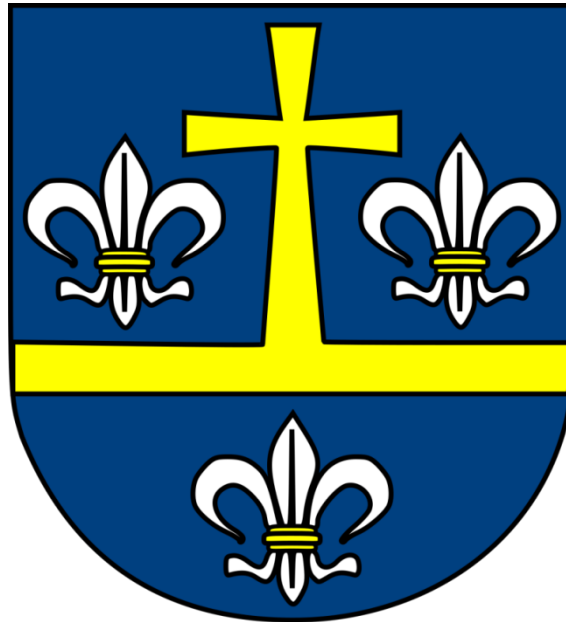


Uzasadnienie do uchwały

nr

Rady Gminy Piątek

z dnia 31 sierpnia 2026 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY PIĄTEK

Piątek, sierpień 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.....	21
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	21
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	24
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	26
Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	30

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 ze zm.), 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:

1. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone symbolem **SW**;
2. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem **SJ**;
3. strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, oznaczone symbolem **SZ**;
4. strefy usługowe, oznaczone symbolem **SU**;
5. strefy gospodarcze, oznaczone symbolem **SP**;
6. strefy produkcji rolniczej, oznaczone symbolem **SR**;
7. strefy infrastrukturalne, oznaczone symbolem **SI**;
8. strefy zieleni i rekreacji, oznaczone symbolem **SN**;
9. strefy cmentarzy, oznaczone symbolem **SC**;
10. strefy górnictwa, oznaczone symbolem **SG**;
11. strefy otwarte, oznaczone symbolem **SO**;
12. strefy komunikacyjne, oznaczone symbolem **SK**;

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 ze zm.).

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 Gminy Piątek, 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 21 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 ze 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 14 lipca 2026 r. 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 dnia 14 lipca 2026 r. do 12 sierpnia 2026 r. obejmujących:

- zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 14 lipca 2026 r. do 12 sierpnia 2026 r.;

- spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu 22 lipca 2026 r. o godz. 16.00 w Urzędzie Miejskim w Piątku ul. Rynek 16, 99-120 Piątek;

- dyżur projektanta w dniu 22 lipca 2026 r. o godz. 17.30 w Urzędzie Miejskim w Piątku ul. Rynek 16, 99-120 Piątek;

- organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu 22 lipca 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 12 sierpnia 2026 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 14 lipca 2026 r. do 12 sierpnia 2026 r. do Urzędu Miejskiego w Piątku wpłynęły 72 uwagi.

Wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z przeprowadzonych konsultacji. Wprowadzone zmiany nie wymagały ponowna czynności związanych z uzgadnianiem projektu planu wynikających z art. 13i ust. 3 pkt 10 Ustawy.

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.

Rada Miejska w Piątku, zgodnie z art. 13j ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, na posiedzeniu w dniu 26 sierpnia 2026 r., stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu ogólnego polegających na wyznaczeniu stref produkcji rolniczej w obrębach Janków-Jankówek i Rogaszyn przy istniejących zabudowaniach zagrodowych.

Dokonano analizy i wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego. Zgodnie ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 28 maja 2026 r. zasięg wyznaczanych stref produkcji rolniczej należy ograniczyć do najbliższego otoczenia zabudowy zagrodowej w sposób gwarantujący zachowanie istniejących użytków zielonych, terenów zakrzewionych i zadrzewionych oraz gruntów leśnych. Wprowadzone zmiany ze względu na nieznaczny zakres i zgodność ze stanowiskiem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi nie wymagały ponownia uzgodnień w zakresie wprowadzonych zmian.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 11 i 12 Ustawy projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem został ponownie 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze 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,

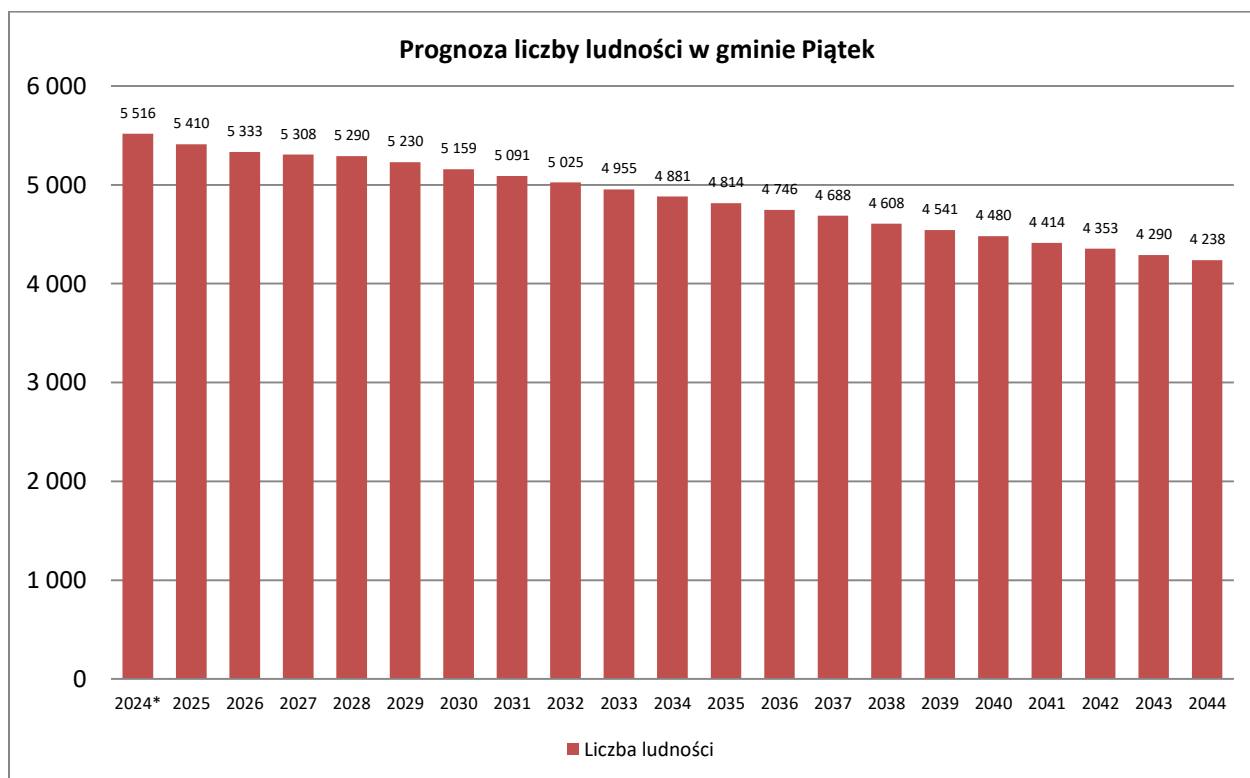
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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 (PUM_0)

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

$$PUM_0 = 179\,489\,m^2$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (P_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze 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:

P₀ - 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 P₂₀ wykonano następujące obliczenia:

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

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

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 ze 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 2024 r. poz. 1151 ze zm.);
- 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 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]
1SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2119	407
2SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1620	311
9SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1514	291
11SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	617	118
12SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1360	261
17SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1750	336
19SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2615	502
28SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2038	391
33SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2760	530
35SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2722	523
38SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1227	236
42SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	908	174
46SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4260	818
50SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1360	261
51SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	574	110
52SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1272	244
53SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	402	77
54SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1968	378
55SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1321	254
56SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	22240	4270
57SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	978	188
61SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2412	463
63SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5274	1013
65SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	525	101
67SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1895	364
68SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1954	375
69SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1610	309
70SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6482	1245
73SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6114	1174
74SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5476	1051
75SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2237	430
78SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1094	210
81SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1856	356

84SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1171	225
87SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	590	113
92SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2701	519
96SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1614	310
97SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	950	182
99SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	899	173
100SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5964	1145
104SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1335	256
105SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1000	192
106SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5819	1117
108SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3168	608
109SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	20825	3998
110SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8732	1677
111SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	983	189
113SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8983	1725
117SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	180192	55355
119SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	816	157
120SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	3151	968
120SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3132	601
121SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	14124	4339
121SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	246987	47422
123SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1841	353
124SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1640	315
126SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3764	723
127SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4662	895
129SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1913	367
132SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8421	1617
140SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	14705	2823
140SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	28394	8723
140SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	40774	7829
140SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	15237	4681
142SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9688	1860
143SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2794	536
168SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	6378	1959
168SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	12456	2392
174SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	11806	2267
176SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	19687	3780
178SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	601	115
179SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3618	695
181SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	7514	1443
182SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	225634	43322
182SJ	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	66390	20395
183SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	12357	2373
187SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	884	170
192SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	973	187
194SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	422	81
195SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1619	311
196SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2038	391
197SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	802	154
199SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1596	306
213SJ	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2421	465
7SW	nie	1	0,5	-	0,6	300	90

8SW	nie	1,2	0,5	-	0,6	996	359
9SW	nie	1,2	0,5	-	0,6	2147	773
10SW	tak	1,2	0,8	-	0,6	399	230
11SW	nie	1,2	0,5	-	0,6	1296	467
15SW	nie	1,2	0,5	-	0,6	1604	577
15SW	tak	1,2	0,8	-	0,6	849	489
15SW	nie	1,2	0,5	-	0,6	1546	557
16SW	nie	1,2	0,5	-	0,6	16293	5865
6SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4325	332
7SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1449	111
25SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2884	221
28SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3622	278
29SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2253	173
31SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1663	128
35SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1623	125
39SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	988	76
45SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2423	186
55SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	7830	601
67SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4252	327
68SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1506	116
75SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	678	52
95SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	8221	631
102SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	7821	601
110SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1047	80
120SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3242	249
123SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2343	180
141SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1920	147
142SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5440	418
149SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1373	105
151SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3490	268
153SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3868	297
164SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1510	116
164SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1077	83
203SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1373	105
208SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4015	308
210SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2605	200
211SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4173	320
226SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4852	373
234SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	780	60
237SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	13192	1013
239SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	9545	733
240SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2400	184
244SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	998	77
247SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	6376	490
266SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1521	117
272SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	6642	510
277SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2542	195
280SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1256	96
281SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	8960	688
285SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1660	127
290SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5486	421
296SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4670	359

305SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3801	292
307SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	725	56
315SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	816	63
317SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	748	57
319SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	796	61
321SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	499	38
333SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	580	45
336SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1977	152
338SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1796	138
343SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3010	231
360SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1428	110
361SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4505	346
365SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3689	283
369SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4955	381
374SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5079	390
386SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	13393	1029
402SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	6630	509
403SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1030	79
404SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	407	31
405SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1508	116
409SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	13489	1036
411SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	191	15
411SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	7285	559
415SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5884	452
418SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1804	139
424SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	14013	1076
429SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	6440	495
430SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3336	256
446SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	10490	806
448SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	6540	502
449SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1679	129
453SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1097	84
461SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	7052	542
462SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1386	106
465SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1482	114
468SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1619	124
482SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4036	310
489SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3310	254
513SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2237	172
514SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5435	417
527SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5337	410
531SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	16075	1235
546SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1393	107
548SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	357	27
559SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	5379	413
560SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4404	338
563SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3200	246
564SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	12387	951
593SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2439	187
596SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2961	227
599SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1692	130
602SZ	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	8612	661

Suma	289 181
------	---------

Źródło: Opracowanie własne.

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

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

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
289 181	40,7	7 105

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 711 % 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 1 384 902 m². Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 1 381 143 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 krajozrazowo-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. 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 jednorodziną 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 tereny 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

cmentarzy 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 cmentarzy nie wprowadzano 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 komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 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 zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
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 zieleni naturalnej,

		teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	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 ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, 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 komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód

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*;

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 wyrysów. 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 rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wyłączono z obszarów uzupełnienia zabudowy istniejącej infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym (projektowane linie elektroenergetyczne 400kv).
ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY	wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania
STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE, TERENY O PRZEZNACZENIU UMOŻLIWIAJĄCYM REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wynikające z MPZP wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej strefy wyznaczono zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową; wprowadzenie strefy otwartej, zieleni i rekreacji; uwzględnienie: - 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.
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy dla terenów zabudowanych wyznaczono strefy z zabudową, zgodnie z obecnym użytkowaniem.
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	wyznaczenie strefy otwartej SO i strefy produkcji rolniczej SR; zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach przeznaczonych pod 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
ZABYTOKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI	wprowadzenie ograniczeń wysokości zabudowy; wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	
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 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.
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ,	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru, dla przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej 400kV niewyznaczenie stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową
REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym i rekomendacjami

	dla krajobrazów priorytetowych
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego gminy Piątek
ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	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.

Źródło: Opracowanie własne.