. rozwój systemu powiązań drogowych zewnętrznych i wewnętrznych;
   2. rozwój systemu powiązań kolejowych zewnętrznych i wewnętrznych.

III. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA: Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury technicznej:
   1. rozwój energetyki wykorzystującej OZE;
   2. rozwój systemów ciepłowniczych w miastach;
   3. rozwój systemów wodociągowych;
   4. rozwój systemów kanalizacyjnych m. in. poprzez:
      - budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (KPOŚK);

IV. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE: Region o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego:
   1. racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi;
   2. zwiększanie i poprawa jakości zasobów wodnych;
   3. kształtowanie zasobów leśnych;
   4. zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego.

V. DZIEDZICTWO KULTUROWE: Region o dobrze zachowanym dziedzictwie kulturowym:
   1. zachowanie materialnych zasobów dziedzictwa kulturowego m. in. poprzez:
      - wzmacnianie ochrony obszarowej dla szczególnie cennych form zabytkowego krajobrazu kulturowego regionu, w tym m.in.:
        – wytypowanych obszarów charakterystycznych dla tradycji osadniczej regionu, odznaczających się szczególnymi wartościami.

VI. TURYSTYKA I REKREACJA: Region o wysokiej atrakcyjności turystycznej:
   1. rozwój różnorodnych form turystyki w obszarach i ośrodkach recepcji turystycznej;
   2. rozwój systemu szlaków turystycznych wykorzystujących walory przyrodnicze i zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z trendami na rynku odbiorców.

VII. KRAJOBRAZ I ŁAD PRZESTRZENNY: Region o krajobrazie wysokiej jakości:
   1. ochrona i wzmacnianie walorów krajobrazu przyrodniczego;
   2. ochrona i wzmacnianie walorów krajobrazu kulturowego;
   3. kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie.

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny[3]

Na terenie gminy Inowłódz, według danych uzyskanych ze strony Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm), występują:

[3] W podrozdziale wykorzystano informacje uzyskane z geoserwisu GDOŚ (www.geoserwis.gdos.gov.pl, dostęp z dn. 28.02.2025 r.) oraz Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody GDOŚ (www.crfop.gdos.gov.pl, dostęp z dn. 28.02.2025 r.)

- 4 rezerwaty:
  - Spała;
  - Konewka;
  - Żądłowice;
  - Gać Spalska.

W myśl ustawy o ochronie przyrody, wśród ustaleń istotnych z punktu widzenia sporządzania Planu ogólnego gminy Inowłódz, na obszarze rezerwatów zabrania się budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom rezerwatu przyrody; prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony; biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony. Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska, po zasięgnięciu opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska, może zezwolić na obszarze rezerwatu przyrody na odstępstwa od zakazów, jedynie jeżeli jest to uzasadnione potrzebą m. in. realizacji inwestycji liniowych celu publicznego, celu publicznego o nieliniowym charakterze związanych z ochroną ludności przed powodzią i suszą, celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieliniowym charakterze w celu związanym z zapewnieniem telekomunikacji na obszarze rezerwatu przyrody.

- 1 park krajobrazowy – Spalski Park Krajobrazowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego[4] na terenie Spalskiego Parku Krajobrazowego, wśród zakazów istotnych z punktu widzenia sporządzania Planu ogólnego gminy Inowłódz, należy wymienić: realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (wskazanych w Rozporządzeniu Rady Ministrów[5]); likwidowanie i niszczenie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych; budowę nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej.

- 2 obszary Natura 2000 (dyrektywa siedliskowa):
  - Lasy Spalskie;
  - Dolina Dolnej Pilicy.

Na obszarach Natura 2000 nie obowiązują zakazy, jak to ma miejsce w przypadku chociażby wspomnianych już w tym dokumencie rezerwatów przyrody. Zabronione jest za to, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, podejmowanie działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności: pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub wpłynąć negatywnie na

[4] Rozporządzenie Nr 26/2006 Wojewody Łódzkiego z dnia 13 lipca 2006 r. w sprawie Spalskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 258, poz. 1990 z dnia 24 lipca 2006 r).

[5] Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839).

gatunki, dla których ochrony został wyznaczony ten obszar lub też pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

- 41 pomników przyrody (jedno- i wieloobiektowych);

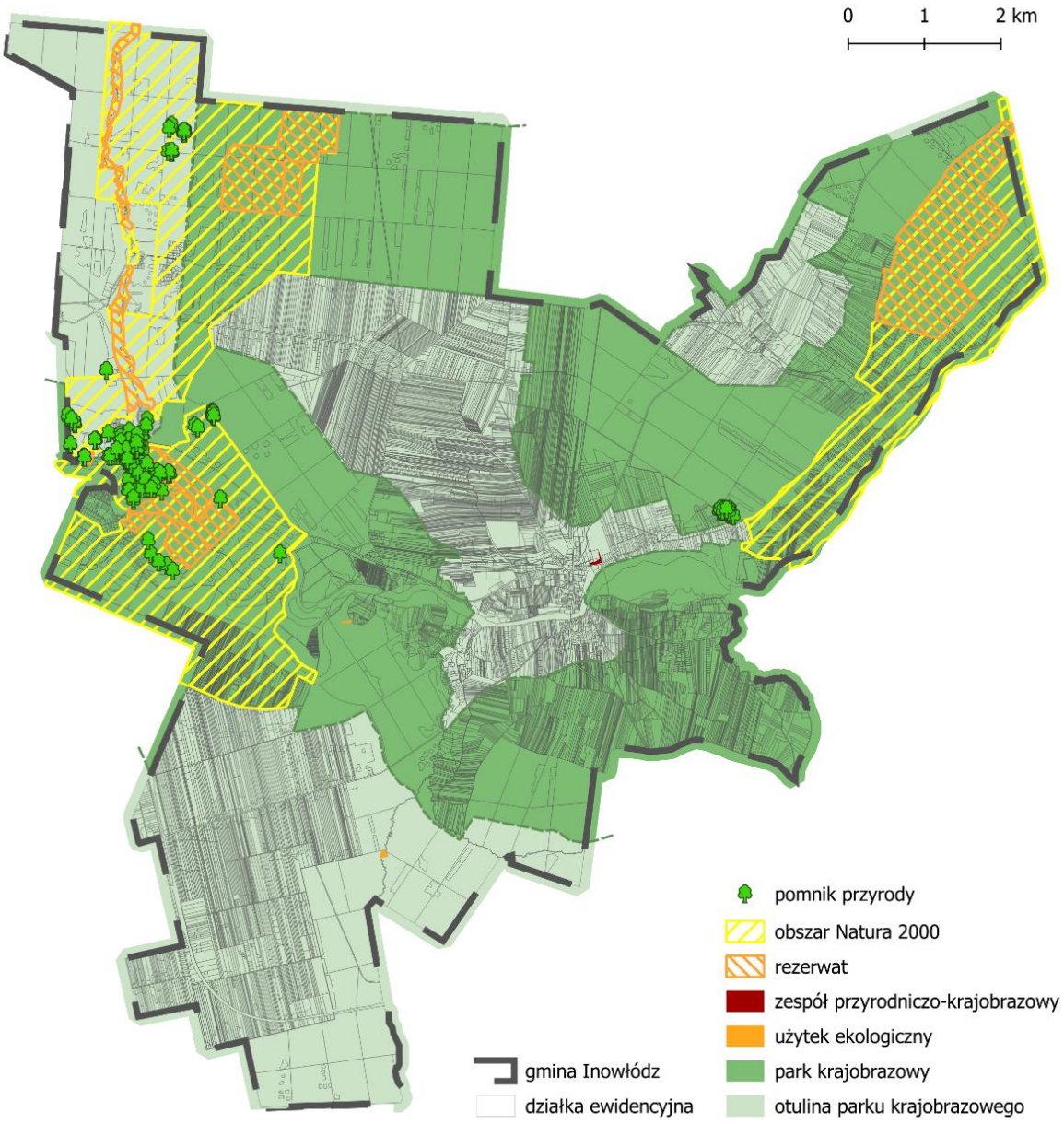
Pomnikami przyrody, zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie. Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu.

- 3 użytki ekologiczne:
  - 2 bagna;
  - siedlisko przyrodnicze i stanowisko rzadkich lub chronionych gatunków.

Użytki ekologiczne ustawa o ochronie przyrody definiuje jako zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej. Są to:; naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania. W stosunku do użytków ekologicznych mogą być wprowadzone m. in. następujące zakazy: niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu lub obszaru; wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych; likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych; zmiany sposobu użytkowania ziemi.

- 1 zespół przyrodniczo-krajobrazowy – Skarpa Jurajska.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody, zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi są fragmenty krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujące na ochronę ze względu na ich walory widokowe lub estetyczne. Ustanowienie wspomnianej formy ochrony przyrody następuję w drodze uchwały rady gminy. W stosunku do zespołów-przyrodniczo krajobrazowych mogą być wprowadzone zakazy identyczne jak w przypadku wspomnianych już powyżej użytków ekologicznych.



Rysunek 1. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Inowłódz[6]

[6] Na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (dostęp z dn. 28.02.2025 r.)

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

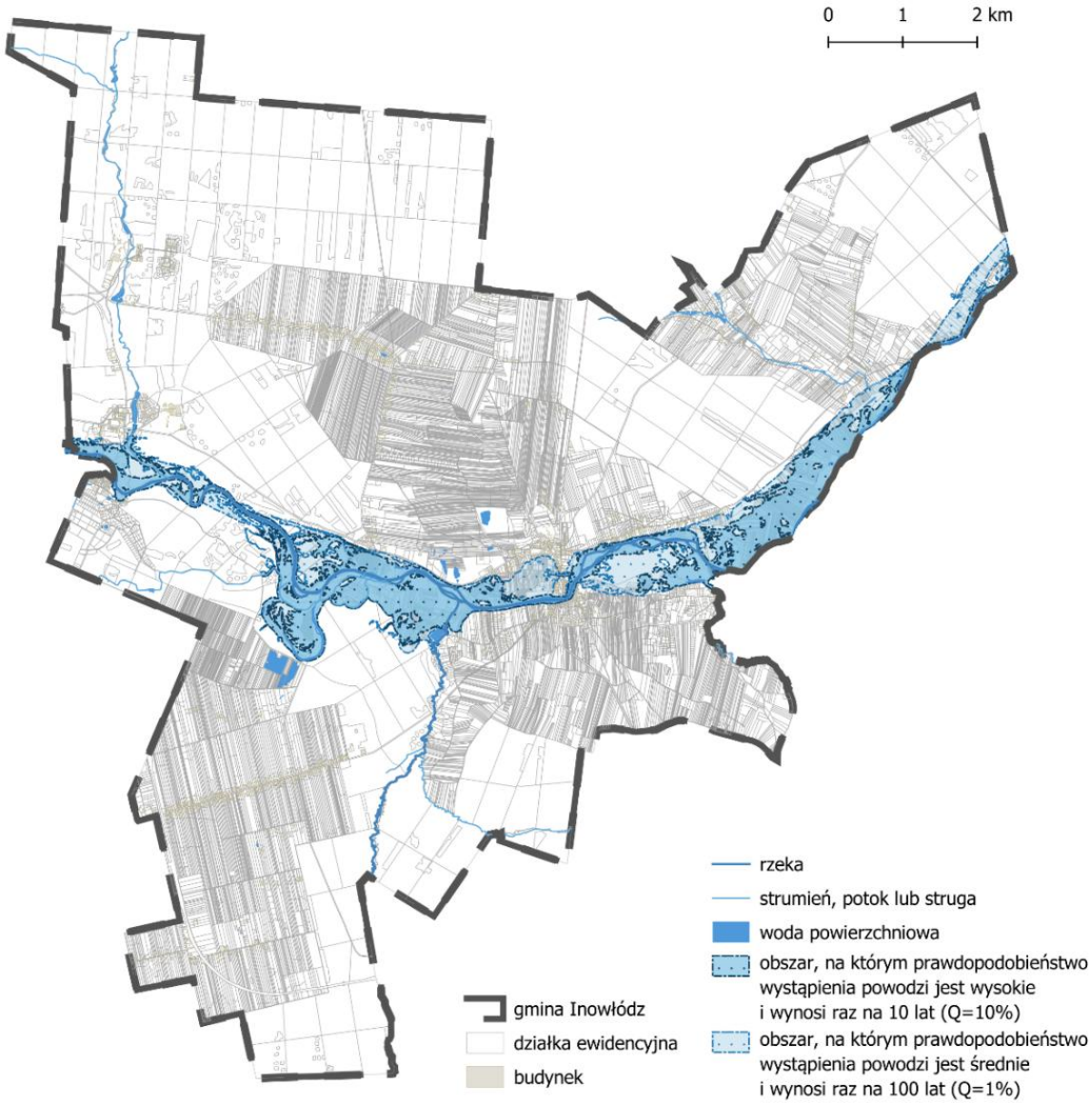
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat);
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów.

Według map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w gminie Inowłódz występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wód Q1% i 10%. Są to obszary położone w sąsiedztwie rzek Pilicy.

Należy mieć jednak na uwadze, że inne obszary również mogą być narażone na niebezpieczeństwo podtapiania w czasie wystąpienia zjawisk ekstremalnych.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały w możliwie najszerszym zakresie objęte strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. Szczegółowe zasady ochrony tych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.



Rysunek 2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Inowłódz[7]

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne *melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.*

Według danych uzyskanych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie gminy Inowłódz występują rowy melioracyjne w następujących obrębach ewidencyjnych: Brzustów, Inowłódz, Liciążna i Spała. Ponadto w obrębie Spała zlokalizowane są zbieracze drenarskie.

[7] Na podstawie danych Informatycznego Systemu Osłony Kraju (dostęp z dn. 24.02.205 r.).

2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.*

Według danych pochodzących z Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej na terenie gminy Inowłódz występują osuwiska:

- osuwisko aktywne okresowo w rejonie Kościoła pw. Świętego Idziego w mieście Inowłódz;
- osuwisko nieaktywne w rejonie miejscowości Żądłowice;
- dwa nieaktywne osuwiska w rejonie miejscowości Zakościele;

oraz dziewięć terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.



Rysunek 4. Osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na obszarze gminy Inowłódz w obrębach ewidencyjnych Inowłódz i Zakościele (A), Brzustów (B), Liciążna (C), Żądłowice (D)[8]

[8] Na podstawie Systemu „MIDAS" Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego (dostęp z dn. 26.02.2025 r.); podkład: openstreetmap.org.

W celu minimalizacji potencjalnego ryzyka związanego z ruchami masowymi ziemi oraz ograniczenia wpływu działalności człowieka na obszary predysponowane do ich występowania, w największym możliwym stopniu włączono te tereny do stref o minimalnej presji urbanistycznej lub stref otwartych.

W planie ogólnym przyjęte rozwiązanie dążące do utrzymaniu tych obszarów w ich naturalnym stanie, zmniejsza ryzyko wywołania niepożądanych zjawisk geodynamicznych. Dodatkowo, poprzez objęcie tych terenów strefami o ograniczonej ingerencji inwestycyjnej, zapewniono ochronę ich funkcji ekologicznych i hydrologicznych.

2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanową obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Strefy ochronne ujęć wód stanowią istotny element zarządzania zasobami wodnymi, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa i jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności. Strefy ochrony bezpośredniej, obejmujące obszar wokół ujęć, zapewniają ich bezpośrednią ochronę i kontrolę, co jest istotne dla zachowania czystości wód. W związku z tym wszystkie wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej zostały w planie ogólnym wpisane do stref otwartych (SO) i stref infrastrukturalnych (SI).

Natomiast w przypadku stref ochrony pośredniej konieczne jest dalsze stosowanie się do wymagań określonych w przepisach odrębnych w ramach planów miejscowych. Oznacza to konieczność uwzględniania tych regulacji w przyszłych działaniach planistycznych i inwestycyjnych, aby zapewnić trwałą ochronę zasobów wodnych.

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego[9] gmina Inowłódz położona jest na obszarze dwóch Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 410 „Opoczno” oraz GZWP nr 404 „Koluszki-Tomaszów”.

Dla powyższych zbiorników wód podziemnych nie ustalono obszarów ochronnych.

[9] www.pgi.gov.pl (dostęp z dn. 10.12.2024 r.).

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Inowłódz, zgodnie z danymi uzyskanymi z Państwowego Instytutu Geologicznego, zlokalizowane są następujące tereny oraz obszary górnicze:

- Inowłódz (wydobycie piasków i żwirów ze złoża Inowłódz);
- Inowłódz VII (wydobycie kamieni łamanych i blocznych ze złoża Teofilów);
- Brzustów I (wydobycie piasków i żwirów ze złoża Brzustów);
- Liciążna (wydobycie piasków i żwirów ze złoża Liciążna).

2.11. Udokumentowane złoża kopalin

Na terenie gminy Inowłódz, według danych pozyskanych z Państwowego Instytutu Geologicznego[10], występują następujące udokumentowane złoża kopalin piasków i żwirów:

- Brzustów;
- Brzustów I;
- Brzustów II;
- Inowłódz;
- Liciążna;

oraz kamieni łamanych i blocznych:

- Dęborzyczka;
- Teofilów.

Złoża Inowłódz, Brzustów oraz Teofilów podlegają eksploatacji w związku z czym zostały objęte strefami górnictwa (SG). Pozostałe złoża zostały objęte strefami otwartymi (SO) w celu zachowania ich w naturalnym stanie, co oznacza brak możliwości ich eksploatacji oraz ochronę przed ingerencją mogącą prowadzić do degradacji środowiska.

2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Inowłódz nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Inowłódz nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.

W związku z powyższym pominięto ten aspekt przy tworzeniu planu ogólnego.

[10] www.pgi.gov.pl (dostęp z dn. 26.02.2025 r.).

2.14. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.).

Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, ujętym w Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Do głównych obowiązków i kompetencji samorządu gminnego w tym zakresie należy m.in. prowadzenie gminnej ewidencji zabytków, sporządzanie programów opieki nad zabytkami, uwzględnianie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina Inowłódz posiada na swoim terenie następujące zabytki wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego[11]:

Tabela 1. Zabytki na terenie gminy Inowłódz wpisane do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Adres
1	Cmentarz rzymsko-katolicki przykościelny kościoła św. Idziego	Inowłódz	ul. Władysława Hermana 2
2	Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Michała Archanioła	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 12
3	Synagoga w Inowłodzu[12]	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 27
4	Ruiny zamku w Inowłodzu[13]	Inowłódz	ul. Zamkowa 7
5	Kompleks obiektów schronu kolejowego „Anlage Mitte”[14]	Konewka	Konewka
6	Kościół drewniany wzniesiony w początku lat 20-tych XX w.[15]	Spała	ul. Mościckiego 2

[11] Wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych woj. łódzkiego (stan na dzień: 06.03.2025) (www.wuoz-lodz.pl, dostęp z dn. 07.03.2025 r.).
[12] W *Gminnej Ewidencji Zabytków* obiekt widnieje pn. *Budynek usługowy – sklep (dawniej synagoga).*
[13] W *Gminnej Ewidencji Zabytków* obiekt widnieje pn. *Zamek „trwała ruina”.*
[14] W *Gminnej Ewidencji Zabytków* obiekt widnieje pn. *Bunkier*.
[15] W *Gminnej Ewidencji Zabytków* obiekt widnieje pn. *Kościół rz.-kat. p.w. Królowej Polski*.

7	Park przy dawnym pałacu Prezydenta Rzeczpospolitej w Spale[16]	Spała	ul. Mościckiego
8	Most drogowy na rzece Pilicy[17]	Spała	droga Spała - Ciebłowice

oraz zabytki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

Tabela 2. Zabytki na terenie gminy Inowłódz wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Adres
1	Dom	Brzustów	Brzustów 12
2	Dom	Brzustów	Brzustów 27
3	Dom	Brzustów	Brzustów 68
4	Dom	Brzustów	Brzustów 72
5	Dom	Brzustów	Brzustów 73
6	Dom	Brzustów	Brzustów 78
7	Dom	Brzustów	Brzustów 87
8	Dom	Brzustów	Brzustów 92
9	Dom	Brzustów	Brzustów 97
10	Dom	Brzustów	Brzustów 100
11	Dom	Brzustów	Brzustów 116
12	Dom	Brzustów	Brzustów 118
13	Dom	Brzustów	Brzustów 135
14	Dom	Brzustów	Brzustów 160
15	Cmentarz rzymsko-katolicki	Brzustów	b.d.[18]
16	Cmentarz rzymsko-katolicki	Inowłódz	b.d.
17	Cmentarz rzymsko-katolicki przykościelny kościoła św. Idziego	Inowłódz	ul. Władysława Hermana 2
18	Cmentarz – mogiła zbiorowa z II wojny	Inowłódz	b.d.
19	Cmentarz wojenny z I wojny	Inowłódz	b.d.
20	Cmentarz żydowski	Inowłódz	b.d.
21	Budynek usługowy – sklep (dawniej synagoga)[19]	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 27
22	Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Idziego	Inowłódz	ul. Władysława Hermana 2

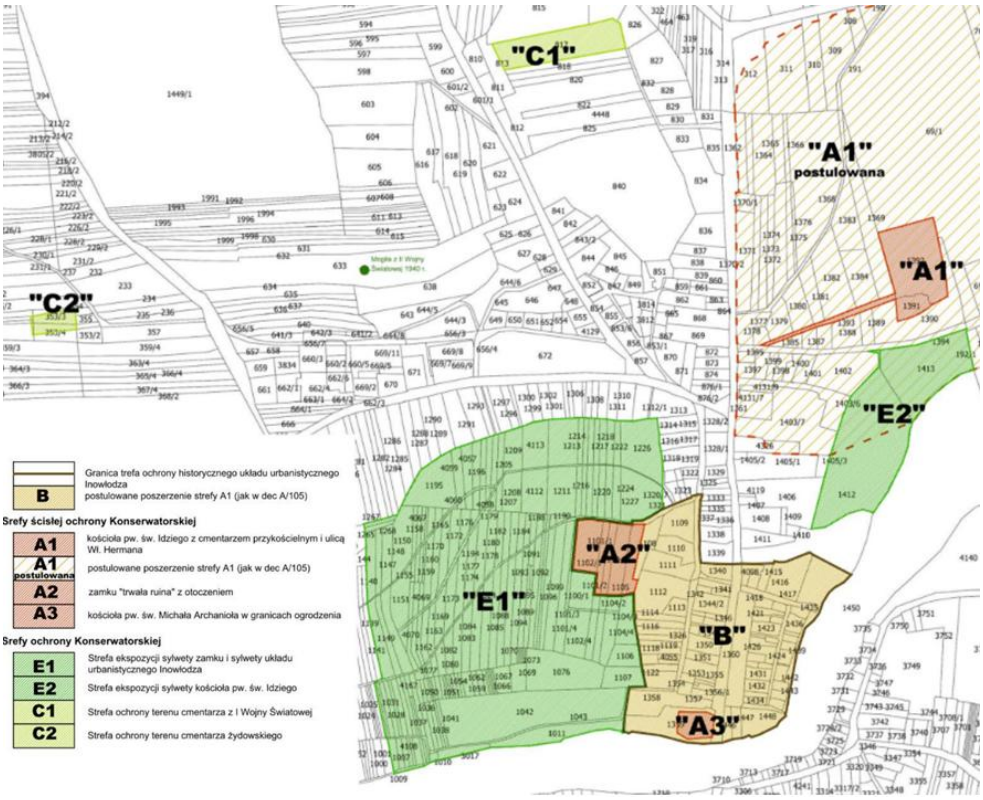
[16] W *Gminnej Ewidencji Zabytków* obiekt widnieje pn. *Park.*
[17] W *Gminnej Ewidencji Zabytków* obiekt widnieje pn. *Most na rz. Pilicy im. gen. Tadeusza Buka.*
[18] Brak danych.
[19] W *Rejestrze Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego* obiekt widnieje pn. *Synagoga w Inowłodzu.*

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Adres
23	Kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. św. Michała Archanioła	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 12
24	Plebania	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 12
25	Zamek „trwała ruina”[20]	Inowłódz	ul. Zamkowa 7
26	Układ przestrzenny miejski	Inowłódz	b.d.
27	Budynek administracji samorządowej	Inowłódz	ul. Spalska 2
28	Dom	Inowłódz	ul. Czarnieckiego 14
29	Dom	Inowłódz	ul. Czarnieckiego 19
30	Dom (obecnie pustostan)	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 2
31	Dom (obecnie sklep)	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 5
32	Dom (obecnie bank)	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 7
33	Dom	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 10
34	Dom	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 19
35	Dom	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 21
36	Dom (obecnie pustostan)	Inowłódz	pl. Kazimierza Wielkiego 23
37	Dom	Inowłódz	ul. Juliana Tuwima 25
38	Dom	Inowłódz	ul. Juliana Tuwima 30
39	Bunkier[21]	Konewka	b.d.
40	Dom Ludowy	Królowa Wola	Królowa Wola 89
41	Dom drewniany	Królowa Wola	Królowa Wola 117
42	Droga odciek drogi dł. ok. 500m (przez lasy Spalskie)	Spała	b.d.
43	Most na rz. Pilicy im. gen. Tadeusza Buka[22]	Spała	droga Spała - Ciebłowice
44	Kapliczka św. Jana Chrzciciela	Spała	ul. Mościckiego 21
45	Kościół rz.-kat. p.w. Królowej Polski[23]	Spała	ul. Mościckiego 2
46	Park[24]	Spała	ul. Mościckiego

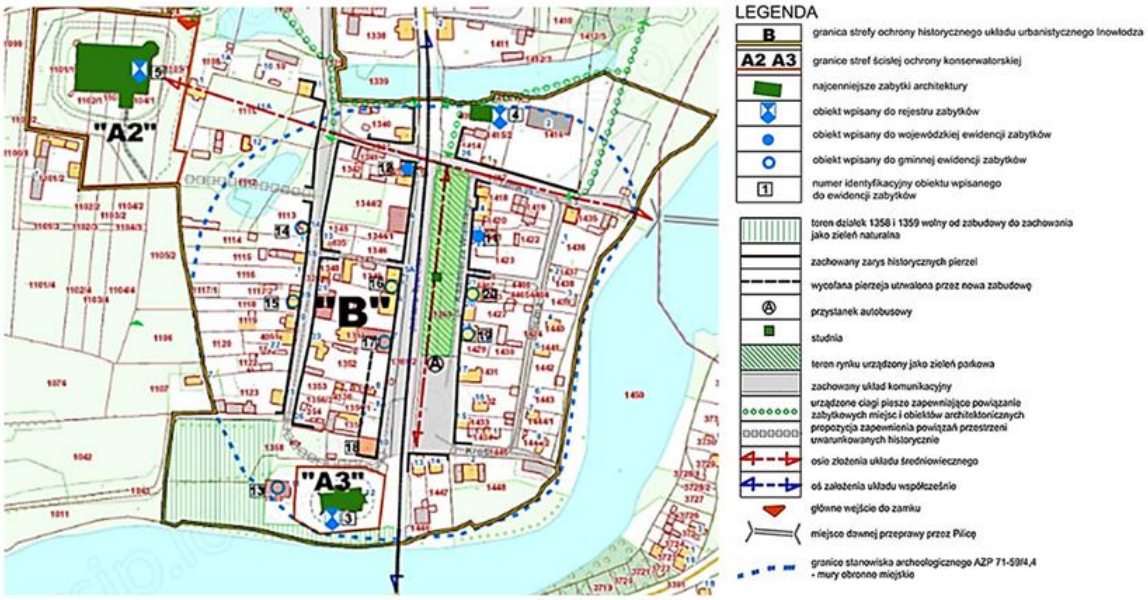
[20] W *Rejestrze Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego* obiekt widnieje pn. *Ruiny zamku w Inowłodzu.*
[21] W *Rejestrze Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego* obiekt widnieje pn. *Kompleks obiektów schronu kolejowego „Anlage Mitte”.*
[22] W *Rejestrze Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego* obiekt widnieje pn. *Most drogowy na rzece Pilicy.*
[23] W *Rejestrze Zabytków Nieruchomych Województwa* Łódzkiego obiekt widnieje pn. *Kościół drewniany wzniesiony w początku lat 20-tych XX w.*
[24] W *Rejestrze Zabytków Nieruchomych Województwa Łódzkiego* obiekt widnieje pn. *Park przy dawnym pałacu Prezydenta Rzeczpospolitej w Spale.*

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Adres
47	Park	Spała	ul. Piłsudskiego
48	Turbina (obecnie bar)	Spała	ul. Piłsudskiego 1
49	Budynek mieszkalno-usługowy (dawniej wozownia)	Spała	ul. Piłsudskiego 12
50	Budynek mieszkalny wielorodzinny „Trojak”	Spała	ul. Wojciechowskiego 5
51	Szklarnia pałacowa (obecnie budynek mieszkalny)	Spała	ul. Piłsudskiego
52	Budynek mieszkalno-gospodarczy	Spała	ul. Harcerska 5
53	Budynek mieszkalny wielorodzinny (dawniej dom pracowników służby leśnej)	Spała	ul. Harcerska 4
54	Budynek mieszkalno-usługowy „Dzik” (dawniej dom wczasowy)	Spała	ul. Mościckiego 2
55	Budynek mieszkalny wielorodzinny „Sarenka” (dawniej dom wczasowy)	Spała	ul. Mościckiego 7
56	Dom wczasowy „Jelonek” (dawniej willa)	Spała	ul. Mościckiego 9
57	Restauracja „Carska Wieża” (dawniej wieża ciśnień z pompownią)	Spała	ul. Mościckiego 13
58	Budynek mieszkalno-usługowy (dawniej kuchnia pałacowa)	Spała	ul. Mościckiego 15
59	Budynek usługowy „Savoy” dawniej „Rogacz” (dawniej dom wczasowy”	Spała	ul. Mościckiego 17/19
60	Budynek hotelarski „Dwór Carski” (dawniej poczta”	Spała	ul. Nadpiliczna 3
61	Budynek mieszkalny wielorodzinny (dawniej willa, potem przedszkole)	Spała	ul Nadpiliczna 6
62	Dom formacyjno-rekolekcyjny i budynek mieszkalny (dawniej młyn)	Spała	ul. Piłsudskiego 6
63	Budynek mieszkalny (dawniej willa)	Teofilów	Teofilów 6a
64	Dom drewniany	Teofilów	Teofilów 51
65	Willa rezydencjonalna „Stefanówka” (obecnie pustostan)	Zakościele	Zakościele 59
66	Willa rezydencjonalna „Urbanówka” (obecnie budynek usługowy)	Zakościele	Zakościele 80

Historyczny układ urbanistyczny miasta Inowłódz (Tab. 2, L. p. 26, *Układ przestrzenny miejski*) podlega ochronie w celu zachowania najcenniejszych elementów układu. Na terenie miasta wyznaczono trzy Strefy ścisłej ochrony Konserwatorskiej (A1, A2, A3) oraz Strefy ścisłej ochrony Konserwatorskiej (E1, E2, C1, C2). Wskazano również wytyczne zachowania walorów krajobrazowych i przestrzennych dla układu urbanistycznego i jego otoczenia.



Rysunek 5. Strefa ochrony historycznego układu urbanistycznego oraz postulowane strefy ochrony konserwatorskiej[25]



Rysunek 6. Strefa ochrony historycznego układu urbanistycznego – wytyczne do zachowania średniowiecznego układu przestrzennego[26]

[25] Załącznik Nr 7 do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
[26] Wyrys z Załącznika nr 8 do Karty Ewidencyjnej.

Na terenie gminy ponadto zlokalizowane są również zabytki archeologiczne ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków[27]:

- 1 depozyt;
- 1 fortyfikacja;
- 1 punkt osadniczy;
- 1 zamek;
- 3 znaleziska luźne;
- 6 śladów osadniczych;
- 14 osad.

Gmina Inowłódz dysponuje również Programem Opieki nad Zabytkami[28]. W dokumencie ochrona i opieka nad zabytkami została podzielona na trzy priorytety:

- Priorytet I: Rewaloryzacja dziedzictwa kulturowego, jako element rozwoju społeczno-gospodarczego gminy;
- Priorytet II: Badanie i dokumentacja dziedzictwa kulturowego oraz promocja i edukacja służąca budowaniu tożsamości lokalnej;
- Priorytet III: Ochrona i świadome kształtowanie krajobrazu kulturowego.

W *Programie* wskazano również zabytki o najwyższym znaczeniu dla gminy. Są to:

- Kościół św. Idziego w Inowłodzu;
- Kościół p.w. Matki Boskiej Królowej Korony Polskiej w Spale;
- Częściowo zrekonstruowane ruiny zamku Kazimierza Wielkiego w Inowłodzu;
- Kościół p.w. św. Michała Archanioła w Inowłodzu;
- Synagoga żydowska z XIX wieku.

W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących planów miejscowych do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W przypadku zabytków zlokalizowanych poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konieczne będzie dalsze monitorowanie oraz uwzględnianie ich ochrony w procesie opracowywania wspomnianych planów.

2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Inowłódz nie występują obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

[27] Według danych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

[28] Program Opieki nad Zabytkami Gminy Inowłódz przyjęty Uchwałą Nr XLV/279/2022 Rady Gminy Inowłódz z dnia 27 stycznia 2022 roku w sprawie przyjęcia Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Inowłódz na lata 2021-2024.

2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.) tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury[29] na terenie gminy Inowłódz wskazano tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe.

Tabela 3. Tereny zamknięte w gminie Inowłódz, przez które przebiegają linie kolejowe[30]

L.p.	Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. działki [ha]	ID działki
2811	tomaszowski	Inowłódz	0001 Brzustów	467/3	17,26	101605_2.0001.467/3
2812	tomaszowski	Inowłódz	0001 Brzustów	1297	2,11	101605_2.0001.1297
2813	tomaszowski	Inowłódz	7 Spała	47/1	4,61	101605_2.0007.47/1
2814	tomaszowski	Inowłódz	7 Spała	357	0,34441	101605_2.0007.357

Tereny te w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref komunikacyjnych celem zapewnienie odpowiednich warunków do rozwoju infrastruktury kolejowej, umożliwiających poprawę dostępności oraz płynności ruchu, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przestrzennych.

Na terenie gminy, decyzją Ministra Obrony Narodowej[31], wskazano również tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej. Zostały one włączone do strefy otwartej (SO).

Tabela 4. Tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej w gminie Inowłódz[32]

L.p.	Województwo	Powiat	Miejscowość	Obręby i numery działek	Miejsce przechowywania dokumentacji geodezyjno-kartograficznej
714	łódzkie	tomaszowski	Spała	7 SPAŁA, dz. 59.	RZI BYDGOSZCZ

2.17. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Inowłódz nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

[29] Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.
[30] Tabela stanowi wyciąg z załącznika nr 5 do Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.
[31] Decyzja Nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 czerwca 2023 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej.
[32] Tabela stanowi wyciąg z załącznika do decyzji nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 czerwca 2023 r. (poz. 79).

2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Inowłódz nie zostały wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) rada gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Gmina Inowłódz, w drodze uchwały[33] Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2023 r. wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji oraz w drodze uchwały[34] Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 29 sierpnia 2024 r. przyjęła Gminny Program Rewitalizacji Gminy Inowłódz na lata 2024-2032.

W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji przewidziano następujące cele strategiczne oraz kierunki działań do zrealizowania na obszarze rewitalizacji:

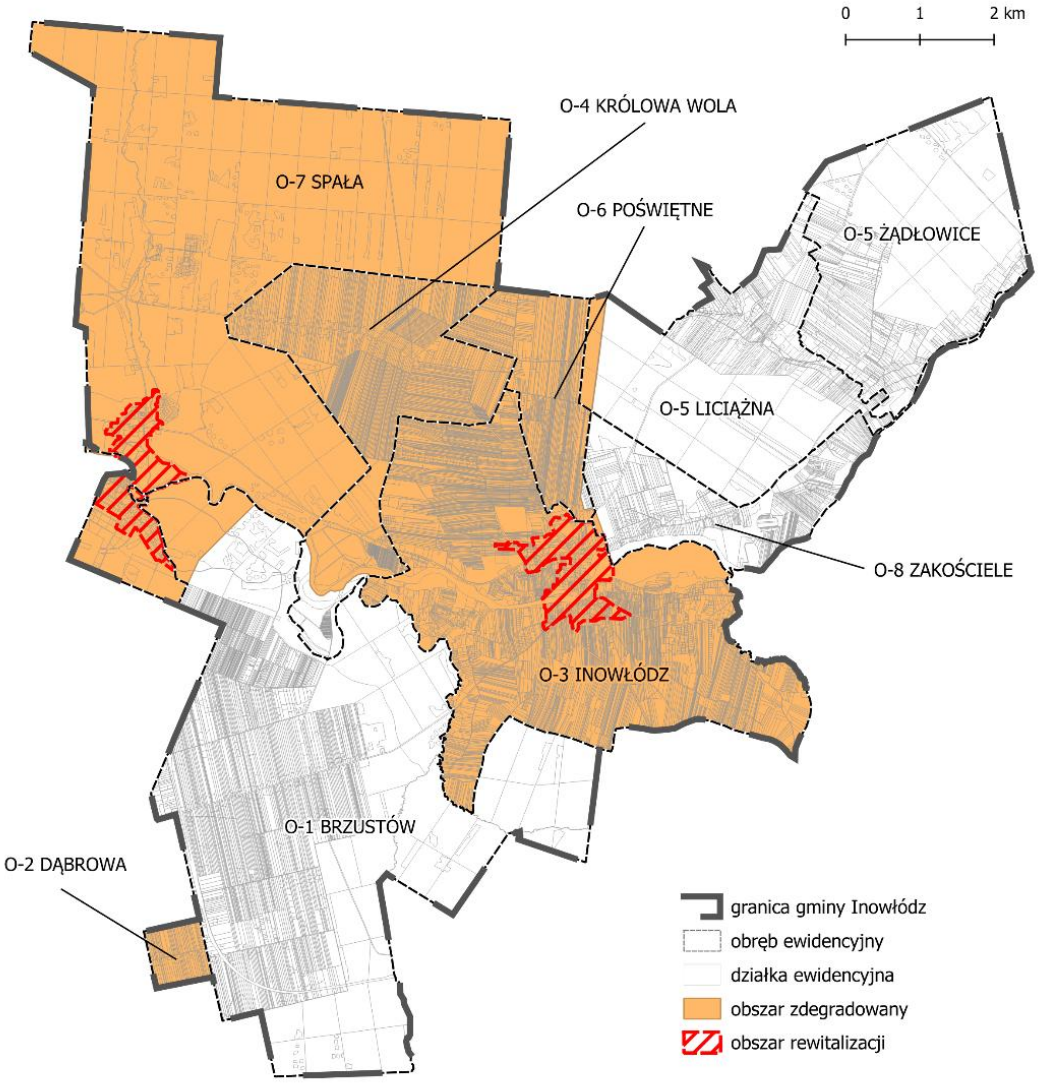
- Cel strategiczny 1. Wsparcie w rozwiązywaniu problemów oraz aktywizacja społeczności lokalnej Obszaru rewitalizacji; kierunki działań:
  - 1.1. Budowanie tożsamości lokalnej wśród mieszkańców z wykorzystaniem lokalnych zasobów historycznych, przyrodniczych i kulturowych.
  - 1.2. Tworzenie atrakcyjnej oferty spędzania czasu wolnego dla różnych grup wiekowych.
  - 1.3. Wsparcie rodzin w skutecznej realizacji funkcji wychowawczych.
  - 1.4. Zapewnienie usług wsparcia dla seniorów.
- Cel strategiczny 2. Tworzenie warunków do przyjaznego mieszkania; kierunki działań:
  - 2.1. Kreowanie przyjaznych przestrzeni publicznych, służących rozwojowi społecznemu i gospodarczemu w Obszarze rewitalizacji.
  - 2.2. Poprawa dostępności do infrastruktury społecznej i kulturalnej.
  - 2.3. Rozwój terenów zielonych i rekreacyjnych służących lokalnej społeczności.
  - 2.4. Rozwój infrastruktury technicznej.
  - 2.5. Poprawa jakości i dostępności do infrastruktury drogowej, w tym parkingów.

W celu realizacji przedstawionych powyżej celów rewitalizacji przewidziano 28 przedsięwzięć, wśród których jako najważniejsze w kontekście sporządzania Planu ogólnego gminy Inowłódz należy wymienić:

- rewitalizacja centrum Inowłódza z przywróceniem funkcji centrotwórczych Rynku;
- rozwój terenów rekreacyjnych nad rzeką Pilicą w Inowłodzu;
- rewitalizacja i zagospodarowanie terenów zielonych na potrzeby lokalnej społeczności;

[33] Uchwała Nr LXX/462/23 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Inowłódz.
[34] Uchwała Nr VI/42/24 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Inowłódz na lata 2024-2032.

- zagospodarowanie otoczenia zbiornika na rzece Gaci w Spale;
- zagospodarowanie terenu na błoniach nadpilicznych w Spale;
- budowa infrastruktury komunalnej na terenie prawobrzeżnej Spały;
- przebudowa parkingu na błoniach nadpilicznych w Spale.



Rysunek 7. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na terenie gminy Inowłódz[35]

Wyznaczenie obszarów zdegradowanych i rewitalizacyjnych ma na celu skoncentrowanie działań w miejscach wymagających szczególnego wsparcia oraz kompleksowej poprawy. Obszary te zostały wybrane w oparciu o ich specyficzne potrzeby społeczne, a także potrzeby w zakresie infrastruktury, zabudowy oraz jakości przestrzeni publicznych. Dla tych terenów w ramach stref planistycznych dążono do stworzenia warunków umożliwiających kontynuację działań rewitalizacyjnych, zgodnych z wyznaczonymi celami, polityką przestrzenną oraz wymaganiami społecznymi. Strefy te otwierają także możliwość pozyskiwania środków zewnętrznych na realizację projektów rewitalizacyjnych, co przyczyni się do ożywienia tych

[35] Rysunek przygotowano na podstawie *Załącznik do uchwały Nr LXX/462/23 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2023 r.*

obszarów, poprawy jakości życia ich mieszkańców oraz zwiększenia atrakcyjności terenów w kontekście inwestycyjnym i turystycznym.

2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) *Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.*

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu L_{DWN}, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

W związku z niewyznaczeniem obszarów cichych na terenie gminy nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

2.21.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast.

W gminie Inowłódz powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wynosi ok. 333 ha czyli 3,42 % powierzchni całego terenu gminy. Zlokalizowane są one głównie w pobliżu miejscowości Brzustów, Królowa Wola oraz Poświętne.

2.21.2. Grunty leśne

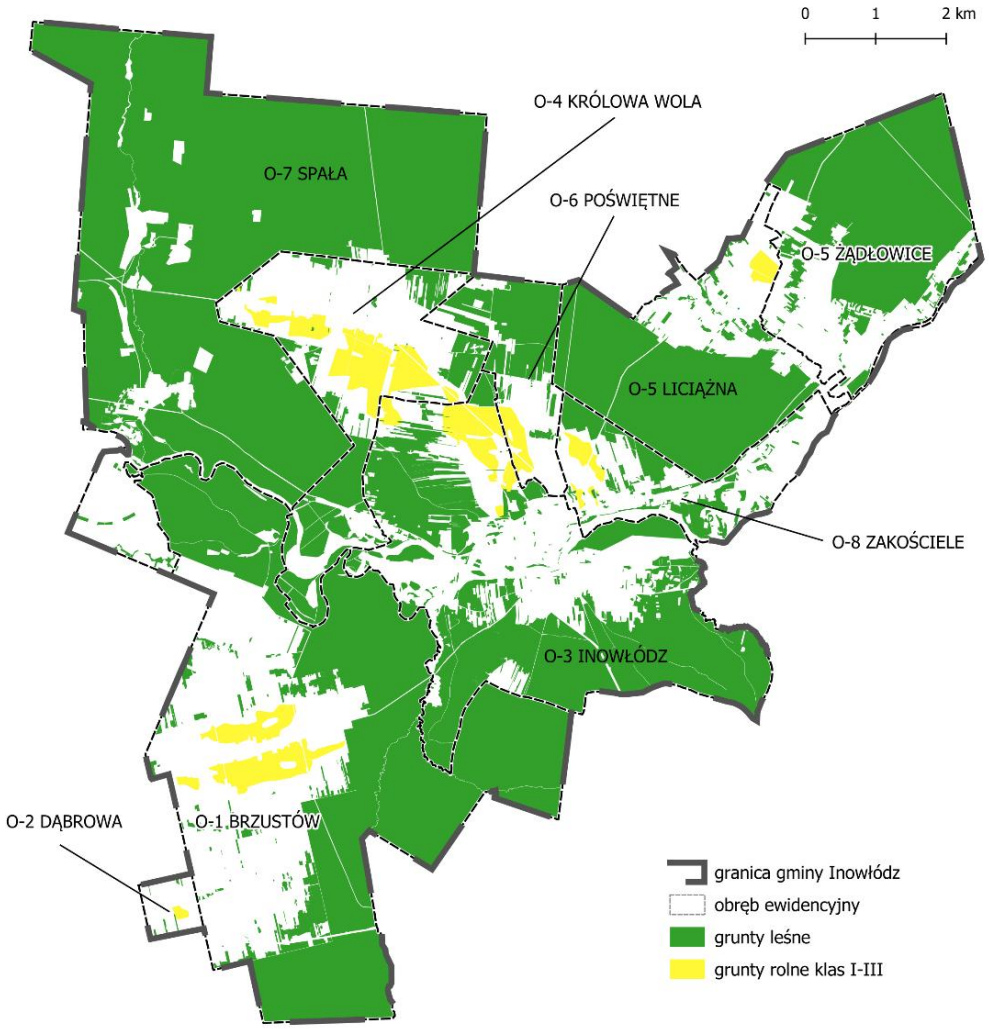
Powierzchnia gruntów leśnych na terenie gminy Inowłódz wynosi ok. 6170 ha, co stanowi ok. 63% powierzchni całej gminy.

Lasy te znajdują się w zarządzie RDLP Łódź, Nadleśnictwa Smardzewice (na południu gminy) oraz Nadleśnictwa Spała (na północy gminy).

Prowadzona polityka przestrzenna gminy Inowłódz ma na celu ochronę gruntów rolnych i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Tereny te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie

tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w strukturze miasta zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Jedynie w nielicznym stopniu, tam gdzie uznano to za zasadne z uwagi na istniejącą zabudowę oraz rekreacyjny i letniskowy charakter obszaru, lasy zostały włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną (SJ) z dodatkowym profilem strefy w postaci terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz teren zieleni naturalnej i terenu lasu. Zabieg ten ma na celu ochronę zasobów leśnych przy jednoczesnym umożliwieniu dalszego rozwoju przestrzennego gminy poprzez procesy urbanizacyjne.



Rysunek 8. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na obszarze gminy Inowłódz[36]

[36] Na podstawie danych PODGiK.

2.22. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami.

Na terenie gminy Inowłódz nie występują takie zakłady, wobec czego nie było konieczności uwzględnienia takich obiektów w planie.

2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.) – pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzą pas techniczny oraz pas ochronny.

Gmina Inowłódz nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego, w związku z czym nie występują uwarunkowania w tym zakresie, które należałoby uwzględnić w planie ogólnym.

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

2.24.1. Infrastruktura społeczna[37]

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego. Na infrastrukturę społeczną składają się instytucje oraz urządzenia zapewniające zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej, życia kulturalnego i społecznego, opieki socjalnej oraz sportu.

<u>Oświata</u>

Na terenie gminy Inowłódz funkcjonują dwie szkoły publiczne:

- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Juliana Tuwima w Inowłodzu (ul. Spalska 5, 97-215 Inowłódz);
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Brzustowie (Brzustów 1, 97-215 Brzustów);

oraz:

- Szkoła Podstawowa w Królowej Woli (Królowa Wola 77, 97-215 Królowa Wola);
- Niepubliczne Przedszkole „Towarzystwo Przyjaciół Dzieci” (ul. Spalska 5, 97-215 Inowłódz).

[37] Przygotowano na podstawie *Raportu o stanie gminy Inowłódz 2023.*

Ochrona zdrowia

W gminie Inowłódz zlokalizowane są dwa ośrodki zdrowia:

- Przychodnia Medycyny Rodzinnej w Inowłodzu (ul. Juliana Tuwima 4, 97-215 Inowłódz);
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej KAMED Katarzyna Kosiacka (ul. marsz. Józefa Piłsudskiego 12, 97-214 Spała).

Kultura

Realizację potrzeb z zakresu kultury w gminie Inowłódz zapewnia Gminny Ośrodek Kultury, w którego w skład wchodzą:

- Gminne Centrum Kultury w Inowłodzu – Zamek w Inowłodzu (ul. Zamkowa 7, 97-215 Inowłódz);
- Biblioteka – Zamek w Inowłodzu (ul. Zamkowa 7, 97-215 Inowłódz);
- Świetlica Wiejska w Liciążnej (97-215 Liciążna);
- Świetlica Wiejska w Królowej Woli (97-215 Królowa Wola);
- Świetlica Wiejska w Konewce (97-215 Konewka);
- Świetlica Wiejska w Brzustowie (97-215 Brzustów);
- Świetlica Wiejska „Sołtysówka” w Spale (ul. Wojciechowskiego 8, 97-215 Spała).

Sport

W gminie Inowłódz zlokalizowane są następujące obiekty sportowe:

- Centralny Ośrodek Sportu Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Spale (al. Prezydenta I. Mościckiego 6, 97-215 Spała);
- Gminny Stadion Sportowy przy Publicznej Szkole Podstawowej im. Juliana Tuwima w Inowłodzu (ul. Spalska 5, 97-215 Inowłódz);
- Ośrodek Sportu i Rekreacji Tama (ul. Tamka 3, 97-215 Inowłódz);
- Boisko szkolne w Liciążnej (Liciążna 57A, 97-215 Liciążna);
- Boisko szkolne w Brzustowie (Brzustów 1, 97-215 Brzustów);
- Boisko szkolne w Konewce (97-215 Konewka).

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej polityki gminy, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach polityki przestrzennej gminy wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe, które umożliwiają rozwój tych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje gminy. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

2.24.2. Infrastruktura transportowa

Sieć drogowa gminy Inowłódz składa się z 1 drogi krajowej, 1 drogi wojewódzkiej, 6 dróg powiatowych oraz gęstej sieci dróg gminnych (o łącznej długości 152 km). Sieć ta podlega systematycznej modernizacji i przebudowie, co niewątpliwie wpływa na poprawę jej stanu i jakości.

Najważniejsze szlaki komunikacyjne przebiegające przez teren gminy to:

- droga krajowa nr 48 (relacji Tomaszów Mazowiecki - Kock);
- droga wojewódzka nr 726 (relacji Rawa Mazowiecka – Żarnów).

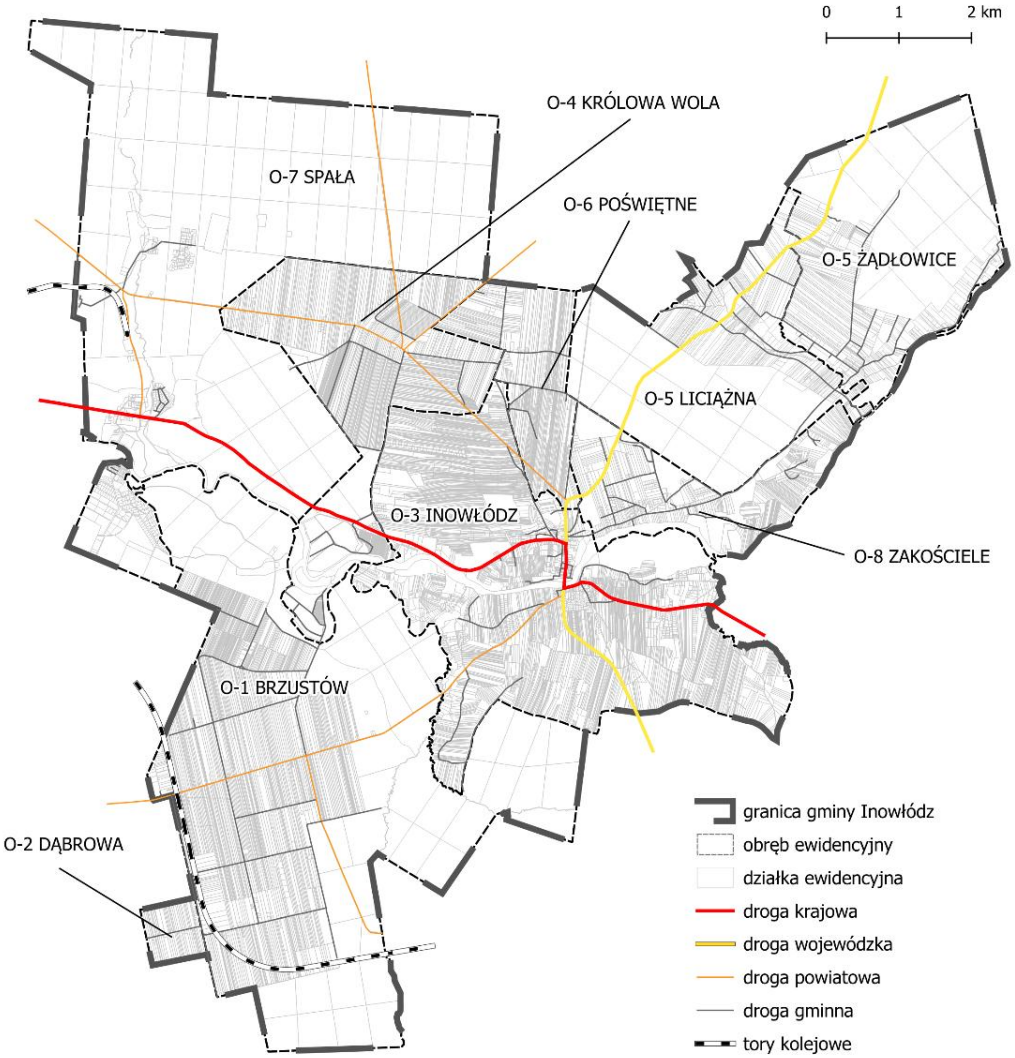
Ponadto, przez gminę Inowłódz przebiegają 2 linie kolejowe:

- linia kolejowa nr 22 (relacji Tomaszów Mazowiecki – Katowice);
- linia kolejowa nr 53 (relacji Tomaszów Mazowiecki – Spała).

Na terenie gminy nie funkcjonuje żadne lotnisko ani lądowisko, jednakże północna część gminy znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki oraz w strefie MCTR lotnictwa wojskowego Tomaszów Mazowiecki.

Zgodnie z przepisami *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz *rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów do niego* wyznacza się strefy komunikacyjne (SK), które obejmują teren autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, a także teren komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji oraz teren infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w ramach tych stref możliwe jest wskazanie profili dodatkowych, obejmujących teren drogi zbiorczej, usług handlu detalicznego, usług gastronomicznych, usług turystyki, teren zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, a także terenów wód.

Zgodnie ze stanem istniejącym oraz planowanym w zakresie infrastruktury transportowej, tereny te zostały odpowiednio uwzględnione w planie ogólnym, co pozwala na ich rozwój i dostosowanie do potrzeb gminy. Ponadto, w każdej z wyznaczonych stref, możliwe są inwestycje oraz funkcjonowanie dróg i innych terenów komunikacyjnych, co sprzyja elastyczności w planowaniu przestrzennym oraz umożliwia dostosowanie infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców i użytkowników gminy. Dalsze uszczegółowienie infrastruktury transportowej w mieście będzie prowadzone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Rysunek 9. Infrastruktura transportowa na obszarze gminy Inowłódz

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury transportowej:

- dla terenów znajdujących się w zasięgu oddziaływania akustycznego od torów kolejowych oraz od strony dróg, dla których dopuszczalny poziom hałasu w środowisku przekracza standardy akustyczne należy stosować odpowiednie rozwiązania techniczne, gwarantujące dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń;
- w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej, szpitali należy zapewnić właściwy standard akustyczny dla zabudowy, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych, zapewniających zminimalizowanie poziomu zewnętrznego hałasu, drgań i innych emisji, w szczególności zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych oraz przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;

- lokalizowanie zabudowy oraz zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie obszaru kolejowego podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów z zakresu transportu kolejowego.
- uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia północnej części gminy w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Tomaszów Mazowiecki oraz w strefie MCTR lotnictwa wojskowego Tomaszów Mazowiecki, tj., zgodnie z Ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 oraz z 2024 r. poz. 731 i 1222): obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie; przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa wyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie; zabrania się na terenie znajdującym się w granicach powierzchni ograniczających przeszkody sadzenia, uprawy lub dopuszczania do wzrostu drzewa lub krzewu stanowiącego przeszkodę lotniczą; zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych w odległości do 7 km od punktu odniesienia lotniska ujętego w rejestrze lotnisk.

2.24.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Gmina Inowłódz posiada sieć wodociągową o długości 82,8695 km, do której jest podłączonych 1989 posesji. Najwyższym poziomem zwodociągowania odznacza się miasto Inowłódz (98,4 budynków na 100 mieszkańców), jak również miejscowość Poświętne (77,8), Teofilów (65,7) oraz Zakościele (57,6). Pozostałe miejscowości odnotowują wartości wskaźnika poniżej średniej dla obszaru całej gminy.

Na sieć składają się 3 ujęcia wody pitnej z wód podziemnych w Teofilowie, Brzustowie oraz Królowej Woli. Towarzyszą im przepompownie zlokalizowane w Teofilowie, Liciążnej oraz Żądłowicach.

Infrastruktura kanalizacyjna

Na terenie gminy Inowłódz zlokalizowane są dwie oczyszczalnie ścieków:

- oczyszczalnia ścieków w Spale obsługująca sieć o długości 4,7 km (118 nieruchomości);
- oczyszczalnia ścieków w Zakościelu obsługująca sieć o długości 7,3 km (158 nieruchomości) oraz odbierająca ścieki dowożone taborem asenizacyjnym.

Posesje niepodłączone do zbiorowej sieci kanalizacyjnej zaopatrzone są w zbiorniki bezodpływowe do gromadzenia nieczystości ciekłych bądź w przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Infrastruktura energetyczna

Przez teren gminy Inowłódz nie przebiega żadna linia elektroenergetyczna napowietrzna wysokiego lub najwyższego napięcia. Sieć elektroenergetyczna bazuje na liniach średniego napięcia.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej:

- nakaz podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy;
- zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego (15-30 kV) napięcia technologicznego pasa ograniczeń o szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w których ogranicza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a tereny w tych pasach powinny być zagospodarowywane w sposób umożliwiający dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych.

2.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy to szczególne narzędzie zarządzania krajobrazem. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich.

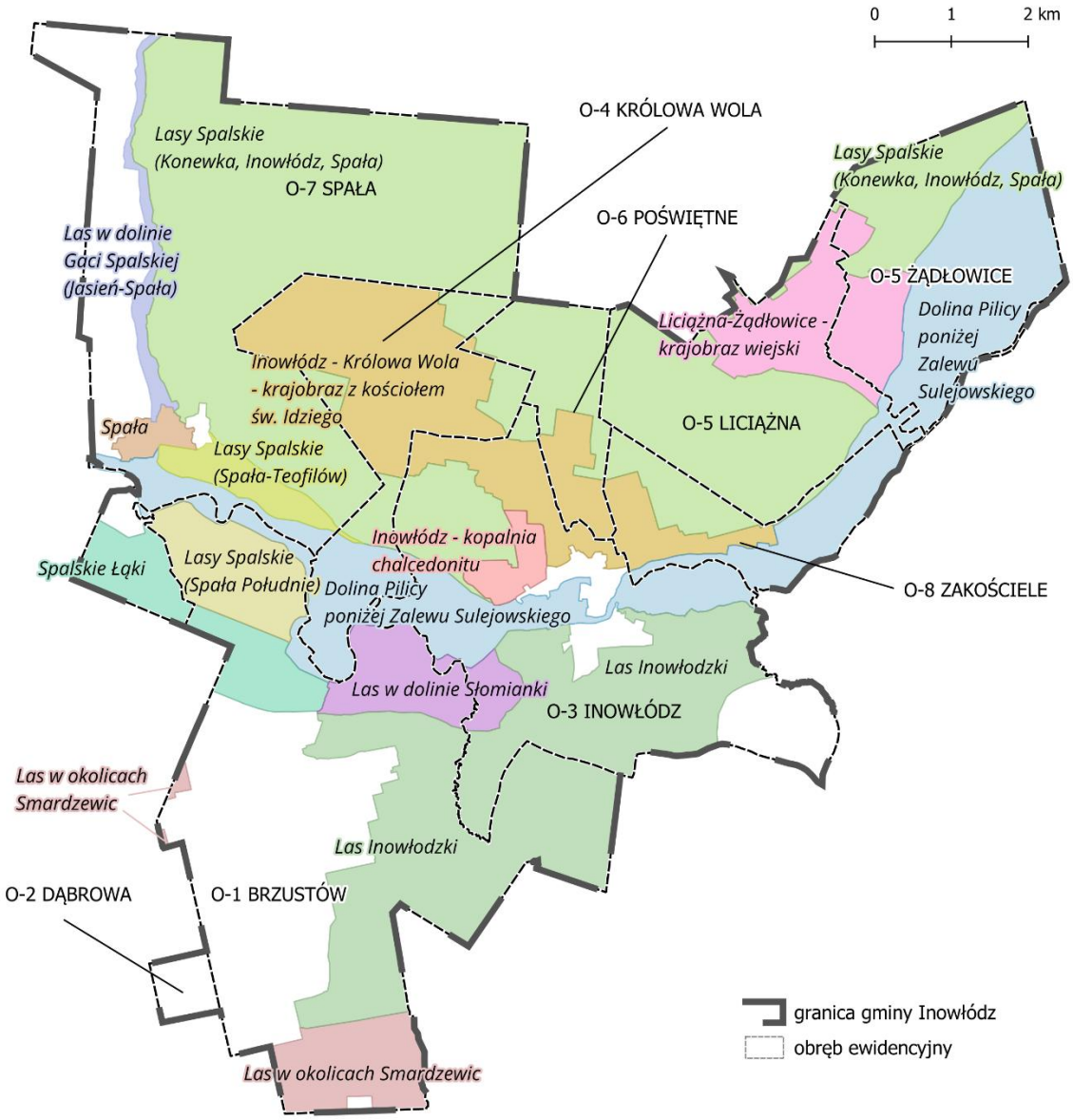
Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego został uchwalony 15 kwietnia 2025 r. uchwałą nr XII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego i wszedł w życie 1 lipca 2025 r. Zgodnie z tym opracowaniem na terenie gminy Inowłódz zostało wyznaczonych 13 krajobrazów priorytetowych.

Tabela 5. Krajobrazy priorytetowe w gminie Inowłódz[38]

L.p.	Nazwa	Kod jednostki krajobrazowej
1	Krajobraz priorytetowy Inowłódz – Królowa Wola – krajobraz z kościołem św. Idziego	10-318.84-18
2	Krajobraz priorytetowy Las w Dolinie Gaci Spalskiej (Jasień – Spała)	10-318.84-33
3	Krajobraz priorytetowy Lasy Spalskie (Konewka, Inowłódz, Spała)	10-318.84-41
4	Krajobraz priorytetowy Inowłódz – kopalnia chalcedonitu	10-318.84-66
5	Krajobraz priorytetowy Liciążna – Żądłowice – krajobraz wiejski	10-318.84-78
6	Krajobraz priorytetowy Spała	10-318.85-2
7	Krajobraz priorytetowy Spalskie Łąki	10-318.85-5
8	Krajobraz priorytetowy Lasy Spalskie (Spała południe)	10-318.85-9

[38] Na podstawie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

L.p.	Nazwa	Kod jednostki krajobrazowej
9	Krajobraz priorytetowy Dolina Pilicy poniżej zalewu Sulejowskiego	10-318.85-11
10	Krajobraz priorytetowy Lasy Spalskie (Spała – Teofilów)	10-318.85-16
11	Krajobraz priorytetowy Las w dolinie Słomianki	10-318.85-17
12	Krajobraz priorytetowy Las w okolicach Smardzewic	10-342.12-23
13	Krajobraz priorytetowy Las Inowłodzki	10-342.12-71



Rysunek 10. Krajobrazy priorytetowe w gminie Inowłódz[39]

[39] Na podstawie Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego.

1. Krajobraz priorytetowy Inowłódz – Królowa Wola – krajobraz z kościołem św. Idziego (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.84-18)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczo-kulturowych ukształtowanych w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka, typu wiejskiego, podtypu z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej i rekreacyjnej;
- zachowanie charakterystycznych cech rozplanowania poszczególnych struktur przestrzennych, w tym sieci dróg, podziałów własnościowych, tradycyjnego układu rozłogów pól oraz tradycyjnych form zabudowy;
- zachowanie i kształtowanie właściwych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy głównymi elementami kompozycyjnymi struktur, ze szczególnym uwzględnieniem zachowania szczególnej roli i właściwej ekspozycji kościoła św. Idziego;
- niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe. (m.in. na dominanty i akcenty – walory estetyczno-widokowe), a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (w granicach Spalskiego Parku Krajobrazowego);
- dopuszcza się uzupełnienie w niezbędnym zakresie istniejącej struktury siedlisk, na zasadach zapewniających zachowanie walorów kompozycyjno-widokowych poszczególnych struktur;
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w strukturze i kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% (…);
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej;
- ograniczenie barier przestrzennych w terenach otwartych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (…);
- zapewnić intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów struktury osadniczej

w obrębie krajobrazu, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy;
- należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej;
- dążyć do nawiązania gabarytami, a w szczególności wysokością elewacji i wysokością dachów budynków frontowych, do gabarytów tradycyjnej zabudowy;
- dążenie do ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy tradycyjnej, zwłaszcza w zakresie: (…) maksymalnej wysokości;
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (czyli znacząco przekraczających wartości parametrów charakterystycznych dla zabudowy tradycyjnej, takich jak wielkość działki, powierzchnia terenu utwardzonego i/lub zabudowanego, szerokość, wysokość);
- dopuszczenie uzupełniania struktury jednostki osadniczej nową zabudową z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego;
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

2. Krajobraz priorytetowy Las w Dolinie Gaci Spalskiej (Jasień – Spała) (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.84-33)

Zalicza się do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowanych, funkcjonujących głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowalnych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:
- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej;
- niewprowadzanie nowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów służących zrównoważonej gospodarce wodnej;
- dopuszcza się funkcję turystyczną w zakresie turystyki zrównoważonej;
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt) (…);

- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej;
- niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie lasu i w bezpośrednim jego otoczeniu.

3. Krajobraz priorytetowy Lasy Spalskie (Konewka, Inowłódz, Spała) (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.84-41)

Zalicza się do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowanych, funkcjonujących głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowalnych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk lasowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej;
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi (terenami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako Ls i Lz);
- dopuszcza się funkcję gospodarczą - eksploatację złóż chalcedonitu (…) poza granicami Spalskiego Parku Krajobrazowego;
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w bezpośrednim otoczeniu rezerwatów przyrody;
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych (…);
- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls i Lz), za wyjątkiem terenów zastanych podziałów i o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej (…).

4. Krajobraz priorytetowy Inowłódz – kopalnia chalcedonitu (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.84-66)

Zalicza się do grupy krajobrazów kulturowych, w których struktura i funkcja są w pełni ukształtowane przez działalność człowieka, typu górniczego, podtypu terenów czynnej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem funkcji przyrodniczej (przyrody nieożywionej), turystycznej, edukacyjnej i kulturalnej;
- dopuszcza się inne funkcje pod warunkiem właściwego kształtowania stref funkcjonalnych, w sposób ograniczający potencjalne konflikty przestrzenne;
- kształtowanie nowej zabudowy w sposób jednolity, skalą i charakterem dopasowanej do otoczenia, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego i zasad estetyki.

5. Krajobraz priorytetowy Liciążna – Żądłowice – krajobraz wiejski (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.84-78)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczo-kulturowych ukształtowanych w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka, typu wiejskiego, podtypu z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej;
- zachowanie charakterystycznych cech rozplanowania historycznego układu ruralistycznego, w tym sieci dróg, podziałów własnościowych a także tradycyjnego układu rozłogów pól oraz tradycyjnej zabudowy;
- zachowanie i kształtowanie właściwych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy głównymi elementami kompozycyjnymi struktur;
- Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (…) a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (…);
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w strukturze i kontynuacji zabudowy z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);
- intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów struktury osadniczej w obrębie krajobrazu, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy;
- należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni

biologicznie czynnej nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej;
- nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (…);
- o graniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

6. Krajobraz priorytetowy Spała (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.85-2)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczo-kulturowych ukształtowanych w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka, typu podmiejskiego i osadniczego, podtypu leśno-osadniczego o charakterze willowym.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:
- kształtowanie struktury przestrzennej z zachowaniem istniejących funkcji, w sposób zapewniający zachowanie wartości zabytkowych i krajobrazowych zabytkowej struktury;
- zachowanie charakterystycznych cech rozplanowania historycznego założenia przestrzennego, w tym sieci dróg, podziałów własnościowych oraz historycznej zabudowy, a także leśnego charakteru osady;
- kształtowanie właściwych powiązań przestrzenno-funkcjonalnych pomiędzy głównymi elementami kompozycyjnymi osady, doliną rzeki oraz kompleksem leśnym;
- unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% (…);
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych i zabudowy rozproszonej;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);
- intensywność zabudowy w nawiązaniu do parametrów i wskaźników charakterystycznych dla poszczególnych elementów struktury osadniczej w obrębie krajobrazu, odpowiednio do funkcji wiodącej terenu oraz rodzaju zabudowy;
- należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych;
- dążenie do ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do cech charakterystycznych zabudowy historycznej, zwłaszcza w zakresie: (…) maksymalnej wysokości;
- ograniczenie skali zabudowy, jej nadmiernego zagęszczania i rozprzestrzeniania się (zwłaszcza w kierunku doliny rzeki) oraz zacierania innych charakterystycznych cech sposobu rozplanowania osady.

7. Krajobraz priorytetowy Spalskie Łąki (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.85-5)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu bagienno-łąkowego, głównie bezleśnego, podtypu z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej;
- dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną;
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);
- zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych (…);
- niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowo-kompozycyjne, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (…);
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej (…);
- niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatów przyrody;
- realizacja farm fotowoltaicznych musi uwzględniać m.in.: wprowadzanie drzew i krzewów z gatunków rodzimych w formie zieleni „kurtynowej” (np. żywopłoty) celem zmniejszenia ingerencji instalacji w krajobraz; wprowadzanie zadrzewień i tworzenia enklaw korzystnych dla bytowania zwierząt; wprowadzanie nasadzeń roślinności pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), z uwzględnieniem specyficznych warunków tam panujących, celem nie pozostawiania odsłoniętej wierzchniej warstwy gleby;
- lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego;
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

8. Krajobraz priorytetowy Lasy Spalskie (Spała południe) (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.85-9)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonująca głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk lasowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej;
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi (terenami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako Ls i Lz);
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);
- niewprowadzanie zabudowy oraz obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w bezpośrednim otoczeniu rezerwatu przyrody;
- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej;
- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls i Lz), za wyjątkiem terenów zastanych podziałów i o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

9. Krajobraz priorytetowy Dolina Pilicy poniżej zalewu Sulejowskiego (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.85-11)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu wód powierzchniowych, podtypu systemu wód płynących.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej;
- dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną;
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego,
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt) (…);
- zachowanie zadrzewień, m.in. śródpolnych i przydrożnych, oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych (…);
- niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowo-kompozycyjne, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (…) a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (w granicach Sulejowskiego Parku Krajobrazowego);
- Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% (…);
- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej (…)
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej (…);
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego;
- Niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (m.in. kościół św. Idziego) (…);
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

10. Krajobraz priorytetowy Lasy Spalskie (Spała – Teofilów) (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.85-16)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk lasowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej, z dopuszczeniem turystycznej;
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi (terenami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako Ls i Lz);
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);
- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej;
- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls i Lz), za wyjątkiem terenów zastanych podziałów i o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

11. Krajobraz priorytetowy Las w dolinie Słomianki (kod jednostki krajobrazowej: 10-318.85-17)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk borowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej;

- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi (terenami oznaczonymi w ewidencji gruntów jako Ls i Lz);
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);
  lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej;
- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (tereny oznaczone w ewidencji gruntów jako Ls i Lz), za wyjątkiem terenów zastanych podziałów i o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych (…);
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

12. Krajobraz priorytetowy Las w okolicach Smardzewic (kod jednostki krajobrazowej: 10-342.12-23)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk lasowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej oraz mieszkaniowej, zagrodowej i rolniczej poza zwartymi kompleksami leśnymi (…);
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi (…);
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego (…);
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt) (…);

- niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe (…) a także lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych (…);
- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej (…);
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych (…);
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej (…);
- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (…);
- zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych (…);
- lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego (…);
- niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej (…);
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

13. Krajobraz priorytetowy Las Inowłodzki (kod jednostki krajobrazowej: 10-342.12-71)

Jest zaliczany do grupy krajobrazów przyrodniczych, kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych jedynie w różnym stopniu modyfikowanych przez działalność człowieka, typu leśnego, podtypu z przewagą siedlisk borowych.

Do głównych rekomendacji na poziomie lokalnym dla tego krajobrazu zalicza się m. in.:

- kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej i rekreacyjnej;
- dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową nieuciążliwą i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi oraz w terenach istniejącej zabudowy i zastanych podziałów;
- utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania (w tym w miejscowości Fryszerka w zakresie usług gastronomicznych oraz produkcji), zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego;
- ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt);

- w przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- lokalizacja nowych obiektów zabudowy na zasadzie uzupełnienia wolnych przestrzeni w obszarach zabudowanych z uwzględnieniem zachowania charakterystycznych cech schematu rozplanowania oraz walorów estetyczno-widokowych;
- wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej;
- niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych;
- zachowanie zadrzewień przydrożnych oraz przydomowych ogrodów i sadów tradycyjnych (…);
- lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego;
- niewprowadzanie elementów naruszających walory widokowe, w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe;
- ograniczenie skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się oraz zacierania granic między obszarami zabudowy a terenami otwartymi i leśnymi.

2.26. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego gminy Inowłódz sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ww. ustawy. W opracowaniu wskazane zostały możliwości zagospodarowania obszaru gminy pod kątem istniejących uwarunkowań przyrodniczych:

1. „Na terenie gminy zdiagnozowano obszary, które podlegają istotnym ograniczeniom możliwości zagospodarowania. Zasięg części z nich, jak również zakres ograniczeń wynika bezpośrednio z przepisów prawa i w zasadzie nie podlega modyfikacjom w toku opracowywania aktów planowania przestrzennego. Pozostałe obszary podlegające ograniczeniom zostały wskazane jako wynik analiz warunków środowiska prowadzonych na potrzeby niniejszego opracowania. Związane z nimi ograniczenia zagospodarowania wynikają z konieczności ochrony zasobów środowiska i zapewnienia bezpieczeństwa ludności. Obszary te zestawiono w tabeli poniżej:

Tabela 6. Obszary ograniczeń w zagospodarowaniu

Rodzaj obszaru		***Podstawa wprowadzenia/zakres ograniczeń***
Obszary ograniczeń w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych	*Spalski Park Krajobrazowy i otulina*	*Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody*
	Pomniki przyrody, w tym 33 dęby szypułkowe, 1 lipa drobnolistna	*Uchwała Nr XVI/95/2011 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 grudnia 2011 r.*
	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią	*Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne operat przeciwpowodziowy*
	Grunty leśne	*Ustawa z dnia 17 czerwca 2004 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych*
	Zabytki	*Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*
	Obszary Natura 2000	*Dyrektywy Rady 79/409/EWG i 92/43/EWG wprowadzone głównie przez ustawę o ochronie przyrody*

oraz:

2. *„Gmina Inowłódz położona jest w pobliżu Doliny rzeki Pilicy, charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą terenu zbudowaną z wielu dolin i wzniesień, co pozwala na rozwój pod względem turystycznym. Posiada ona dość duży potencjał jeśli chodzi o zagospodarowanie przestrzenne przy jednoczesnej ochronie środowiska. W gminie można rozwijać formy agroturystyki i ekoturystyki, wykorzystując jej walory przyrodnicze oraz bliskość do atrakcji turystycznych, takich jak rezerwaty przyrody, rzekę Pilicę czy inne obszary przyrodnicze. Stworzenie większej ilości ścieżek rowerowych i obserwacyjnych przyczyni się do większego rozwoju turystyki. Obszar gminy posiada wiele obiektów zabytkowych o charakterze historycznym.*
3. *Czynnikami, które mogą mieć wpływ i utrudniać rozwój przestrzenny są m.in.:*
   - *ograniczenia w zakresie zagospodarowania przestrzennego głównie w okolicy zabytków,*
   - *obszary chronione jak Spalski Park Krajobrazowy i Obszary Natura 2000, które stanowią barierę inwestycyjną,*
   - *brak dostępu do komunikacji kolejowej (najbliższe stacje kolejowe znajdują się w Tomaszowie Mazowieckim i Opocznie),*
   - *wąskie drogi lokalne,*
   - *wysokie koszty infrastruktury z uwagi na położenie gminy na obszarze o urozmaiconej rzeźbie terenu,*
   - *niezbyt dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna,*

- *skomplikowana struktura własnościowa gruntów,*
- *wysoka koncentracja terenów leśnych,*
- *tereny zmeliorowane przeznaczone do upraw,*
- *występowanie obszarów zalewowych (narażonych na podtopienia i powodzie),*
- *niska jakość gleb w niektórych częściach gminy."*

ponadto:

4. *„Na etapie planowania zagospodarowania przedmiotowego obszaru, a także w trakcie podejmowania jakichkolwiek działań na tym terenie, należy uwzględnić elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych,*
5. *Na obszarze gminy występują główne elementy układu transportowego województwa: droga wojewódzka nr 726 (łączy Inowłódz z Opocznem i Rawą Mazowiecką),*
6. *Głównym ciekiem wodnym na terenie gminy jest rzeka Pilica stanowiąca lewy dopływ Wisły. Jej charakterystyczną cechą są liczne zakola oraz przełomy. Do pozostałych cieków wodnych należą też: Gać, Słomianka z Giełzówką, Olszówką, Cetynka i Struga,*
7. *Na terenie gminy występują elementy Infrastruktury energetycznej województwa o znaczeniu ponadlokalnym, linia elektroenergetyczna 220 i 400 kV,*
8. *Na obszarze gminy są obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody, ponadto w granicach gminy Inowłódz znajdują się tereny leśne zarządzane przez Nadleśnictwo Smardzewice,*
9. *Południowo-wschodnia część gminy Inowłódz znajduje się w obrębie jurajskiego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych J3 410 Opoczno oraz mały północno-zachodni fragment gminy znajduje się w obrębie jurajskiego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych J3 404 Koluszki – Tomaszów.*
10. *Na terenie gminy występują następujące obszary NATURA 2000: Dolina Dolnej Pilicy PLH 140016 – Dyrektywa Siedliskowa i Lasy Spalskie PLH 100003 – Dyrektywa Siedliskowa,*
11. *Na tym terenie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, należy dbać o te obiekty, dążyć do racjonalnego kształtowania przestrzeni otaczającego cenne kulturowo obszary, w taki sposób, aby nie naruszyć ich walorów,*
12. *Występuje wiele licznych złóż surowców naturalnych, zwłaszcza niezwykle bogatych złóż surowców skalnych."*

jak również:

13. *„Dla zabezpieczenia i poprawy stanu środowiska i życia mieszkańców należy prowadzić działania, głównie w kierunku:*
    - *inwentaryzacji i częściowej rekultywacji terenów zdegradowanych,*
    - *ograniczenia lub zakazu budowy inwestycji w obrębie rzeki Pilicy i jej dopływów, które mogą negatywnie wpływać na stan wód,*

- *tworzenia rezerw terenowych i wykorzystanie istniejących pustostanów pod rozwój działalności gospodarczej celem tworzenia miejsc pracy na obszarach wiejskich,*
- *zrównoważonego rozwoju turystyki aktywnej i ekoturystyki,*
- *zachowania ochrony i rewitalizacji obszarów objętych ochroną przyrodniczą,*
- *ciągłego monitorowania jakości wód zwłaszcza w dolinie rzeki Pilicy, i przeciwdziałania wystąpieniu w przyszłości podtopień/powodzi w jej obrębie,*
- *zachowania istniejącego systemu cieków wodnych i dążenie do poprawy klas czystości wód na obszarze całej gminy,*
- *wykluczenia z zabudowy terenów położonych w dolinach cieków wodnych znajdujących się w zasięgu cyklicznych zalewów i dostosowanie zabudowy wsi do naturalnych warunków fizjograficznych,*
- *obserwowania zagrożeń związanych z suszą i erozją gleb,*
- *poprawy dostępności komunikacyjnej poprzez rozwój transportu publicznego,*
- *wprowadzeniu zakazu podejmowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
- *wsparcia, edukacji ekologicznej i organizacji punktów selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,*
- *modernizacji i rozbudowy infrastruktury pieszej i rowerowej,*
- *uwzględnienia potrzeb wodnych w przyszłości, rezerwowanie terenów pod budowę urządzeń retencyjnych w celu gromadzenia wód roztopowych i opadowych,*
- *prowadzenia działań edukacyjnych dla mieszkańców gminy związanych z ochroną środowiska,*
- *zachowania różnorodności gatunkowej (flora i fauna), niedopuszczenie do przeprowadzenia inwestycji mających znaczących wpływ na środowisko w ich bezpośrednim sąsiedztwie,*
- *utrzymania obecnego poziomu lesistości i w ramach możliwości promowanie jego powiększenia, z uwzględnieniem wartości przyrodniczych i krajobrazowych gminy*
- *ciągłego rozwoju odnawialnych źródeł energii,*
- *modernizacji i rozbudowy sieci kanalizacyjnej i wodociągowej,*
- *ochrony wód powierzchniowych zwłaszcza rzeki Pilicy,*
- *kontrolowania i likwidacji źródeł zanieczyszczeń, a także działania na rzecz ochrony gleb w przypadku stosowania nawozów i środków dla roślin przez rolników."*

Zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

2.27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Inowłódz

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Inowłódz, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz

wydawania z niego wypisów i wyrysów, wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane we wrześniu 2026 r.

Tabela 7. Prognoza liczby ludności gminy Inowłódz 2025 – 2045[40]

2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
3 513	3 459	3 435	3 436	3 396	3 351	3 308	3 257	3 210	3 161

2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
3 110	3 066	3 021	2 966	2 931	2 879	2 830	2 783	2 734	2 697	2 650

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2025 oraz 2015 roku):

- powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2025 (PUM_0) – 150 768 m^2;
- powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2013 – 130 417 m^2.

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku:

- liczba ludności w roku 2025 – 3 607 os.;
- liczba ludności w roku 2015 – 3 861 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2025 r.:

$$P_0 = 150\,768\ m^2 / 3\,607\ os.$$
$$\mathbf{P_0 = 41{,}80\ m^2 / os.}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2015 r.:

$$P_0 = 130\,417\ m^2 / 3\,861\ os.$$
$$\mathbf{P_0 = 33{,}78\ m^2 / os.}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%:

[40] Na podstawie danych BDL GUS.

$$M_{20} = M_{2045} + (M_{2045} * 5\%)$$
$$M_{20} = 2\,650 + (2\,650 * 5\%)$$
$$\mathbf{M_{20} = 2\,873 \text{ os.}}$$

W celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikająca z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

$$\mathbf{P_{20} = 3*P_0 - 2*P_{-10}}$$

Gdzie:
P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi;
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_{20} = 3*41{,}80 - 2*33{,}78$$
$$\mathbf{P_{20} = 57{,}84\ m^2}$$

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

Gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;
PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;
P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 2\,873 - 150\,768 / 57{,}84$$
$$\mathbf{ZAP = 266 \text{ os.}}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 osób w gminie, w której zgodnie z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, liczba mieszkańców wynosi między 2000 a 5000 – przyjmuje się że wynosi 500.

Wobec powyższego w gminie Inowłódz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY INOWŁÓDZ

3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wymienionych w części 3.1.1.). Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowo omówione w Rozdziale 2.). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na 10.03.2025 r., gmina Inowłódz posiada 20 obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o łącznej powierzchni ponad 373 ha, co stanowi ok. 3,8% powierzchni gminy.

Tabela 8. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Inowłódz[41]

L.p.	Miejscowość i obręb	Główne cele	Nr uchwały i data	Uwagi
1	Gmina Inowłódz, fragment miejscowości Spała – rejon ul. Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala	Określenie zasad zagospodarowania obszaru fragmentu miejscowości Spała – rejonu ul. Nadpilicznej, al. Mościckiego i ul. Hubala	Uchwała nr XV/96/25 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 29 maja 2025 r.	-
2	Gmina Inowłódz, miejscowość Inowłódz, rejon kopalni piasku dz. 2070, 2071	Ustalenie zasad zagospodarowania obszaru (m. in. obowiązek prowadzenia eksploatacji złoża w sposób minimalizujący negatywny wpływ na stan środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, środowisko gruntowo-wodne i krajobraz)	Uchwała nr LXXIV/483/24 Rady Miejskiej w Inowłodzu z dnia 28 marca 2024 r.	-
3	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała	Określenie zasad zagospodarowania fragmentu osiedla mieszkaniowo – usługowego położonego w rejonie ulic W. Komara oraz Hubala w miejscowości Spała	Uchwała nr LXIX/454/23 Rady Gminy Inowłódz z dnia 23 listopada 2023 r.	Tracą moc: uchwała nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu Z dnia 13 marca 1997 r. – w części; uchwała nr

[41] Na podstawie danych Urzędu Miejskiego w Inowłodzu oraz danych pochodzące z serwisu mapa.inspire-hub.pl.

L.p.	Miejscowość i obręb	Główne cele	Nr uchwały i data	Uwagi
				VII/56/2003 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 czerwca 2003 r. – w całości.
4	Gmina Inowłódz, miejscowość Zakościele, rejon Zakątek	Weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie (uchwała nr XXII/131/20)	Uchwała nr LXIV/416/23 Rady Gminy Inowłódz z dnia 30 czerwca 2023 r.	Traci moc uchwała nr XXII/131/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 marca 2020 r. – w części.
5	Gmina Inowłódz, miejscowość Królowa Wola	Ustalenie zasad zagospodarowania obszaru (m. in. wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej, usług i rzemiosła, zabudowy jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej i zieleni leśnej, tereny lasów)	Uchwała nr XXIII/139/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 30 kwietnia 2020 r.	-
6	Gmina Inowłódz, miejscowość Zakościele, rejon Zakątek	Weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie (uchwała nr XXXII/261/2001)	Uchwała nr XXIII/131/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 marca 2020 r.	Traci moc uchwała Nr XXXII/261/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r. – w części.
7	Gmina Inowłódz, miejscowość Inowłódz, rejon kopalni chalcedonitu	Ustalenie zasad zagospodarowania Obszaru (m. in. wyznaczenie terenu eksploatacji kopalin, produkcji, usług; tereny produkcji, usług; zieleni parkowej)	Uchwała nr XXI/127/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 27 lutego 2020 r.	-
8	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała, ul. Podleśna/ ul. Władysława Komara/ ul. Janusza Kusocińskiego	Weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie (uchwała nr XLVII/295/2018)	Uchwała nr XIV/84/19 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 września 2019 r.	Traci moc uchwała Nr XLVII/295/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 czerwca 2018 r. – w całości.
9	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała, ul. Wojciechowskiego	Ustalenie zasad zagospodarowania obszaru (m. in. wyznaczenie terenów usług; zabudowy wielorodzinnej; zabudowy mieszkaniowej i usług; zabudowy jednorodzinnej; teren elektroenergetyki)	Uchwała nr XLII/257/2018 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 lutego 2018 r.	-
10	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała, ul. Mościckiego/ ul. Piłsudskiego	Weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązujących miejscowych planach (uchwała nr XLVII/295/2018, uchwała nr XXXII/260/2001)	Uchwała nr XX/109/2016 Rady Gminy Inowłódz z dnia 30 marca 2016 r.	Tracą moc: uchwała nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu z dnia 13 marca 1997 r. – w części; uchwała Nr XXXII/260/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r. – w części.
11	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała, ul. Nadpiliczna	Weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie (uchwała nr XXIV/161/97)	Uchwała nr XLV/262/2014 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 maja 2014 r.	Traci moc uchwała Nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu Z dnia 13 marca 1997 r. – w części.

L.p.	Miejscowość i obręb	Główne cele	Nr uchwały i data	Uwagi
12	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała, ul. Hubala 2	Weryfikacja zasad zagospodarowania ustalonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie (uchwała nr XXIV/161/97)	Uchwała nr XLV/261/2014 Rady Gminy Inowłódz z dnia 29 maja 2014 r.	Traci moc uchwała Nr XXIV/161/97 Rady Gminy w Inowłodzu Z dnia 13 marca 1997 r. – w części.
13	Gmina Inowłódz, wieś Teofilów	Ustalenie zasad zagospodarowania obszaru (wyznaczenie terenów mieszkalnictwa jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej oraz teren lasów)	Uchwała nr XLIV/233/2010 Rady Gminy Inowłódz z dnia 20 maja 2010 r.	-
14	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała	Zmiana przeznaczenia w części fragmentu terenu z funkcji – tereny usług turystycznych oznaczonych w planie symbolem 25 UT, na cele zieleni parkowej z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych i turystyki	Uchwała nr IX/74/2003 Rady Gminy Inowłódz z dnia 14 października 2003 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 Kwietnia 1990 r. – w części.
15	Gmina Inowłódz, miejscowość Spała	Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji – tereny zielone oznaczonych w planie symbolem RP, na cele budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o niskiej intensywności zabudowy	Uchwała nr VII/56/2003 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 czerwca 2003 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 Kwietnia 1990 r. – w części.
16	Gmina Inowłódz, miejscowość Inowłódz	Zmiana przeznaczenia terenu z funkcji – tereny usług turystycznych oznaczonych w planie symbolem 20 UT, na cele zabudowy handlowo-usługowej	Uchwała nr VII/55/2003 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 czerwca 2003 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 Kwietnia 1990 r. – w części.
17	Gmina Inowłódz, sołectwo Zakościele	Zmiana przeznaczenia fragmentu terenu z funkcji – tereny upraw rolnych oznaczonych w planie symbolem RP, położonych po zachodniej stronie drogi o symbolu 025TDG, na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i letniskowego	Uchwała nr XXXII/262/01 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 Kwietnia 1990 r. – w części.
18	Gmina Inowłódz, sołectwa Inowłódz, Spała, Brzustów, Konewka, Królowa Wola, Liciążna, Poświętne, Teofilów, Zakościele i Żądłowice	Zmiany przeznaczeń fragmentów terenów w sołectwach Inowłódz, Spała, Brzustów, Konewka, Królowa Wola, Liciążna, Poświętne, Teofilów, Zakościele, Żądłowice	Uchwała nr XXXII/261/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 Kwietnia 1990 r. – w części.
19	Gmina Inowłódz, sołectwa Inowłódz, Spała, Liciążna i Zakościele	Zmiany przeznaczeń fragmentów terenów w sołectwach Inowłódz, Spała, Liciążna oraz Zakościele	Uchwała nr XXXII/260/2001 Rady Gminy Inowłódz z dnia 28 grudnia 2001 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 kwietnia 1990 r. – w części.

L.p.	Miejscowość i obręb	Główne cele	Nr uchwały i data	Uwagi
20	Gmina Inowłódz	Zmiana przeznaczeń dla jednostek bilansowych „B" oraz „C"	Uchwała nr XXIV/161/97 Rady Gminy Inowłódz z dnia 13 marca 1997 r.	Zmiana miejscowego planu zatwierdzonego uchwałą nr X/45/90 Gminnej Rady Narodowej w Inowłodzu z dnia 26 Kwietnia 1990 r. – w części.

3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

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

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na wrzesień 2026 r. udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 57,84 m^2.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. 1 285 380 m^2.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy teren (Rys. 11) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w kwartale ulic: Krótka, Kwiatowa i Harcerska w Spale, dla którego obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXIV/16/197 Rady Gminy w Inowłodzu z dnia 13 marca 1997 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.



Rysunek 11. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna)[42]

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na

[42] Wykorzystano podkład z openstreetmap.org.

których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,23, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 20%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w Tabeli 9.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na trzy rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto*.

$$P_{MN} = P_{N\text{-}MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:
P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2
$P_{N\text{-}MN}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2
W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:
PU_{MN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m^2
P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2
W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca, wynikająca z poprzednich obliczeń w sekcji zapotrzebowania i wynoszącą 57,84 m^2.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 57{,}84 \frac{m^2}{os.}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 9. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m²]
	P_N	W_{MN}	P_{MN}	W_{IZ}		PU_{MN}
MN	1 189 212	0,85	1 010 830	0,25	70%	176 895,3
MN-U	96 168	0,6	57 700,8	0,25	70%	10 097,6
					Razem	186 992,9
					Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m²]	57,84
					Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})	3 232

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 3 232 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 21 571 m2.

Tereny zabudowy wielorodzinnej, które nie są jeszcze wykorzystane zawarte są w niżej wymienionych planach miejscowych:

- Uchwała nr XXIII/131/20 Rady Gminy Inowłódz z dnia 26 marca 2020 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miejscowości Zakościele w Gminie Inowłódz – rejon Zakątek";

- Uchwała nr XLII/257/2018 Rady Gmin y Inowłódz z dnia 28 lutego 2018 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Wojciechowskiego w miejscowości Spała w Gminie Inowłódz";
- Uchwała nr XXIV/161/97 Rady Gminy Inowłódz z dnia 13 marca 1997 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.

W przypadku dwóch terenów w stosownej uchwale nie została ustalona intensywność zabudowy. Ta informacja nie została zawarta w:

- Uchwała nr XXIV/161/97 Rady Gminy Inowłódz z dnia 13 marca 1997 r. w sprawie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Inowłódz.

Po analizie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano obliczenia chłonności niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w Tabeli 10. Do obliczeń przyjęto powierzchnię działek w granicach terenów, które są niezagospodarowane oraz dopuszczoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustaloną w planie dla danego terenu (założenie to wynika z faktu, iż zabudowę wielorodzinną realizują zwykle deweloperzy, którzy z reguły starają się wykorzystać maksymalnie ustalone w planach wskaźniki).

Z uwagi na zapisy planu miejscowego oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami zabudowy – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

$$P_{MW} = P_{N\text{-}MW} \times W_{MW}$$

Gdzie:
P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2
$P_{N\text{-}MW}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2
W_{MW} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MW} = P_{MW} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:
PU_{MW} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m^2
P_{MW} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m^2
W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca, wynikająca z poprzednich obliczeń w sekcji zapotrzebowania i wynoszącą 57,84 m^2.

$$Ch_{MW} = PU_{MW} / 57{,}84 \frac{\mathbf{m^2}}{\mathbf{os.}}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 10. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Nr Uchwały	Teren	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m^2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m^2]
		P_N	W_{MW}	P_{MW}	W_{IZ}		PU_{MW}
XXI/131/20	MU(w)	17 927	0,6	10 756,2	0,9	70%	6 776,41
XLI/257/2018	1M/U	1 980	0,6	1 188	1,5	70%	1247,4
	5M/U	1 020	0,6	612	1,2	70%	514,08
XXIV/161/97	1MW	644	0,6	386,4	0,9	70%	243,43
						Razem:	8 781,32
						Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca [m2]	57,84
						Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (ChMW)	151

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 151 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie zagrodowej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni

zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową wynosi ok. 26 010 m^2.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy zagrodowej wybrano jako wzorcowy teren (Rys. 12) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową zagrodową w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony przy ul. Zakościele, w sąsiedztwie wspomnianych powyżej niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.



Rysunek 12. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności (zabudowa zagrodowa)[43]

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,1, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 6%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 1.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów zagrodowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w Tabeli 11.

Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa i rolnicza) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną*, który został

[43] Wykorzystano podkład z openstreetmap.org.

uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto*.

$$P_{MR} = P_{N\text{-}MR} \times W_{MR}$$

Gdzie:
P_{MR} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto w m^2
$P_{N\text{-}MN}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2
W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodową

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MR} = P_{MR} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:
PU_{MR} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w m^2
P_{MR} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto w m^2
W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej zagrodowej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca, wynikająca z poprzednich obliczeń w sekcji zapotrzebowania i wynoszącą 57,84 m^2.

$$Ch_{MR} = PU_{MR} / 57{,}84 \frac{\mathbf{m^2}}{\mathbf{os.}}$$

Gdzie: Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 11. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m^2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zagrodową netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej zagrodowej [m^2]
	P_N	W_{MR}	P_{MR}	W_{IZ}		PU_{MR}
MR	26 010	0,5	13 005	0,10	70%	910,35
					Razem	910,35
					Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m^2]	57,84
					Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})	15

Źródło: opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 15 mieszkańców.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, obejmujące obszary, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa tj. tereny usługowe, tereny produkcyjne, tereny zieleni, a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy). Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 517 910 m^2.

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach, przy czym tereny znajdujące się w obszarach uzupełnienia zabudowy zostały zaklasyfikowane

zgodnie z parametrami terenów sąsiadujących, co zapewnia ich harmonijne włączenie w istniejącą strukturę urbanistyczną.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w Tabeli 12.

Tabela 12. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

Funkcja terenu	Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy brutto [m^2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m^2]
	P_{OUZ-B}	W_{OUZ}	P_{OUZ-N}	W_{IZ}		PU_{OUZ}
MN	517 910	0,85	440 223,5	0,25	70%	77 039,11
					Razem	77 039,11
					Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m^2]	57,84
					Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{OUZ})	1331

Źródło: opracowanie własne

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi 1331 mieszkańców.

3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 mieszkańców, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi 4 729 osób.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20-letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 4 229 mieszkańców.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi ok. **946 %** zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

Zgodnie z *art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ustalenia planu ogólnego gminy Inowłódz określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Inowłódz obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

4) SU – strefy usługowe,
5) SP – strefy gospodarcze,
6) SG – strefy górnictwa,
7) SR – strefy produkcji rolniczej,
8) SI – strefy infrastrukturalne,
9) SN – strefy zieleni i rekreacji,
10) SC – strefy cmentarzy,
11) SO – strefy otwarte,
12) SK – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
b) maksymalnej wysokości zabudowy,
c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika

opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 5 – Gminny katalog stref planistycznych.

3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Inowłódz i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k (aktualność danych: 18.02.2025 r.).

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

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

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie Inowłódz. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój gminy. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni gminy.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 346 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

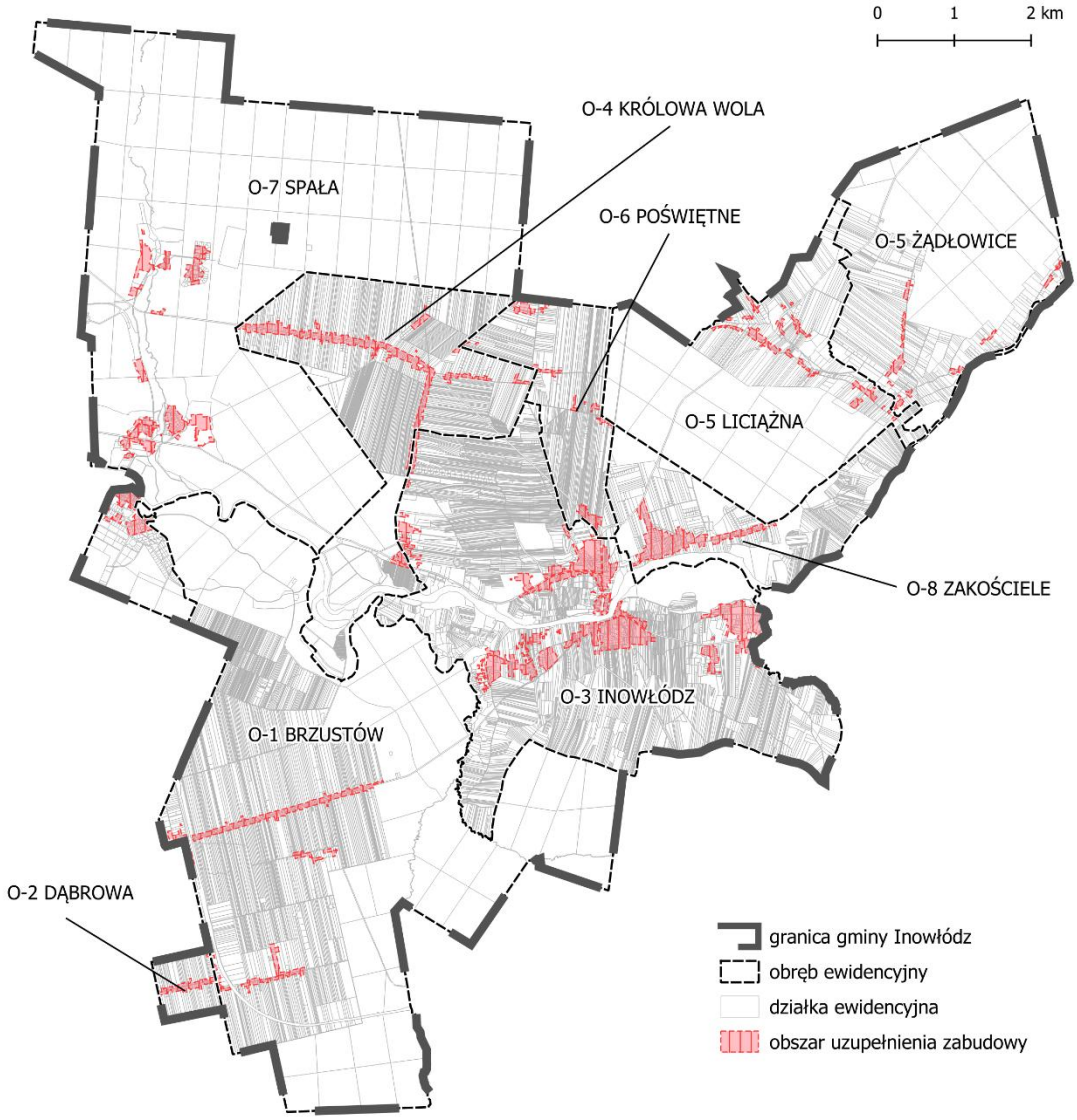
$$P_p = 25\ \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

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

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

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



Rysunek 13. Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Inowłódz

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy. Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Inowłódz mógł zostać powiększony o 70 ha. Następnie, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę przestrzenną gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 330 ha.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Inowłódz, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju gminy, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną gminy oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Inowłódz i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego gminy Inowłódz spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Inowłodzu do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Inowłódz po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.