Uzasadnienie
do uchwały Nr.....
Rady Gminy Kobiele Wielkie
z dnia.....

PLAN OGÓLNY GMINY KOBIELE WIELKIE
UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Krupa

zespół projektowy:
mgr inż. Sylwia Krej-Wacowska
Borys Krupa

Kobiele Wielkie, luty 2026 r.

Spis treści

L.p	Zagadnienie		Strona
	WPROWADZENIE		**4**
1	**Wstęp**		**5**
	1.1	Wstęp Podstawa prawna	6
	1.2	Zakres ustaleń planu ogólnego gminy	6
2	**Ogólna charakterystyka gminy**		7
	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		8
1	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia**		9
	1.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	9
	1.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	9
2	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia**		15
	2.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
	2.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	18
	2.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	19
	2.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
	2.5	Strefy ochronne ujęć wody	20
	2.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	21
	2.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	21
	2.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	22
	2.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	23
	2.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	23
	2.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	32
	2.12	Obszary zamknięte i ich strefy ochronne	32
	2.13	Obszary ograniczonego użytkowania	32
	2.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	32
	2.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	32
	2.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	32
	2.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	32
	2.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowe	34
	2.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	34
3	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia, infrastruktury społecznej, transportowej i infrastrukturalnej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**		34

	3.1	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	34
	3.2	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	35
	3.3	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	35
4	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**		37
5	**Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**		46
6	**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – ZAP**		48
	WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH		51
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 - analiza chłonności**		52
2	**Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym**		55
3	**Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**		57
	PODSUMOWANIE		66
1	**Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego**		67
2	**Podsumowanie**		68
3	**Źródła danych**		69
	ZAŁĄCZNIKI		
	Projekt planu ogólnego - część graficzna		Zał. 1
	Uzasadnienie – część graficzna - projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy		Zał. 2
	Uzasadnienie – część graficzna – wyjaśnienie rozwiązań planistycznych		Zał. 3
	Wykaz gminnych standardów urbanistycznych		Zał. 4

W P R O W A D Z E N I E

1. Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje obszar w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających gminny katalog stref planistycznych w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano również granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalanie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w polityce rozwoju gminy:

- kształtuje zasady zagospodarowania przestrzennego i tworzy podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego – plan ogólny określa typ stref planistycznych oraz dla większości z nich dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwia racjonalne zagospodarowanie terenów, co pośrednio wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni oraz komfort życia mieszkańców,
- równoważy i lokalizuje procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki kreowania równowagi pomiędzy różnymi interesami – rozwojem mieszkalnictwa, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy zachowaniem unikalnych zasobów kulturowych. Jest więc elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów i ochrony środowiska,
- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument referencyjny dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania – planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodności z ustaleniami Planu ogólnego wymagają też dokumenty planistyczne szczebla miejskiego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dokument ten sporządzono w formie danych przestrzennych, które obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym, a następnie stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym

systemie odniesień przestrzennych – PL-2000, pas 7. (EPSG 2178) wraz z odpowiednimi atrybutami zawierającymi informację o powyższych obiektach.
Niniejsze uzasadnienie zawiera załączniki graficzne, stanowiące prezentację graficzną powyższych danych przestrzennych, tworzonych dla planu ogólnego oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego występujących na obszarze gminy.
Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy opracowaniu decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawa prawna porządzenia planu ogólnego:

- Uchwała nr IV/29/24 Rady Gminy Kobiele Wielkie z dnia 12 lipca 2024 r.. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Kobiele Wielkie
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. Poz. 1688 z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Z 2023 r. poz. 2409)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. poz. 351)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116)

1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego gminy.

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
2) znajdujące się (lub niewystępujące) na obszarze gminy:
   a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
   b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
   c) obszary gruntów zmeliorowanych,
   d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

e) strefy ochronne ujęć wody,
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
m) obszary ograniczonego użytkowania,
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa;
7) opracowanie ekofizjograficzne.

Nieokreślenie uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz brak ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu - oznacza brak występowania danych obiektów, stref lub zjawisk, a zatem brak wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy.

2. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Kobiele Wielkie położona jest na tzw. Wzgórzach Radomszczańskich 14 km od Radomska i sąsiaduje z gminami: Gidle, Żytno, Wielgomłyny, Masłowice i Radomsko. Jest to gmina typowo rolnicza o powierzchni 101,9 km^2, obejmująca ogółem 10 172 ha, w tym 3 225 ha gruntów leśnych i ok. 96 ha gruntów pod stawami. Teren podzielony jest na 20 sołectw: Babczów, Biestrzyków Mały, Biestrzyków Wielki, Brzezinki, Cadów, Cieszątki, Huta Drewniana, Karsy, Kobiele Małe, Kobiele Wielkie, Łowicz, Nowy Widok, Orzechów, Orzechówek, Posadówka, Przyborów, Przybyszów, Ujazdówek, Wola Rożkowa, Zrąbiec.
Gmina Kobiele Wielkie położona jest w południowej części województwa łódzkiego. Pod względem administracyjnym od 1999 roku jest jedną z 177 gmin należących do województwa łódzkiego, w powiecie radomszczańskim. Od południa graniczy z gminą Żytno i Gidle, a zachodu z gminą Radomsko, od północy z gminą Kodrąb i Masłowice, zaś od wschodu z gminą Wielgomłyny.

U W A R U N K O W A N I A
R O Z W O J U P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y

1 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia

1.1 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.
Gmina Kobiele Wielkie nie posiada strategii rozwoju gminy.

1.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia – ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Uwarunkowania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa Łódzkiego - Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Obszar gminy został zaliczony do tzw. pozostałych obszarów funkcjonalnych. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego określa sposoby wykorzystania poszczególnych obszarów funkcjonalnych, w dostosowaniu do ich specyfiki.

W województwie łódzkim wskazano 8, zwartych przestrzennie, obszarów funkcjonalnych składających się na wyspecjalizowane obszary funkcjonalne wyznaczone w „Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020". Są to, min.:

- Turystyczne OF Dolin Pilicy, Warty i Bzury, tożsame z Obszarami Turystycznymi Dolin Rzecznych Pilicy, Warty i Bzury.

Turystyczny OF Doliny Pilicy

Obszar Doliny Pilicy wyróżnia się walorami przyrodniczymi i kulturowymi, które stanowią podstawę dla rozwoju różnych form turystyki117. Powierzchnia obszaru zajmuje łącznie 2 062 km2, tj. 11% powierzchni województwa, z czego 161 km2 (8%) zajmują obszary miejskie. Pozostałe 1 901 km2 obejmują obszary wiejskie stanowiące 11,0% powierzchni obszarów wiejskich regionu.
Największymi atutami obszaru są:

- dolina Pilicy, stwarzająca warunki dla różnych form wypoczynku i rekreacji, m. in. kajakarstwa, turystyki pieszej, rowerowej (w oparciu o dobrze rozwiniętą sieć szlaków w środkowej i północnej części obszaru), turystyki jeździeckiej (wykorzystującej Łódzki Szlak Konny i ośrodki jeździeckie z wiodącym w Bogusławicach), turystyki wypoczynkowej i weekendowej (m. in. w Spale, Sulejowie, Przygłowie, i Włodzimierzowie), turystyki zdrowotnej (wykorzystującej potencjał ośrodków z ofertą SPA & Wellness), a także turystyki kulturowej (w oparciu o cenne obiekty zabytkowe i szlaki kulturowe);

(…) Obszar charakteryzuje się wysokimi walorami dziedzictwa kulturowego z unikatowymi w skali kraju zabytkami architektury romańskiej (kościół św. Idziego w Inowłodzu i Opactwo Cystersów w Sulejowie, uznane w 2012 r. za pomnik historii, gdzie krzyżują się Europejskie Szlaki Kulturowe Romański i Cysterski, oraz ogólnopolski Szlak Grunwaldzki). Na obszarze znajduje się wiele obiektów sakralnych, w tym: sanktuaria w Studziannej-Poświętnem, Smardzewicach, Witowie i Piotrkowie Trybunalskim. Obszar cechują malownicze i urozmaicone krajobrazy, rozległe kompleksy leśne dawnej Puszczy Pilickiej i specyficzny mikroklimat. Znaczna część obszaru objęta jest formami ochrony przyrody tj.: parki krajobrazowe (Spalski, Sulejowski, Przedborski), rezerwaty przyrody, obszary Natura 2000, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i obszary chronionego krajobrazu. Potencjałem obszaru

jest dobrze zachowany zespół skamieniałości morskich i lądowych sprzed 148 mln lat w gminie Sławno - unikat w skali światowej.
(...) Do najważniejszych problemów obszaru należą przede wszystkim:
- zanieczyszczenie wód Zbiornika Sulejowskiego,
- presja urbanizacyjna na tereny cenne przyrodniczo i obszary zalewowe,
- słabo rozwinięta infrastruktura turystyczna oraz zdekapitalizowana baza ośrodków wypoczynkowych,
- utrudniona dostępność transportowa,
- brak systemowych rozwiązań w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Obszary Turystyczne Dolin Rzecznych Pilicy, Warty i Bzury, dysponujące znacznym potencjałem środowiska przyrodniczego, dziedzictwa kulturowego i krajobrazu do rozwoju i kształtowania funkcji turystycznych i rekreacyjnych, charakteryzujące się przeplatającymi się formami zagospodarowania charakterystycznymi dla strefy rolnej i rolno-leśnej.

Przyjmuje się, że uruchomione i wzmocnione czynniki rozwojowe pozwolą na kształtowanie m.in. obszarów turystyki uzdrowiskowej, kulturowej, sportowej i aktywnej o znaczeniu ponadlokalnym. Nastąpi rozwój bazy turystycznej i szlaków turystycznych, a także funkcji konferencyjno-kongresowej. Podejmowane działania na rzecz rozwoju funkcji uzdrowiskowej pozwolą na wykreowanie marki i popytu na usługi balneologiczne, uzdrowiskowe i rehabilitacyjne. Budowanie zintegrowanych produktów turystycznych opartych na walorach kulturowych i przyrodniczych, w tym geologicznych, przyczyni się do wykreowania wizerunku regionu jako atrakcyjnego turystycznie. Jednocześnie prowadzone działania na rzecz poprawy czystości wód powierzchniowych, w tym szczególnie Zalewu Sulejowskiego, a także rozwiązanie problemów w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, wpłyną na poprawę stanu środowiska, a tym samym zwiększenie atrakcyjności obszarów. Zwiększenie zewnętrznej i wewnętrznej dostępności transportowej pozwoli na budowanie spójności terytorialnej regionu i przeciwdziałanie procesom peryferyzacji.
Poza tym, uwzględniając specyficzne uwarunkowania obszarów wiejskich, zakłada się wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich i rozwój rolnictwa ekologicznego pozostałych obszarów wiejskich w regionie. Przyjmuje się, że realizacja planowanych założeń w rolnictwie przyczyni się do ochrony najlepszych gleb i zachowania ich możliwości produkcyjnych oraz wpływał będzie na racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nastąpi poprawa struktury agrarnej wsi, tj. wzrost średniej powierzchni gospodarstwa rolnego, spadek ogólnej liczby gospodarstw oraz podniesienie standardów jakościowych, sanitarnych i ochrony środowiska, jak również wzmocnienie ekologicznych funkcji obszarów wiejskich. Zakłada się także wykorzystanie potencjału środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, a także walorów krajobrazowych obszarów wiejskich dla rozwoju funkcji turystycznych, w tym uzdrowiskowej, i rekreacji.

Kierunki działania

1.5. Rozwój miast o znaczeniu lokalnym i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich, m.in. poprzez:

1.5.1. wzrost zasięgu oddziaływania przestrzennego miast o znaczeniu lokalnym, w tym m.in.:
- podnoszenie standardu wyposażenia infrastrukturalnego zasobów mieszkaniowych m.in. w ośrodkach: Żychlin, Głowno, Ozorków, Konstantynów Łódzki, Aleksandrów Łódzki, Rzgów, Tuszyn, Zelów, Szadek, Warta, Błaszki, Złoczew, Kamieńsk, Przedbórz, Sulejów, Wolbórz, Biała Rawska, Stryków, Uniejów;
- rozwój wysokiej jakości bazy i usług infrastruktury społecznej o znaczeniu lokalnym, w tym usług edukacji przedszkolnej, ochrony zdrowia i pomocy społecznej oraz usług kultury m.in. miastach: Krośniewice, Drzewica, Przedbórz, Rzgów, Złoczew, Warta, Szadek, Tuszyn, Zelów, Żychlin, Ozorków;

• rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych, z uwzględnieniem potrzeb różnych grup wiekowych ludności we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
• rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (kompleksy SSE) m.in. w: Brójcach, Aleksandrowie Łódzkim, Kleszczowie, Koluszkach, Konstantynowie Łódzkim, Ksawerowie, Mniszkowie, Ozorkowie, Paradyżu, Sławnie, Strykowie, Ujeździe, Widawie, Woli Krzysztoporskiej, Wróblewie, Wolborzu, Zelowie, Żychlinie;
• rozwój wyspecjalizowanych funkcji gospodarczych, opartych na unikalnym potencjale endogenicznym, oraz usług dla przedsiębiorstw we wszystkich miastach o znaczeniu lokalnym oraz gminach wiejskich;
• wspieranie rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw sektora pozarolniczego 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.

III.6. Rozwój systemów kanalizacyjnych, m.in. poprzez:

III.6.1. budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków ujętych w Krajowym Programie Oczyszczania Ścieków Komunalnych (KPOŚK), w tym m.in.: Łódź (m. Łódź, m. Pabianice, m. Konstantynów Łódzki, gm. Ksawerów), Piotrków Tryb., Kutno, Tomaszów Maz., Łowicz, Radomsko, Bełchatów, Sieradz, Zduńska Wola, Głuchów, Skierniewice, Zgierz, Wieluń, Łask, Zlewnia Opoczno, Ozorków, Aleksandrów Łódzki, Brzeziny, Poddębice, Wola Krzysztoporska, Łęczyca, Andrespol, Warta, Rawa Mazowiecka, Miasto Głowno, Krośniewice, Błaszki, Zelów, Działoszyn, Wieruszów, Koluszki, Żychlin, Moszczenica, Sulejowa, Drzewica, Tuszyn, Wartkowice, Gorzkowice, Stryków, Wolbórz-Południe, Przedbórz, Rzgów, Pajęczno, Czarnocin, Lubochnia, Szczerców, Gidle, Rzeczyca, Lgota Wielka, Łubnice, Biała Rawska, Osjaków, Wierzchlas, Inowłódz, Bolesławiec, Lipce Reymontowskie, Mokrsko, Gomunice, Paradyż, Białaczów, Rokiciny, Wolbórz-Północ, Opoczno-Zlewnia Libiszów i Mroczków, Uniejów, Biała, Żarnów.

III.6.2. budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków poza zasięgami aglomeracjami w KPOŚK, szczególnie na obszarach gdzie występują duże dysproporcje między długościami sieci wodociągowych a kanalizacyjnych, w tym m. in.: Bielawy, Burzenin, Dalików, Daszyna, Drużbice, Kiernozia, Klonowa, Kluki, Krzyżanów, Masłowice, Nowosolna, Ozorków, Pęczniew, Rusiec, Sadkowice, Strzelce Wielkie, Witonia, Wróblew, Zadzim, Zgierz oraz obszary wiejskie: Aleksandrowa Łódzkiego, Białej Rawskiej, Błaszek, Koluszek, Krośniewic, Przedborzu Szadku, Tuszyna, Uniejowa i Warty oraz w zasięgach istniejących i prognozowanych lejów depresji „Bełchatów – Szczerców" i „Złoczew".

IV.6. Zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego, m. in. poprzez:

IV.6.1. kształtowanie spójnego systemu obszarów chronionych, w tym m.in.:
• utrzymanie 7 parków krajobrazowych: Bolimowski, Międzyrzecza Warty i Widawki, Przedborski, Spalski, Sulejowski, Wzniesień Łódzkich oraz Załęczański;
• utrzymanie 9 istniejących obszarów chronionego krajobrazu (posiadających aktualne uchwały sejmiku w sprawie ich utworzenia): Brąszewicki, Dolina Chojnatki, Dolina Prosny, Doliny Widawki, Doliny Wolbórki, Nadwarciański, Piliczański, Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, Przedborski;
• weryfikację istniejących obszarów chronionego krajobrazu (nieposiadających aktualnych aktów prawnych) w celu utworzenia 7 obszarów chronionego krajobrazu: Doliny Neru (obejmującego niewielki fragment istniejącego Puczniewskiego OChK), Doliny Sługwi-Przysowy (obejmującego fragmenty istniejących OChK: Dolina Przysowy, Doliny Bzury), Górnej i Środkowej Rawki (obejmującego fragmenty istniejących OChK: Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki oraz Górnej Rawki wraz ze zniesieniem

ochrony138), Koluszkowsko-Lubochniańskiego (obejmującego niewielki fragment istniejącego OChK Górnej Rawki), Mrogi-Mrożycy (obejmującego fragment istniejącego OChK Mrogi i Mrożycy wraz ze zniesieniem ochrony), Puczniewsko-Grotnickiego (obejmującego fragment istniejącego Puczniewskiego OchK), Tuszyńsko-Dłutowskiego (obejmującego fragment istniejącego OChK Środkowej Grabi);

- utworzenie 10 nowych obszarów chronionego krajobrazu: Białaczowskiego, Bzury i dorzecza Sokołówki, Dolnej Wolbórki, Ochni-Głogowianki, Pajęczańsko-Gidelskiego, Sokolnicko-Piątkowskiego, Spalsko-Sulejowskiego, Strugi Strzeleckiej, Załęczańskiego, Złoczewskiego;
- utrzymanie 3 istniejących zespołów przyrodniczo-krajobrazowych: Doliny Grabi, Osjakowskiego, Wzgórz Ożarowskich;
- opracowanie, aktualizacja i wdrażanie planów ochrony parków krajobrazowych m.in. w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego;
- stworzenie monitoringu środowiskowego dla systemu obszarów chronionych.

V.2.2. wzmacnianie tradycji wywodzących się z doby XIX-wiecznego uprzemysłowienia w oparciu o zachowane zabytki, w tym m.in.:

- pasma Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej, z wykorzystaniem obiektów kolejnictwa: w Skierniewicach, Gałkówku, Lipcach Reymontowskich, Koluszkach, Piotrkowie Trybunalskim;
- dziedzictwa postindustrialnego regionu (ze szczególnym uwzględnieniem MOF Łodzi), w postaci XIX-wiecznych zespołów fabrycznych, rezydencjonalno-przemysłowych, osad tkackich (m.in. w Łodzi, Aleksandrowie Łódzkim, Ozorkowie, Pabianicach, Piotrkowie Trybunalskim, Tomaszowie Mazowieckim, Zelowie, Zduńskiej Woli, Zgierzu) oraz skansenów (m.in. Łódzkiej Architektury Drewnianej w Łodzi oraz w obrębie parku kulturowego „Miasto Tkaczy" w Zgierzu);
- Staropolskiego Okręgu Przemysłowego, z wykorzystaniem zabytków związanych z historycznymi formami przemysłu, m. in. zabytkowych pieców i młynów w okolicach Inowłodza, Drzewicy i Przedborza.

V.2.3. kreowanie sieci ośrodków historycznych o randze europejskiej, krajowej, regionalnej i lokalnej w tym m. in.:

- wzmacnianie instytucji kultury działających w ośrodkach historycznych, odpowiednio do rangi:

– o zasięgu ponadregionalnym: w Łodzi (m. in. Muzeum Sztuki, Centralne Muzeum Włókiennictwa, Muzeum Kinematografii), Piotrkowie Trybunalskim, Sieradzu, Łęczycy, Łowiczu i Wieluniu;
– o zasięgu regionalnym: w Kutnie, Opocznie, Pabianicach, Radomsku, Rawie Mazowieckiej, Skierniewicach, Tomaszowie Mazowieckim, Uniejowie, Wieruszowie, Wolborzu i Zgierzu;
– o zasięgu lokalnym: w Bełchatowie, Brzezinach, Działoszynie, Łasku, Poddębicach, Przedborzu, Oporowie, Warcie, Zduńskiej Woli;

- poprawę dostępności i podnoszenie jakości usług kulturalnych w istniejących instytucjach kultury, w tym podnoszenie standardu infrastruktury kultury, wykorzystanie nowych technologii komunikacji i rozwijanie współpracy pomiędzy instytucjami

VI.1.1. wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej, w tym m.in.:

- budowa, rozbudowa i poprawa jakości bazy oraz oznakowanie atrakcji na rzecz kształtowania różnych form turystyki w tym m.in.:
  - turystyki kulturowej:

– poprzemysłowej opartej m.in. na Europejskim Szlaku Dziedzictwa Przemysłowego ERIH, obiektach zabytkowych z uwzględnieniem pomnika historii (w Łodzi), parków kulturowych (w Łodzi i Zgierzu) oraz miejscowościach z XIX-wiecznym dziedzictwem wielokulturowym i poprzemysłowym (m.in. w Łodzi, Pabianicach, Zgierzu, Ozorkowie, Aleksandrowie Łódzkim, Konstantynowie Łódzkim i Brzezinach, Piotrkowie Trybunalskim, Tomaszowie Mazowieckim, Zduoskiej Woli);

– filmowej związanej z tradycjami filmowymi Łodzi - Miasta Filmu w Sieci Miast Kreatywnych UNESCO (w tym m.in. PWSTViT, plejada gwiazd światowego i krajowego kina związanych z Łodzią, wytwórnie i plenery filmowe, inicjatywy i podmioty zajmujące się produkcją i postprodukcją filmową, Muzeum Kinematografii oraz Łódzka Aleja Gwiazd, a także planowane Narodowe Centrum Kultury Filmowej (EC1) oraz szlakiem Filmowe Łódzkie, m.in. w Łodzi, Inowłodzu, Lipcach Reymontowskich, Nieborowie, Pabianicach, Piotrkowie Trybunalskim, Sulejowie, Zgierzu;
– festiwalowej w oparciu o cyklicznie organizowane festiwale i koncerty o międzynarodowej randze (związane m. in. z filmem, fotografią, modą);
– poznawczej wykorzystującej walory dziedzictwa kulturowego, w tym zabytki reprezentatywne, pomniki historii, parki kulturowe, muzea, skanseny, folklor (m.in. łowicki, łęczycki, opoczyński), zabytki techniki oraz miejscowości na szlakach kulturowych (Bursztynowym, Romaoskim, Cysterskim, Książąt Mazowieckich, Szlaku Zamków, Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej);
– sentymentalnej uwarunkowanej dziedzictwem wielokulturowym;
– religijnej i pielgrzymkowej w oparciu o obiekty sakralne, m. in. sanktuaria, drewniane kościoły typu wieluoskiego, obchody świąt religijnych (m. in. procesje Bożego Ciała: w Łowiczu wpisaną na Krajową Listę Niematerialnego Dziedzictwa Kulturowego, w Spycimierzu - znaną z tradycji układania dywanów kwietnych);
– związanej z kolejnictwem (kolejki wąskotorowe - Rogowska i Krośniewicka, Szlak Kolei Warszawsko-Wiedeńskiej), w tym zabytki techniki (m. in. Parowozownia – Muzeum Kolejnictwa w Skierniewicach, Skansen Lokomotyw w Zduńskiej Woli - Karsznicach);

- turystyki zakupowej związanej z modą i designem rozwijającej się w jednym z największych w Polsce - rynku handlu hurtowego i detalicznego „Ptak Fashion City - jedyne w Europie Miasto Mody” w Rzgowie oraz centrach handlowych w Łodzi (m. in. Manufaktura, Port Łódź);
- turystyki uzdrowiskowej w Uniejowie i zdrowotnej związanej z rozwojem wysoko wyspecjalizowanych ośrodków hydroterapii i rehabilitacji balneologicznych na bazie wód geotermalnych m. in. w Kleszczowie, Łodzi, Łowiczu, Poddębicach, Skierniewicach, oraz leczniczych w Rogóźnie tworzących powiązania z województwem mazowieckim (m. in. Mszczonów) i wielkopolskim (Kłodawa) oraz w oparciu o korzystny mikroklimat w Spale;
- turystyki medycznej wykorzystującej zaplecze intelektualno-technologiczne Uniwersytetu Medycznego w Łodzi;
- turystyki wystawienniczo-targowej m.in. w Łodzi i Piotrkowie Trybunalskim;
- turystyki biznesowej i szkoleniowo-konferencyjnej w ośrodkach dysponujących odpowiednim zapleczem oraz kongresowej (m.in. w Łodzi, Spale, Ossie);
- turystyki aktywnej:
  – rowerowej na ponadregionalnych i regionalnych szlakach;
  – konnej z wykorzystaniem ośrodków jazdy konnej i oznakowanych szlaków konnych (m.in. Łódzki Szlak Konny);
  – wodnej, w tym kajakowej na rzekach Bzurze, Pilicy, Warcie, Grabi, Luciąży, Widawce, Mrodze oraz sportów wodnych na Zbiornikach Jeziorsko i Zalewie Sulejowskim;
  – narciarstwa, w tym biegowego w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich i zjazdowego w Zgierzu, Szczercowie i na Górze Kamieńsk.
- turystyki sportowej m.in. w oparciu o wydarzenia sportowe w Łodzi, infrastrukturę sportową (m.in. nowoczesną halę widowiskowo-sportową Atlas Arenę w Łodzi, pola golfowe w Łodzi, Pabianicach, Woli Błędowej, COS w Spale, Arenę Lodową w Tomaszowie Mazowieckim, ośrodek japońskich sportów i sztuki walki w Starej Wsi, tor kajakarstwa górskiego w Drzewicy), propagowanie dyscyplin sportowych (m.in. baseball w Kutnie, palant w Grabowie, spadochroniarstwo w Piotrkowie

Trybunalskim) oraz kluby sportowe będące wizytówką regionu (m. in. Skra Bełchatów);

- turystyki przyrodniczej, w tym edukacyjnej m. in. w oparciu o Ośrodek Hodowli Żubrów
  w Smardzewicach, parki krajobrazowe, Arboretum w Rogowie, Ogród Botaniczny im. J. Mowszowicza wraz palmiarnią oraz Ogród Zoologiczny w Łodzi, atrakcje geoturystyczne (m. in. kamieniołomy w gm. Sławno, w okolicach Wielunia i Działoszyna, jaskinie, wychodnie skał na Wyżynie Wieluńskiej), miejsca dla obserwacji ptaków w obszarach NATURA 2000;
- turystyki rodzinnej w oparciu o parki edukacyjno-rozrywkowe m. in. Lutomiersk, Kołacinek,
  Solca Mała, Ujazd, Zoo Safari Borysew, Podskarbice Szlacheckie;
- turystyki wypoczynkowej (m. in. w parkach krajobrazowych, w dolinach rzek Pilicy i Warty, na terenach wiejskich, przede wszystkim poprzez rozwój agroturystyki, budownictwa letniskowego);
- turystyki kulinarnej w oparciu o tradycyjne potrawy i produkty regionalne (m. in. kugiel w Przedborzu, gęsi pipek w Uniejowie), organizowane święta i imprezy związane z kulinariami (m. in. Festiwal Zalewajki w Radomsku).

VII.2.3. kształtowanie otwartego krajobrazu wiejskiego, w tym m. in.:

- zachowanie zadrzewień przydrożnych i śródpolnych oraz ochronę lasów i zadrzewień śródpolnych, tworzących tradycyjny krajobraz rolniczy, przed lokalizacją farm fotowoltaicznych;
- wprowadzanie nasadzeń z gatunków rodzimych;
- utrwalenie pozostałości historycznych układów pól i miedz oraz zagród, szczególnie na obszarze Wyżyny Wieluńskiej, Pasma Przedborsko-Małogoskiego i Wzgórz Łopuszańskich;
- zachowanie i odtworzenie historycznych kompozycji zieleni, w tym m.in. założeń dworsko-parkowych i pałacowo-parkowych.

Inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa

W WYKAZIE INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM NIE WYMIENIONO GMINY KOBIELE WIELKIE.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego na terenie gminy nie wyznaczono zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, przyjętych przez Sejmik Województwa Łódzkiego. Do inwestycji celu publicznego służących ponadlokalnym celom publicznym, które mogą być realizowane w granicach gminy można jednak zaliczyć: przebudowę i rozbudowę dróg powiatowych, ścieżek rowerowych, budowę i przebudowę przesyłowych linii elektroenergetycznych, kanalizacji ściekowych. W szerokim zakresie przeanalizowano także uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe oraz zapewniono ochronę cennych obszarów. Założono, za planem województwa, wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich i rozwój rolnictwa. Założono, że realizacja ustaleń planu ogólnego w rolnictwie przyczyni się do ochrony najlepszych gleb i zachowania ich możliwości produkcyjnych oraz wpływać będzie na racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Nastąpi poprawa struktury agrarnej wsi, jak również wzmocnienie ekologicznych funkcji obszarów wiejskich. Zakłada się także wykorzystanie potencjału środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, a także walorów krajobrazowych obszarów wiejskich dla rozwoju funkcji turystycznych, w tym uzdrowiskowej i rekreacji.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że plan ogólny gminy Kobiele Wielkie uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia.

2.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

W planie ogólnym gminy formy ochrony przyrody zostały włączone do strefy otwartej (SO), gdzie podstawową formą zagospodarowania są tereny lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, wód, plaży, ogrodów działkowych i rolnictwa z zakazem zabudowy. Natomiast tereny komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.
Na części obszarów objętych formami ochrony przyrody wskazano strefy inne niż strefa otwarta SO, ale wyłącznie w przypadku istniejącej zabudowy.
Zagospodarowanie obszarów zawierających formy ochrony przyrody powinno zapewniać utrzymanie otwartego charakteru terenów i zachowanie ciągłości przestrzennej ekosystemów w ich obrębie.

W Gminie Kobiele Wielkie znajdują się następujące obszary chronione:

- obszary chronionego krajobrazu,
- obszary Natura 2000,
- rezerwaty przyrody,
- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne.

Obszary Chronionego Krajobrazu

Piliczański Obszar Chronionego Krajobrazu - utworzony 24 marca 2009 r. Rozporządzeniem Nr 8/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 75, poz. 712), ze zmianami. Na terenie powiatu radomszczańskiego obejmuje gminy: Przedbórz, Kobiele Wielkie, Masłowice, Wielgomłyny i Żytno. Tereny chronione są ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcję korytarzy ekologicznych. Obecna powierzchnia wynosi 43 790 ha. Na obszar oprócz części zasadniczej składają się jeszcze dwa niewielkie niepołączone fragmenty.

Obszar chronionego krajobrazu na terenie gminy Kobiele Wielkie

nazwa	Piliczański
powiaty	opoczyński, radomszczański, piotrkowski, konecki
gminy	Aleksandrów, Żarnów, Wielgomłyny, Kobiele Wielkie, Przedbórz, Żytno, Końskie, Masłowice, Paradyż
data wyznaczenia	2009-04-15
powierzchnia [ha]	43790,00
akt prawny o wyznaczeniu	Rozporządzenie Nr 8/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009 r. w sprawie wyznaczenia Piliczańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
plan ochrony	nie

Obszary Natura 2000 obejmuje:

- obszary specjalnej ochrony (OSO) - (Special Protection Areas-SPA) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG w sprawie ochrony dzikich ptaków, tzw. Dyrektywy Ptasiej dla gatunków ptaków wymienionych w załączniku I do

Dyrektywy,

- specjalne obszary ochrony (SOO) - (Special Areas of Conservation-SAC) wyznaczone na podstawie Dyrektywy Rady 92/43/EWG w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory, tzw. Dyrektywy Siedliskowej, dla siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I oraz siedlisk gatunków zwierząt i roślin wymienionych w załączniku II do Dyrektywy.

Na obszarze gminy Kobiele Wielkie (w jej części) ustanowiono następujące obszary sieci Natura 2000: **Cisy w Jasieniu – kod PLH100018**

Obszar obejmuje rezerwat leśny Jasień zlokalizowany na południe od wsi i stawów rybnych Jasień. Przez podmokły i zabagniony teren przepływają niewielkie strumienie, nad którymi zachowały się dobrze wykształcone zbiorowiska łęgowe, olsowe i niewielkie fragmenty grądów. Najwyższe piętro lasu budowane jest głównie przez ponad 100-letnie drzewostany olchowe. W domieszce występują klon jawor, brzoza omszona, dąb szypułkowy i świerk pospolity. W granicach obiektu występują ponadto mniejsze powierzchnie drzewostanów z udziałem sosny zwyczajnej. Najcenniejszym składnikiem warstwy podszycia i niekiedy nawet drugiego pietra drzewostanu jest cis pospolity Taxus baccata. Stanowisko tego gatunku w rezerwacie Jasień jest jednym z największych w Polsce. We florze obszaru zwracają uwagę gatunki o charakterze górskim: widłak wroniec Huperzia selago, liczydło górskie Streptopus amplexifolius i świerząbek orzęsiony Chaerophyllum hirsutum.

Rezerwaty przyrody

Na terenie gminy Kobiele Wielkie znajdują się następujące rezerwaty przyrody:

Rezerwat "Jasień" - rezerwat florystyczny i leśny o powierzchni 14,5 ha, położony na południe od miejscowości Jasień, w gminie Kobiele Wielkie. Powołany w 1958 roku Zarządzeniem Nr 342 Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 października 1958 r. (M.P. z 1958 r. Nr 92, poz. 509) w celu ochrony naturalnego siedliska cisa pospolitego. Najwięcej drzew posiada obwód 41-63 cm, ale również rosną tam cisy o obwodzie 95 cm, co wskazuje na wiek około 150 lat. Drzewa rozmieszczone są bardzo nierównomiernie - miejscami rosną gromadnie, tworząc niewielkie skupienia, w innych miejscach występują pojedynczo. Największy okaz cisa ma wysokość 7 mi obwód pnia 37 cm. Oprócz cisa rosną tam drzewa typowe dla lasów bagiennych lub okresowo zalewanych.
Rezerwat ma sporządzony plan ochrony, przyjęty Zarządzeniem Nr 38/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Jasień".

Rezerwat "Kobiele Wielkie" – florystyczny i leśny rezerwat utworzony w 1960 roku w gminie Kobiele Wielkie, na wschód od Radomska, Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 01.02.1960 r. (M.P. z 1960 r. Nr 32, poz. 156). Zajmuje powierzchnię 63,87 ha. Rezerwat utworzono w celu zachowania, ze względów naukowych i dydaktycznych, fragmentu naturalnego lasu sosnowodębowo-jodłowego (jedlina świętokrzyska z elementami flory górskiej). Rezerwat ma sporządzony plan ochrony, przyjęty Zarządzeniem Nr 30/2013 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 26 czerwca 2013 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody "Kobiele Wielkie".

Pomniki przyrody

Pomnikami 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 (art. 40 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody).
Na terenie gminy Kobiele Wielkie za pomniki przyrody uznano następujące obiekty:

- 11 modrzewi polskich (park w Kobielach Wielkich),

- 8 lip drobnolistnych (park w Babczowie),
- 5 kasztanowców białych (park w Babczowie),
- 2 lipy drobnolistne (park w Przyborowie),
- 2 dęby szypułkowe (park w Przyborowie),
- aleja lipowa składająca się z 76 sztuk drzew przy drogach Zapolice – Kobiele Wielkie i Kobiele Wielkie – Rzejowice.

Wg danych Urzędu Gminy w Kobielach Wielkich na terenie rezerwatu „Jasień" znajduje się stanowisko bociana czarnego, a w miejscowości Hucisko Małokobielskie stanowisko żurawia.

Użytki ekologiczne

Użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów mających znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej – naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne oczka wodne, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza, wychodnie skalne, skarpy, kamieńce, siedliska przyrodnicze oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów, ich ostoje oraz miejsca rozmnażania lub miejsca sezonowego przebywania. Obecnie ustanowienie użytku ekologicznego następuje w drodze uchwały rady gminy. Istotnym powodem tworzenia użytków ekologicznych jest potrzeba objęcia ochroną niewielkich powierzchniowo obiektów, ale cennych pod względem przyrodniczym.

Na terenie gminy Kobiele Wielkie występuje 12 użytków ekologicznych (bagna, w tym jedno śródleśne).

Użytki ekologiczne na terenie gminy Kobiele Wielkie

Lp.	data ustanowienia	rodzaj użytku	powierzchnia [ha]	lokalizacja	dane aktu prawnego o utworzeniu, ustanowieniu lub wyznaczeniu
1.	2002-01-13	bagno śródleśne	2,28	Cadów, działka nr 1197 w oddziale leśnym nr 239 p	Rozporządzenie Nr 57/2001 Wojewody Łódzkiego z 17.12.2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne
2.	2002-01-13	bagno śródleśne	0,58	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 347 f	
3.	2002-01-13	bagno śródleśne	3,88	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 350 b	
4.	2002-01-13	bagno śródleśne	2,70	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 350 d	
5.	2002-01-13	bagno śródleśne	0,38	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 354 d	
6.	2002-01-13	bagno śródleśne	2,65	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 355 d	
7.	2002-01-13	bagno śródleśne	0,92	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 355 f	
8.	2002-01-13	bagno	0,46	Kobiele Wielkie,	

		śródleśne		działka w oddziale leśnym nr 355 g	
9.	2002-01-13	bagno śródleśne	0,25	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 355 h	
10.	2002-01-13	bagno śródleśne	0,58	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 357 g	
11.	2002-01-13	bagno śródleśne	0,38	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 358 d	
12.	2002-01-13	bagno śródleśne	1,50	Kobiele Wielkie, działka w oddziale leśnym nr 359 j	

Korytarze ekologiczne

W przestrzeni przyrodniczej ważną rolę spełniają korytarze ekologiczne. System obszarów obejmuje przede wszystkim doliny i pradoliny rzek, którymi mogą przemieszczać się organizmy zwierzęce i diaspory roślinne oraz rozległe tereny (np. puszcze, duże kompleksy łąk, bagien), w których skupia się zasadnicza część różnorodności biologicznej. Korytarze ekologiczne, aby spełniały swoją funkcję, muszą tworzyć sieć powiązanych przestrzennie obszarów.

Główne cele wyznaczania i ochrony korytarzy to:

- przeciwdziałanie izolacji obszarów przyrodniczo cennych i zapewnienie funkcjonalnych połączeń między poszczególnymi regionami kraju,
- zapewnienie możliwości funkcjonowania stabilnych populacji gatunków roślin i zwierząt,
- ochrona i odbudowa bioróżnorodności w kraju i Europie,
- stworzenie spójnej sieci obszarów chronionych, które zapewnią optymalne warunki do życia możliwie dużej liczbie gatunków.

W planie ogólnym w maksymalnym stopniu włączano tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych. Ma to na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji i odpoczynkowi. Strefa otwarta, obejmując tereny chronione, wspiera zrównoważony rozwój gminy i minimalizuje presję urbanizacyjną na cenne przyrodniczo obszary. Wyznaczenie innych stref niż SO wystąpiło wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej.

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

Na terenie objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c Prawa wodnego, tj. obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na terenie gminy nie występują:

- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy Prawo wodne, tj. obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),

- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (p=0,2%),
- wał przeciwpowodziowy.

2.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszar gruntów zmeliorowanych to tereny, na które wywierają korzystny wpływ urządzenia melioracji wodnych. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnej są służące celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych

Na obszarze gminy występują tereny zmeliorowane. Lokalizacja zabudowy w granicach tych terenów jest niekorzystna ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Występują łąki i pastwiska wilgotne, z licznymi rowami melioracyjnymi, miejscami występują mokradła, zwłaszcza w dolinie rzeki.

Urządzenia melioracyjne obejmują:

- powierzchnie zmeliorowane w 1968 roku w obiekcie drenarskim „Huta Drewniana“ (wsie: Huta Drewniana i Kolonia Huta Drewniana),
- powierzchnie zmeliorowane w 1965 roku w obiekcie drenarskim „Kobiele Małe - Zrąbiec“ (wsie: Kobiele Małe, Kolonia Kobiele Małe, Zrąbiec, Janki),
- rowy melioracyjne „Orzechów - Orzechówek“ (rowy odwadniająco- nawadniające) wykonane w 1983 roku we wsiach: Orzechówek i Posadówka,
- cieki melioracyjne podstawowe: Orzechówka, Silniczka, Biestrzykówka, ciek w Woli Rożkowej i Niedośpielanka.

Zmeliorowanych jest około:

gruntów ornych - 110 ha, w tym 97 ha zdrenowanych, użytków zielonych - 225 ha, w tym: łąki - 193 ha, pastwiska - 32 ha, tereny nawadniane - 36 ha, rowy - 13 km, stawy rybne - 12 o łącznej powierzchni 25 ha.

Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej i rekreacji, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych zostało objętych strefą otwartą (SO), oraz strefą zieleni i rekreacji (SN). Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe. Na mniejszych obszarach gminy grunty te obejmują tzw. strefy budowlane, do których zalicza się strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę gospodarczą (SP) oraz strefę usługową (SU).

2.4 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.

Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na zlecenie Ministra Środowiska, realizuje projekt System Osłony Przeciwosuwiskowej (SOPO), w ramach którego prowadzona jest inwentaryzacja osuwisk w Polsce, w postaci „Map osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi w skali 1: 10 000”. Zgromadzone w ramach tych prac dane znajdują się w bazie danych SOPO, ale są także przekazywane do właściwych starostw, gdzie mogą stanowić podstawę utworzenia rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

Na podstawie uzyskanych informacji ustalono, że na terenie gminy brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi oraz terenów na których występują te ruchy.

2.5 Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanowią 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.

Na terenie gminy Kobiele Wielkie funkcjonują następujące ujęcia wód podziemnych tj.:

- sześć udokumentowanych ujęć wód podziemnych w Kobielach Wielkich,
- ujęcie wody podziemnej w Babczowie,
- ujęcie wody podziemnej w Cieszątkach,
- dwa ujęcia wody podziemnej w Hucie Drewnianej,
- ujęcie wody podziemnej w Karsach,
- dwa ujęcia wody podziemnej w Orzechowie,
- ujęcie wody podziemnej w Posadówce,
- ujęcie wody podziemnej w Przyborowie,
- ujęcie wody w Hucie Drewnianej

oraz jedna studnia prywatna.

W Gminie Kobiele Wielkie wokół ujęć wód ustanowiono jedynie strefy ochrony bezpośredniej, nie ustanowiono stref ochrony pośredniej.

Nazwa	Rok	Stratygraf	Typ obiekt	Przeznaczenie	Miejscowość	Numery	Zlikwidowana
7740029-WODOCIĄG WIEJSKI 1	1964	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Kobiele Wielkie	EII/424,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740043-PUNKT SKUPU MLEKA 1	1985	Czwartorzęd	Otwór	Eksploatacja	Babczów	KR-1263,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740013-OTWÓR BADAWCZY	1966	Perm	Otwór badawczy	Badawcze	Babczów	PRF-0204,UW Piotrk.Tryb.;	Tak
7740044-RSP 1	1978	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Przyborów	KR-107,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740032-GOSPODARSTWO ROLNE 1	1986	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Cieszątki	KR-1005,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740024-GS 1	1972	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Kobiele Wielkie	KARTA-OTW,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740028-OSRODEK ZDROWIA 1	1946	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Kobiele Wielkie	KR-5,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740045-GOSPODARSTWO ROLNE 1	2006	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Karsy	-,UP Radomsko;	Nie
7740011-OTWOR BADAWCZY	1965	Kreda	Otwór badawczy	Badawcze	Tomaszów	PRF-0204,UW Piotrk.Tryb.;	Tak
7740049-GOSPODARSTWO ROLNE - DESZCZOWNIA S-1	2009	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Posadówka	-,UP Radomsko;	Nie

8100082-STUDNIA PRYWATNA S1	1995	Jura	Otwór	Eksploatacja	Brak danych	814,UW Częstochowa;	Nie
7740007-WODOCIĄG WIEJSKI 1	1964	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Kobiele Wielkie	E.II/75,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
8110007-WODOCIĄG SZKOŁA 1	1968	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Huta Drewniana	W655,WOD ROL-Łódź;	Nie
8110035-WODOCIĄG 2	Brak danych	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Huta Drewniana	0059-1188,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740099-WODOCIĄG WIEJSKI S2	2020	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Orzechów	5347/2022, CAG-PIG;	Nie
7740030-WODOCIĄG WIEJSKI 2	1976	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Kobiele Wielkie	EII/424,UW Piotrk.Tryb.;	Nie
7740100-WODOCIĄG 3	2020	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Kobiele Wielkie	9741/2022, CAG-PIG;	Nie
7740082-WODOCIĄG WIEJSKI S1	2012	Kreda	Otwór	Eksploatacja	Orzechów	316/2013 , CAG-PIG;	Nie

2.6 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, południowo-zachodni fragment gminy znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 408 Niecka Miechowska i wymaga szczególnej ochrony. Zgodnie z art. 120 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne ochrona zasobów wodnych służy m.in. ustanawianie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, do których zalicza się także główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP). Ochrona GZWP powinna uwzględniać:

- ochronę jakościową, obejmującą szereg ograniczeń i zakazów w gospodarowaniu na tym terenie; związane jest to przede wszystkim z zapobieganiem lub ograniczaniem antropopresji, powodującej pogorszenie stanu chemicznego wód; ochrona jakościowa powinna także uwzględniać ograniczenia ilościowe w przypadkach zagrożenia dla jakości wód wywołanego zmianą pola hydrodynamicznego (dopływem wód o niekorzystnym składzie chemicznym) oraz ograniczenia w zakresie zmian stopnia naturalnej izolacji zbiornika od wód o niekorzystnym składzie chemicznym;
- ochronę ilościową (zasobową), skupiającą się na wykorzystaniu zasobów wodnych zgodnie z przyjętymi priorytetami i hierarchią użytkowników wód.

Dotychczas nie ustanowiono obszaru ochronnego dla Zbiornika.

2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Obszarem górniczym jest przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny, podziemnego bezzbiornikowego magazynowania substancji, podziemnego składowania odpadów, podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz prowadzenia robót górniczych niezbędnych do wykonywania koncesji, natomiast terenem górniczym jest przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego.

W granicach administracyjnych gminy znajdują się tereny górnicze i obszary górnicze, wyznaczone w graniach eksploatowanych złóż kopalin.

Dla obszarów i terenów górniczych nie wyznaczono filarów ochronnych.

Tereny górnicze

Lp.	Nazwa terenu górniczego	Numer decyzji	Organ wydający decyzję	Powierzchnia złoża [m^2]
1.	Kobiele Małe I – 1	GKIII.7422.100.2023.AR	Marszałek Województwa Łódzkiego	76035,00
2.	Huta Drewniana	PŚ.I.6522.1.2.2012	Starosta Powiatowy - pow. Radomsko	20275,00
3.	Posadówka	PŚ.I.7512/3/2010	Starosta Powiatowy - pow. Radomsko	10700,00
4.	Karsy	PŚI.6522.2.3.2023	Starosta Powiatowy - pow. Radomsko	21267,00
5.	Cieszątki	RŚV.7422.77.2019.AW	Marszałek Województwa Łódzkiego	33044,00
6.	Kobiele Małe	WO.II.7513/1/2000	Starosta Powiatowy - pow. Radomsko	17605,00

W planie ogólnym gminy tereny górnicze obejmują strefy górnictwa (SG), które umożliwiają ich eksploatacje, a zarazem podlegają one ograniczeniom inwestycyjnym.

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

Udokumentowane złoża kopalin

Złożem kopaliny jest naturalne nagromadzenie minerałów, skał oraz innych substancji, których wydobywanie może przynieść korzyść gospodarczą.

Zasoby naturalne

Obszar gminy Kobiele Wielkie nie jest zbyt zasobny w surowce mineralne. Obecnie na terenie gminy znajduje się 7 udokumentowanych złóż kopalin. Są to złoża piasków i żwirów.

Złoża kopalin występujące na terenie gminy Kobiele Wielkie

Lp.	Nazwa złoża	Stan zagospodarowania	Powierzchnia złoża [ha]	Kopalina wg Nkz
1.	Huta Drewniana	złoże eksploatowane	18,2	złoża piaskowców i żwirów
2.	Kobiele Małe	złoże eksploatowane	1,76	złoża piaskowców i żwirów
3.	Kobiele Małe I	złoże eksploatowane	7,30	złoża piaskowców i żwirów
4.	Posadówka	złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo	10,6	złoża piaskowców i żwirów
5.	Zrąbiec	złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo	3,94	złoża piaskowców i żwirów
6.	Cieszątki	złoże eksploatowane	26,38	złoża piaskowców i żwirów
7.	Karsy	złoże eksploatowane	19,15	złoża piaskowców i żwirów

Kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla

Kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność

i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla. Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.
Na terenie złóż kopalin, dla których nie ustanowiono terenów i obszarów górniczych, wyznaczono strefy otwarte SO.

2.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

2.10 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 oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. 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, a do głównych obowiązków i kompetencji należą m.in.:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina posiada wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków. W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez m.in. ustalenie wskaźników oczekiwanych przez organ ochrony zabytków.

Obiekty w ewidencji konserwatorskiej

Lp.	Miejscowość	Ulica / Nr	Zespół	Nazwa	Opis	Data	Materiał
1.	Babczów	03		chałupa		1910 r.	drewniany
2.	Huta Drewniana	przy gorzelni	dworsko - parkowy	zespół dworski		XVIII – XX w.	
3.	Huta Drewniana	przy gorzelni	dworsko - parkowy	dom przy gorzelni		1908 r.	murowany
4.	Kobiele Wielkie		dworsko - parkowy	zespół dworski		XVIII – XIX w.	różne
5.	Kobiele Wielkie		dworsko - parkowy	dwór		pocz. XIX w.	murowany
6.	Kobiele Wielkie	Reymonta 46		Kościół parafii rzymsko - katolickiej	pw. św. Marcina	1909 r.	murowany

Parki w rejestrze zabytków

Lp.	Miejscowość	Ulica / Nr	Zespół	Nazwa	Data	Opis
1.	Kobiele Wielkie		dworsko - parkowy	park	XVIII w.	
2.	Przyborów			park	XIX w.	

Parki w ewidencji konserwatorskiej

Lp.	Miejscowość	Ulica / Nr	Zespół	Nazwa	Opis	Data
1.	Babczów			park	dworski	XIX w.
2.	Huta Drewniana		dworsko - parkowy	park		XVIII w.

Zabytki techniki - obiekty w ewidencji

Lp.	Miejscowość	Ulica / Nr	Zespół	Nazwa	Opis	Materiał	Data
1.	Huta Drewniana			gorzelnia i młyn		murowany	1904 r.
2.	Kobiele Wielkie			młyn motorowy	ob. elektryczny	murowany	1924 r.

Cmentarze - obiekty w ewidencji konserwatorskiej

Lp.	Miejscowość	Ulica / Nr	Zespół	Nazwa	Data	Opis
1.	Kobiele Wielkie			cmentarz rzymsko - katolicki		

Cmentarze - obiekty w ewidencji konserwatorskiej

Lp.	Miejscowość	Data	Forma rozplanowania
1.	Huta Drewniana	do XVII w.	folwark
2.	Jasień		przysiółek
3.	Kobiele Wielkie	1386 r.	złożony układ przestrzenny

Obiekty w gminnej ewidencji zabytków gminy Kobiele Wielkie
Zarządzenia Nr 22/2021 Wójta Gminy Kobiele Wielkie z dnia 14 maja 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Kobiele Wielkie.

L.p.	Obiekty	miejscowość (miejscowość i numer, jeśli jest znany)	Współrzędne geograficzne	Czas powstania	Dodatkowe informacje	Podstawa prawna do ujęcia w GEZ	
						Rejestr zabytków	Wojewódzka ewidencja zabytków
1.	Park dworski	Huta Drewniana	N: 51°03'09.9" E: 19°39'56.1" (51.052752, 19.665569)	XIX wiek	Pozostałości pojedyncze drzewa Identyfikator działki: 101206_2.0001.162		TAK
2.	Park dworski	Huta Drewniana	N: 50°59'55,6" E: 19°40'41,5" (50.993890, 19.683400)	XVIII wiek	Pozostałości pojedyncze drzewa Identyfikator działki: 101206_2.0007.181/7		TAK
3.	Kościół parafialny	Kobiele Wielkie	N: 51°01'39.3" E: 19°37'34.6"	1909 r.	Identyfikator działki:		TAK

	rzymsko-katolicki p.w. św. Marcina	ul. Reymonta 46	(51.027571, 19.626268)		101206_2.0010.509		
4.	Dwór d. przedszkole	Kobiele Wielkie	N: 51°02'12.7" E: 19°37'25,2	2 połowa XIX w	Identyfikator działki:		TAK
		ul. Reymonta 77	(51.036870, 19.623670)		101206_2.0010.42/4		
5.	Park dworski	Kobiele Wielkie	N: 51°02'13.6" E: 19°37'30.5"	2 połowa XIX w	Identyfikator działki:	TAK	TAK
		ul. Reymonta 77	(51.037122, 19.625128)		101206_2.0010.42/4	Nr rej. 305 z 31.08.1983 r.	
6.	Cmentarza rzymskokatolicki	Kobiele Wielkie	N: 51°01'39.3" E: 19°37'34.6"XIX w.	XIX w.	Identyfikator działki:		TAK
		ul. Reymonta/ Turystyczna	(51.027571, 19.626268)		101206_2.0010.320		
7.	Park dworski	Przyborów	N: 51°01'04.0" E: 19°35'15,4	XIX w.	Identyfikator działki:	TAK	TAK
			(51.017772, 19.587603)		101206_2.0015.38/2	Nr rej. 419 z 11.09.1991 r.	

Wykaz stanowisk archeologicznych z terenu gminy Kobiele Wielkie

L.p.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr stano-wiska na obszarze	Funkcja stanowiska / rodzaj	Chronologia	Opis
1.	Posadówka	81-52	1/23	Ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				Osada	Wczesne- późne średniowiecze	
2.	Orzechów	82-52	1/23	osada	Wczesne- późne średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
3.	Orzechów	82-52	2/24	ślad osadniczy	Wczesne Średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
4.	Orzechów	82-52	3/25	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
5.	Orzechów	82-52	4/26	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
6.	Orzechów	82-52	5/27	osada	Wczesne-późne średniowiecze	
7.	Posadówka	82-52	2/28	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
8.	Posadówka	82-52	3/29	osada	Wczesne- późne średniowiecze	
9.	Orzechów	82-52	6/30	osada	Wczesne Średniowiecze/	
				osada	Okres nowożytny	

10.	Orzechów	82-52	7/31	osada	Późn. Średniowiecze	
					Okres nowożytny	
11.	Orzechów	82-52	8/32	osada	Okres nowożytny	
12.	Orzechów	82-52	9/33	ślad osadniczy	Epoka kamieni	
				osada	Okres nowożytny	
13.	Orzechów	82-52	10/34	osada	Okres nowożytny	
14.	Orzechów	82-52	11/35	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				ślad osadniczy	epoka brązu	
				osada	Okres nowożytny	
15.	Orzechów	82-52	12/36	ślad osadniczy	Okres nowożytny	
16.	Orzechów	82-52	13/37	ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
17.	Posadówka	82-52	4/38	ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze	
18.	Orzechówek	82-52	1/39	osada	Okres nowożytny	
19.	Orzechówek	82-52	2/40	osada	Okres nowożytny	
20.	Orzechówek	82-52	3/41	osada	Okres nowożytny	
21.	Orzechówek	82-52	4/42	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
22.	Orzechówek	82-52	5/43	ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
23.	Orzechówek	82-52	6/44	osada	Wczesne-późne średniowiecze	
				osada	okres nowożytny	
24.	Orzechówek	82-52	7/45	osada	Okres nowożytny	
25.	Rozpęd	82-52	1/46	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
26.	Rozpęd	82-52	2/47	osada	Okres nowożytny	
27.	Rozpęd	82-52	3/48	osada	Okres nowożytny	
28.	Cadów	82-52	1/49	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Okres nowożytny	
29.	Cadów	82-52	2/50	osada	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
30.	Cadów	82-52	3/51	ślad osadniczy	Wczesne - późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
31.	Cadówek	82-52	1/52	ślad osadniczy	Brak danych	
				osada		
32.	Orzechówek	82-52	8/53	osada	Okres nowożytny	
33.	Tomaszów	81-53	1/5	osada	Wczesne średniowiecze	
34.	Tomaszów	81-53	2/6	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
35.	Przydatki Babczowskie	81-53	1/9	ślad osadniczy	Późn. średniowiecze	
36.	Przydatki Babczowskie	81-53	2/10	osada	Wczesne średniowiecze	

37.	Przydatki Babczowskie	81-53	3/11	ślad osadniczy	Neolit	
38.	Babczów	81-53	1/12	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
39.	Babczów	81-53	2/13	ślad osadniczy	Okres nowożytny	
40.	Cieszątki	81-53	1/22	ślad osadniczy	Okres wpływów rzymskich	
41.	Cieszątki	81-53	2/23	osada	Epoka Brązu	
42.	Przybyszów	82-53	1/1	cmentarzysko szkieletowe	Wczesne średniowiecze	
43.	Posadówka	82-53	5/2	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
44.	Posadówka	82-53	6/3	osada	Wczesne – późne średniowiecze	
45.	Hucisko Przybyszowskie	82-53	1/4	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Okres nowożytny	
46.	Hucisko Przybyszowskie	82-53	2/5	ślad osadniczy	Okres nowożytny	
47.	Łowicz	82-53	1/6	ślad osadniczy	Epoka kamienia	Niedaleko Hucisko Przyb.
				osada	III wczesne średniowiecze	
48.	Hucisko Przybyszowskie	82-53	3/7	osada	Okres nowożytny	
				Huta szkła	Okres nowożytny	
49.	Przybyszów	82-53	2/8	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Okres nowożytny	
50.	Łazy	82-53	1/9	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	III wczesne średniowiecze	
51.	Przybyszów	82-53	3/10	osada	Okres nowożytny	
52.	Przybyszów	82-53	4/11	ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
53.	Przyborów	82-53	1/12	osada	III wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
54.	Przyborów	82-53	2/13	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
55.	Przyborów	82-53	3/14	osada	Okres nowożytny	
56.	Przyborów	82-53	4/15	osada	III wczesne średniowiecze	
				osada	Późne średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
57.	Przyborów	82-53	5/16	osada	Epoka brązu	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
58.	Przyborów	82-53	6/17	osada	Epoka żelaza	
				osada	Okres nowożytny	

59.	Przyborów	82-53	7/18	osada	Epoka brązu	
				ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
60.	Katarzynów	82-53	1/19	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Epoka Żelaza	
				osada	wczesne -późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
61.	Brzezinki	82-53	1/20	osada	Neolit	
62.	Brzezinki	82-53	2/21	ślad osadniczy	Neolit	
63.	Brzezinki	82-53	3/22	ślad osadniczy	Neolit	
64.	Jasień	82-53	1/23	Huta szkła	Okres nowożytny	
65.	Jasień	82-53	2/24	osada	Mezolit	
66.	Katarzynów	82-53	2/25	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
67.	Kobiele Małe	82-53	1/26	ślad osadniczy	Epoka kamienia/	
				osada	Okres nowożytny	
68.	Kobiele Wielkie	82-53	1/27	osada	Wczesne- późne średniowiecze	Ul. Turystyczna
69.	Kobiele Wielkie	82-53	2/28	ślad osadniczy	Późne średniowiecze	turystyczna
70.	Kobiele Małe	82-53	2/29	osada	Późn. Średniowiecze	
72.	Kobiele Małe	82-53	4/31	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Wczesne średniowiecze	
				osada	Późn. Średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
71.	Kobiele Małe	82-53	3/30	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Okres nowożytny	
73.	Zrąbiec	82-53	1/32	osada	Okres nowożytny	
74.	Zrąbiec	82-53	2/33	ślad osadniczy	Epoka kamienia/	
				ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
75.	Zrąbiec	82-53	3/34	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
76.	Zrąbiec	82-53	4/35	osada	Okres nowożytny	
77.	Kobiele Małe	82-53	5/36	osada	Późn. Średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
78.	Kobiele Małe	82-53	6/37	osada	Wczesne Średniowiecze	
				osada	Wczesne - późne średniowiecze	
79.	Kobiele Małe	82-53	7/38	osada	Wczesne średniowiecze	

				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
80.	Hucisko Małokobielskie	82-53	1/39	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
81.	Hucisko Małokobielskie	82-53	2/40	osada	Epoka kamienia	
82.	Hucisko Małokobielskie	82-53	3/41	osada	Okres nowożytny	
83.	Hucisko Małokobielskie	82-53	4/42	Huta szkła	Okres nowożytny	
84.	Olszynki	82-53	1/43	ślad osadniczy	Brak danych	
				osada	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
85.	Katarzynów	82-53	1/44	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	Dawniej cmentarzyk
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
86.	Katarzynów	82-53	2/45	osada	Epoka brązu/	Dawniej cmentarzyk
				ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
87.	Katarzynów	82-53	3/46	obozowisko	Epoka kamienia	Dawniej cmentarzyk
				ślad osadniczy	Epoka brązu	
				ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze	
88.	Katarzynów	82-53	4/47	osada	Epoka brązu	Dawniej cmentarzyk
				ślad osadniczy	Wczesne - późne średniowiecze	
89.	Katarzynów	82-53	5/48	ślad osadniczy	Epoka brązu	Dawniej cmentarzyk
				ślad osadniczy	Okres wpływów rzymskich	
90.	Olszynki	82-53	2/49	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				ślad osadniczy	Brak danych	
91.	Olszynki	82-53	3/50	osada	Późn. Średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
92.	Katarzynów	82-53	3/51	osada	Epoka brązu/epoka żelaza	
93.	Katarzynów	82-53	4/52	osada	Epoka brązu	
94.	Kobiele Wielkie	82-53	3/53	osada	Okres nowożytny	Reymonta
95.	Kobiele Wielkie	82-53	4/54	osada	Wczesne średniowiecze	Reymonta
				osada	Okres nowożytny	
96.	Kobiele Wielkie	82-53	5/55	osada	Wczesne – późne średniowiecze	Reymonta
				osada	Okres nowożytny	
97.	Kobiele Wielkie	82-53	6/56	osada	Wczesne średniowiecze	

				osada	Późne średniowiecze	
98.	Kobiele Wielkie	82-53	7/57	osada	Wczesne – późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
99.	Kobiele Wielkie	82-53	8/58	osada	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
100.	Ujazdówek	81-53	1/59	osada	Okres nowożytny	
101.	Ujazdówek	81-53	2/60	Huta szkła	Okres nowożytny	
102.	Wola Rożkowa					
103.	Wola Rożkowa	82-54	2/57	osada	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
104.	Wola Rożkowa	82-54	3/58	ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
105.	Wola Rożkowa	82-54	4/60	ślad osadniczy	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
106.	Wola Rożkowa	82-54	5/61	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Okres nowożytny	
107.	Wola Rożkowa	82-54	6/62	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
108.	Biestrzyków Mały	81-54	1/54	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
109.	Biestrzyków Mały	81-54	2/55	osada	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
110.	Biestrzyków Mały	81-54	3/56	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
				osada	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
111.	Biestrzyków Mały	81-54	4/57	ślad osadniczy	Okres wpływów rzymskich	
				osada	Późn. średniowiecze	
112.	Biestrzyków Mały	81-54	5/58	ślad osadniczy	Okres wpływów rzymskich	
				osada	Okres nowożytny	
113.	Biestrzyków Mały	81-54	6/59	osada	Późn. Średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
114.	Biestrzyków Mały	81-54	7/63	ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze	

				osada	Późn. Średniowiecze	
115.	Biestrzyków Mały	81-54	8/64	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze/	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
116.	Biestrzyków Mały	81-54	9/71	ślad osadniczy	Okres wpływów rzymskich	
				osada	Późn. średniowiecze	
117.	Biestrzyków Wielki (Krucice)	81-54	1/72	osada	Późn. średniowiecze	
118.	Biestrzyków Wielki (Krucice)	81-54	2/73	osada	Późn. średniowiecze	
119.	Biestrzyków Wielki	81-54	1/74	ślad osadniczy	Epoka kamienia	
120.	Biestrzyków Wielki	81-54	2/75	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	okres nowożytny	
121.	Biestrzyków Wielki	81-54	3/76	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
122.	Biestrzyków Wielki	81-54	4/77	ślad osadniczy	Wczesne średniowiecze	
				ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
123.	Babczów	81-54	3/98	osada	Okres nowożytny	
124.	Babczów	81-54	4/99	osada	Okres nowożytny	
125.	Babczów	81-54	5/100	osada	Okres nowożytny	
126.	Babczów	81-54	6/101	ślad osadniczy	Późn. Średniowiecze	
				ślad osadniczy	Okres nowożytny	
127.	Gorgoń	83-53	1/17	osada	Okres nowożytny	
128.	Gorgoń	83-53	2/18	osada	Okres nowożytny	
129.	Gorgoń	83-53	3/19	osada	Okres nowożytny	
130.	Świerczyny	83-53	1/20	osada	Późne średniowiecze	
				osada	Okres nowożytny	
131.	Świerczyny	83-53	2/21	osada	Okres nowożytny	
132.	Dudki	83-53	1/22	ślad osadniczy	Epoka brązu/epoka żelaza	
				osada	Okres nowożytny	
134.	Dudki	83-53	2/24	osada	Okres nowożytny	
133.	Zrąbiec	83-53	5/23	ślad osadniczy	Okres nowożytny	
135.	Zrąbiec	83-53	6/25	osada	Okres nowożytny	

Zasady ochrony zabytków archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych.
Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do

uwzględnienia w planach miejscowych, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

2.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

2.12 Obszary zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary zamknięte.

2.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tj. obszary specjalne na terenie których zezwala się na określone odstępstwa od zakazu naruszania tzw. standardów immisyjnych jakości środowiska na cudzej nieruchomości.

2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji

Rekultywacją powinny zostań objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Na terenie gminy rehabilitacji wymaga większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej, znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne, zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obszaru gminy. W przypadku ulic gminnych władze gminy powinny przystępować do prawidłowego zagospodarowywania tych terenów. Dotyczy to zarówno uporządkowania takich elementów jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, jak i również zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

Obszary wymagające rekultywacji

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających rekultywacji.

Obszary wymagające remediacji

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających remediacji.

2.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów zdegradowanych oraz dla gminy Kobiele Wielkie nie sporządzono Lokalnego Program Rewitalizacji.

2.16 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 LDWN, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów cichych.

2.17 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie gminy istotną część zasobu stanowi znaczny areał dobrych gleb, sprzyjający

produkcji sadowniczej i warzywniczej.

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III

Na obszarze gminy występują gleby typu rędziny, wytworzone z węglanowych utworów kredowych i jurajskich, gleby bielicowe i brunatne wytworzone z piasków i glin, a w obniżeniach i dolinach gleby pochodzenia organicznego i mineralnego - mady, torfowe, mułowo-torfowe i murszowe. Bonitacja gleb waha się od II do VI klasy, przeważają nieznacznie gleby kl. II i IV. Występują tu ekosystemy rolniczo-glebowe, głównie żytni bardzo dobry, dobry i słaby oraz użytki zielone średnie i słabe.

Gleby klas II - IV są glebami w stosunku do których, w części, obowiązuje prawna ochrona przed zmianą użytkowania na inne cele niż rolnicze. Jest ich w gminie 53,7%.

Najbardziej wartościowe gleby występują w rejonie miejscowości: Kobiele Wielkie, Babczów, Huta Drewniana, Zrąbiec, Karsy, Płzybyszów.

Gleby klas bonitacyjnych III - IV występują:

kl. III w Kobielach Wielkich, Przydatkach Przybyszowskich (środkowa część gminy),

kl. III b - IV a w rejonie miejscowości: Kobiełe Wielkie, Huta Drewniana, Karsy, Cieszątki.

Grunty leśne

Teren gminy Kobiele Wielkie znajduje się w zarządzie Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi, w granicach Nadleśnictwa Kobiele Wielkie i Nadleśnictwa Gidle. Nadzór nad gospodarką leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa sprawuje Starosta. Gospodarkę leśną w lasach niestanowiących własności Skarbu Państwa prowadzi się w oparciu o Uproszczone Plany Urządzenia Lasów lub decyzje administracyjne określające zadania z zakresu gospodarki leśnej wydane na podstawie Inwentaryzacji Stanu Lasu. Ww. dokumenty (UPUL i ISL) opracowywane są na okres 10 lat.

Kompleksy leśne zajmuję znaczne obszary w południowej części gminy i niewielkie w pozostałej części. Największy udział w strukturze siedliskowej lasów mają siedliska ubogie: bór świeży, suchy, wilgotny i bagienny. Występują też siedliska średnio żyzne (bór mieszany, świeży, wilgotny, bagienny).

W drzewostanach dominującym gatunkiem jest sosna z domieszką dębu, brzozy, świerka, osiki i olszy.

Plan ogólny, wskazując strefy planistyczne, zachowuje jako niezabudowane tereny rolnicze, w szczególności grunty wchodzące w skład systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: otwartą (SO). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefą produkcji rolniczej (SR).

Na gruntach klas I-III nie wyznaczono stref dopuszczających nową zabudowę poza produkcją rolniczą, utrzymując jedynie zabudowę istniejącą.

Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej gminy.

Tereny lasów objęte zostały strefą otwartą (SO) oraz w niewielkim zakresie strefą infrastrukturalną (SI). Niewielkie fragmenty terenów lasów objęte zostały strefami: zieleni i rekreacji (SN).

W planie uwzględniono potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczności zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju dla rozwoju przestrzeni rolniczej, szczególnie wobec znacznych areałów gleb o klasach I-III, poprzez wyznaczenie stref SO, SN, SR.

W planie ogólnym grunty leśne niemal w całości objęte zostały strefą otwartą SO, z zamierzeniem zakazu zabudowy oraz ochrony wartości przyrodniczych opisanych powyżej. Wyjątek stanowi jedynie zabudowa istniejąca.

Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

Prowadzona polityka przestrzenna gminy 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 Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w strukturze gminy zachowano cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej. 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.

2.18 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 obszarze gminy nie zidentyfikowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2.19 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.
Na obszarze gminy nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

3.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach gminy.
W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej, jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz w granice strefy otwartej (SO). Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych. W ramach polityki przestrzennej gminy wyznaczone zostały strefy, które zapewniają 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.

OŚWIATA

Gmina Kobiele Wielkie jest organem prowadzącym publiczne szkoły:

- Publiczną Szkołę Podstawową im. Władysława Stanisława Reymonta w Kobielach Wielkich,
- Publiczną Szkołę Podstawową im. Henryka Sienkiewicza w Orzechowie,
- Zespół Wychowania Przedszkolnego przy Publicznej Szkole Podstawowej w Kobielach Wielkich.

Do szkół uczęszcza ok. 450 dzieci.

OCHRONA ZDROWIA

Mieszkańcy mają do dyspozycji Gminny Ośrodek Zdrowia w Kobielach Wielkich wraz z apteką.

KULTURA, SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA

Na terenie gminy działa Wiejski Dom Kultury w Kobielach Wielkich oraz GOKiS.

Gminna Biblioteka Publiczna w Kobielach Wielkich jest instytucją kultury, posiadającą osobowość prawną, której celem jest zaspakajanie, rozwijanie potrzeb czytelniczych, informacyjnych, upowszechnianie wiedzy i wspomaganie rozwoju edukacji i kultury. Odgrywa ważną rolę w życiu kulturalnym społeczności lokalnej.

Gmina Kobiele Wielkie nie posiada zaplecza turystycznego.

BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE

Na terenie gminy działa 7 jednostek OSP, tj. w S2 Kobiele Wielkie, 6 typ S Babczów, Przybyszów, Biestrzyków Mały, Orzechów, Zrąbiec, Wola Rożkowa.

Jednostki skupiają w swych szeregach 165 członków zwyczajnych i 7 honorowych, w tym 39 strażaków ratowników OSP mogących brać bezpośredni udział w działaniach ratowniczo-gaśniczych.

Na terenie gminy znajduje się Posterunek Policji w Kobielach Wielkich. Podlega on pod Komisariat Policji w Przedborzu.

Na terenie gminy znajdują się następujące obiekty administracji:

- Urząd Gminy w Kobielach Wielkich,
- Urząd pocztowy w Kobielach Wielkich.

3.2 Obiekty infrastruktury transportowej

Układ sieci drogowej dróg publicznych na terenie gminy wyznaczają drogi powiatowe i gminne. Brak jest terenów kolejowych.

W planie ogólnym gminy nie wyznaczono zatem strefy komunikacyjnej SK.

3.3 Obiekty infrastruktury technicznej

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację głównie infrastruktury technicznej zostały wyznaczone w oparciu o:

- miejsca jej obecnego występowania i strategiczne znaczenie dla gminy,
- tereny określone w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania w planie ogólnym gminy strefami infrastrukturalnymi (SI) objęto naziemne i podziemne obiekty uzbrojenia. Nie wyznaczano osobnych stref infrastruktury dla napowietrznych, naziemnych i podziemnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej uzbrojenia, takich jak:

- kolektory i sieci kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- magistrale i sieci: wodociągowe, gazowe i ciepłownicze,
- sieci energetyczne: wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- sieci teletechniczne,

- linie radiowe dalekiego zasięgu.

Tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w planie ogólnym gminy strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m2.
Zapewniono zatem elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.
Strefy infrastrukturalne zostały zaprojektowane w taki sposób, aby uwzględnić istniejącą infrastrukturę, umożliwić jej dalszy rozwój, jednocześnie zapewniając możliwość dostosowania aktów planowania przestrzennego do przyszłych potrzeb.

Zapotrzebowanie na wodę
Gmina jest zwodociągowana w ok. 90%. Funkcjonują dwa ujęcia wody w:

- Kobielach Wielkich
- Hucie Drewnianej.

Inne wsie są zasilane z ujęć wód w gminach sąsiednich i tak:

- 2 ujęcia w Dziepółciu gm. Radomsko zasilają wsie: Orzechów, Orzechówek i Posadówka,
- 2 ujęcia w Woli Malowanej gm. Kodrąb zasilają wieś Babczów.

Wydajność ww. studni zaspokaja potrzeby gminy. Brak jest stref ochrony pośredniej.

Odprowadzenie ścieków
Gmina nie jest w pełni skanalizowana. Powszechnie występuje odprowadzenie ścieków do szamb, które są często nieszczelne. Obecnie prowadzone są prace realizacyjne przy oczyszczalni ścieków w miejscowości Kobiele Małe oraz etapowa realizacja sieci kanalizacyjnej (a w trakcie robót odcinek w Kobielach Wielkich).

Instalacje deszczowe
W chwili obecnej na terenie gminy brak jest kanalizacji deszczowej.

Zaopatrzenie w energię elektryczną
Gmina Kobiele Wielkie zasilana jest w energie elektryczną ze stacji zasilającej 110/15 kV GPZ Radomsko-Południe.
Sieć energetyczna na terenie gminy - napowietrzne linie 15 kV, 35 stacji transformatorowych rozdzielczych 15/0,4 kV i zasilane z nich linie niskiego napięcia 0,4/0,231V, zabezpieczają obecne zapotrzebowanie na energię elektryczną.
Stan techniczny sieci energetycznej na większości terenu gminy jest dość dobry, zapewnia zapotrzebowanie na energię zgodnie z wymaganymi parametrami i ciągłość dostaw.

Zaopatrzenie w paliwa gazowe
Istniejąca sieć występuje w niewielkich fragmentach.

Obsługa telekomunikacyjna
W podsystemie obsługi telekomunikacyjnej nie jest możliwe analityczne wyodrębnienie gminy.
Zgodnie z ustawą o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi w szczególności dotyczącymi ochrony zabytków, ochrony przyrody i środowiska, ochrony uzdrowisk.

Ciepłownictwo
W gminie nie ma sieci ciepłowniczej, gospodarstwa domowe korzystają z własnych systemów grzewczych. Są to najczęściej piece CO na paliwa stałe, tj. węgiel i koks.
Na terenie gminy znajduje się jeden skład opału, najbliższy poza gminą w mieście Radomsku.

Odpady
Odpady stałe gromadzone są w kontenerach na śmieci rozstawionych w różnych punktach gminy, a następnie wywożone na wysypisko Jadwinówka w gminie Radomsko.
Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) znajduje się w Kobielach Wielkich ul. Reymonta 5.

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

Marszałek Województwa Łódzkiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego nr XIII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego.
Audyt krajobrazowy obejmuje cały obszar województwa. Celem audytu jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa i wskazanie krajobrazów priorytetowych, określenie cech charakterystycznych oraz ocena ich wartości, a także sformułowanie rekomendacji i wniosków mających służyć ich ochronie. W audycie krajobrazowym wskazuje się ponadto granice parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W obrębie krajobrazów priorytetowych wskazuje się także lokalne formy architektoniczne zabudowy.
Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Kobiele Wielkie: 10-342.11-6. Plan ogólny gminy Kobiele Wielkie nie zawiera ustaleń sprzecznych z audytem krajobrazowym.

Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Kobiele Wielkie: 10-342.11-6.
Typy i podtypy krajobrazu na terenie gminy Kobiele Wielkie
źródło: Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, 2025
Krajobraz - 10-342.11-6
Metryczka krajobrazu

Kod krajobrazu	10-342.11-6
Nazwa	Stawy Jasień
Grupa	B - Krajobrazy przyrodniczo-kulturowe ukształtowane w wyniku wspólnego działania procesów naturalnych oraz świadomych modyfikacji pokrycia terenu i struktury przestrzennej przez człowieka.
Typ	6. Wiejskie
Podtyp	6a. Sztuczne zbiorniki wodne
Położenie administracyjne	Gmina Kobiele Wielkie
	Nadleśnictwa: Gidle, Radomsko
Położenie fizycznogeograficzne (kod, nazwa mezoregionu)	342.11 Wzgórza Radomszczańskie
Powierzchnia	50,073 ha
Obszary chronione w obrębie krajobrazu	-

Syntetyczny opis krajobrazu
Walory krajobrazowe
Walory przyrodnicze - Wyróżniającym się elementem krajobrazu decydującym

o walorach przyrodniczych są sztuczne stawy Jasień zasilane wodami rzeki Mękwa oraz obszary łąk i mokradeł. Stawy otoczone są lasami.

Walory kulturowe - Krajobraz kulturowy obszaru ukształtowany został m. in. przez osadnictwo nowożytne. Świadczy o tym stanowisko archeologiczne – huta szkła.

Fizjonomia krajobrazu - W dużej mierze występują krajobrazy dolinne zalewowe, fragmentem nadzalewowe w obniżeniach równin w miejscowości Jasień, oraz fragment krajobrazu nizin fluwioglacjalnych strefy staroglacjalnej – równinne i faliste. Na krajobraz składają się stawy i łąki w Jasieniu, otoczone terenami leśnymi a w południowej części rezerwatem florystycznym Jasień.

Pokrycie terenu:

- lasy - 8,31%,
- grunty orne - 0,01 %,
- łąki i pastwiska - 34,86 %,
- sady i plantacje - 0 %,
- wody - 56,28 %,
- obszary podmokłe - 0 %,
- obszary zabudowane - 0,54 %,
- obszary pozostałe - 0 %.

Powiązania przestrzenne

Ekologiczne - Międzynarodowy (główny) korytarz ekologiczny Załęczański Łuk Warty – Lasy Przedborskie, stanowiący oś korytarza o znaczeniu paneuropejskim,

Transportowe -

Turystyczne - Szlaki piesze: Szlak Partyzancki im. mjra Henryka Dobrzańskiego,
- Szlaki rowerowe: Między Wartą a Pilicą,
- Szlaki konne: Łódzki Szlak Konny.

Zestawienie zagrożeń

Kod zagrożenia	Rodzaj (charakter) działań i zjawisk stwarzających zagrożenia	Opis zagrożeń	Kod źródła zagrożenia	Zagrożenie wewnętrzne (w) lub zewnętrzne (z)	Skala zagrożenia (0–12)
A. ZAGROŻENIA DZIEDZICTWA PRZYRODNICZEGO					
A.3. STRUKTURA EKOLOGICZNA KRAJOBRAZU					
A.3.5.	Zmniejszenie się różnorodności biologicznej	-	III.5.	Z	3
D. ZAGROŻENIA WALORÓW AKUSTYCZNYCH, ZAPACHOWYCH I SANITARNYCH					
D.3. WALORY SANITARNE					
D.3.2.	Zanieczyszczenie powietrza	-	II.1.2.	W	6

Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu

Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków

OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
FORMA OCHRONY PRZYRODY	REKOMENDACJE I WNIOSKI

PARK KRAJOBRAZOWY	- nie określa się
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	- nie określa się
ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY	- nie określa się

OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
FORMA OCHRONY PRZYRODY	REKOMENDACJE I WNIOSKI
PARK KRAJOBRAZOWY	- nie określa się
OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	- nie określa się
ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY	- nie określa się

OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
FORMA OCHRONY ZABYTKÓW	REKOMENDACJE I WNIOSKI
WPIS DO REJESTRU ZABYTKÓW	- nie określa się
WPIS NA LISTĘ SKARBÓW DZIEDZICTWA	- nie określa się
UZNANIE ZA POMNIK HISTORII	- nie określa się
UTWORZENIE PARKU KULTUROWEGO	- nie określa się
USTALENIA OCHRONY W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I INNYCH DECYZJACH	- nie określa się

OBSZARY WSKAZANE DO UZUPEŁNIENIA STANU WIEDZY	
OBSZAR/OBIEKT	REKOMENDACJE I WNIOSKI
PAJĘCZAŃSKO-GIDELSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU	- przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody jako obszar chronionego krajobrazu, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów

POZIOM REGIONALNY (WOJEWÓDZTWA)		
Rekomendacje na poziomie regionalnym stanowią syntezę poszczególnych rekomendacji lokalnych i co do zasady są dedykowane polityce przestrzennej województwa. Dlatego odstąpiono od ich indywidualizowania w poszczególnych krajobrazach priorytetowych na rzecz generalizacji i uogólnienia zapisów w ramach poszczególnych podtypów krajobrazów. Rekomendacje te w odniesieniu do poziomu lokalnego należy rozumieć jako element dobrej praktyki planistycznej dedykowanej poszczególnym podtypom krajobrazów wykazujących wspólne cechy. W zależności od istotności zasad zagospodarowania dla podtypu krajobrazu i potencjalnej możliwości wystąpienia danego zjawiska wyróżniono zasady wiodące (W) i uzupełniające (U).		
ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA	**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REALIZUJĄCE ZADANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA**	
Kształtowanie spójnego i zrównoważonego systemu osadniczego	Kształtowanie struktur funkcjonalno -przestrzennych z poszanowaniem atutów lokalizacyjnych wynikających z ukształtowania terenu i walorów krajobrazowych.	**W**
	Kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem zapewnienia ciągłości krajobrazu, w tym m.in. zachowanie drożności systemów dolinnych oraz ciągłości wewnątrzmiejskich układów ekologicznych i powiązań z obszarami otwartymi.	**W**
	Niedopuszczanie urbanizacji na terenach, których objęcie zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej jest nieopłacalne, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych. W odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych o ograniczonych możliwościach objęcia	**W**

	zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć odpowiedni standard indywidualnych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków.	
	Planowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych z uwzględnieniem rozwiązań opartych na przyrodzie NBS (m.in. terenów zieleni urządzonej, elementów małej retencji i mikroretencji), jako integralnej części krajobrazów osadniczych.	**U**
	Poprawa jakości przestrzeni publicznych z uwzględnieniem zasad kompozycji eksponującej walory krajobrazowe oraz uwzględniającej konieczność zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej, w tym zieleni.	**U**
Zapewnienie wysokiej jakości środowiska przyrodniczego	Utrzymanie istniejących form ochrony przyrody oraz stanowienie nowych, szczególnie będących kluczowymi elementami regionalnego systemu obszarów chronionych (tj. parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu).	**W**
	Ochrona obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych (m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradeł).	**W**
	Ochrona obszarów występowania cennych krajobrazowo zbiorowisk roślinności, w tym m.in. leśnej i łąkowej oraz wodno-torfowiskowej.	**W**
	Ochrona cennych form rzeźby terenu.	**U**
	Ochrona i tworzenie stref ekotonowych.	**W**
	Renaturyzacja rzek i rewitalizacja terenów bagienno-torfowiskowych.	**W**
	Ograniczanie presji osadniczej na terenach pełniących funkcje korytarzy ekologicznych i przewietrzających; niewprowadzanie zabudowy w dolinach rzek i na terenach leśnych.	**U**
	Kształtowanie powiązań terenów zieleni w obszarach zabudowanych z ponadlokalnym systemem przyrodniczym.	**U**
Zachowanie dziedzictwa kulturowego	Ochrona dziedzictwa kulturowego, jako szczególnie cennego komponentu krajobrazu, poprzez wsparcie procesu stanowienia form ochrony obszarowej (m.in. parków kulturowych, pomników historii i wpisów obszarowych do rejestru zabytków nieruchomych).	**U**
	Kształtowanie struktur zabytkowych z poszanowaniem autentyzmu i integralności, w tym rewaloryzacja historycznych założeń przestrzennych miejskich i wiejskich, konserwacja, restauracja i rewaloryzacja zabytków	**U**
Zapewnienie krajobrazu wysokiej jakości	Ochrona wnętrz krajobrazowych w krajobrazie dolinnym, ze szczególnym uwzględnieniem ekosystemów wodnych i łąkowych.	**W**
	Ochrona tradycyjnej fizjonomii krajobrazu rolniczego (otwartego krajobrazu wiejskiego) poprzez zachowanie i odtwarzanie specyficznych cech, m.in. zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, układów (rozłogów) pól i miedz, tradycyjnych upraw (w tym sadów ze starymi odmianami), sposobu kształtowania siedlisk (zagród).	**U**
	Ochrona przedpoli ekspozycji panoram, sylwet i dominant, punktów i otwarć widokowych, osi widokowych i kompozycyjnych cennych krajobrazów przyrodniczych i kulturowych.	**U**
	Kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, właściwych gabarytów, proporcji, stylu i estetyki, z wykorzystaniem tradycyjnych lokalnych materiałów budowlanych.	**U**
	Ograniczanie lokalizacji i eliminacja przestrzennych elementów dysharmonijnych (m.in. reklam, obiektów niedostosowanych skalą i formą), zwłaszcza stanowiących przesłonięcia z punktów i otwarć widokowych.	**U**

	Ograniczanie lokalizowania wielkogabarytowych i wielkopowierzchniowych inwestycji infrastrukturalnych na terenach cennych krajobrazowo (za wyjątkiem inwestycji służących ochronie środowiska np. infrastruktura oczyszczalni ścieków).	**W**
Zapewnienie dostępności do wysokiej jakości infrastruktury transportowej i technicznej infrastruktury technicznej	Ograniczanie negatywnego oddziaływania elementów infrastrukturalnych na struktury funkcjonalno-przestrzenne.	**U**
	Sytuowanie elementów infrastrukturalnych we wspólnych korytarzach, a tam gdzie jest to możliwe stosowanie rozwiązań przesłaniających lub podziemnych.	**U**
	Wprowadzanie zieleni przesłaniającej i izolującej dla terenów o funkcjach uciążliwych dla środowiska oraz obiektów dysharmonijnych i deformujących krajobraz.	**U**

POZIOM LOKALNY (GMINNY)	
Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	Utrzymanie istniejących funkcji przyrodniczej.
	Ochrona i kształtowanie stref ekotonowych, buforowych, szczególnie w miejscach narażonych na antropopresję np. dostępne brzegi zbiornika i wzdłuż cieków.
	Zapewnienie naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach.
	Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych.
	Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczenie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt); niewprowadzanie ogrodzeń w strefach nadbrzeżnych.
	Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w tym zapewnienie drożności w ciekach wodnych, umożliwiającej swobodną migrację organizmów.
	Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.
	Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%). W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej oraz inne związane z obsługą ruchu turystycznego - o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. terenów oraz terenów położonych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących, położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) obowiązują w tym zakresie zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody.
	W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
	Zalecenie estetyzacji i ujednolicenia lokalizowanych obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), nietrwale związanych z gruntem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń oraz stanowiących uzupełnienie infrastruktury turystycznej i gastronomicznej, zgodnie z przeznaczeniem terenu. Wykluczenie utrwalania w przestrzeni obiektów sezonowych o nietrwałej formie.
	Realizacja inwestycji celu publicznego w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych.
	Realizacja inwestycji, zwłaszcza w zakresie infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający maksymalną ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych poprzez planowanie infrastruktury we wspólnych korytarzach

	podziemnych, a w przypadku gdy nie jest to możliwe, wprowadzanie zieleni przesłaniającej.
	Niewprowadzanie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w kierunku inwestycji generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia), za wyjątkiem oczyszczalni ścieków.
	Realizacja inwestycji z zakresu gospodarki wodno-ściekowej w zlewni rzeki Rawka w celu poprawy warunków sanitarnych krajobrazu.
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	nie określa się
Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	nie określa się
Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	nie określa się
Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	nie określa się
Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	nie określa się
Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych	nie określa się
Charakterystyczne cechy	nie określa się

elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	
Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	nie określa się
Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie	Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne, według jednolitej koncepcji.
	Lokalizacja reklam i urządzeń reklamowych jest możliwa wyłącznie w obrębie przestrzeni publicznych istniejących obszarów zabudowanych.
	Elementy informacji wizualnej należy kształtować w sposób spójny i jednolity, harmonijnie zakomponowany kolorystycznie, dostosowany do kontekstu krajobrazowego poprzez: - ujednolicenie wielkości i formy tablic reklamowych i urządzeń reklamowych umieszczanych na budynkach oraz ogrodzeniach, a także reklam wolnostojących umieszczanych na działkach w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni publicznych; - ujednolicenie kolorystyki i formy graficznej eksponowanych treści reklamowych i informacyjnych.
	Zaleca się niestosowanie reklam wielkopowierzchniowych.
	Zaleca się niestosowanie elementów obcych kulturowo (np. odwołujących się do form egzotycznych).
	Zaleca się stosowanie ogrodzeń o prostej neutralnej formie i kolorystyce, ażurowych.
	Zaleca się niewprowadzanie ogrodzeń z prefabrykowanych płyt betonowych.
Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie	W zakresie sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni dostępnych publicznych zaleca się stosowanie błękitno-zielonej infrastruktury.
	Wyposażenie przestrzeni dostępnych publicznie w elementy zapewniające właściwy standard funkcjonalny (np. sanitariaty, kosze na śmieci, wyznaczone miejsca postojowe) w sposób zapewniający ochronę środowiska.
Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby	Wykluczenie usług handlu o dużej powierzchni sprzedaży.
	Lokalizacja nowych obiektów usługowych wymaga dostosowania obiektu w zakresie sposobu sytuowania, skali, proporcji i formy architektonicznej odpowiednio do kontekstu krajobrazowego.
Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i	Uporządkowanie i utrzymanie przestrzeni publicznej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.
	Zachowanie i kształtowanie czytelności wnętrz krajobrazowych z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.
	Rekomendacja opracowania analiz widokowych w ramach przygotowywania mpzp, określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, a w odniesieniu do niekubaturowych - o znaczącej wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków).

kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	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.

Rekomendacje i wnioski w zakresie zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu

ZAKRES REKOMENDACJI I WNIOSKÓW	WSKAZANIA
Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej	Utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania tj. jako terenu wód powierzchniowych.
	Wyznaczenie stref ciszy na obszarach lęgu, żerowania i odpoczynku w czasie przelotów ptaków wodno-błotnych.
	Maksymalne ograniczenie wyrębu na terenach leśnych oraz w strefie buforowej między lasem a wodami powierzchniowymi.
	Eliminacja obcych gatunków inwazyjnych oraz gatunków ekspansywnych wpływających niekorzystnie na jakość różnorodności biologicznej ekosystemów.
	Kompleksowe działania ukierunkowane na poprawę zdolności retencyjnych w celu zachowania optymalnych warunków wilgotnościowych ekosystemów. Zaniechanie bądź ograniczanie działań przyczyniających się do niekorzystnych zmian stosunków wodnych. Stosowanie rozwiązań opartych na przyrodzie (NBS): - ograniczenia przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne; - ochrona terenów podmokłych, zbiorników wodnych; - zagospodarowanie wód opadowych w miejscu ich powstawania. W przypadku konieczności wprowadzenia systemów odwodnienia niezbędne jest zastosowanie rozwiązań umożliwiających powtórne wykorzystanie wód w taki sposób, aby nie zaburzyć funkcjonowania obiegu wody w ekosystemie.
	Maksymalne zachowanie zadrzewień.
	Wprowadzanie rozwiązań ekohydrologicznych i biotechnologicznych ograniczających przedostawanie się zanieczyszczeń z terenów zainwestowanych do wód.
	Utrzymanie właściwego oznakowania szlaków i atrakcji turystycznych/ścieżek dydaktycznych w celu ograniczenia antropopresji na ekosystemy wrażliwe.
Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialne	Realizacja zabiegów na jednolitych częściach wód powierzchniowych (JCWP) zgodnie z Krajowym Programem Renaturyzacji Wód Powierzchniowych oraz Planami Gospodarowania Wodami (i ich aktualizacjami).
	Dopuszczenie naturalnej sukcesji strefy buforowej w linii brzegowej, zapobieganie dewastacji brzegów i niszczenia naturalnej roślinności.
Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1–9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7	Realizacja polityki przestrzennej na zasadach określonych w gminnych aktach planowania przestrzennego.
	Cyfryzacja granic form ochrony przyrody.
	Opracowanie ocen oddziaływania na środowisko z uwzględnieniem: pogłębionej analizy wpływu inwestycji na krajobraz i warunki wodne wraz z przygotowaniem katalogu działań kompensujących.
	Opracowanie i wdrażanie projektów z zakresu edukacji ekologicznej i krajobrazowej.
	Powołanie Regionalnego Obserwatorium Krajobrazu.

ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	
Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych	Uwzględnienie szczegółowych zasad ochrony krajobrazu w gminnych aktach planowania przestrzennego.
	Zaleca się wzmożenie ochrony krajobrazu np. poprzez uchwalenie lub zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
	Utrzymanie funkcji międzynarodowego (głównego) korytarza ekologicznego Załęczański Łuk Warty - Lasy Przedborskie14, stanowiącego oś korytarza o znaczeniu paneuropejskim, zapewniającego ciągłość przyrodniczą celem zapobiegania powstawania barier oraz jego fragmentacji przy lokalizacji zabudowy, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Metryczka ogólna krajobrazu

Kod krajobrazu		10-342.11-6
Typ krajobrazu		6. Wiejskie
Podtyp krajobrazu		6a. Sztuczne zbiorniki wodne
Typ rzeźby terenu		krajobrazy dolin (G)
Kod i nazwa mezoregionu fizycznogeograficznego		342.32 - Garb Gielniowski
		342.12 - Wzgórza Opoczyńskie
Krajobraz priorytetowy (tak/nie)		tak
Typ krajobrazu naturalnego		zalewowe
		wody
Nazwa podokręgu geobotanicznego (kod)		Głowaczowski (C.2.6.b)
Typ krajobrazu roślinności potencjalnej		świetlista dąbrowa, postać niżowa
		niżowy łęg jesionowo-olszowy
Typ regionu historyczno-kulturowego (kod)		Ziemia Sieradzka i Wieluńska, Ziemia Opoczyńska (II.A.23)
Położenie administracyjne	**Powiat**	opoczyński
	Gmina	Opoczno
Obszary i obiekty chronione, o których mowa w art. 38a ust 3 pkt 2 u.p.z.p		brak
Powierzchnia krajobrazu (ha)		50,07
Data opracowania zidentyfikowanego krajobrazu		2023 r.

Cechy analityczne

Kod krajobrazu		10-342.11-6	
Typ krajobrazu		6. Wiejskie	
Podtyp krajobrazu		6a. Sztuczne zbiorniki wodne	
Cecha	**Wskaźnik**	Wartość	Informacje dodatkowe
Blok 1. Cechy charakterystyczne typologiczne			
A2	**A2a**	3,00	
	A2b	0,00	
A6	**A6a**	0,00	
A7	**A7a**	0,00	
A10	**A10a**	0,00	
Blok 2. Cechy unikatowe			
B2	**B2i**	0,00	

Cechy syntetyczne

Kod krajobrazu	10-342.11-6

Typ krajobrazu	6. Wiejskie	
Podtyp krajobrazu	6a. Sztuczne zbiorniki wodne	
Cecha	Wartość wskaźnika	Informacje dodatkowe
Tradycja	71,75	
Tożsamość	Nie analizowane ze względu na fakultatywność wskaźnika.	
Swojskość	Nie analizowane ze względu na fakultatywność wskaźnika.	
Funkcje podstawowe krajobrazu	4C 2	
Funkcje uzupełniające krajobrazu	Nie analizowane ze względu na fakultatywność wskaźnika.	

Wyniki porównania z innymi krajobrazami

Kod krajobrazu		10-342.11-6	
Typ krajobrazu		6. Wiejskie	
Podtyp krajobrazu		6a. Sztuczne zbiorniki wodne	
Cecha	**Wskaźnik**	Porównanie ze wszystkimi krajobrazami tego samego podtypu w województwie	Informacje dodatkowe
Blok 1. Cechy charakterystyczne typologiczne			
A2	**A2a**	- 2,79	
	A2b	31,12	
A6	**A6a**	0,26	
A7	**A7a**	- 1,89	
A10	**A10a**	0,13	
Blok 2. Cechy unikatowe			
B2	**B2i**	- 0,08	

5. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym

Na potrzeby planu ogólnego gminy Kobiele Wielkie w maju 2025 r. opracowano dokumentację ekspercką określającą sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie gminy. W przedmiotowej ekofizjografii przedstawiono ocenę przydatności środowiska dla różnych form użytkowania terenu, polegającą na wskazaniu obszarów przeznaczonych do pełnienia funkcji przyrodniczych oraz terenów przydatnych do rozwoju funkcji użytkowych, przy uwzględnieniu tworzenia systemu przyrodniczego, funkcjonalnie i przestrzennie spójnego wewnętrznie oraz z terenami ościennymi. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu miasta, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska.
Plan ogólny uwzględnia wskazania ekofizjografii poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze istniejące zagospodarowanie.
W opracowaniu ekofizjograficznym, sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego, określając uwarunkowania oraz predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny gminy, skupiono się na wskazaniu obszarów:

- których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy, powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczeń dla rozwoju gminy, obejmujących przede wszystkim strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,

- predysponowanych do funkcji użytkowych.

Wskazując w opracowaniu ekofizjograficznym przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wzięto pod uwagę przede wszystkim tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, pełniących funkcje siedliskotwórcze, charakteryzujące się obecnością zbiorowisk roślinnych o wysokiej bioróżnorodności i stanowiących najcenniejsze ostoje licznej, w tym podlegającej ochronie, fauny, determinujące sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. W tym zakresie wskazano obszary, które obecnie pełnią głównie funkcje przyrodnicze i które, z uwagi na objęcie ich formami ochrony przyrody, należy obowiązkowo uwzględnić i zachować w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wśród przyrodniczych uwarunkowań rozwoju wskazano również inne tereny zieleni, zarówno te położone w zasięgu systemu zieleni, jak i poza tym systemem. W tej grupie obszarów wskazano:

- lasy,
- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, w tym większość istniejących parków, zieleńców i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, o powierzchni ok. 0,5 ha lub większe oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej o powierzchni większej niż 0,5 ha,
- tereny cmentarzy,
- tereny ogrodów działkowych.

Tereny zieleni stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego ich zachowanie powinno być priorytetem w realizacji nowego sposobu użytkowania terenu. Obszary te, ze względu na szczególnie istotne funkcje ekologicznie, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób sprzyjający podtrzymaniu procesów biologicznych, uwzględniający funkcjonowanie mozaiki różnorodnych siedlisk. W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Plan ogólny gminy dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO) oraz cmentarzy (SC), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), usługową (SU), gospodarczą (SP), infrastrukturalną (SI).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenia, których występowanie wpływać będzie na możliwość lokalizacji różnych rodzajów funkcji w zasięgu wskazanych obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych. W większości przypadków ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref zagrożenia powodziowego, bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to jednak uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania szczególnych rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.

Wśród ograniczeń wskazano, m.in.:

- tereny o złych warunkach gruntowo-wodnych,
- strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Wydzielając w Planie ogólnym gminy strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę ww. uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Ze względu stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym ograniczeń. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub

w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.
Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej, uwzględnione w ramach przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleń (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.
Plan ogólny dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy występujących stref planistycznych.
W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów, których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.
Wyniki opracowania ekofizjograficznego stanowiły priorytet dla ustaleń planu ogólnego.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - ZAP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w Planie ogólnym gminy, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.
Zgodnie z § 3 ust. 2 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) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

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.

Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})
Zgodnie z § 3 ust. 5 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) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.
W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła **M_0 = 4194** mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy **M_{20} w 2044 r. wynosić będzie 3328 osób.**

M_{20} + 5% z M_{20} = 3494,4 osób

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0
Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosi 142 176,6 m².

PUM_0 = 142 176,6 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}
Zgodnie z § 3 ust. 3 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) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

gdzie:
P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie:

P_0 = 33,9 m²/os.
P_{-10} = 29,1 m²/os.
P_{-20} = 24,9 m²/os.

P_{20} = 43,5 m²/os.
P_{20} = 42,9 m²/os.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru, tj. wartość 43,5 m²/os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP)

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

ZAP = 3494,4 os. − 140 768 m² / 43,5 m²/os = 225,9 osób

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 226 osób.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 500 w gminie, w której liczba mieszkańców, zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.
Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 500 mieszkańców.
Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Kobiele Wielka musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 osób** (130% zapotrzebowania).

WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH

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 - analiza chłonności

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.
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 zawarto wytyczne na obliczenie chłonności.
Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

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,
3) prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
   a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, ponieważ udział funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych różnić się będzie od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,
   b) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
   c) parametrów określonych dla stref planistycznych:
   − maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
   − maksymalny udział powierzchni zabudowy,
   − liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
   d) chłonności terenów zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy; analiza pozwoliła na określenie:
   − rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w terenach brutto wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei pozwoliło na uwzględnienie w Planie Ogólnym prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
   − rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
   − rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
   e) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji,
   f) trendu lokalizacji lokali usługowych w budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonego jako uśredniona, przyjęta liczba kondygnacji.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną

wynosi mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.
Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 500 mieszkańców.
Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) , SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **350 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **650 osób** (130% zapotrzebowania).

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.
Na terenie gminy Kobiele Wielkie brak jest miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nie wyliczono zatem chłonności terenów niezabudowanych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej (brak planów miejscowych)**

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie, objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w tym zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi, z działkami już zabudowanymi. Efektem przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie.
Przy wyznaczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym terenów stanowiących luki w istniejącej strukturze zabudowy, przyjęto założenie, że ich przyszłe zagospodarowanie będzie kształtowane w sposób zbliżony do zagospodarowania terenów obecnie zabudowanych. W związku z powyższym przyjęto, iż średnia gęstość zaludnienia tych terenów odpowiadać będzie średniej gęstości zaludnienia istniejących terenów zabudowanych.
Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego rozpoznanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inne funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu. Dla tak ustalonej powierzchni ustalono średnią wielkość działki budowlanej oraz liczbę osób, która może zamieszkać na danej działce.

Liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynosi od 350 do 650 osób. Przy założeniu średniej liczby 2,8 (między 2,6, a 2,9) osób na budynek mieszkalny, przy założeniu, że na jednej działce budowlanej znajduje się jeden budynek mieszkalny, odpowiada to potrzebie utworzenia 125 – 232 działek budowlanych. Z uwagi na nieznaczącą liczbę mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, pominięto ją w prowadzonych obliczeniach
Średnia powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przyjęta została na poziomie 2000 m² (działka dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ok. 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej ok. 3000 m² - liczba działek dla jednej i drugiej funkcji na zbliżonym poziomie; wg innej metodologii średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 1800 – 2400 m², co również przekłada się na ok. 2000 m²), co

daje łączną potrzebę terenową od 25 ha do 46,4 ha.
Uwzględniając wielofunkcyjność stref planistycznych (funkcje inne niż mieszkaniowe, komunikacja, infrastruktura techniczna, zieleń), zastosowano współczynnik korekcyjny +20%, co daje potrzebę wyznaczenia od 30 ha do 55,68 ha nowych terenów mieszkaniowych.

Szacuje się, że istniejące rezerwy terenowe umożliwiają w znacznej mierze realizację prognozowanego zapotrzebowania bez konieczności nadmiernego zwiększania zasięgu nowych terenów budowlanych.

Część potrzeb mieszkaniowych powinna **zostać zaspokojona poprzez** wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w ramach stref planistycznych SJ (zabudowa jednorodzinna) oraz SZ (zabudowa zagrodowa), powiększając OUZ.
Wskaźnik intensywności zabudowy netto dla tych terenów przyjęto w przedziale 0,15–0,25, co odpowiada niskiej, rozproszonej formie zabudowy charakterystycznej dla gmin wiejskich.

Wskaźnik	Jednostka	Wartość min.	Wartość maks.
Liczba nowych mieszkańców	osoby	350	650
Liczba budynków (działek)	szt.	125	232
Średnia pow. działki	m²	2000	2000
Pow. nowych terenów mieszkaniowych (z korektą 20%)	ha	30	55,68

Na terenie gminy powierzchnia OUZ wynosi łącznie 334,98 ha, w tym powiększenie 105,89 ha, a OUZ podstawowy 223,92 ha.
Obliczono, że luki w zabudowie, po odjęciu działek lub części działek o niekorzystnych cechach geometrycznych i innych niekorzystnych uwarunkowaniach, stanowią 8,96 ha, co umożliwia powstanie 44,78 działek budowlanych o powierzchni 2000 m², razy 2,8 osoby, tj. teren dla 125,38 osób.
Rozszerzenie OUZ to powierzchnia 105,89 ha, minus 20% dla infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i niekorzystnych uwarunkowań, tj. 84,71 ha, tj. 424 działki budowlane, razy 2,8 osoby tj. 1187 osób.

Zatem, liczba mieszkańców, dla których istnieją chłonne tereny budowlane w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 125 osób.
Jest to liczba mniejsza od 350 (70% ZAP), co uzasadnia konieczność wyznaczenia stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Aby nie doprowadzać do nadmiernego rozproszenia zabudowy postanowiono o wyznaczeniu stref planistycznych dla zabezpieczenia potrzeb gminy wyłącznie poprzez rozszerzenie OUZ. Powyższe działanie umożliwiło wyznaczenie terenów chłonnych dla 1187 osób, co daje w sumie liczbę 1312 osób. Wobec powyższego potrzeby gminy, które jak podano wyżej wynoszą od 350 do 650 osób zostały zabezpieczone, a przekroczenie liczby 650 osób (130% ZAP) odbyło się wyłącznie w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy.
Nie wyznaczono wobec powyższego stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Podkreślić należy, że niezależnie od przyjętej metodologi obliczeń, utrzymanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, tj. wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj. stref w których dopuszcza się funkcję mieszkaniową, wyłącznie w granicach:

- **obszarów uzupełnienia zabudowy oraz**
- **obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,**

spełnia wymagania art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W gminie Kobiele Wielkie brak jest obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

- **Podsumowanie**

Chłonność terenów obliczona dla stref SJ i SZ, przy uwzględnieniu uśrednionych wskaźników, jest porównywalna z wynikami bilansowania terenów i obliczania ich chłonności, przedstawionymi w Zeszytach Metropolitarnych (2022). Dla celów określenia obecnego, średniego wskaźnika gęstości zaludnienia terenów gminy, dokonano wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej. Do obliczeń uwzględniono działki zabudowane lub ich części tak, aby w jak największym stopniu odzwierciedlić istniejącą gęstość zaludnienia. Aby uzyskać intensywność zabudowy jak najbardziej zbliżoną do rzeczywistej, na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina nie jest pokryta miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwala na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu zabudowy, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy, po uchwaleniu POG, będzie możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Ze względu na powyższe zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe” granice OUZ.
W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:
1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110

według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.
Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m2, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Baza budynków potrzebna do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) pochodzi z bazy EGiB, pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Radomsku oraz została uzupełniona danymi pozyskanymi z BDOT10k.
Obszar ten wygenerowany został automatycznie przy użyciu narzędzia pn. Wtyczka APP 2, udostępnionego przez Ministra Rozwoju i Technologii.

Obliczanie OUZ

a) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 **(P_b)**: 6 681 560,90 m2,

b) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 **(P_u)**: 2 239 249,11 m2,

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

$$\mathbf{P_p = 25\ \% \times (6\ 681\ 560{,}90 - 2\ 239\ 249{,}11)}$$

gdzie:
P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic
P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust.1 pkt 1–3 rozporządzenia
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia

c) Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{P_p = 1\ 110\ 577{,}95\ m2}$$

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”
Maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic **= 1 110 577,95 m2** (**111,1 ha**).

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia:
„Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku

polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych".
Granice obszarów uzupełnienia zabudowy mogły zostać rozszerzone. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy.
Przyjęto zasadę nierozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy do granic działek ewidencyjnych lub wyznaczonych stref na terenach zabudowanych. Działanie takie pozwala na wyznaczanie stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową na nowych terenach dla nowych mieszkańców. Możliwe jest, zgodnie z przepisami, rozszerzenie terenów OUZ wyłącznie na tereny obecnie niezagospodarowane, jako że, zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p., dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Dokonując rozszerzenia OUZ kierowano się głównie potrzebami rozwojowymi gminy, lokalnymi uwarunkowaniami oraz wnioskami interesariuszy.
Powyższe doprowadziło do rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy o powierzchni **105,89 ha**

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

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy.
Wyraz polityki przestrzennej gminy, uwzględniający kształtowany model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Gminy Kobiele Wielkie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które było szczegółowo analizowane w trakcie prac na projektem planu. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i trendy w rozwoju gmin. Przeprowadzona obecnie inwentaryzacja urbanistyczna, szczegółowa analiza uwarunkowań przestrzennych, analizy ekofizjograficzne - stanowiły podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy. Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązujących dokumentach planistycznych, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzania planu ogólnego wnioski formalne.
W związku z powyższym, do generalnych założeń planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej; wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy; jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzenie niewykorzystanego potencjału terenów,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług.

Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej. Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.
W planie ogólnym, w katalogu stref planistycznych, określono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. Wykaz stref wraz z ustalonymi atrybutami stanowi załącznik nr 4 do niniejszego uzasadnienia.
Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych. jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Przypadek ten nie dotyczy gminy Kobiele Wielkie, która nie uchwaliła planów miejscowych.

Ustalenia Planu ogólnego gminy nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Istotny jest również fakt, iż niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia planu ogólnego gminy określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SW - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH,
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:

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie
			podstawowy[2)]	dodatkowy[2)]	czynnej [%][1)]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
6	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
7	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,teren lasu, teren wód	20
8	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
9	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji,	teren usług kultu religijnego,	30

			teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	
10	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
11	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla części stref wyznaczono profil dodatkowy.

Profile te są zgodnie 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).

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:

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

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. 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 art. 2 ust. 3 Rozporządzenia.

Charakterystykę stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil funkcjonalny oraz gminne standardy urbanistyczne zamieszczono w załączniku nr 4 niniejszego uzasadnienia.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

W celu umożliwienia elastycznego podejścia do kształtowania przestrzeni na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy do stref SW wprowadzono pełen katalog profili dodatkowych. Wyjątek stanowią jedynie zasady dotyczące możliwości realizacji w tych strefach obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są zgodne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W związku z powyższym określone gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy kontynuują spójną politykę przestrzenną.

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują wyłącznie istniejącą zabudowę wielorodzinną.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną o łącznej powierzchni 9 932,78 m^2.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej gminy. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną włączono tereny istniejącej zabudowy. Ponadto, pod dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej wskazano tereny położone w granicach OUZ. Są to głównie niewielkie obszary, stanowiące uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie i pasów terenu wzdłuż dróg publicznych.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do ww. stref zakwalifikowano także istniejące tereny usług zlokalizowane wśród i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia. Dodać należy, że strefa SJ jest niejednokrotnie ustalona na terenach dotychczasowej zabudowy zagrodowej. Powyższe podyktowane jest wnioskami interesariuszy, zmianą struktury funkcjonalnej wsi oraz planami rozwojowymi gminy.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną o łącznej powierzchni 2 535 844,37 m^2.

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Na terenie gminy, znajdują się tereny zabudowy zagrodowej a także, w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, wyznaczono uzupełnienia zabudowy, jako nowych nowych terenów pod zabudowę zagrodową. W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref SZ w sąsiedztwie terenów otwartych, często cennych przyrodniczo, z katalogu dopuszczonych profili wyłączono możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów:

- istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełniania zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Do ww. stref zakwalifikowano także istniejące tereny usług zlokalizowane wśród i w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 rozporządzenia POG, który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego. Nie wyznaczono strefy SJ na obszarach poza: istniejącą zabudową oraz wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.
Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 3 287 591,82 m^2.

STREFA USŁUGOWA (SU)
Do strefy usługowej zakwalifikowano zdefiniowane w przestrzeni gminy tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Poza ww. do stref SU włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całej gminy: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.
Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę wartości uzdrowiskowych gminy, jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu, z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy usługowe o łącznej powierzchni 76 025,55 m^2.

STREFA GOSPODARCZA (SP)
Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych.
Strefy gospodarcze zostały wskazane na obszarach istniejącej zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej

i ekonomicznej.
W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy wyznaczono strefy gospodarcze o łącznej powierzchni 160 324, 67 m^2.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)
Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej ściśle z produkcją rolniczą, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w rolnictwie, w tym odnawialnych źródeł energii, czy magazynowo-składowych związanych z produkcją rolniczą.
Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz w terenach istniejącej zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej mają za zadanie umożliwić rozwój istniejących gospodarstw rolnych i działalności rolniczej. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Zasięg stref SR został wyznaczony w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Z uwagi na charakter strefy, określono standardy urbanistyczne, które uwzględnią wymogi technologiczne obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.
Dopuszczono strefy produkcji rolniczej na gruntach klasy I-III użytków bonitacyjnych.

Na terenie gminy wyznaczono strefy produkcji rolniczej o łącznej powierzchni 647 142, 09 m^2.

STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych. W profilach funkcjonalnych dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze możliwość produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE), i jej magazynowania. W Planie ogólnym zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów, gdzie przewiduje się w przyszłości przekształcenia lub stwierdzono, że infrastruktura techniczna może rozwijać się w sposób elastyczny i bazować na terenach infrastruktury technicznej ujętych we wszystkich strefach planistycznych**.**

Dla terenów SI wskazano pełen katalog profili funkcjonalnych dodatkowych.

Na terenie gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne o łącznej powierzchni 14 861,68 m^2.

STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu zieleni gminy. Jednym z celów polityki gminy w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności gminy na zmiany klimatu**,** jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.

Do strefy SN włączono przede wszystkim: większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni gminy, tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium .

Zakres profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref, wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w załączniku nr 4.

Na terenie gminy wyznaczono strefy zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 240 851,97 m^2.

STREFA CMENTARZY (SC)

Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Plan ogólny w strefie SC nie wyznacza wyłącznie funkcji grzebalnej, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację funkcji uzupełniających.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Na terenie gminy wyznaczono strefę cmentarzy o łącznej powierzchni 14 858,91 m^2.

STREFA GÓRNICTWA (SG)

W Planie ogólnym gminy wyznaczono strefy górnictwa (SG). Strefy te ustalono w granicach

istniejących terenów górniczych.
Dla stref planistycznych SG nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych z uwagi na charakter i położenie strefy.
Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

Na terenie gminy wyznaczono strefy górnictwa o łącznej powierzchni 178 623,96 m^2.

STREFA OTWARTA (SO)
Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element systemu zieleni gminy. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych.
System zieleni, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem ochrony systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania gminy, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.
Do strefy SO zaliczono m.in.: tereny cenne przyrodniczo, tereny dolin cieków wodnych, inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.
Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, dla terenów położonych w strefie otwartej zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także biogazowni. Rezygnacja z wprowadzonych pierwotnie elektrowni słonecznych na terenie stref SO spowodowana została ustaleniami audytu krajobrazowego województwa oraz stanowiskiem organów właściwych do opiniowania u uzgadniania projektu.

Na terenie gminy wyznaczono strefy otwarte o łącznej powierzchni 94 513 124,20 m^2.

Charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil dodatkowy oraz gminne standardy urbanistyczne została zamieszczona w załączniku nr 4 niniejszego uzasadnienia.

P O D S U M O W A N I E

1. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego gminy.

Prace nad planem ogólnym rozpoczęto po podjęciu uchwały nr nr IV/29/24 Rady Gminy Kobiele Wielkie z dnia 12 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Kobiele Wielkie.

W dniu 04.04.2025 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez BIP i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków w dniach 04.04.2025 r. - 30.04.2025 r.

Zawiadomiono również na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Do planu ogólnego wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych oraz instytucji publicznych, skierowane do tut. organu w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały zarejestrowane i przeanalizowane. Decydowała data stempla pocztowego, wysłania maila lub pieczątka - w przypadku dostarczenia wniosku osobiście do urzędu. Zdecydowana większość wniosków interesariuszy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

Sporządzono projekt planu ogólnego, składający się z części tekstowej i graficznej wraz prognozą oddziaływania na środowisko.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) 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;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Do części tekstowej uzasadnienia dołączono załączniki nr 1 - 4, jak w spisie treści.

Obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz dokonano bilansowania i obliczeń chłonności terenów niezabudowanych. Porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne a także wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Wyznaczając strefy uwzględniono wnioski interserariuszy oraz m.in. wymagania określone w art. 13b i 13ba ustawy. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wyznaczono na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc naturalnie pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy. Wyznaczając strefy na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej kierowano się danymi z ewidencji gruntów i budynków, ale również dostępnymi danymi topograficznymi oraz inwentaryzacją urbanistyczną. **Nie wyznaczono stref planistycznych, o których**

mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.

W dniu 27.10.2025 r. i ponownie w dniu 10.12.2025 r. udostępniono w projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko w BIP urzędu gminy oraz wystąpiono o opinie i uzgodnienia do właściwych organów.
Po uzyskaniu wymaganych uzgodnień i opinii wprowadzono niezbędne zmiany do projektu planu ogólnego.

W dniu 31.12.2025 r. udostępniono w BIP urzędu projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy oraz ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1, o rozpoczęciu konsultacji społecznych, tj. w prasie lokalnej, BIP Urzędu Gminy, na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy oraz w sołectwach gminy.
Przeprowadzono konsultacje społeczne w dniach 31.12.2025 r. - 27.01.2026 r.
Konsultacje społeczne przeprowadzono w następujących formach:

- zbierania uwag na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego w dniach od 31.12.2025 r. do 27.01.2026 r.;
- spotkania otwartego, poprzedzonego prezentacją projektu planu ogólnego w dniu 19.01.2026 r.;
- dyżurów projektanta w dniach 20.01.2026 r. i 21.01.2026 r.; w trakcie dyżurów projektanta – w terminie wnoszenia uwag - do protokołu wniesiono 6 uwag.

Po zakończeniu konsultacji społecznych rozpatrzono wniesione uwagi. Część uwag została uwzględniona, a w konsekwencji do projektu planu wprowadzono zmiany. Zmiany dotyczyły niewielkich korekt w zakresie stref planistycznych oraz OUZ.
Wprowadzone zmiany:

- mają charakter jednostkowy i indywidualny,
- wpływają na powiększenie rozszerzenia OUZ o 1,85%,
- wpływają na zmniejszenie stref SO i SN o 0,19%,
- nie zmieniają struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- nie obejmują terenów zagrożenia powodzią,
- nie dotyczą obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- nie powodują konieczności uzyskania nowych uzgodnień,
- nie generują konfliktów przestrzennych.

Zmiany nie wpływają na treść projektu w sposób wymagający ponownego zapewnienia udziału społeczeństwa. Mając na uwadze powyższe, uznano, że brak jest podstaw prawnych do ponowienia konsultacji społecznych.

Sporządzono raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy i udostępniono go w BIP Urzędu Gminy wraz z projektem planu ogólnego, uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedstawiono Radzie Gminy Kobiele Wielkie projekt planu ogólnego wraz z raportem.

2. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju gminy. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju gminy z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.
Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego gminy, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia.
Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację

spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

3. Źródła danych.

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb – WBGiTR
- Przydatność rolnicza gleb – IUNG
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiele Wielkie uchwalone uchwałą Nr III/21/2002 Rady Gminy Kobiele Wielkie z dnia 30 grudnia 2002 r.
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa Łódzkiego - Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.
- Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.
- Raport o stanie gminy Kobiele Wielkie za rok 2023
- Gminna Ewidencja Zabytków gminy Kobiele Wielkie

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Kobiele Wielkie,
- wektorowa mapa zasadnicza gminy Kobiele Wielkie z dnia 14.03.2025 r.; dane w formacie dxf w skali 1:500; dane w formacie gml - EGiB, GESUT, BDOT500 (licencja nr OD.6642.1266.2025_1012_P
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - https://gis.lodzkie.pl/bezplatne-dane/,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Inne źródła:

- https://zabytek.pl,
- https://sipww.pl,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- https://kobielewielkie.e-mapa.net/,
- https://wody.isok.gov.pl,

https://bdl.stat.gov.pl,

- https://crfop.gdos.gov.pl,
- https://kpnmab.pl,
- https://www.bdl.lasy.gov.pl,
- www.encyklopedialesna.pl.