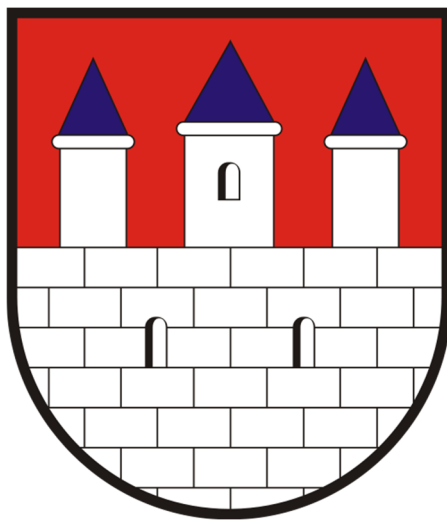




PLAN OGÓLNY GMINY BĘDKÓW

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Zespół autorski:

mgr Paulina Maćkowiak

uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

mgr inż. Lidia Mijas

stud. Aleksandra Bijoch

Konrad Sonciński

Spis treści

1.	Wprowadzenie	5
1.1.	Przedmiot opracowania	5
1.2.	Podstawa prawna.....	6
1.3.	Materiały wyjściowe	6
2.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego.....	6
2.1.	Położenie i charakterystyka gminy	6
2.2.	Polityka przestrzenna gminy	7
2.2.1.	Strategia rozwoju gminy i strategia rozwoju ponadlokalnego.....	7
2.2.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	7
2.3.	Ustalenia planu zagospodarowania województwa	8
2.4.	Obszary chronione i warunkujące zagospodarowanie:.....	8
2.4.1.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	8
2.4.2.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	9
2.4.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	9
2.4.4.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	9
2.4.5.	Strefy ochronne ujęć wody,.....	10
2.4.6.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	10
2.4.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,.....	10
2.4.8.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,.....	10
2.4.9.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	10
2.4.10.	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,	11
2.4.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	21
2.4.12.	tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	21
2.4.13.	Obszary ograniczonego użytkowania,	22
2.4.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	22
2.4.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	23
2.4.16.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	23
2.4.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	24
2.4.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,.....	24
2.4.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	24
2.5.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	24
2.5.1.	Infrastruktura społeczna.....	24
2.5.2.	Infrastruktura transportowa.....	25
2.5.3.	Infrastruktura techniczna.....	27
2.6.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;	28
2.7.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;	28
2.8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ZAP.	28
3.	Wyznaczenie stref planistycznych.....	30

3.1.	Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy OUZ.....	30
3.2.	Chłonność terenów niezabudowanych	31
4.	Ustalenia planu ogólnego	33
4.1.	Podstawa wyznaczania stref planistycznych	33
4.2.	Gminny katalog stref planistycznych	33
4.2.1.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;	33
4.2.2.	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;	33
4.2.3.	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;	34
4.2.4.	strefa usługowa;	35
4.2.5.	strefa gospodarcza;	36
4.2.6.	strefa produkcji rolniczej;	36
4.2.7.	strefa infrastrukturalna;	37
4.2.8.	strefa zieleni i rekreacji;	37
4.2.9.	strefa cmentarzy;	37
4.2.10.	strefa górnictwa	37
4.2.11.	strefa otwarta;	38
4.2.12.	strefa komunikacyjna	38
4.3.	Gminne standardy urbanistyczne, gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	39
5.	Załączniki, spis tabel	40

1. Wprowadzenie

1.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest projekt planu ogólnego gminy Będków, sporządzany na podstawie uchwały nr IV/35/24 Rady Gminy w Będkowie z dnia 13 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Będków.

Plan ogólny dotyczy całego obszaru gminy Będków, w jej granicach administracyjnych. Gmina ta jest położona w centralnej części Polski, w województwie łódzkim, w powiecie tomaszowskim.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla gminy Będków.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa łódzkiego, audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, obszarów szczególnego zagospodarowania, lokalizacji istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej i transportowej.

Wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę istniejące i planowane zagospodarowanie terenu, w tym uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz uwzględniono wnioski mieszkańców, instytucji i organów rządowych.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskazano funkcję mieszkaniową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Istotnym elementem przy wyznaczaniu stref planistycznych było uwzględnienie uwarunkowań przestrzennych gminy oraz potrzeb rozwojowych w zgodności z prowadzoną polityką przestrzenną w granicach administracyjnych.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego w części tekstowej zawiera wyjaśnienie przyczyny wyznaczania stref planistycznych, wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy oraz uwzględnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

1.2. Podstawa prawna

Plan ogólny gminy Będków został opracowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz na podstawie uchwały nr IV/35/24 Rady Gminy w Będkowie z dnia 13 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Będków.

W opracowaniu uwzględniono wymagania wynikające z 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) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.3. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Będków (Uchwała nr VII/35/15 Rady Gminy w Będkowie z dnia 11 maja 2015 r.)
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu wsi Wykno (Uchwała nr XX/110/09 Rady Gminy w Będkowie z dnia 30 grudnia 2008 r.)
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi (Uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.)
- Strategia Rozwoju Powiatu Tomaszowskiego na lata 2021-2030 (Uchwała nr LXXI/402/2023 Rady Powiatu w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 31 maja 2023 r.)
- Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego (Uchwała nr XIII/150/2025 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.)
- Gminna Ewidencja Zabytków (Zarządzenie nr 89/2025 Wójta Gminy Będków z dnia 27 listopada 2025 r.)
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi:
https://www.wuoz-lodz.pl/Wojewodzka_ewidencja_zabytkow_,121
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi
https://www.wuoz-lodz.pl/Rejestr_zabytkow_,19
- System Danych O Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- Dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – www.stat.gov.pl,
- Informacyjny System Oslony Kraju: Hydropoltal - <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
- <https://bip.lodzkie.pl/departament-infrastruktury/archiwa-rejestry-i-ewidencje>
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska
<https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/?usedesktop=true>
- Mapa korytarzy ekologicznych w Polsce <https://mapa.korytarze.pl/>
- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>
- System Oslony Przeciwośuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>.

2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

2.1. Położenie i charakterystyka gminy

Gmina Będków jest gminą wiejską położoną w centralnej części Polski, w centralno-wschodniej części województwa łódzkiego, w powiecie tomaszowskim. Graniczy bezpośrednio: na północ z gminą Brójce (powiat łódzki wschodni) oraz z gminą Rokiciny (powiat tomaszowski), na wschód z gminą Ujazd (powiat tomaszowski)

oraz z gminą Wolbórz (powiat piotrkowski), na południe z gminą Wolbórz i gminą Moszczenicą (powiat piotrkowski) i od zachodu z gminą Czarnocin (powiat piotrkowski).

Jest to gmina wiejska, w której skład wchodzi 20 wsi i 19 sołectw, tj.: Będków, Będków Kolonia, Brzustów, Ceniawy, Drzazgowa Wola, Ewcin, Gutków, Kalinów, Łaknarz, Nowiny, Magdalenka, Prażki, Remiszewice, Rosocha, Rudnik, Rzeczków, Sługocice, Teodorów, Wykno, Zacharz.

Obszar gminy obejmuje ok. 5775 ha, co stanowi niecałe 5,6% powierzchni powiatu oraz 0,3% terenu województwa. Liczba ludności według miejsca zamieszkania na dzień 31 grudnia 2024 r. wynosi 3123 osób. Głównym ośrodkiem administracyjnym gminy jest miejscowość Będków w której mieszczą się władze samorządowe oraz większość obiektów infrastruktury społecznej. Gmina Będków położona jest ok. 21 km od Tomaszowa Mazowieckiego, ok. 23 km od Piotrkowa Trybunalskiego, ok. 35 km od Łodzi oraz ok. 130 kilometrów od Warszawy.

Gmina Będków ma charakter rolniczy. W gminie użytki rolnicze stanowiące ok. 85,40% powierzchni gminy, leśnictwo zajmuje ok. 8,5% terenów, natomiast pozostałe tereny stanowią ok. 6,1 %.

Poza użytkami rolniczymi i leśnymi na terenie gminy występują w szczególności tereny zabudowy zagrodowej, ale również zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Główne skupiska zabudowy występują w miejscowościach wzdłuż dróg, niekiedy z pojedynczymi rozproszonymi i nieznacznie oddalonymi obiektami o funkcji zagrodowej.

2.2. Polityka przestrzenna gminy

2.2.1. Strategia rozwoju gminy i strategia rozwoju ponadlokalnego

Dla gminy Będków nie ma obowiązującej strategii rozwoju gminy.

2.2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Na terenie gminy Będków obowiązuje jeden plan miejscowy dla fragmentu wsi Wykno przyjęty chwałą nr XX/110/08 Rady Gminy w Będkowie z dnia 30 grudnia 2008 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego, poz. 1951 z dnia 21 czerwca 2012 r.

W planie miejscowym wskazano tereny:

MN/MR – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z niezbędnymi budynkami gospodarczymi i garażowymi, dojazdami wewnętrznymi oraz dojazdami jak również zielenią przydomową, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej i miejscami postojowymi dla pojazdów oraz dopuszczonymi planem usługami,

U – tereny usług

KDZ, KDL, KDD – tereny komunikacji z podstawowym przeznaczeniem na cele utrzymania, przebudowy i realizacji dróg publicznych stanowiących połączenia komunikacyjne.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości powyżej 40DJP.

W zakresie realizacji zabudowy miejscowy plan zagospodarowania określa parametry, które znajdują odzwierciedlenie w planie ogólnym dla terenów **MN/MR**:

- maksymalna wysokość zabudowy usługowej – do 15,0 m;
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych (w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) – do 12,0 m;
- maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży (w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) – do 8,0 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 40%.

W zakresie realizacji zabudowy miejscowy plan zagospodarowania określa parametry, które znajdują odzwierciedlenie w planie ogólnym dla terenów U:

- maksymalna wysokość zabudowy – do 15,0 m;
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania województwa

Dla województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi przyjęty uchwałą LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Przyjęta w planie wizja rozwoju województwa to: region spójny, o zrównoważonym systemie osadniczym, region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury transportowej i technicznej, region o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i atrakcyjności turystycznej, region o dobrze zachowanym dziedzictwie kulturowym.

Dokument definiuje cele, kierunki rozwoju przestrzennego oraz zasady zagospodarowania i kształtowania przestrzeni województwa, wśród celów szczegółowych znalazły się:

- I. Region spójny, o zrównoważonym systemie osadniczym
- II. Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury transportowej
- III. Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury technicznej
- IV. Region o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego
- V. Region o dobrze zachowanym dziedzictwie kulturowym
- VI. Region o wysokiej atrakcyjności turystycznej
- VII. Region o krajobrazie wysokiej jakości
- VIII. Region o wysokim poziomie bezpieczeństwa publicznego

Najistotniejsze kwestie zawarte w ww. planie dotyczące gminy Będków obejmują:

- Rozbudowa drogi Wojewódzkiej nr 716 Koluszki – Piotrków Trybunalski
- Utworzenie Koluszkowsko-Lubochniańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu
- wytyczenie tras turystycznych t.j. „Łódzki Szlak Konny”, szlak kajakowy rzeki „Wolbórki” oraz szlaku samochodowego – Szlak Frontu I Wojny Światowej
- rozwój systemów kanalizacyjnych,
- kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie poprzez zapobieganie chaotycznej urbanizacji, w tym m.in. ograniczenie zjawiska suburbanizacji, zwłaszcza na obszarach o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej.

2.4. Obszary chronione i warunkujące zagospodarowanie:

2.4.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Będków występują obszarowe formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13).

W granicach administracyjnych gminy występuje Obszar Chroniony Krajobrazu Doliny Wolbórki wyznaczony Uchwałą nr XXXI/612/12 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 18 grudnia 2012 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wolbórki (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 18 stycznia 2013 r. poz. 265). Dla ww. obszaru wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony ekosystemów, w celu zachowania ich trwałości oraz zachowania różnorodności biologicznej. Wspomina wyżej Uchwała wprowadza zakazy m. in. realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowania obiektów budowlanych w pasie

szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

W Gminie Będków występuje jeden pomnik przyrody jest to lipa drobnolistna o obwodzie 820 cm, wysokości 16 m.

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody ustanowionych na obszarze gminy Będków

Lp.	Gatunek	Położenie	Data utworzenia	Tytuł aktu prawnego
1.	Lipa drobnolistna	Prażki	30.12.1987 r.	Zarządzenie Nr 45/87 Wojewody Piotrkowskiego z dnia 15 grudnia 1987 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Piotrkowskiego, dn.30.12.1987 r. Nr 17, poz.177)

(opracowanie własne na podstawie danych z Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska)

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

Na terenie gminy Będków znajdują się:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat)
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat)
- poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego
- poza obszarem narażony, na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

Obszary zagrożenia powodzią występują wzdłuż rzeki Wolbórki.

Zgodnie z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) na terenach zagrożonych powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania oraz lokalizowania nowych cmentarzy. W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m. in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków wymagane jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

2.4.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Będków najwięcej rowów melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych znajduje się w północnej i centralnej części gminy oraz w południowo-zachodniej części gminy. Urządzeniami melioracji wodnych na podstawie Prawa wodnego są: 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 oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych.

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

Na terenie gminy Będków zgodnie z Systemem Osłony Przeciwsuwiskowej nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

2.4.5. Strefy ochronne ujęć wody,

Teren gminy Będków znajduje się w obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 Niecka Łódzka. Wody tego zbiornika znajdują się w klasie Ia i Ib, są to wody o najwyższej klasie, nadające się do celów pitnych bez uzdatniania oraz wody o wysokiej jakości, nieznacznie zanieczyszczone wymagające prostego uzdatniania do celów pitnych lub gospodarczych.

Na terenie gminy Będków woda ekspozowana jest z kredowych poziomów wodonośnych, tj. z ujęć wody w miejscowościach:

- Będków, dz. nr ewid. 267/2;

Nie ustala terenu się ochrony bezpośredniej ustalono dla ujęć wody w gminie Będków.

Ustala się teren ochrony pośredniej dla ujęcia wody w miejscowości Będków.

2.4.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach administracyjnych gminy Będków nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

2.4.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Na terenie gminy Będków wyznaczono tereny i obszary górnicze decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego nr RŚ.7422.178.2013.KK. Nie występują obszary i obiekty, dla których wyznaczono w złożu filary ochronny.

Tabela 2 Tereny górnicze oraz obszary górnicze na terenie gminy Będków

	Nazwa	Nr w rejestrze	Data wyznaczenia	Data ważności	Powierzchnia
Teren górniczy	Teodorów	10-5/8/746	11.09.2013 r.	30.09.2033	55980 m ²
Obszar górniczy	Teodorów	10-5/8/746	11.09.2013 r.	30.09.2033	45834 m ²

(opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

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

Na terenie gminy Będków występują dwa udokumentowane złoża kopalin. Z czego dla złoża w Rudniku zaniechano eksploatacji złoża Na terenie gminy Będków nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Tabela 3 Tereny górnicze oraz obszary górnicze na terenie gminy Będków

LP	Nazwa	Położenie	Nr ID złoża	Powierzchnia	Kopalina	Rekultywacja
1.	Teodorów	Teodorów, dz. nr 29/1, 30/1, 31/1	16595	5,1800 ha	Piaski i żwiry	Brak danych
2.	Rudnik	Rudnik, Dz. nr 57, 58	5650	0,4540 ha	Piaski i żwiry	leśna

(opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

2.4.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Na terenie gminy Będków nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowisk.

2.4.10. 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,

Na terenie gminy Będków zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków przyjętą na podstawie zarządzenia nr 89/2025 Wójta Gminy Będków z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Będków zewidencjonowano 40 obiektów.

Tabela 4 Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

Lp.	Nazwa zabytku	Miejscowość	Nr rejestru
1.	Kościół par. p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny w Będkowie	Będków	½ z 30.05.1946 r. 2 z 27.05.1967 r.
2.	Dzwonnica kościoła parafialnego	Będków	327/85 z 27.05.1967 r.
3.	cmentarz przykościelny przy kościele parafialnym pw. Narodzenia NMP wraz z ogrodzeniem cmentarza, główną bramą, czterema furtami oraz czterema słupami (obeliskami) usytuowanymi w linii ogrodzenia	Będków	A/235 z 27.04.2015 r.
4.	Park dworski w Drzazgowej Woli	Drzazgowa Wola	349 z 14.02.1985 r.
5.	Stawy w parku w Remiszewicach	Remiszewice	396 z 14.09.1988 r.
6.	Park dworski we wsi Remiszewicach	Remiszewice	317 z 31.08.1983 r.
7.	Budynek poczekalni oraz nastawni przystanku kolejowego	Remiszewice	A/4 z dnia 29.04.2002 r.
8.	Kościół p.w. św. Zygmunta w Rososze	Rosocha	1/15 z 25.06.1946 r. 381 z 30.05.1967 r.
9.	Park dworski we wsi Rudnik	Rudnik	316 z 31.08.1983 r.

(opracowanie własne na podstawie rejestru zabytków województwa łódzkiego)

Tabela 5 Obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

Lp.	Nazwa zabytku	Miejscowość	Adres	Czas powstania
1.	Park przykościelny kościoła p.w. Narodzenia NMP	Będków	Będków, ul. Parkowa 5	1900-1905
2.	Cmentarz rzymsko-katolicki z kwaterami z I i II wojny	Będków	Będków, ul. Ujazdowska 5	1878 r.
3.	Układ przestrzenny	Będków	Będków	1232 r.
4.	Cmentarz ewangelicki	Ewcin	Ewcin	początek XX w.

5.	Park dworski	Prażki	Prażki	początek XX w.
6.	Cmentarz rzymsko-katolicki przykościelny p.w. św. Zygmunta	Rosocha	Rosocha 13	XIV w.

(opracowanie własne na podstawie Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków)

Tabela 6 Wykaz zabytków ujętych Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Będków

Lp.	Nazwa zabytku	Miejscowość	Adres	Czas powstania
1.	Historyczny układ przestrzenny	Będków	Będków	1232 r.
2.	Kościół parafialny pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny w zespole kościoła parafialnego	Będków	Będków, ul. Parkowa 5	1462 r. XVIII w. przebudowany
3.	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	Będków	Będków, ul. Parkowa 5	po 1783 r.
4.	Ogrodzenie cmentarza wraz z bramą główną oraz czterema furtami oraz czterema słupami usytuowanymi w linii ogrodzenia w zespole kościoła parafialnego pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	Będków	Będków, ul. Parkowa 5	pierwsza połowa XIV w. koniec XVIII w. wybudowanie ogrodzenia
5.	cmentarz rzymsko- katolicki przykościelny w zespole kościoła parafialnego pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	Będków	Będków, ul. Parkowa 5	XIV w.
6.	Park przykościelny w zespole kościoła parafialnego pw. Narodzenia Najświętszej Marii Panny	Będków	Będków, ul. Parkowa 5	1900-1905
7.	Kapliczka z figurką NMP	Będków	Będków, ul. Parkowa 5 (w parku)	XIX w.
8.	Kapliczka przydrożna z figurą Jezusa	Będków	Będków ul. Reymonta (za mostem na Wolbórcie)	1929 r.
9.	Kapliczka przydrożna	Będków	Będków, ul. Parkowej/ ul. Reymonta	XIX w.
10.	Młyn	Będków	Będków, ul. Reymonta 2	1924-1926 r.

11.	Kapliczka przydrożna	Będków	Będków, ul. Wolborska	XVIII w.
12.	Cmentarz rzymsko-katolicki z kwaterami z I i II wojny światowej	Będków	Będków, ul. Ujazdowska	1878 r.
13.	Ogrodzenie cmentarz rzymsko – katolicki z kwaterami z I i II wojny światowej	Będków	Będków, ul. Ujazdowska	1897 r.
14.	Kapliczka przydrożna	Będków	Będków obok posesji ul. Ujazdowska 17	1890 r.
15.	Kapliczka przydrożna	Będków	Będków obok posesji ul. Ujazdowska 24	koniec XIX w.
16.	Kapliczka przydrożna	Ceniawy	Ceniawy za posesją 1 (d. Gutków)	około 1840 r.
17.	Dwór w zespole dworsko - parkowym	Drzazgowa Wola	Drzazgowa Wola 9	połowa XIX w.
18.	Park w zespole dworsko - parkowym	Drzazgowa Wola	Drzazgowa Wola 9	połowa XIX w.
19.	Kapliczka przydrożna	Drzazgowa Wola	Drzazgowa Wola obok posesji 9	1914 r.
20.	Krzyż przydrożna	Drzazgowa Wola	Drzazgowa Wola obok posesji 33	początek XX w.
21.	Cmentarz ewangelicki	Ewcin	Ewcin, w lesie na południe od drogi ewcińskiej w stronę dawnej wioski Krzyżanów	1842 r.
22.	Kapliczka przydrożna	Ewcin	Ewcin za posesją 4a	1958 r.
23.	Kapliczka przydrożna	Łaknarz	Łaknarz w zachodniej części wsi	początek XX w.
24.	Kapliczka przydrożna	Łaknarz	Łaknarz obok posesji 22a	koniec XX w.
25.	Młyn	Prażki	Prażki 89	początek XX w.
26.	Dom	Prażki	Prażki 90a	początek XX w.
27.	Park dworski	Prażki	Prażki 90a	koniec XIX w.
28.	Pałac w zespole dworsko - parkowym	Remiszewice	Remiszewice 36	koniec XIX w.

				po 1945 r. przebudowany
29.	Park w zespole dworsko - parkowym	Remiszewice	Remiszewice 36	początek XX w.
30.	Stawy w zespole dworsko - parkowym	Remiszewice	Remiszewice 36	początek XX w.
31.	Budynek nastawni, ob. strażnica przejazdowa, przystanku kolejowego „Czarnocin”	Remiszewice	Remiszewice, przy skrzyżowaniu linii kolejowej z drogą Będków - Czarnocin	1930 r.
32.	Kapliczka przydrożna	Remiszewice	Remiszewice obok posesji 44	1938 r.
33.	Kapliczka przydrożna	Remiszewice	Remiszewice w południowej części w kierunku Czarnocina	1935 r.
34.	Kościół filialny p.w. św. Zygmunta w zespole kościoła	Rosocha	Rosocha 13	1762 r.
35.	Cmentarz przykościelny w granicach ogrodzenie w zespole	Rosocha	Rosocha 13	XIV w.
36.	Dwór w zespole dworsko - parkowym	Rudnik	Rudnik 10	koniec XIX w. po 1948 r. przebudowany
37.	Park w zespole dworsko - parkowym	Rudnik	Rudnik 10	XVIII-XIX w.
38.	Kapliczka przydrożna	Rzeczków	Rzeczków w północnej części	1871 r.
39.	Kapliczka przydrożna	Rzeczków	Rzeczków obok strażnicy ochotniczej straży pożarnej	1923 r.
40.	Kapliczka przydrożna	Wykno	Wykno, obok posesji 1	początek XX w.

(opracowanie własne na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków)

Zgodnie z art. 19 ust 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. 2024 poz. 1292), określając ustalenia planu ogólnego gminy uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych: objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 wraz z otoczeniem oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków lub gminnej ewidencji zabytków.

Opracowując plan ogólny, należy dostosować parametry zabudowy w strefach obejmujących zabytki tak, aby zapewnić ich maksymalną ochronę. Nowopowstałe inwestycje muszą być projektowane z uwzględnieniem wysokości budynków czy ich intensywność, nie mogą naruszać charakteru zabytkowego otoczenia. Ochrona

zabytków opiera się w dużej mierze na regulacjach urbanistycznych, które odnoszą się głównie do kwestii technicznych – takich jak wysokość, intensywność czy udział powierzchni biologicznie czynnej.

Tabela 7 Wykaz stanowisk aerologicznych

Lp	miejsowość	nr stan	nr AZP	nr na AZP	funkcja	kultura	bliższa chronologia
1	Rudnik	1	10	70-55	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia/brązu
					Ślad osadniczy	Łużycka	Epoka brązu
					Ślad osadniczy	Polska	XVI-XVIII
					Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII
2	Rudnik	2	11	70-55	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia
3	Rudnik	5	27	70-55	Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
4	Rudnik	4	26	70-55	Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
5	Rudnik	3	25	70-55	Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
6	Rosocha	1	1	70-55	Ślad osadniczy	Łużycka	Epoka brązu IV-V okres
7	Rosocha	2	16	70-55	Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
					Osada	Polska	XVI-XVIII w.
					Osada	Polska	XVII-XVIII w.
8	Rosocha	3	17	70-55	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia/brązu
					Ślad osadniczy	Polska	XVI-XVIII w.
9	Rosocha	4	18	70-55	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia
					Osada	Polska	XVII-XIX w.
10	Rosocha	5	19	70-55	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamień/ brązu
					Osada	Polska	XVII-XVIII w.
11	Brzustów	2	13	70-55	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia
12	Brzustów	1	12	70-55	Ślad osadniczy	Staropolska	XV-XVI w.
13	Brzustów	3	14	70-55	Ślad osadniczy	Polska	XVI-XVIII
					Ślad osadniczy	Polska	XVI-XVIII

14	Brzustów	4	29	70-55	Punkt osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
15	Brzustów	5	31	70-55	Osada	Polska	XVII-XVIII w.
16	Ceniawy	1	22	70-55	Ślad osadniczy	Łużycka	Epoka brązu
17	Ceniawy	1	15	70-55	Ślad osadniczy	Staropolska	XII-XIII w.
					Ślad osadniczy	Polska	XVI-XVII w.
					Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
18	Ceniawy	2	23	70-55	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia / brązu
					Osada	Polska	XVII-XVIII w.
19	Ceniawy	3	24	70-55	Ślad osadniczy	Kultura łużycka	Epoka brązu / żelaza
					Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
20	Gutków	2	21	70-55	Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
21	Gutków	1	20	70-55	Ślad osadniczy	Kultura łużycka	EB / Ha
					Osada	Polska	XVII-XVIII w.
22	Sługocice	1	22	70-55	Osada	Polska	Okres nowożytny XVII-XVIII w.
23	Sługocice	2	28	70-55	Osada	Polska	XVII-XVIII w.
24	Wykno	2	30	70-55	Ślad osadniczy	Polska	XVII-XVIII w.
25	Wykno Stare	1	2	70-55	Znalezisko Luźne	?	N
26	Drzazgowa Wola	1	17	70-55	Osada	Łużycka	Epoka brązu
27	Drzazgowa Wola	2	18	71-55	Ślad osadniczy	Łużycka	Epoka brązu
28	Drzazgowa Wola	3	19	71-55	Osada	Staropolska	Późne średniowiecze, nowożytność
29	Drzazgowa Wola	4	20	71-55	Ślad osadniczy	Prapolska	Wczesne średniowiecze
30	Łaknarz	1	1	71-55	Ślad osadniczy		Epoka brązu

					Ślad osadniczy	Prapolska	III wczesne średniowiecze
31	Ewcin	1	21	71-55	Obozowisko		Neolit/ Epoka brązu
					Osada	Trzciniecka	Epoka brązu
32	Prażki	1	19	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia
					Ślad osadniczy	Łużycka	B - H
					Ślad osadniczy	Polska	XVII – XVIII w.
33	Prażki	2	20	70-54	Ślad osadniczy	Polska	Późne średniowiecze, nowożytność
34	Prażki	3	21	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVII w.
35	Prażki	4	22	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
36	Prażki	5	21	69-54	Ślad osadniczy	Polska	XV – XVIII w.
37	Prażki	6	22	69-54	Ślad osadniczy	Staropolska	XIV – XV w.
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
38	Prażki	7	23	69-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
					Ślad osadniczy		
39	Prażki	8	24	69-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
40	Prażki	9	25	69-54	Ślad osadniczy		B?
					Ślad osadniczy		
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
41	Prażki / Zacharz niezidentyfiko wany w terenie	5	74	70-54	Grodzisko - stożkowe - dwór za wałem	Polska	XV – XVIII w.
					Folwark	Polska	XVIII w.
42	Folwark Remiszewice	1	12	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
					Gródek	Staropolska	XIV – XVI w.

43	Folwark Remiszowice	3	64	70-54	Ślad osadniczy	Przeworska	R
					Ślad osadniczy	Polska	XV – XVI w.
					Ślad osadniczy	Staropolska	XII – XIV w.
44	Folwark Remiszowice	2	63	70-54	Ślad osadniczy	Staropolska	XIV – XV w.
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
45	Folwark Remiszewice	4	65	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia
					Ślad osadniczy		?
					Ślad osadniczy	Polska	XV – XVIII w.
46	Remiszewice niezidentyfiko wany w terenie	1	51	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
47	Remiszewice	2	52	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	WB , R
					Ślad osadniczy	Staropolska	XVII – XIV w.
48	Remiszewice	3	53	70-54	Ślad osadniczy	Staropolska	XIII – XIV w.
49	Remiszewice	4	54	70-54	Ślad osadniczy	Przeworska	pR
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
50	Remiszewice	5	62	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XV – XVIII w.
51	Kalinów niezidentyfiko wany w terenie	1	6	70-54	Ślad osadniczy	KPL – faza wiórecka	II N
52	Kalinów	2	55	70-54	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia
					Ślad osadniczy	Staropolska	XV – XVII w.
53	Kalinów	3	56	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
					Ślad osadniczy	Staropolska	XIV – XV w.
54	Kalinów	4	57	70-54	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia
					Ślad osadniczy	Przeworska	R

55	Kalinów	5	58	70-54	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia N?
					Osada	Przeworska	R
					Ślad osadniczy	Staropolska	XIII – XV w.
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
56	Kalinów	6	59	70-54	Ślad osadniczy	Polska	Nowożytny
57	Kalinów / Remiszewice	7	73	70-54	Ślad osadniczy	Staropolska	XIV – XV w.
58	Rzeczków niezidentyfiko wany w terenie	1	7	70-54	Osada	Staropolska	X – XIII w.
59	Rzeczków niezidentyfiko wany w terenie	2	8	70-54	Znalezisko luźne		XI w.
60	Rzeczków	3	60	70-54	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia B?
					Ślad osadniczy	Staropolska	XIV – XV w.
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
61	Rzeczków	4	61	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
					Ślad osadniczy	Staropolska	XIV – XV w.
62	Rzeczków	5	59	71-54	Ślad osadniczy	?	N
63	Rzeczków	6	60	71-54	Ślad osadniczy	?	EK/B
					Ślad osadniczy	Polska	XVII – XVIII w.
64	Rzeczków	7	61	71-54	Osada	Staropolska	XI – XIII w.
					Ślad osadniczy	Staropolska	pś/XVI
65	Rzeczków	8	62	71-54	Ślad osadniczy	Staropolska	pś
66	Zacharz	2	24	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	Epoka kamienia

					Ślad osadniczy	Trzciniecka /Łużycka	B? H?
					Ślad osadniczy	Staropolska	XI – XIV w.
67	Zacharz	1	23	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
68	Będków niezidentyfiko wany w terenie	1	9	70-54	Osada	Trzciniecka	B
69	Będków niezidentyfiko wany w terenie	2	10	70-54	Skarb	Łużycka	V B
70	Będków	3	11	70-54	Grodzisko / Ślad osadniczy	Polska	XV – XVI w.
71	Będków	4	25	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVII w.
					Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
72	Będków	5	26	70-54	Ślad osadniczy	Pradziejowa	?
					Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
73	Będków	6	27	70-54	Osada	Przeworska	L – R
					Osada	Staropolska	XIII – XVI w.
74	Będków	7	29	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
75	Będków	8	30	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
76	Będków	9	31	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
77	Będków	10	32	70-54	Ślad osadniczy	Polska	Nowożytny
78	Będków	11	33	70-54	Ślad osadniczy	Polska	XVI – XVIII w.
79	Będków	12	34	70-54	Ślad osadniczy	Polska	Nowożytny
80	Będków	13	35	70-54	Ślad osadniczy	?	Epoka kamienia

					Ślad osadniczy	Polska	Nowożytny
81	Będków	14	75	70-54	Cmentarzysko	Trzciniecka	wB
	niezidentyfikowany w terenie						
82	Będków	15	76	70-54	Ślad osadniczy	Łużycka	pB IV
	niezidentyfikowany w terenie						
83	Teodorów	1	20	69-54	Ślad osadniczy	Trzciniecka	B?
84	Władysławów	1	7	69-54	Ślad osadniczy	?	N/wB
85	Władysławów	2	8	69-54	Ślad osadniczy	Łużycka	?
86	Władysławów	3	9	69-54	Ślad osadniczy	?	wB

(opracowanie własne na podstawie materiałów udostępnionych przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz danych dostępnych na portalu zabytek.pl)

Na obszarze lokalizacji zabytku aerologicznego przy realizacji przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. Działania budowlane w obrębie stanowisko archeologicznego należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

2.4.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

Na terenie gminy Będków nie znajdują się obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

2.4.12. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na terenie gminy Będków występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r., w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.).

Tabela 8 Tereny zamknięte w gminie Będków

Gmina	Obręb	Nr działki	Pow. Działki [ha]	ID działki
Będków	Kalinów (0007)	249/4	2,45	101602_2.0007.249/4
Będków	Prażki (0010)	269/5	8,57	101602_2.0010.269/5
Będków	Prażki (0010)	493/6	4,40	101602_2.0010.493/6
Będków	Remiszewice (0011)	187/1	1,5835	101602_2.0011.187/1
Będków	Remiszewice (0011)	187/10	7,4371	101602_2.0011.187/10

Będków	Remiszewice (0011)	592/1	4,1936	101602_2.0011.592/1
Będków	Remiszewice (0011)	592/2	0,0310	101602_2.0011.592/2

(opracowanie własne na podstawie: Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.)

2.4.13. Obszary ograniczonego użytkowania,

Na terenie gminy Będków do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- strefy ochronne ujęć wody, które opisano w punkcie 2.4.5,
- strefy ochronne zabytków, które opisano w punkcie 2.4.10,
- tereny infrastruktury kolejowej (tereny zamknięte), dopuszcza się lokalizowanie budowli i budynków w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
- strefy ochronne dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych określa się:
 - dla linii 15 kV – 15 m (po 7,5 m od osi linii na stronę)
 - dla linii 110 kV – 30 m (po 15 m od osi linii na stronę)

W strefach ochronnych elektroenergetycznych linii napowietrznych ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczenia przeznaczonymi na pobyt ludzi.

- elektrownie wiatrowe:

Na terenie gminy Będków zlokalizowane są cztery elektrownie wiatrowe, oraz turbina wiatrowa na terenie gminy Czarnocin (działka o nr ewid. 263 obręb Kalska Wola) o wysokości 69,0 m, która oddziaływa na tereny gminy Będków:

Tabela 9 Elektrownie wiatrowe na terenie gminy Będków

Nr ewid. działki	Obręb	Moc pojedynczej siłowni (MW)	Średnica wirnika (m)	Wysokość wieży (m)
47/2	Teodorów	0,6	44	55
52/2	Teodorów	0,6	44	55
34/1	Teodorów	1,5	77	100
57/2	Teodorów	0,6	44	55

(opracowanie własne na podstawie: danych z Urzędu Gminy Będków)

Obecnie obowiązujące przepisy (ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. 2024 poz. 317) narzuca obowiązek lokalizowania budynku mieszkalnego w odległości co najmniej 700 m od elektrowni wiatrowej.

- strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m od czynnego cmentarza zlokalizowanego w miejscowości Będków.

2.4.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

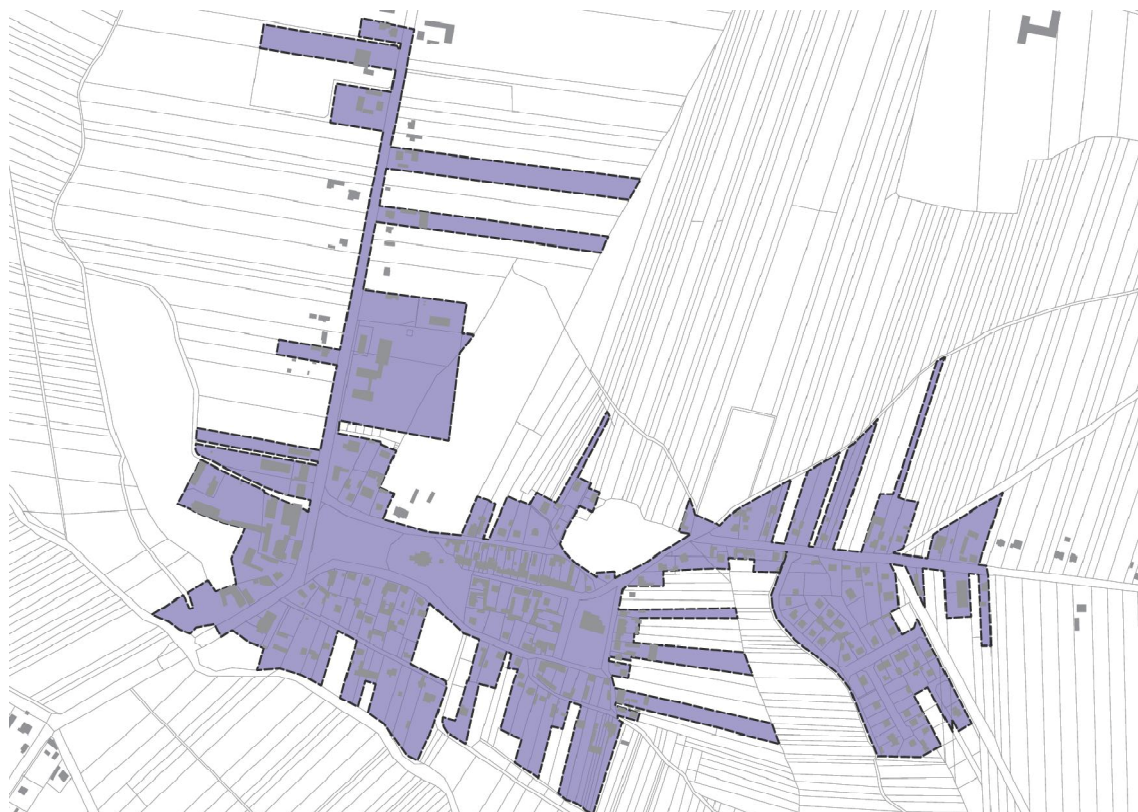
Na terenie gminy Będków nie ma obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

2.4.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

Zgodnie z projektem Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Będków (stan na dzień maj 2026 r. – etap konsultacji społecznych) wskazany został obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Został on wskazany w części sołectwa Będków obejmujący obszar ok. 35 ha. Jako podstawowe elementy wskazujące na wyznaczenie obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wskazano czynnik demograficzny (depopulacja), sytuacja na rynku pracy, brak czynnika centro twórczego, gdzie powinny zostać skoncentrowane tereny usług i aktywności społecznej.

Na poniższej mapie wskazano obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji – zgodnie z projektem Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Będków:

Rysunek 1 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji



(opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Będków, zgodnie z projektem Gminnego Programu Rewitalizacji)

W ramach Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Będków zakłada się wyprowadzenie wskazanego obszaru rewitalizacji w Gminie Będków ze stanu kryzysowego poprzez działania społecznie, środowiskowe, gospodarcze oraz przestrzenne, a wynikiem tych działań będzie poprawa jakości życia mieszkańców. GPR dla Gminy Będków wskazuje cele działań:

- Ograniczenie negatywnych zjawisk społecznych oraz wzmocnienie kapitału społecznego
- Poprawa jakości przestrzeni publicznych oraz funkcjonalności obszaru rewitalizacji
- Poprawa warunków środowiskowych i technicznych obszaru rewitalizacji
- Wzmocnienie lokalnej aktywności gospodarczej i funkcji usługowych

Wzmocnieniem powyższych celów będzie odniesienie się w Planie Ogólnym Gminy Będków poprzez wskazanie odpowiednich stref w szczególności tych, które wpłyną na rozwój gminy, a jednocześnie utrwalać odpowiedni sposób zagospodarowania.

2.4.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Na terenie Będków nie ma obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

2.4.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III

Na terenie gminy Będków powierzchnia użytków rolnych wynosi 4883 ha, co stanowi ok. 85% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Będków nie występują gleby I i II klasy bonitacyjnej. W gminie Będków przeważają gleby o klasa III - IV, które stanowią ok. 73% powierzchni użytków rolnych. Pozostałą część (ok. 27%) stanowią grunty klasy bonitacyjnej V-VI. Grunty klasy III występują głównie w północnej i zachodniej części gminy, a ich największy udział występuje w obrębach: Będków, Brzustów, Drzazgowej Woli, Kalinów, Nowiny, Prażki, Remiszewice, Rosocha, Rudnik, Rzeczków, Wykno, Zacharz.

Grunty leśne

Na terenie gminy Będków powierzchnia gruntów leśnych wynosi 484,00 ha; co stanowi ok. 8,4 % powierzchni całej gminy.

Główne kompleksy leśne gminie Będków występują w jej wschodniej części. Największe obszary leśne występują w obrębach: Będków, Drzazgowa Wola, Ewcin, Łaknarz, Prażki, Rosocha, Rudnik, Wykno. Dominującymi gatunkami drzew są sosny i brzozy.

Tabela 10 Leśna przestrzeń produkcyjna

LP.	Forma władania lasem	Powierzchnia w 2024 r. (ha)
1.	Ogółem	484,00
2.	Lasy prywatne	337,00
3.	Lasy publiczne	147,00

*(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z geoportalu województw łódzkiego:
<https://mapy.lodzkie.pl/mapa/struktura-wladania-gruntow-w-wojewodztwie-lodzkiem/>)*

2.4.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Na terenie gminy Będków nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

2.4.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Na terenie gminy Będków nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

2.5.1. Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy Będków funkcjonują różnorodne jednostki edukacyjne oraz obiekty kulturalno-społeczne, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu dostępu do usług publicznych dla mieszkańców gminy. W ramach infrastruktury społecznej wyróżnia się:

Administracja:

- Urząd Gminy w Będkowie;
- Powiatowy Bank Spółdzielczy w Tomaszowie Mazowieckim oddział w Będkowie;

Oświata:

- Zespół Szkolno-Przedszkolny w Będkowie;
- Przedszkole Niepubliczne „Promyk” - Żłobek Rzeczków.

Ochrona zdrowia i opieka społeczna:

- Gminny Ośrodek Zdrowia w Będkowie
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „AMICUS-MED”;
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Będkowie.

Kultura i rekreacja:

- Plac Rekreacyjno-Wypoczynkowy z tężnią solankową;
- Gminna Biblioteka Publiczna w Będkowie im. Błażeja Stolarskiego;
- Klub Senior + w Będkowie;
- Dom Kultury w Będkowie;
- Dom Ludowy w Wyknie;
- Dom Ludowy w Ceniawach;
- Dom Ludowy w Nowinach;
- Świetlica wiejska w Rudniku;
- Świetlica wiejska w Drzazgowej Woli;
- Świetlica wiejska w Brzustowie;
- Świetlica wiejska w Prażkach;
- Stowarzyszenie Nasza Gmina Będków;
- Towarzystwo Przyjaciół Ziemi Będkowskiej w Będkowie;
- kompleks boisk „ORLIK” w Będkowie;
- Stowarzyszenie Akademia Piłkarska w Będkowie’
- Place zabaw.

Bezpieczeństwo:

- OSP Będków;
- OSP Drzazgowa Wola;
- OSP Rzeczków;
- OSP Kalinów;
- OSP Prażki;
- OSP Rudnik;
- OSP Sługocice;
- OSP Zacharz;

Do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego wpisana jest jednostka OSP Będków

2.5.2. Infrastruktura transportowa

Transport drogowy:

Sieć drogową na terenie gminy Będków tworzą ogólnodostępne drogi publiczne które ze względu na funkcję jaką pełnią, dzieli się na drogi: wojewódzkie, powiatowe i gminne.

Przez gminę Będków przechodzi droga wojewódzka nr 716 Koluszki – Rokiciny – Piotrków Trybunalski.

Przez gminę Będków przebiega sześć dróg o znaczeniu powiatowym.

Tabela 11 Drogi powiatowe na terenie Gminy Będków

LP.	Nr drogi	Nazwa drogi (przebieg)
1.	4324E	Będków-Ujazd-Lubochnia
2.	4323E	Zacharz-Rudnik
3.	1509E	Białkowice-Lubiatów-Będków
4.	1508E	Czarnocin-Będków-Raciborowice-do drogi pow. nr 1511E
5.	1506E	Zawodzie-Będków Kolonia
6.	4321E	Łaznowska Wola - Prażki

(opracowanie własne na podstawie: Rejestru numerów nadanych drogom publicznym powiatowym na obszarze województwa łódzkiego)

Tabela 12 Drogi gminne na terenie Gminy Będków

LP.	Nr drogi	Nazwa drogi (przebieg)
1.	110053E	(Bieżywody) gr. gm. Czarnocin – Remiszewice
2.	110522E	(Brudaki) gr. gm. Wolbórz – Łaknarz
3.	116001E	Prażki – gr. gm. Rokiciny (Łaznów)
4.	116002E	Kol. Będków – Sługocice – Będków
5.	116003E	Brzustów – gr. gm. Rokiciny (Popielawy)
6.	116004E	Sługocice przez wieś – Sługocice – Wykno – Magdalena – Ewcin
7.	116005E	Rudnik – Ewcin
8.	116006E	Ceniawy – Ewcin – Łaknarz
9.	116007E	Drzazgowa Wola – Ewcin
10.	116008E	Łaknarz - Komorniki
11.	119009E	(Kotliny) gr. gm. Brójce – Teodorów – Teodorów przez wieś
12.	116010E	Kalska Wola – Kalinów – Rzeczków „Grobla” – Będków – oczyszczalnia ścieków
13.	116011E	Kalinów – Remiszewice przez wieś
14.	116012E	Zacharz I – Nowiny – Brzustów
15.	116013E	Gutków – Adamów

16.	116014E	Gutków – Magdalena
17.	116015E	Wiadernia – Prażki – Prażki Las - Teodorów
18.	116016E	Rzeczków wieś – Rzeczków „Bank” - Rzeczków - Kalska Wola
19.	116017E	Remiszewice - „Czworaki” – do torów
20.	116018E	Brzustów przez wieś
21.	116019E	Będków, ul. Parkowa
22.	116020E	Będków, ul. Południowa
23.	116021E	Będków, ul. Krakowska
24.	116022E	dz. nr ewid. 281 obręb 0007 Kalinów
25.	116023E	dz. nr ewid. 110 obręb 0013 Rudnik

(opracowanie własne na podstawie: Rejestru numerów nadanych drogom publicznym gminnym na obszarze województwa łódzkiego oraz danych z Urzędu Gminy)

Transport kolejowy:

Przez gminę Będków w jej zachodniej części przebiega linia kolejowa nr 1, łącząca Warszawę Zachodnią z Katowicami nazywana również „Kolejną Warszawsko - Wiedeńską”. Na terenie gminy Będków zlokalizowana jest stacja kolejowa „Wolbórka”.

2.5.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Będków zlokalizowane są różne obiekty i sieci infrastruktury technicznej, które zapewniają podstawowe usługi dla mieszkańców i wspierają rozwój gminy. Wśród nich znajdują się:

Sieć elektroenergetyczna:

- linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia przebiega w północnej części gminy
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV (na terenie całej gminy)
- linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4kV (na terenie całej gminy)

Sieć telekomunikacyjna:

- stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane w Remiszewicach 44 i 2 stacje w Będkowie

Elektrownie wiatrowe:

- 4 turbiny wiatrowe w miejscowości Teodorów

Sieć wodociągowa:

- ujęcie wody w miejscowości Będków
- Sieć wodociągowa ma długość 78,4 km.

Sieć kanalizacyjna:

- Oczyszczalnia ścieków pod adresem ul. Krzywa 1A, Będków.
- Sieć kanalizacyjna w gminie Będków ma długość 21,9 km i obsługują miejscowości Będków, Zacharz, Rosocha, Wykno, Rudnik. Z danych GUS za 2024 r. wynika, że dostęp do sieci kanalizacyjnej ma 726

osób, czyli ok 23,3 % mieszkańców. Stąd na terenie gminy nadal występują bezodpływowe zbiorniki (637 szt.), przydomowe oczyszczalnie ścieków (37 szt.)

Sieć gazowa:

Przez gminę Będków nie przebiega sieć gazowa.

Rurociągi:

Przez gminę Będków nie przebiegają ropociągi wysokiego ciśnienia.

Sieć ciepłownicza:

Gmina Będków nie posiada sieci ciepłowniczej. Podstawowym sposobem pokrywania potrzeb ciepłych gminy są indywidualne źródła ciepła oraz lokalne kotłownie.

2.6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Audyt Krajobrazowy województwa Łódzkiego, zwany dalej audytem krajobrazowym, uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego), który wszedł w życie z dniem 1 lipca 2025 r.

Audyt krajobrazowy na terenie gminy Będków wskazuje obszary do przeprowadzenia analizy w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody:

- Nazwa: OChK Koluszkowsko-Luchniański: przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

2.7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Będków przez Katarzynę Helińską i Karolinę Witkowską.

Wnioski z opracowania posłużyły do określenia odporności i chłonności środowiska, a tym samym do właściwego przypisania stref planistycznych. Tereny o wysokiej wartości ekologicznej, retencyjnej lub pełniące funkcje przyrodnicze przypisano do strefy otwartej, zieleni i rekreacji lub produkcji rolniczej, natomiast w obszarach predysponowanych do zabudowy wyznaczono strefy mieszkaniowe, usługowe i gospodarcze.

2.8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie ZAP.

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażoną w liczbie mieszkańców oblicza się na podstawie wzoru określonego w Rozporządzeniu 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 ze zm.):

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM_0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie M_{20}

W oparciu o dane Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) dotyczące prognozowanej liczby ludności na lata 2023-2060, na potrzeby obliczenia ZAP przyjęta została prognoza na rok 2045, powiększona o 5%.

M_{20} = prognozowana liczba mieszkańców na rok 2045 + 5% = 2222 + 111,1 = 2333,1 osób

Określenie PUM_0

Zgodnie z danymi GUS na rok 2025 całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Będków wynosi 111 466 m²

PUM_0 = 111 466

Obliczenie P_{20}

Zgodnie z §3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się ze wzoru:

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

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie, zgodnie z danymi GUS na rok 2025, wynosi 35,8 m²/os,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie 10 lat wcześniej (w roku 2015), wynosi 32,2 m²/os.

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie 20 lat wcześniej (w roku 2005), wynosi 29,6 m²/os.

Obliczenia przeprowadzono wykorzystując dwa wzory:

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

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

Dokonując obliczeń na podstawie pierwszego wzoru otrzymujemy

$$P_{20} = 43,0$$

Dokonując obliczeń na podstawie drugiego wzoru otrzymujemy

$$P_{20} = 42,0$$

Obliczenie ZAP – zapotrzebowania na nową zabudowę. Do obliczeń ZAP przyjmuje się P_{20} obliczone na podstawie pierwszego wzoru tj. 43,0

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 2333,1 - \frac{111466}{43} = -265,17$$

ZAP wynosi -265,17 osób

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zgodnie z przeprowadzonymi obliczeniami wynosi – 265,17 osób, co zgodnie z §3 ust. 9 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: *W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:*

2) 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.

Zgodnie z danymi GUS na 2025 r. gminę Będków zamieszkiwało 3112 osób, zgodnie z powyższym ZAP dla gminy Będków należy wskazać w wysokości **ZAP= 500 osób**.

3. Wyznaczenie stref planistycznych

3.1. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt. 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy Będków obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zatem przestrzeń kształtowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję o warunkach zabudowy można wydać, jedynie na terenach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy. W celu umożliwienia realizacji zabudowy na terenie gminy zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) ustalono warunki i zasady wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy oraz dopuszczono możliwość rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Określając granice obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym posłużono się Ewidencją Gruntów i Budynków udostępnioną przez Starostwo Powiatowe w Tomaszowie Mazowiecki oraz bazą danych obiektów topograficznych BDOT10k (publikacja 04.04.2025). Przy wyznaczaniu OUZ za pomocą Wtyczki APP2 wzięte zostały pod uwagę budynki zlokalizowane poza granicami gminy Będków, a mające wpływ na kształtowanie tych obszarów. Uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o następujących symbolach (zgodnie z §1 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy):

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

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony zgodnie z przepisami zgodnie z §1 ust. 1 Rozporządzeniem 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 pkt. 1 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony, przy uwzględnieniu uwarunkowań lokalnych i politykę przestrzenną gminy, jak również przy zastosowaniu wzoru określonego w §1 ust. 5 wskazanego wyżej Rozporządzenia:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1, ust. 1 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, 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 w sprawie projektu planu ogólnego gminy;

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1, ust. 1 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

P_b – 476,01 ha

P_u – 138,37 ha

P_p – 84,41 ha

Maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełniania zabudowy P_b obliczona zgodnie z kontrolą przeprowadzoną we Wtyczce APP 2, wynosi **84,41 ha**. W projekcie Planu ogólnego obszar ten został powiększony o **83,51 ha**, co oznacza, że nie przekroczono wartości wynikającej z tych obliczeń.

3.2. Chłonność terenów niezabudowanych

Przepisy §3 ust. 111 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) wskazują sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie. W celu określenia chłonności zasadne jest określenie terenów niezabudowanych – luk w zabudowie, które wskazano w terenach niezainwestowanych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania oraz w terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej z dostępem do podstawowej infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej. Takie tereny wyodrębniono w miejscowości Będków na osiedlu domów mieszkalnych jednorodzinnych przy ulicach: Spacerowej, Sadowej, Słonecznej, Brzozowej i Wolborskiej – teren ten ma potencjał w zakresie uzupełnienia już istniejącej struktury przestrzennej. Niezabudowane nieruchomości zlokalizowane są przy Rynku Kościuszki w Będkowie oraz przy ulicach Krakowskiej, Krzywej, Południowej i Ujazdowskiej – jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wykno zaprojektowano rozwój głównie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i tam, szczególnie po północnej stronie drogi powiatowej wskazuje się luki w zabudowie. Jednocześnie wskazano luki w zabudowie, tam gdzie w sąsiedztwie funkcjonuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, lub zaistniały podziały nieruchomości sugerujące rozwój takiej funkcji: Remiszewice, Gutków, Ewcin, Łaknarz, Ceniawy, Rudnik.

Zgodnie z przyjętą metodą określono również luki w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy. Luki te wypełniają w większej części istniejącą już zabudowę i wskazują na ciągłość istniejącej zabudowy.

W celu określenia chłonności terenów niezabudowanych wskazano przelicznik: liczba działek pomnożona przez średnią liczbę osób w gospodarstwie (zgodnie z danymi GUS – 3 osoby), przy czym za średnią powierzchnię działki budowlanej przyjęto około 1000 m², uwzględniając kształt terenu i możliwości podziału:

Tabela 13 Luki w zabudowie w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy:

Miejscowość (obręb)	Powierzchnia (ha)	prognozowana (istniejąca) liczba działek	uwagi
Będków	13,00	125	

Brzustów	3,20	30	
Ceniawy	7,09	70	
Ewcin	0,65	3	
Gutków	3,47	22	
Kalinów	1,23	9	
Łaknarz	2,02	17	
Nowiny	1,27	10	
Prażki	6,38	40	
Remiszewice	2,16	15	
Rudnik	1,60	8	
Rzeczków	3,92	30	
Sługocice	6,21	50	
Teodorów	0,04	0	
Zacharz	3,76	14	
Wykno	7,5	32	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
Łącznie	63,5	475	
Liczba osób (= liczba potencjalnych działek x 3 osoby)		1275	

Obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Będków wynosi 500 osób, a chłonność wynosi 1425 osób, zatem istnieje możliwość wyznaczenia dodatkowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową.

Wyjątek w wyznaczeniu nowych obszarów pod zabudowę stanowią tereny w obrębie Prażki, w sąsiedztwie terenu, gdzie znajdował się dwór Reymonta. Celem tego zabiegu jest kontrola nad tym terenem i ewentualna realizacja zabudowy tylko na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ten cenny dla Gminy Będków teren stanowi jeden z priorytetów w zagospodarowaniu gminy, a kompozycja urbanistyczna dla tego obszaru ma kluczowe znaczenie.

4. Ustalenia planu ogólnego

4.1. Podstawa wyznaczania stref planistycznych

Podstawą do wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym Gminy Będków jest sporządzona na potrzeby POG analiza stanu istniejącego i zdefiniowany sposób zagospodarowania i zabudowy terenów. Nie bez znaczenia pozostają kwestie ochrony środowiska przyrodniczego, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, terenów otwartych, korytarzy ekologicznych oraz terenów leśnych i zadrzewionych oraz uwarunkowania związane z środowiskiem kulturowym i obiektami objętymi ochroną prawną.

Uwzględniając powyższe oraz politykę przestrzenną wyrażoną w obowiązującym planie miejscowym jak również Strategię rozwoju w planie ogólnym gminy Będków ustalono strefy planistyczne:

- **SW** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
- **SJ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- **SZ** – strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową zlokalizowaną we wszystkich obrębach,
- **SU** – strefę usługową,
- **SP** – strefę gospodarczą,
- **SR** – strefę produkcji rolniczej obejmującą tereny produkcji w gospodarstwach rolnych towarzyszące zabudowie zagrodowej oraz tereny wielkotowarowej produkcji rolnej,
- **SI** – strefę infrastrukturalną, obejmującą tereny związane z obsługą techniczną gminy tj. oczyszczalnia ścieków, ujęcia wody,
- **SN** – strefę zieleni i rekreacji,
- **SC** – strefę cmentarzy,
- **SG** – strefa górnictwa,
- **SO** – strefę otwartą, obejmującą tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz z dopuszczonymi elektrowniami słonecznymi oraz tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych, przede wszystkim tereny lasów i zadrzewienia, łąki i pastwiska, zbiorniki wodne,
- **SK** – strefę komunikacji, obejmującą drogę główną – drogę wojewódzką nr 715, drogi zbiorcze.

4.2. Gminny katalog stref planistycznych

4.2.1. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		1,2	45	12,0	30
2SW		0,5	45	10,0	30

4.2.2. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
od 1SJ do 66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	10	50
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10	30
od 68SJ do 204SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	10	50
205 SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10	30
206SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	10	50
207SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	60	10	30
od 208SJ do 260SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	10	50

4.2.3. strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
od 1SZ do 93SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
od 94SZ do 95SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	60	15	30
od 96SZ do 113SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
114SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	60	15	40
115SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
od 116SZ do 117SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	60	15	40
od 118SZ do 201SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
202SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	60	15	30
od 203SZ do 325SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
326SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	60	15	40
od 327SZ do 373SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30

374SZ	teren usług	0,5	60	15	30
375SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
376SZ	teren usług	0,5	60	15	30
od 377SZ do 400SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	40	15	30
401SZ	teren usług	0,5	60	15	30
od 402SZ do 403SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,5	60	15	30
404SZ	teren usług	0,5	60	15	30

4.2.4. strefa usługowa;

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU		0,8	60	10	30
2SU	teren zieleni naturalnej	0,8	60	10	30
3SU	teren zieleni naturalnej	1,4	60	14	30
4SU		1	50	12	30
5SU		0,8	60	12	30
6SU		0,5	30	12	45
7SU	teren zieleni naturalnej	0,5	20	10	60
8SU		0,5	20	10	60
od 9SU do 10SU		0,8	60	12	30
11SU	teren zieleni naturalnej	0,1	10	40	60
od 12SU do 13SU		0,8	60	12	30
14SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,8	60	12	30
od 15SU do 20SU		0,8	60	12	30
21SU	teren składów i magazynów	0,8	60	12	30
22Su	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,8	60	12	30

23SU		0,8	60	12	30
24SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	60	12	30
od 25SU do 27SU		0,8	60	12	30
28SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	25	12	65
od 29SU do 30SU		0,8	60	12	30
31SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	25	12	65
32SU		0,8	60	12	30
33SU	teren lasu, teren wód	0,4	25	12	65
od 34SU do 35SU		0,8	60	12	30
36SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,8	60	12	30
37SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	40
38SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	12	65

4.2.5. strefa gospodarcza;

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
od 1SP do 4SP	teren usług	0,6	60	12	20

4.2.6. strefa produkcji rolniczej;

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
od 1SR do 76SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	15	30

4.2.7. strefa infrastrukturalna;

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	0,3	30	10	30
2SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	12	30

4.2.8. strefa zieleni i rekreacji;

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	60
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0,2	20	8	70

4.2.9. strefa cmentarzy;

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				30

4.2.10. strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej:

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

4.2.11. strefa otwarta;

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
od 1SO do 4SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5
od 5SO do 8SO				20	
9SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5
10SO				20	
od 11SO do 15SO				20	
16SO				20	
17SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5
18SO				20	
od 19SO do 20SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5
21SO				20	
od 22SO do 27SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5
od 28SO do 31SO				20	
32SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5
33SO				20	
od 34SO do 38SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni	0,4	40	20	5

4.2.12. strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej;

L.p	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK					
od 2SK do 3SK	teren zieleni urządzonej				
od 4SK do 7SK	teren drogi zbiorczej				
od 8SK do 9SK	teren zieleni urządzonej				
od 10SK do 16SK					

4.3. Gminne standardy urbanistyczne, gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z art. 13 e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Powyższe ustalenia zawierają katalog stref planistycznych dla gminy Będków. Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Będków nie określa się.

5. Załączniki, spis tabel

Spis tabel:

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody ustanowionych na obszarze gminy Będków	9
Tabela 2 Tereny górnicze oraz obszary górnicze na terenie gminy Będków	10
Tabela 3 Tereny górnicze oraz obszary górnicze na terenie gminy Będków	10
Tabela 4 Obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków	11
Tabela 5 Obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków	11
Tabela 6 Wykaz zabytków ujętych Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Będków	12
Tabela 7 Wykaz stanowisk aerologicznych	15
Tabela 8 Tereny zamknięte w gminie Będków	21
Tabela 9 Elektrownie wiatrowe na terenie gminy Będków	22
Tabela 10 Leśna przestrzeń produkcyjna	24
Tabela 11 Drogi powiatowe na terenie Gminy Będków	26
Tabela 12 Drogi gminne na terenie Gminy Będków	26
Tabela 13 Luki w zabudowie w ramach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy:	31

Spis rysunków:

Rysunek 1 Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji

Spis załączników graficznych:

1. Analiza stanu istniejącego
2. Układ komunikacyjny, infrastruktura techniczna
3. Uwarunkowania środowiska kulturowego
4. Uwarunkowania środowiskowe
5. Wyznaczenie luk w zabudowie i w obszarach uzupełnienia zabudowy
6. Obszar uzupełnienia zabudowy