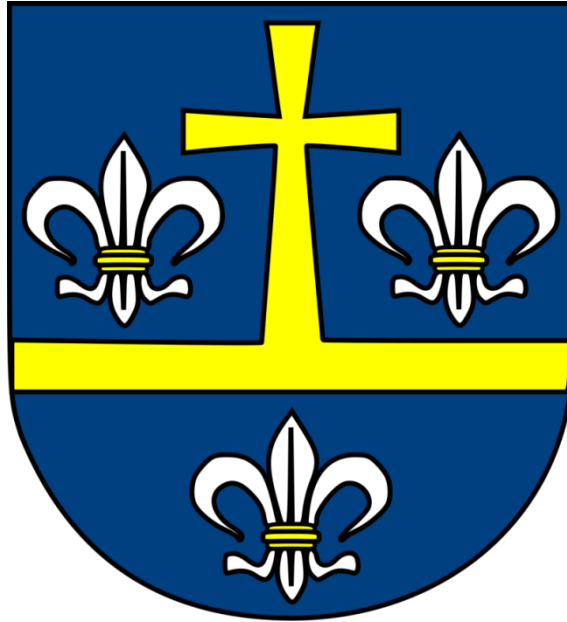


Uzasadnienie do uchwały

nr

Rady Gminy Piątek

z dnia 2026 r.



**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PIĄTEK**

Piątek, 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY PIĄTEK

ZLECENIODAWCA

GMINA PIĄTEK

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

uprawniony do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Weronika Śmiechowicz

uprawniona do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	6
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	6
1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	7
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	9
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	9
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	14
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	20
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	20
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	23
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	29

SPIS TABEL

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań	16
Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	20
Tabela 3 Profile funkcjonalne stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego gminy Piątek	25
Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	29

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. RYSUNEK 1 - STREFY PLANISTYCZNE
2. RYSUNEK 2 – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 Ustawy przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

Rada Miejska w Piątku uchwałą Nr V/27/24 z dnia 20 sierpnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Piątek.

W opracowaniu uwzględniono wymogi 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 wrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia 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).

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Piątek. Gmina Piątek to gmina miejsko - wiejska, położona jest w północnej części województwa łódzkiego, w powiecie łęczyckim.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności i koordynacji w planowaniu przestrzennym oraz ustalenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

- **SW** Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- **SJ** Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- **SZ** Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- **SU** Strefa usługowa;
- **SP** Strefa gospodarcza;
- **SR** Strefa produkcji rolniczej;
- **SI** Strefa infrastrukturalna;
- **SN** Strefa zieleni i rekreacji;
- **SC** Strefa cmentarzy;
- **SG** Strefa górnictwa;

- **SO** Strefa otwarta;
- **SK** Strefa komunikacyjna.

Dodatkowo, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona w trybie art. 13 a-m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Burmistrz Piątku w dniu 7 listopada 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piątku oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Piątku, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 5 grudnia 2024 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Miejskiego w Piątku wpłynęło 20 wniosków.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz 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 z późn. zm.).

Dla potrzeb projektu planu ogólnego, zgodnie z wymogiem art. 13i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu ogólnego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Piątku oraz stronie internetowej Gminy Piątek o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dniar. do r. obejmujących:

zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do ; dyżur projektanta w dniu r. o godz. w Urzędzie Miejskim w Piątku ul. Rynek 16, 99-120 Piątek;

spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie Miejskim w Piątku ul. Rynek 16, 99-120 Piątek;

organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do r.; do Urzędu Miejskiego w Piątku wpłynęło uwag.

Wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z przeprowadzonych konsultacji i zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 10 Ustawy ponowiono czynności związane z uzgadnianiem projektu planu. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został ponownie uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 11 i 12 Ustawy projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem został przedstawiony Radzie Miejskiej w Piątku.

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3

2.1 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Planowanie przestrzenne w gminie Piątek jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby sprostać potrzebom mieszkańców oraz poprawić warunki życia w gminie.

W niniejszym opracowaniu przedstawione zostaną metody obliczeń oraz uzyskane wyniki dotyczące prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Analiza ta opiera się na zapisach odpowiednich przepisów prawnych, w tym na § 3 rozporządzenia regulującego sposób obliczania wskaźników związanych z gospodarką przestrzenną. Uwzględniono przy tym nie tylko prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, ale także inne czynniki, takie jak dotychczasowa struktura zabudowy, przewidywana dynamika demograficzna oraz specyfika lokalna.

Celem opracowania jest dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu mieszkaniowego w gminie Piątek w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Piątek zostało obliczone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce. Podstawą prawną tych obliczeń jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

Celem tych obliczeń jest dostosowanie planu ogólnego gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a także zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego przy jednoczesnym poszanowaniu ładu urbanistycznego i środowiska naturalnego.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

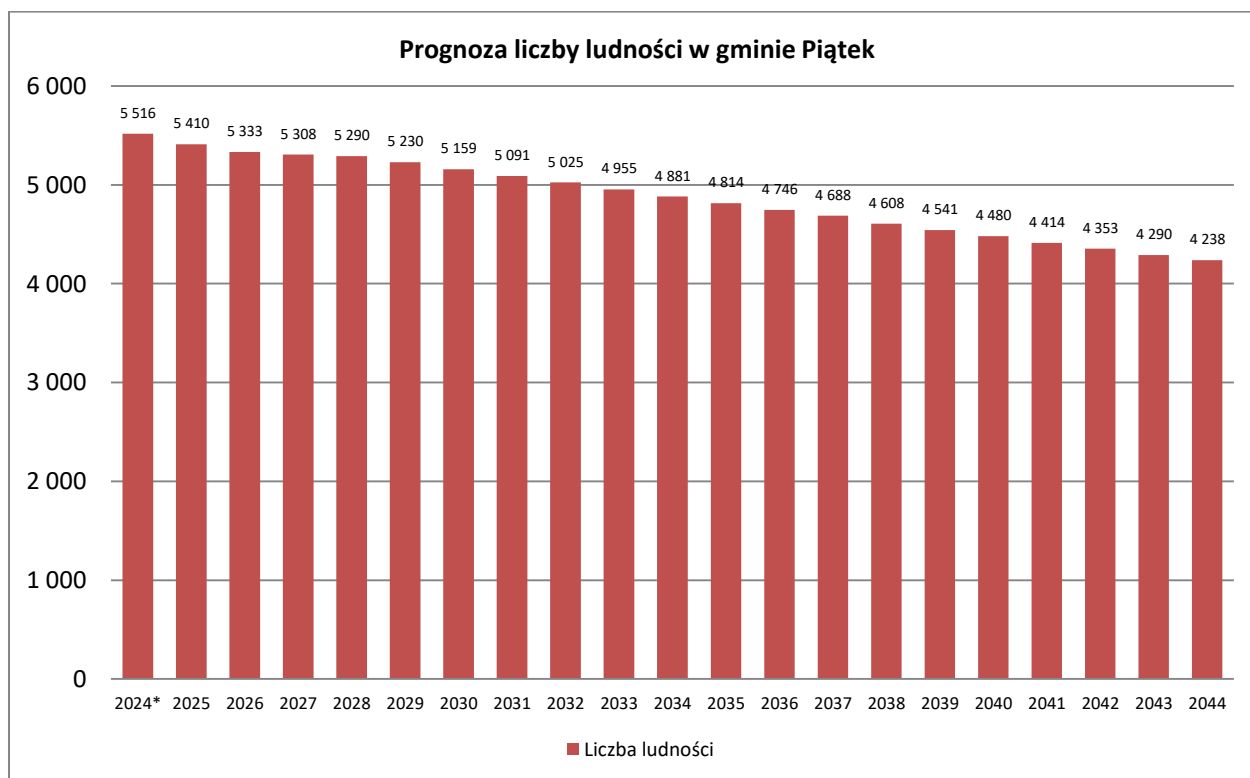
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

Podstawą do określenia początku tego okresu są najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, pochodzące ze statystyki publicznej. W przypadku gminy Piątek najnowsze takie dane są dostępne za rok 2024. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r.

Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, społecznych i gospodarczych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Prognoza liczby ludności w gminie Piątek na lata 2024–2044 wskazuje na systematyczny spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie. W 2024 roku liczba ludności wynosiła 5 516 osób, jednak z każdym kolejnym rokiem prognozowany jest stopniowy ubytek populacji o około 60-70 osób rocznie. W 2029 liczba mieszkańców osiągnie 5 230, a w 2035 roku spadnie do poziomu 4 814. Trend spadkowy będzie się utrzymywał, a w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie 4 238 osób. Oznacza to ubytek ok 1 278 mieszkańców, czyli 23% populacji w ciągu 20 lat. Spadek liczby ludności może wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz migracji do większych ośrodków miejskich. Proces ten niesie ze sobą wyzwania związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszeniem liczby osób w wieku produkcyjnym, co wymaga dostosowania usług i infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Piątek w 2044 r. wyniesie:

$$\begin{aligned}M_{20} &= L_{2044} + (L_{2044} \times 5\%) \\M_{20} &= 4\,238 + (4\,238 \times 5\%) \\M_{20} &= 4\,450\end{aligned}$$

gdzie:

M_{20} - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

L_{2044} – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Piątek w 2044 r. wyniesie: 4 238.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM₀)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Piątek wynosi:

$$PUM_0 = 179\,489 \text{ m}^2$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (P₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz.

2758 z późn. zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

Obliczenia te stanowią podstawę do dokładnego określenia potrzeb mieszkaniowych w długoterminowej perspektywie. Dzięki temu możliwe jest racjonalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne gminy, zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Takie podejście pozwala na optymalne wykorzystanie dostępnych terenów inwestycyjnych i skuteczne przewidywanie przyszłych potrzeb mieszkańców, co jest kluczowe dla realizacji polityki przestrzennej gminy.

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Piątek kształtuje się następująco:

$$P_0 = 32,5 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-10} = 28,4 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,0 \text{ m}^2 / \text{os.}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P_{20} wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 32,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 28,4 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{40,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \times 32,5 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,0 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{40,0 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość 40,7 m², natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 40,0 m². Finalną prognozowaną wartość przyjęto na poziomie 40,7 m² na jednego mieszkańca. Taki wybór zapewnia bardziej optymalne i przyszłościowe podejście do planowania przestrzennego, uwzględniając potencjalne potrzeby mieszkańców oraz dynamikę rozwoju infrastruktury mieszkaniowej w gminie.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE PIĄTEK (ZAP)

Metodykę oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Piątek. Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

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

$$ZAP = 4\,450 - \frac{179\,489 \text{ m}^2}{40,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$ZAP = 39,85 \text{ os.}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Piątek wynosi **40 os.**

Uwzględniając, że obliczenia opierają się na prognozach demograficznych w dość dalekim, 20-letnim horyzoncie, zainteresowanie realizacją nowej zabudowy na terenie Gminy oraz uwzględniając za słuszne pozostawienie pewnej elastyczności w zakresie zagospodarowania gruntów (podyktowanej ograniczeniami w zagospodarowaniu gruntów wynikającym ze struktury własności gruntów), za właściwe uznaje się przyjęcie zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia.

Gmina Piątek spełnia warunki wskazane w § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia, tj. liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi 5 516 osób (czyli nie mniej niż 5000) oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową otrzymane z obliczeń 40 osób (czyli mniej niż 1000), pozwalające przyjąć, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie wynosi 1000 osób.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń, uwzględniając wymogi i dopuszczenia przewidziane w przepisach, stwierdza się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Piątek wynosi 1000 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w planie ogólnym gminy Piątek dla wyznaczonych stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **700** osób (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **1300** osób (130% zapotrzebowania).

2.2 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;

2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone na podstawie weryfikacji zabudowy występującej na działkach budowlanych bazując na informacji o budynkach pochodzących z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;

3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczone tereny niezabudowane zostały podzielone na tereny sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji lub fragmentami działek w ramach wydzielonych stref SJ lub SZ, dla których nie przewiduje się wtórnego podziału) oraz działki niesparcelowane (wymagające scalenia i podziału, wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono bazując na wartości PUM obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$PUM = P_{st} \times I \times W_{kor} \times PCB_{ZM} \times PCM_M$$

gdzie:

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie

P_{st} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej, wyrażona w metrach.

I – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej

W_{kor} – wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla terenów sparcelowanych i niesparcelowanych:

SPARCELOWANE	NIESPARCELOWANE
SW – 80 %	SW – 50 %
SJ – 80 %	SJ – 50 %
SZ – –	SZ – 80 %

PCB_{ZM} – wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW	-
SJ	80 %
SZ	20 %

PCM_M . wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW	60 %
SJ	80 %

SZ

80 %

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m]	Tereny sparcelowane	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności i zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Udział powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Udział powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m]
12SJ	617	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	118
82SJ	884	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	170
6SJ	2038	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	391
92SJ	1514	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	291
62SJ	402	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	77
26SJ	816	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	157
83SJ	6482	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1245
98SJ	1614	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	310
120SJ	2701	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	519
138SJ	1841	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	353
148SJ	12357	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2373
117SJ	1360	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	261
134SJ	1671	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	321
165SJ	1335	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	256
185SJ	2038	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	391
187SJ	802	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	154
188SJ	973	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	187
186SJ	422	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	81
189SJ	1619	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	311
212SJ	1449	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	278
59SJ	1596	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	306
103SJ	8984	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1725
97SJ	5964	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1145
147SJ	7514	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1443
136SJ	3132	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	601
61SJ	1895	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	364
164SJ	5819	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1117
69SJ	950	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	182
84SJ	1321	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	254
85SJ	1968	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	378
109SJ	1227	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	236
23SJ	899	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	173
60SJ	1199	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	230
47SJ	5476	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1051
50SJ	2412	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	463
45SJ	1856	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	356
44SJ	651	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	125
159SJ	2421	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	465
180SJ	601	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	115
133SJ	909	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	175
162SJ	1000	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	192

197SJ	2722	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	523
169SJ	14705	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2823
88SJ	1610	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	309
53SJ	978	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	188
63SJ	741	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	142
100SJ	2119	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	407
101SJ	1620	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	311
46SJ	2237	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	430
116SJ	1094	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	210
70SJ	525	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	101
213SJ	1024	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	197
174SJ	12456	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2392
102SJ	20825	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3998
113SJ	3882	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	745
126SJ	3253	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	625
135SJ	8421	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1617
137SJ	4662	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	895
139SJ	3764	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	723
149SJ	225634	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	43322
163SJ	3168	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	608
168SJ	8732	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1677
170SJ	9688	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1860
176SJ	11806	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2267
177SJ	19687	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3780
167SJ	251312	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	48252
20SJ	2615	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	502
55SJ	1750	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	336
56SJ	22240	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4270
68SJ	6114	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1174
174SJ	6378	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	1959
136SJ	3151	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	968
203SJ	180192	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	55355
149SJ	59794	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	18369
167SJ	14124	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	4339
173SJ	28394	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	8723
8SW	996	nie	1,2	0,5	-	0,6	359
10SW	1296	nie	1,2	0,5	-	0,6	467
15SW	300	nie	1	0,5	-	0,6	90
4SW	2147	nie	1,2	0,5	-	0,6	773
13SW	16293	nie	1,2	0,5	-	0,6	5865
87SZ	988	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	76
254SZ	1977	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	152
42SZ	1510	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	116
74SZ	1920	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	147
91SZ	1507	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	116
114SZ	1373	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	105
427SZ	816	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	63
393SZ	998	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	77
422SZ	1663	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	128
321SZ	1508	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	116
320SZ	191	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	15
286SZ	1619	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	124

336SZ	3200	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	246
164SZ	2884	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	221
568SZ	780	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	60
244SZ	1482	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	114
242SZ	1097	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	84
522SZ	2439	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	187
285SZ	1386	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	106
420SZ	1256	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	96
353SZ	375	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	29
354SZ	796	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	61
347SZ	3801	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	292
480SZ	3336	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	256
483SZ	1679	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	129
385SZ	357	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	27
268SZ	407	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	31
211SZ	2343	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	180
552SZ	4015	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	308
551SZ	1373	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	105
206SZ	678	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	52
210SZ	1047	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	80
192SZ	1623	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	125
503SZ	2267	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	174
594SZ	1692	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	130
591SZ	2984	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	229
253SZ	748	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	57
357SZ	725	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	56
269SZ	1804	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	139
597SZ	1796	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	138
340SZ	580	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	45
596SZ	499	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	38
341SZ	1428	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	110
104SZ	3490	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	268
106SZ	3868	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	297
120SZ	4252	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	327
121SZ	7821	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	601
148SZ	13440	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1032
153SZ	3748	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	288
158SZ	8221	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	631
162SZ	3622	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	278
17SZ	7830	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	601
184SZ	2253	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	173
225SZ	5486	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	421
248SZ	3310	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	254
264SZ	6540	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	502
267SZ	4036	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	310
270SZ	6440	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	495
271SZ	10490	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	806
272SZ	7052	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	542
29SZ	5440	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	418
302SZ	13750	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1056
309SZ	5884	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	452
313SZ	5831	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	448

315SZ	4418	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	339
319SZ	13489	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1036
320SZ	7285	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	559
322SZ	1030	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	79
323SZ	7649	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	587
325SZ	1623	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	125
327SZ	5435	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	417
339SZ	4925	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	378
342SZ	3010	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	231
346SZ	4670	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	359
386SZ	5379	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	413
404SZ	1521	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	117
410SZ	2542	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	195
419SZ	8960	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	688
447SZ	16075	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1235
448SZ	5337	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	410
44SZ	2605	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	200
453SZ	12387	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	951
523SZ	12342	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	948
530SZ	8612	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	661
533SZ	6642	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	510
543SZ	4852	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	373
546SZ	4173	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	320
565SZ	6376	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	490
566SZ	9545	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	733
569SZ	13192	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1013
574SZ	5884	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	452
575SZ	14013	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1076
588SZ	4404	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	338
73SZ	3242	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	249
88SZ	2423	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	186
Suma							272 299

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie ze wzorem:

$$Ch = \sum_{1,2,\dots,n} PUM / P_{20}$$

gdzie:

Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

PUM – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań

P₂₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m]	Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
272 299	40,7	6690,39

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 669 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w planie ogólnym gminy Piątek wyznaczono strefy planistyczne SW, SJ, SZ na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz nie wyznaczono tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia 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).

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25\% * (7746060.39 \text{ m}^2 - 2206453.28 \text{ m}^2) = 1384901.78 \text{ m}^2$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Piątek wynosi 1 381 919 m². Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone 1 296 400 m².

Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajoobrazowo-kulturowych. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Z obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyłączono strefy otwarte (SO), strefy komunikacyjne (SK) Obszaru uzupełnienia zabudowy nie wyznaczano także w strefie 50 m od stref cmentarzy zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315), zgodnie z którym „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”.

Z obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączono projektowaną infrastrukturę techniczną o znaczeniu ponadlokalnym - linie elektroenergetyczne 400kV.

Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy stanowi istotny instrument realizacji zasady ciągłości planistycznej oraz spójności polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Działanie to pozostaje w zgodzie z dyspozycją art. 13a

ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, wskazującą na możliwość określenia w planie ogólnym m.in. granic obszarów uzupełnienia zabudowy, które wyznaczają ramy prawne dla możliwości prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz zastosowanie metodologii przewidzianej w § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. potwierdza zgodność procedury z obowiązującym porządkiem prawnym. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach dopuszczalnych przez regulację ustawową i wykonawczą, w tym z uwzględnieniem uwarunkowań, wzmacnia transparentność działań Gminy w zakresie zarządzania przestrzenią oraz zapewnia zgodność z wymogami legalizmu administracyjnego, stanowiącego fundament działań organów administracji publicznej.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Ze względu na specyfikę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego – uwzględniających m.in. jej intensywność, powierzchnię zajmowaną przez zabudowę oraz odległości od innych budynków. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

Wprowadzenie w planie ogólnym gminy obszaru określonego jako zabudowa śródmiejska daje możliwość zastosowania złagodzonych wymagań planistycznych, takich jak obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 2/3 standardu obowiązującego w danej strefie planistycznej. Ponadto, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w takich obszarach możliwe jest stosowanie mniej rygorystycznych przepisów dotyczących dostępu światła dziennego i nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Warto również podkreślić, że kwalifikacja danego terenu jako obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym stanowi istotny instrument polityki przestrzennej jednostki samorządu terytorialnego. Z punktu widzenia stosowania przepisów prawa miejscowego oraz przepisów odrębnych, przyjęcie takiego oznaczenia determinuje zarówno zakres dopuszczalnych parametrów inwestycji, jak i możliwość odstąpienia od niektórych wymogów technicznych wynikających z rozporządzeń wykonawczych. Co istotne, wskazanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym stanowi podstawę prawną do odmiennego traktowania określonych wskaźników urbanistycznych w ramach procesu sporządzania planów miejscowych, a także podczas indywidualnych rozstrzygnięć administracyjnych, takich jak wydawanie decyzji o warunkach zabudowy czy pozwoleń na budowę. Tego rodzaju rozróżnienie znajduje uzasadnienie w potrzebie ochrony ładu przestrzennego, zachowania ciągłości historycznej tkanki miejskiej oraz zapewnienia spójności funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni śródmiejskiej.

W planie ogólnym gminy Piątek obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono w granicach historycznego układu urbanistycznego miasta Piątek. Obszar ten o powierzchni 20,3 ha obejmuje tereny zabudowane w sposób zwarty, o wysokiej intensywności zagospodarowania, w tym nieruchomości przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową – w szczególności z zakresu usług publicznych, handlu, gastronomii i administracji.

Z uwagi na koncentrację funkcji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obszar zabudowy śródmiejskiej w Mieście Piątek odznacza się szczególnymi uwarunkowaniami urbanistycznymi oraz społecznymi. Powiązanie funkcji mieszkaniowych z usługowymi, w tym publicznymi, a także występowanie historycznego układu urbanistycznego, uzasadnia stosowanie szczególnych zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyznaczenie tego obszaru w planie ogólnym stanowi podstawę do odmiennego określania wybranych parametrów urbanistycznych, w tym ograniczenia wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także umożliwia stosowanie odrębnych regulacji wynikających z przepisów wykonawczych do ustawy Prawo budowlane i ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, odnoszących się do warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których:

- obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- zostały wyznaczone obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- wyznaczono obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Gminne ustalenia standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy Piątek, wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Przy opracowaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono również wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. W celu zachowania spójności, dokonano obniżenia lub podwyższenia niektórych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyznaczonych stref planistycznych w stosunku do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono stan faktyczny istniejącej zabudowy.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref

planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ust. 1–3 powołanej ustawy.

Wyznaczenie stref planistycznych poprzedzało wykonanie szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę mieszkaniową wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

Za obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową uznano działki lub ich części, gdzie zlokalizowany jest budynek mieszkalny, a także działki lub ich części stanowiące jego bezpośrednie otoczenie, świadczące o funkcjonalnym powiązaniu z tym budynkiem (siedlisko/podwórze).

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Piątek jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na pozostałych obszarach.

Dla terenów dróg związanych bezpośrednio z obsługą terenów mieszkaniowych przyjęto odpowiednio strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę

wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

W gminie Piątek występują tereny leśne, zadrzewione i zakrzewione stanowiące istotną w skali lokalnej ostoję bioróżnorodności. Tereny te są cenne pod względem absorpcji wód opadowych oraz ich wpływu na warunki klimatyczne i mikroklimatyczne, a także stanowią strukturę przyrodniczą o dużo wyższym stopniu złożoności. Mając na uwadze skutki zmian klimatu tereny te oznaczono jako strefy otwarte SO. W pojedynczych przypadkach, ze względu na potrzeby rozwojowe gminy, a także stosunkowo niedużą powierzchnię terenu te włączono do innych stref z wyznaczeniem profilu „teren lasu”. Dla tych obszarów decyzja dotycząca przeznaczenia terenu zostanie podjęta na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego. Mając na uwadze przeciwdziałanie zmianom klimatu wyznaczono profil „teren lasu” dla wszystkich stref planistycznych umożliwiając tym samym odbudowę ekosystemów leśnych oraz infiltrację wód opadowych do gruntu.

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315), zgodnie z którym „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”. W strefie 50 m i 150 m od stref cmentarza występują tereny zagospodarowane, z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Dla tych terenów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). Jednocześnie w strefie 50 m od stref cmentarza nie wprowadzono obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres ustaleń w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych. W Planie ogólnym gminy Piątek uwzględniono zarówno obligatoryjne, jak i fakultatywne wskaźniki i parametry.

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią w granicach administracyjnych gminy Piątek.

Tabela 3 Profile funkcjonalne stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego gminy Piątek

Lp.	Symbol i nazwa strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
		podstawowy	dodatkowy
1.	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej teren usług	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu,

		teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren wód
2.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
3.	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4.	SU - strefa usługowa	teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej,
5.	SP – strefa gospodarcza	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6.	SR – strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren elektrowni słonecznej,
7.	SI - strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji,	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,

		teren ogrodów działkowych	teren lasu, teren wód, <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren usług, teren produkcji,
8.	SN - strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej, teren lasu, <u>w wybranych lokalizacjach:</u> 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 usług zdrowia i pomocy społecznej,
10.	SC - strefa cmentarzy	teren cmentarza teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren usług handlu detalicznego,
11.	SG – strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji ,teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11.	SO - strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	<u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren zieleni urządzonej
12.	SK - strefa komunikacyjna	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kolejowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód

		teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	
--	--	--	--

Źródło: Opracowanie własne.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono bazując na wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego, zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wykorzystując dane pochodzące z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;

3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wartości minimalne parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń Planu dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane 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 wrysów. Jednocześnie dla obszarów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczone jest określenie niższej wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z rozporządzenia, jednak wartość ta nie może być niższa niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W planie ogólnym gminy Piątek wskaźniki zostały wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem.

Oznaczenia wraz z symbolami poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały określone w formie danych przestrzennych o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Piątek nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego

się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Piątek, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego.

W Planie ogólnym gminy Piątek nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania. Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Piątek, wynikających zarówno z przepisów prawa, jak i z analizy czynników przestrzennych, środowiskowych, społeczno-gospodarczych, kulturowych oraz infrastrukturalnych. Uwarunkowania te stanowią podstawę dla określenia polityki przestrzennej gminy oraz wytyczenia kierunków jej realizacji w planie ogólnym, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W planie ogólnym uwzględniono sposób integracji uwarunkowań wynikających z dokumentów strategicznych, studialnych i branżowych, strategii rozwoju gminy, planów ochrony zabytków, dokumentów z zakresu ochrony środowiska, jak również analiz dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz stanu zagospodarowania terenu. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym wynikające z prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa ochrony środowiska oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu zapewnienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią, zachowanie ładu przestrzennego oraz integrację funkcji społecznych, gospodarczych i przyrodniczych w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój gminy Piątek. Ustalenia Planu ogólnego gminy Piątek określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

UWARUNKOWANIE	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych
USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego poprzez zachowanie spójności kierunków

	<p>rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wyłączono z obszarów uzupełnienia zabudowy istniejącej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (projektowane linie elektroenergetyczne 400kv).</p>
<p>ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY</p>	<p>wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania</p>
<p>STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE, TERENY O PRZEZNACZENIU UMOŻLIWIAJĄCYM REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ</p>	<p>dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wynikające z MPZP wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej</p> <p>strefy wyznaczono zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy</p>
<p>FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY</p>	<p>ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową; wprowadzenie strefy otwartej, zieleni i rekreacji;</p> <p>uwzględnienie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru natura 2000 pradolina warszawsko-berlińska plb100001; - zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 10 sierpnia 2020 r. w sprawie planu zadań ochronnych dla obszaru natura 2000 silne błota plh100032; - zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi; regionalnego dyrektora ochrony środowiska w poznanu z dnia 18 marca 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru natura 2000 pradolina Bzury-Neru plh100006.
<p>OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU</p>	<p>ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy</p> <p>dla terenów zabudowanych wyznaczono strefy z zabudową, zgodnie z obecnym użytkowaniem.</p>
<p>OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH</p>	<p>wyznaczenie strefy otwartej SO i strefy produkcji rolniczej SR;</p> <p>zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach przeznaczonych pod</p>

	zabudowę
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	wyznaczenie strefy górnictwa
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	wyznaczenie strefy górnictwa
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECIE NAD ZABYTEKAMI OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁĄDY I ICH STREFY OCHRONNE	wprowadzenie ograniczeń wysokości zabudowy; wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI,	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE,	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy; wyznaczenie strefy otwartej i strefy produkcji rolniczej na użytkach rolnych klas I–III poza granicami

	<p>administracyjnymi miast, obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.</p>
<p>ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ,</p>	<p>na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej</p>
<p>OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO</p>	<p>na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego</p>
<p>ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU</p>	<p>dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru, dla przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV niewyznaczenie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową</p>
<p>REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE</p>	<p>zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym i rekomendacjami dla krajobrazów priorytetowych</p>
<p>OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA</p>	<p>zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego gminy Piątek</p>
<p>ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE</p>	<p>ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach innych niż te, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.</p>