

**UCHWAŁA NR VII/38/2024  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW**

z dnia 30 października 2024 r.

**w sprawie zaopiniowania projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572) i art. 38b ust. 2 pkt. 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Aleksandrów uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Opiniuje się negatywnie projekt audytu krajobrazowego województwa łódzkiego w zakresie dotyczącym obszaru gminy Aleksandrów.

2. Uwagi do przedłożonego audytu krajobrazowego województwa łódzkiego stanowią załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Jolanta Rogozińska**

Załącznik do uchwały Nr VII/38/2024

Rady Gminy Aleksandrów

z dnia 30 października 2024 r.

**Uwagi ogólne oraz uwagi do wniosków i rekomendacji zawartych w projekcie audytu krajobrazowego województwa łódzkiego w zakresie dotyczącym obszaru gminy Aleksandrów, pow. piotrkowski, woj. łódzkie**

**I. Uwagi ogólne:**

1. 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 w pozycji „Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych” zawarta jest rekomendacja w brzmieniu:

**Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określi szczegółowe zasady ochrony w obrębie krajobrazu, w tym korytarzy ekologicznych, dla obszarów nie objętych planem.**

Rekomendacja w takim brzmieniu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia w planie ogólnym i w planie miejscowym wniosków i rekomendacji zawartych w audycie krajobrazowym (odpowiednio art. 13b pkt. 5 oraz art. 15 ust. 1 pkt. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) może rodzić wątpliwości interpretacyjne i sugerować że rekomendacja ta oznacza obowiązek opracowania planu miejscowego dla całego obszaru krajobrazu priorytetowego. Postuluje się wobec powyższego przeniesienie tej rekomendacji do punktu „Koordynacja działań...” oraz jego przeredagowanie w sposób poniższy:

**Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które określać będą szczegółowe zasady ochrony w obrębie krajobrazu, w tym korytarze ekologiczne, dla obszarów nie objętych planem.**

2. Zastosowanie rekomendacji wskazującej na poziomie wojewódzkim niedopuszczania urbanizacji na terenach, które nie mają możliwości objęcia zbiorczymi systemami infrastruktury technicznej skutkować może wykluczeniem możliwości zabudowy terenów gmin, które nie są w całości wyposażone w systemy zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Uwarunkowania lokalne takie jak np. ukształtowanie terenu uniemożliwiają lub znacznie ograniczają możliwość realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej na całym obszarze gminy. Terenami „wykluczonymi” są często również tereny już istniejących układów osiedleńczych, które zgodnie z rekomendacją mogą znaleźć się poza systemem osadnictwa na poziomie polityki przestrzennej województwa. Postuluje się doprecyzowanie zapisu rekomendacji lub rezygnację z rekomendacji.

3. Zastosowanie rekomendacji o zaniechaniu i ograniczaniu eksploatacji złóż konfliktowych zlokalizowanych na obszarach objętych ochroną może powodować ograniczenie możliwości eksploatacji złóż położonych na obszarach chronionych w ogóle. Na obszarze Sulejowskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze „Piliczańskie” Obszaru Chronionego Krajobrazu występują złoża, które nie są w chwili obecnej eksploatowane i dla których rekomendacja może oznaczać zakaz eksploatacji. Część terenów położonych w obszarze chronionym wyłączona została również spod jurysdykcji obowiązującego rozporządzenia w sprawie utworzenia obszaru. Postuluje się doprecyzowanie określenia „konfliktowe” poprzez opisanie jakie złoża uznaje się za konfliktowe lub wykreślenie „...zlokalizowanych na obszarach objętych ochroną”.

4. Zastosowanie określenia „monochromatyczna” w odniesieniu do kolorystyki elewacji może powodować niezrozumienie i nieuzasadnione dążenie do narzucenia jednego koloru elewacji w odniesieniu do całego obszaru objętego planem ogólnym lub planem miejscowym.

Monochromatyczny, tj. jednobarwny, jednokolorowy może doprowadzać do nakazu stosowania jednej barwy w różnych odcieniach dla terenu objętego planem. Zapis taki trudny będzie do zinterpretowania. Postuluje się:

**Zastąpienie wyrazu „monochromatycznej” wyrazem „stonowanej”.**

5. Na poziomie lokalnym zawarte są rekomendacje w brzmieniu:

**Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (czyli znacząco przekraczających wartości parametrów charakterystycznych dla zabudowy tradycyjnej, takich jak wielkość działki, powierzchnia terenu utwardzonego i/lub zabudowanego, szerokość, wysokość).**

Rekomendacja taka wyklucza realizowanie obiektów usługowych w terenach, które z uwagi na lokalizację predysponowane są do wprowadzenia określonej formy i skali usług (np. dom opieki społecznej, dom seniora, baza edukacyjna w zakresie ochrony przyrody itp.). Postuluje się wprowadzenie wyłączenia i nadanie poniższego brzmienia rekomendacji:

**Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów usług i handlu o dużej powierzchni zainwestowania i/lub kubaturze (czyli znacząco przekraczających wartości parametrów charakterystycznych dla zabudowy tradycyjnej, takich jak wielkość działki, powierzchnia terenu utwardzonego i/lub zabudowanego, szerokość, wysokość), za wyjątkiem lokalizacji, dla których opracowana analiza widokowa określiła i dopuściła możliwość lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektu o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni.**

6. W przedłożonym projekcie audytu krajobrazowego zastosowano sformułowania, które stoją w sprzeczności z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi oraz normami powszechnie obowiązującego prawa w zakresie odległości zabudowy od brzegów rzek i zbiorników wodnych, jak również w zakresie zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, co może budzić wątpliwości przy uwzględnieniu ich w sporządzanych planach ogólnych lub planach miejscowych:

- **uchwała nr XLVII/614/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego** z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie Sulejowskiego Parku Krajobrazowego zakłada różne odległości zabudowy od:

- a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
- b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne.

W §3.4 pkt. 1 uchwały j. w. zakaz o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 dla terenu:

- położonego w miejscowości Dąbrowa nad Czarną w Gminie Aleksandrów, obejmującego działki usytuowane po południowej stronie drogi gminnej – stanowiącej działkę o nr ewid. 65 obręb Dąbrowa nad Czarną;
- położonego w miejscowości Ostrów w Gminie Aleksandrów, obejmującego działki usytuowane po północnej i południowej stronie drogi gminnej – stanowiącej działkę o nr ewid. 104 obręb Ostrów;
- położonego w miejscowości Ostrów w Gminie Aleksandrów, obejmującego działki usytuowane po wschodniej i zachodniej stronie drogi gminnej – stanowiącej działkę o nr ewid. 119/2 obręb Ostrów otrzymał brzmienie *„budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 40 m od: a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych, b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne – z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej”*.

- **ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne** – przepisy ustawy nie zabraniają wprost zabudowy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Jakkolwiek zakaz taki wydaje się jak najbardziej zasadny, na obszarze gminy występują tereny, na których zabudowa mogłaby powstać lub istnieje już w chwili obecnej. Zgodnie z art. 77 ust. 3 na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wprost zakazuje się jedynie: a) gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, b) lokalizowania nowych cmentarzy. Lokalizacja zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią jest natomiast możliwa po uzyskaniu decyzji pozwolenie wodnoprawne. Art. 390 ust. 1. ustawy stanowi bowiem, że *„Pozwolenie wodnoprawne jest wymagane również na: 1) lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią: a) nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, b) nowych obiektów budowlanych; gromadzenie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie na tych obszarach przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, jeżeli wydano decyzję, o której mowa w art. 77 ust. 3”*.

Konieczna jest zatem taka modyfikacja zapisów dotyczących odległości od linii brzegowej lub lustra wody, aby z jednej strony nie były one sprzeczne z obowiązującymi przepisami, jak również umożliwiały realizację zabudowy w istniejących obszarach już zabudowanych (np. poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy), jak również lokalizowania obiektów niezwiązanych ze stałym pobytem ludzi oraz nieograniczających swobodnego przepływu wody.

7. Wykluczenie lokalizacji zespołów osiedlowych samo w sobie wyklucza możliwość uchwalenia planu miejscowego na obszarach już zabudowanych taką zabudową np.: zabudowa miejscowości Ostrów na istniejących podziałach nieruchomości. Wskazane w nawiasie (*w tym tzw. urbanizacji łąkowej*) nie wyjaśnia i nie doprecyzowuje intencji wprowadzenia wykluczenia. Jeżeli wykluczamy zabudowę łąkową to zapis powinien mówić o tym wprost. Zabudowa osiedlowa jest pojęciem zbyt ogólnym i niejednoznacznym, szczególnie dla obszarów już zabudowanych w formie osiedli domów jednorodzinnych. Postuluje się zatem wykreślenie wyrazu „osiedlowej” lub rozszerzenie w sposób następujący:

**...zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łąkowej...**

8. Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji to zapis, który uniemożliwi w praktyce zastosowanie wykończeń z materiałów alternatywnych. Np. kładka lub pomost w środowisku wilgotnym wykonane z konglomeratu będą zdecydowanie trwalsze i bezpieczniejsze w eksploatacji niż np. drewno. Zapisy rekomendacji w obecnym brzmieniu wykluczają realizację takich rozwiązań. Na uwagę zasługuje, że utrzymanie w dobrej kondycji elementów konstrukcyjnych lub wykończeniowych np. z drewna wymaga zastosowania środków impregnujących i konserwujących, które mogą przedostawać się do środowiska wodnego. Postuluje się zatem rozszerzenie rekomendacji poprzez dodanie:

**...lub materiałów alternatywnych imitujących naturalne.**

9. Gmina Aleksandrów położona jest na obszarze, który planowany jest do objęcia jedną z form ochrony przyrody, tj. Obszar Chronionego Krajobrazu „Spalsko-Sulejowski”. Będzie to już kolejna z form ochrony jakie występują na obszarze gminy. Oprócz wskazania granic nie doprecyzowano jednak katalogu zakazów, które należy wprowadzić na tym obszarze. Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ust. 1, wynikające z potrzeb jego ochrony (...)”. Zgodnie natomiast z ust. 3c Rada gminy nie może odmówić uzgodnienia projektu uchwały, o której mowa w ust. 2, w przypadku, gdy podjęcie tej uchwały jest konsekwencją rekomendacji dotyczącej utworzenia lub powiększenia obszaru chronionego krajobrazu zawartej w audycie krajobrazowym, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe oznacza, że po uchwaleniu audytu krajobrazowego w brzmieniu obecnym Rada Gminy będzie miała jedynie iluzoryczną możliwość zanegowania wprowadzenia na swoim obszarze zakazów dotyczących projektowanego obszaru chronionego krajobrazu. Przyjmując rekomendację utworzenia obszaru chronionego krajobrazu Gmina przyjmuje również wprowadzenie na obszarze gminy zakazów nie wiedząc nawet które z wymienionych w art. 24 przywołanej powyżej ustawy zostaną wprowadzone. Postuluje się zatem doprecyzowanie, które z wymienionych w ustawie zakazów będą obowiązywały na projektowanym obszarze chronionego krajobrazu, tak aby już w chwili obecnej, na etapie opiniowania audytu krajobrazowego, Gmina mogła mieć realny wpływ na ustanawianie na swoim obszarze tych zakazów.

## **II. Uwagi do poszczególnych krajobrazów występujących na obszarze gminy Aleksandrów.**

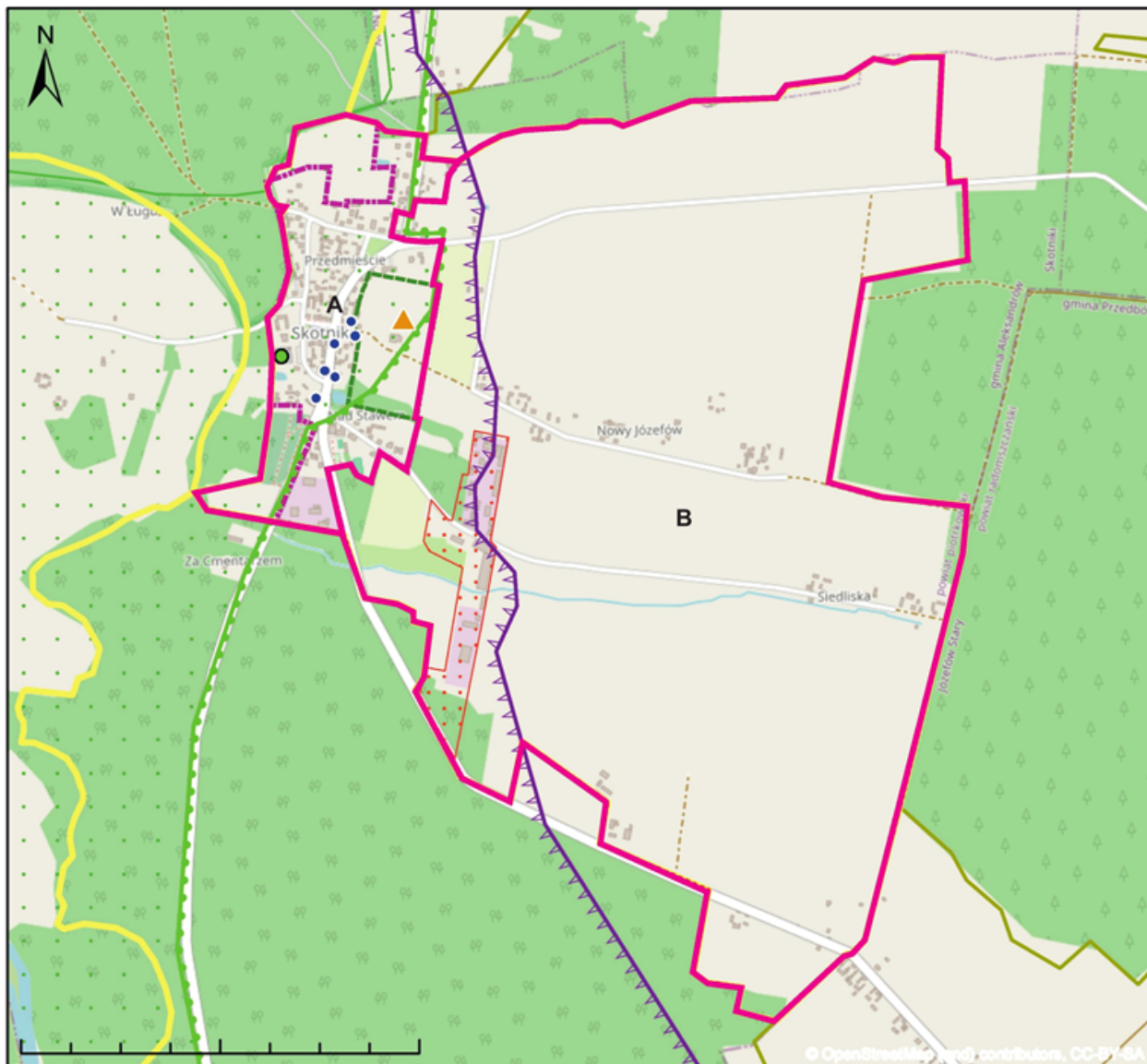
### **1. Krajobrazy priorytetowe**

#### **10-342.12-64 SKOTNIKI KRAJOBRAZ WIEJSKI**

##### Uwaga ogólna w zakresie granic krajobrazu priorytetowego:

Wnioskuje się o podzielenie krajobrazu priorytetowego w ustalonych granicach na dwie strefy A i B. Dla strefy B wnioskuje się o wprowadzenie rekomendacji, które umożliwią dotychczasowe zagospodarowanie terenu, tj. użytkowanie rolnicze oraz związane z zabudową zagrodową. W strefie tej wnosi się o zniesienie ograniczeń w zakresie zmian sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) wraz ze zniesieniem ograniczeń- wielkopowierzchniowych upraw monokulturowych roślin wysokich przesłaniających widoki i wpływających na pogorszenie atrakcyjności widoku (np. kukurydza i wierzba energetyczna). W strefie występuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa rozwijającego się tartaku. Strefa A natomiast obejmowała będzie istniejąca zabudowę wsi Skotniki.

Granice proponowanych stref opisuje poniższa grafika:



### Poziom lokalny (strefa A-projektowana)

1.

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej.

#### **propozycja**

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) oraz rolniczej.
- Zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.

#### **propozycja**

- Zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu z wyłączeniem zabudowy związanej z funkcją dominującą.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łańcuchowej) i zabudowy rozproszonej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej.
- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).

#### **propozycja**

- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) z wyłączeniem inwestycji stanowiących kontynuację funkcji zagrodowej.

2.

- Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej i nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej.

#### **propozycja**

- Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania w jednostce osadniczej.
- Kształtowanie zieleni w zagrodzie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.

#### **propozycja**

- Kształtowanie zieleni w zabudowie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury, wyłącznie związanych z istniejącą funkcją, dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, cegła, metal), wg jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury, wyłącznie związanych z istniejącą funkcją, dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, cegła, metal), wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

#### Poziom lokalny (strefa B-projektowana)

1.

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowo-zagrodowej, rolniczej.

#### **propozycja**

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji mieszkaniowej (jednorodzinnej i zagrodowej) oraz rolniczej z dopuszczeniem rozbudowy w obrębie istniejącej działalności produkcyjno-usługowej.
- Zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.

#### **propozycja**

- Zakaz lokalizacji inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu z wyłączeniem zabudowy związanej z funkcją dominującą.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łańkowej) i zabudowy rozproszonej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych oraz zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej.
- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).

#### **propozycja**

- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) z wyłączeniem inwestycji stanowiących kontynuację funkcji zagrodowej i produkcyjno-usługowej.

2.

- Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej i nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania tradycyjnych zagród w jednostce osadniczej.

#### **propozycja**

- Należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej nie może być mniejszy od wartości charakterystycznych dla zagospodarowania w jednostce osadniczej.
- Kształtowanie zieleni w zagrodzie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.

#### **propozycja**

- Kształtowanie zieleni w zabudowie z wykorzystaniem gatunków rodzimych, w tym w części frontowej działki, w nawiązaniu do występujących we wsi tradycyjnych ogrodów przydomowych i sadów.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury, wyłącznie związanych z istniejącą funkcją, dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, cegła, metal), wg jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury, wyłącznie związanych z istniejącą funkcją, dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów (m.in. drewno, cegła, metal), wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

### **10-342.11-45 DOLINA PILICY W REJONIE PRZEDBORZA**

#### Poziom Lokalny

1.

- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną.

#### **propozycja**



- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną oraz mieszkaniową jednorodziną, zagrodową i rekreacyjną w obszarach istniejącej zabudowy oraz w obszarach zabudowanych stref funkcjonalno-przestrzennych.
- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

#### **propozycja**

- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych związanych z pobytem stałym ludzi oraz ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej) za wyjątkiem uzupełnienia zabudowy terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przekalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przekalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej oraz za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych lub terenów zastanych podziałów.
- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń. (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz obiektów sezonowych.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

13.

- Nakaz zachowania i kształtowania punktów widokowych na panoramę doliny Pilicy z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.

#### **propozycja**

- Nakaz zachowania i kształtowania punktów widokowych na panoramę doliny Pilicy z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni terenu oraz z dopuszczeniem utworzenia nowych punktów widokowych.

- Nakaz opracowania analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni. (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków).

#### **propozycja**

- Nakaz opracowania analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni. (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków lub nowych punktów widokowych).

### **10-318.84-93 DOLINA PILICY W REJONIE SULEJOWA**

#### Poziom Lokalny

1.

- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną.

#### **propozycja**

- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną oraz mieszkaniową jednorodziną i rekreacyjną.
- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

#### **propozycja**

- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych związanych z pobytem stałym ludzi oraz ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej) za wyjątkiem uzupełnienia zabudowy terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łanowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej oraz za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych lub terenów zastanych podziałów.
- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń. (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz obiektów sezonowych.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

13.

- Nakaz zachowania i kształtowania punktów widokowych na panoramę doliny Pilicy z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.

#### **propozycja**

- Nakaz zachowania i kształtowania punktów widokowych na panoramę doliny Pilicy z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni terenu oraz z dopuszczeniem utworzenia nowych punktów widokowych.
- Nakaz opracowania analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni. (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków).

#### **propozycja**

- Nakaz opracowania analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu do oczyszczalni ścieków lub nowych punktów widokowych).

### **10-342.12-15 DOLINA CZARNEJ (KOLONIA RUSZNICE-DĄBROWA NAD CZARNĄ)**

#### Poziom Lokalny

1.

- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną.

#### **Propozycja**

- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną oraz mieszkaniową jednorodzinną i rekreacyjną w obszarach istniejącej zabudowy oraz istniejących zabudowanych stref funkcjonalno-przestrzennych.
- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

#### **propozycja**

- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki, za wyjątkiem uzupełnienia terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 70% (dla działki mieszkaniowej) i 90% (dla działki letniskowej).

#### **propozycja**

- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 50% (dla działki mieszkaniowej) i 70% (dla działki letniskowej).

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łańkowej) i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łańkowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej oraz za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych lub terenów zastanych podziałów.
- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń. (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia).

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz obiektów sezonowych.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów) wg jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

### **10-342.12-32 SKOTNIKI-SZARBSKO – LAS – SKARPA WIDOKOWA**

Krajobraz, który jest w zestawieniu krajobrazów priorytetowych na obszarze Gminy Sulejów, natomiast wg. kodu 10-342.12-132 obszar nie obejmuje Gminy Sulejów – należy zweryfikować położenie lub wprowadzić korektę przebiegu granicy np. w oparciu o granicę pomiędzy Gminą Sulejów i Gminą Aleksandrów.

#### Poziom Lokalny

1.

- Dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową poza zwartymi kompleksami leśnymi.

#### **propozycja**

- Dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową.
- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 70% (dla działki mieszkaniowej) i 90% (dla działki letniskowej).

#### **propozycja**

- W przypadku realizacji zabudowy należy dążyć do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział procentowy powierzchni chłonnej, w tym biologicznie czynnej na poziomie 50% (dla działki mieszkaniowej) i 70% (dla działki letniskowej).
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łańkowej) i zabudowy rozproszonej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych; wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych lub terenów zastanych podziałów.
- Niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych.

#### **propozycja**

- Niewprowadzanie zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych, za wyjątkiem terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, uzbrojonych i posiadających dostęp do drogi o nawierzchni utwardzonej.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów), wg jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

13.

- Nakaz zachowania i kształtowania punktów widokowych na panoramę doliny Pilicy z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni.

#### **propozycja**

- Nakaz zachowania i kształtowania punktów widokowych na panoramę doliny Pilicy z wykorzystaniem naturalnych uwarunkowań ukształtowania powierzchni terenu oraz z dopuszczeniem utworzenia nowych punktów widokowych.
- Nakaz opracowania analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni.

#### **propozycja**

- Nakaz opracowania analiz widokowych określających możliwość dopuszczenia lokalizacji i ustalenia warunków realizacji obiektów o znaczącej kubaturze, wysokości lub powierzchni (np. w odniesieniu nowych punktów widokowych).
- Ograniczenie wylesiania i zawłaszczania kompleksów leśnych przez pola uprawne, działki mieszkalno-letniskowe oraz eksploatację.

#### **propozycja**

- Ograniczenie wylesiania i zawłaszczania kompleksów leśnych (oznaczonych w ewidencji gruntów Ls i Lz) przez pola uprawne.

### **2. Istniejące formy ochrony**

#### **SULEJOWSKI PARK KRAJOBRAZOWY**

1.

- Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową, jedynie poza zwartymi kompleksami leśnymi, dolinami rzek, ekstensywnie użytkowanymi łąkami.

#### **propozycja**

- Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową, jedynie poza dolinami rzek, ekstensywnie użytkowanymi łąkami oraz uzupełnienie zabudowy w obszarach istniejących stref zabudowy.

- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałe obszary wskazane na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

#### **propozycja**

- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych związanych z pobytem stałym ludzi oraz ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej) za wyjątkiem uzupełnienia zabudowy terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łańkowej) i zabudowy rozproszonej.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych.
- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz gastronomicznych obiektów sezonowych nietrwałe związanych z gruntem.

#### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz obiektów sezonowych.
- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w kierunku inwestycji generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).

#### **propozycja**

- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w kierunku inwestycji generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) za wyjątkiem terenów istniejącej zabudowy zagrodowej i produkcyjno-usługowej.
- Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, zwłaszcza w rejonie rezerwatu przyrody. Projektowanie inwestycji z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.

#### **propozycja**

- Ograniczanie zagospodarowania turystycznego w rejonie rezerwatu przyrody. Projektowanie inwestycji z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów, według jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

## **PILICZAŃSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU**

1.

- Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową, jedynie poza zwartymi kompleksami leśnymi, dolinami rzek, ekstensywnie użytkowanymi łąkami.

### **propozycja**

- Dopuszcza się funkcje: mieszkaniową, zagrodową, rolniczą, usługową i letniskową, jedynie poza dolinami rzek, ekstensywnie użytkowanymi łąkami oraz uzupełnienie zabudowy w obszarach istniejących stref zabudowy.
- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałe obszary wskazane na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej). W przypadku braku wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi – zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od zasięgu lustra wody zbiornika lub rzeki. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

### **propozycja**

- Zakaz sytuowania nowych obiektów budowlanych związanych z pobytem stałym ludzi oraz ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach zagrożenia powodzią (tzn. obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz pozostałych obszarach wskazanych na mapach zagrożenia powodziowego i studium ochrony przeciwpowodziowej) za wyjątkiem uzupełnienia zabudowy terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej, rekreacyjnej i zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi. Dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej turystyce wodnej, gospodarce wodnej, rybackiej oraz racjonalnej gospodarce rolnej i leśnej, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.
- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych (w tym tzw. urbanizacji łąkowej) i zabudowy rozproszonej.

### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielorodzinnych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łąkowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej oraz za wyjątkiem istniejących układów osiedleńczych i terenów zastanych podziałów.
- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz gastronomicznych obiektów sezonowych nietrwałe związanych z gruntem.

### **propozycja**

- Wykluczenie lokalizacji obiektów usługowych (handlowych i gastronomicznych) o charakterze sezonowym i nietrwałej formie (namioty, przyczepy, wiaty itp.), za wyjątkiem służących do krótkotrwałej obsługi imprez i wydarzeń (z zaleceniem ich estetyzacji i ujednolicenia) oraz obiektów sezonowych.
- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w kierunku inwestycji generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia).

### **propozycja**

- Ograniczenie zmian w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenów w kierunku inwestycji generujących wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia) za wyjątkiem terenów istniejącej zabudowy zagrodowej i produkcyjno-usługowej.
- Ograniczanie zagospodarowania turystycznego, zwłaszcza w rejonie rezerwatu przyrody. Projektowanie inwestycji z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.

#### **propozycja**

- Ograniczanie zagospodarowania turystycznego w rejonie rezerwatu przyrody. Projektowanie inwestycji z uwzględnieniem chłonności turystycznej obszaru. Wprowadzanie rozwiązań mających na celu skuteczne kanalizowanie ruchu turystycznego.

10.

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów, według jednolitej koncepcji.

#### **propozycja**

- Realizacja obiektów małej architektury dostosowanych gabarytem i standardem wykończenia do kontekstu otoczenia, z zastosowaniem naturalnych materiałów wg jednolitej koncepcji z dopuszczeniem materiałów alternatywnych imitujących naturalne.

### **3. Proponowane formy ochrony**

#### **OChK SPALSKO-SULEJOWSKI – brak rekomendacji.**

Postuluje się nieobejmowanie projektowaną formą ochrony terenów położonych na obszarze Gminy Aleksandrów.

Zwrócić uwagę należy również na uwarunkowania prawne i rolę, jaką w procesie ustanawiania i tworzenia obszaru chronionego krajobrazu odgrywa Rada Gminy. Zgodnie z przepisem art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. „Wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu następuje w drodze uchwały sejmiku województwa, która określa jego nazwę, położenie, obszar, sprawującego nadzór, ustalenia dotyczące czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy właściwe dla danego obszaru chronionego krajobrazu lub jego części, wybrane spośród zakazów wymienionych w art. 24 ust. 1, wynikające z potrzeb jego ochrony (...)”. Zgodnie natomiast z ust. 3c Rada Gminy nie może odmówić uzgodnienia projektu uchwały, o której mowa w ust. 2, w przypadku, gdy podjęcie tej uchwały jest konsekwencją rekomendacji dotyczącej utworzenia lub powiększenia obszaru chronionego krajobrazu zawartej w audycie krajobrazowym, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oznacza to, że Rada Gminy będzie miała jedynie iluzoryczną możliwość zanegowania wprowadzenia na swoim obszarze zakazów dotyczących projektowanego obszaru chronionego krajobrazu. Przyjmując zatem w chwili obecnej rekomendację utworzenia obszaru chronionego krajobrazu Gmina przyjmuje również wprowadzenie na obszarze gminy zakazów nie wiedząc nawet które z wymienionych w art. 24 przywołanej powyżej ustawy zostaną wprowadzone. Postuluje się zatem doprecyzowanie, które z wymienionych w ustawie zakazów będą obowiązywały na projektowanym obszarze chronionego krajobrazu, tak aby Gmina mogła już w chwili obecnej mieć realny wpływ na ustanawianie na swoim obszarze tych zakazów.



## Uzasadnienie

Podjęcie uchwały ma umocowanie w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz przepisach ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572).

Zgodnie z art. 38a i art. 38b ust. 2 pkt 2 lit. d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Zarząd województwa przed przedłożeniem projektu audytu krajobrazowego do uchwalenia przez sejmik województwa zasięga opinii o projekcie między innymi od rad gmin położonych na terenie województwa, z zastrzeżeniem, że brak zajęcia stanowiska w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu audytu krajobrazowego uznaje się za wyrażenie pozytywnej opinii o projekcie w przedłożonym brzmieniu.

Przedłożony do zaopiniowania audyt krajobrazowy województwa łódzkiego w zakresie dotyczącym obszaru gminy Aleksandrów wskazuje na utworzenie krajobrazów priorytetowych, dla których wypracowane zostały wnioski i rekomendacje konieczne do uwzględnienia w projekcie planu ogólnego gminy oraz w projektach planów miejscowych i ich zmian. W przedłożonym do zaopiniowania projekcie audytu krajobrazowego zawarto rekomendacje, których pozostawienie może powodować w przyszłości nieporozumienia i konieczność interpretacji ich zapisów. Ponadto projekt audytu przedłożony do zaopiniowania w świetle obowiązujących przepisów zarówno ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), jak i innych przepisów powszechnie obowiązującego prawa spowoduje znaczne ograniczenie możliwości swobodnego i zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju dyspozycją terenów położonych na obszarze Gminy. Jednym z takich zagrożeń dla Gminy Aleksandrów jest postulowanie utworzenia na obszarze Gminy Spalsko-Sulejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Po uchwaleniu audytu krajobrazowego w brzmieniu obecnym Rada Gminy będzie miała jedynie iluzoryczną możliwość zanegowania wprowadzenia na swoim obszarze zakazów dotyczących projektowanego obszaru chronionego. Przyjmując rekomendację utworzenia obszaru chronionego krajobrazu Gmina przyjmuje również wprowadzenie na obszarze gminy zakazów nie wiedząc nawet które z wymienionych w art. 24 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo ochrony przyrody zostaną wprowadzone. Audyt powinien zawierać katalog zakazów dostosowanych do obszaru gminy i wskazywać, które z wymienionych w ustawie zakazów będą obowiązywały na projektowanym obszarze chronionego krajobrazu. Umożliwiłoby to Radzie Gminy Aleksandrów już w chwili obecnej, na etapie opiniowania audytu krajobrazowego, realny wpływ na ustanawianie na swoim obszarze tych zakazów. Wskazanych elementów opiniowany audyt nie zawiera, co sprawia że Rada Gminy nie będzie mogła odmówić uzgodnienia projektu uchwały, w sprawie utworzenia obszaru chronionego, ponieważ podjęcie tej uchwały będzie konsekwencją rekomendacji dotyczącej utworzenia lub powiększenia obszaru chronionego krajobrazu zawartej w audycie krajobrazowym. Z powyższych względów Rada Gminy Aleksandrów nie może zaopiniować pozytywnie przedłożonego projektu audytu krajobrazowego województwa łódzkiego w jego obecnej formie.

Szczegółowe zestawienie wniosków ogólnych oraz budzących wątpliwości interpretacyjne wniosków i rekomendacji, jak również propozycje ich redakcji przedstawiono w załączniku do uchwały.