UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO
MIASTA ŁĘCZYCA

BURMISTRZ MIASTA ŁĘCZYCA

WYKONAWCA:

INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI
90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

ZESPÓŁ AUTORSKI:

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*

inż. Karol Adamczewski
mgr Bartłomiej Bartczak
mgr Aleksandra Sipińska
uprawnieni 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*

Łódź, grudzień 2025 r.

SPIS TREŚCI

1. Wstęp ... 3
1.1. Podstawa prawna opracowania ... 3
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania ... 3
1.3. Procedura sporządzania planu ogólnego ... 4
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 ... 5
2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę ... 5
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych ... 10
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym ... 15
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy ... 15
3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej ... 16
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym ... 18
5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy ... 35

SPIS TABEL

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym Miasta Łęczyca ... **13**
Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym Miasta Łęczyca ... **14**
Tabela 3. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ... **22**
Tabela 4. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ... **27**
Tabela 5. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa usługowa (SU) ... **29**
Tabela 6. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa gospodarcza (SP) ... **31**
Tabela 7. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa infrastrukturalna (SI) ... **31**
Tabela 8. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa zieleni i rekreacji (SN) ... **32**
Tabela 9. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa cmentarzy (SC) ... **33**
Tabela 10. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa otwarta (SO) ... **34**
Tabela 11. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa komunikacyjna (SK) ... **34**
Tabela 12. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym Miasta Łęczyca ... **36**

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna opracowania

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) która określa zasady kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego oraz zasady sporządzania planu ogólnego gminy. Zgodnie z przepisami tej ustawy, w części tekstowej planu ogólnego wymagane jest sporządzenie uzasadnienia, obejmującego w szczególności wyjaśnienie przyczyn wyznaczania stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej, a także ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest Plan ogólny Miasta Łęczyca. Miasto Łęczyca położone jest w północno-zachodniej części województwa łódzkiego, w powiecie łęczyckim, stanowiąc siedzibę władz powiatu. Jest ośrodkiem o charakterze miejskim, pełniącym funkcje administracyjne, usługowe, gospodarcze oraz kulturalne w skali ponadlokalnej. Łęczyca zajmuje centralne położenie w regionie łódzkim, co sprzyja rozwojowi funkcji komunikacyjnych i integracji z otaczającymi gminami.

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.

Zakres opracowania obejmuje obszar Miasta Łęczyca w jej granicach administracyjnych. W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
SU	Strefa usługowa
SP	Strefa gospodarcza
SI	Strefa infrastrukturalna
SN	Strefa zieleni i rekreacji
SC	Strefa cmentarzy
SO	Strefa otwarta
SK	Strefa komunikacyjna

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* gminne standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej określa się fakultatywnie. W Mieście Łęczyca zostały określone gminne standardy urbanistyczne z pominięciem fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

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*.

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 Miasta Łęczyca w dniu 12 kwietnia 2024 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łęczycy oraz stronie internetowej Miasta Łęczyca, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia **31 maja 2024 r.** W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Miejskiego w Łęczycy wpłynęło w terminie 5 wniosków, a poza terminem 2 wnioski.

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 2024 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775 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 …….. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu …….. oraz stronie internetowej Miasta ……. o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

1) *terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia ……r. do …… r. obejmujących:*
   a) *zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od …….. do …… .;*
   b) *dyżur projektanta w dniu …….. r. o godz. …….. w Urzędzie ……., ul. ……..;*

c) *spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu …….. r. o godz. …… w Urzędzie ……., ul. ……..*

2) *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 …… wpłynęło …….. uwag.

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

Planowanie przestrzenne w Mieście Łęczyca 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 rosnącej liczbie mieszkańców oraz poprawić warunki życia.

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 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.)*, 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 Mieście Łęczyca w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem miasta.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście Łęczyca 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 ze zm.)*.

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)*, 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,

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

PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

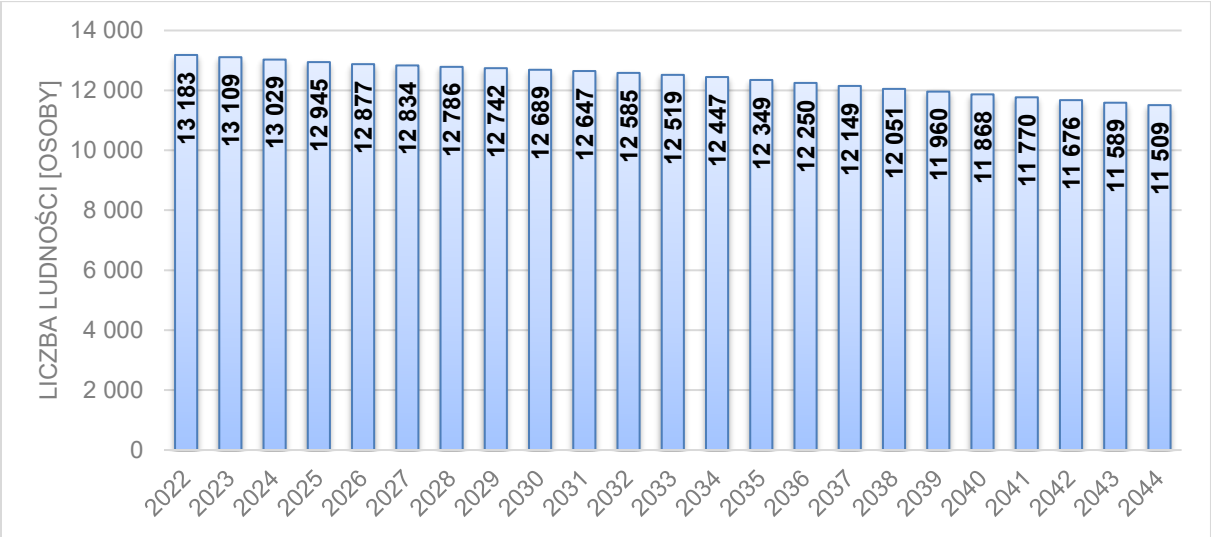
P_{20} - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze 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 Miasta Łęczyca najnowsze dane dotyczą stanu liczby mieszkańców na koniec 2024 roku. 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.



Wykres 1. Prognozowana liczba ludności w mieście Łęczyca w latach 2022 – 2044

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

Prognozy demograficzne dla Miasta Łęczyca wskazują na stopniowy spadek liczby ludności w nadchodzących latach. W 2022 roku populacja wynosiła 13 183 osoby, a w 2023 roku zmniejszyła się do 13 109, co stanowi spadek o około 0,6%. Trend ten utrzymuje się w kolejnych latach w 2024 roku liczba mieszkańców wynosi 13 029, a w 2025 roku 12 945, co oznacza dalszy spadek o około 0,6% rocznie. Analiza danych wskazuje na systematyczne zmniejszanie się populacji, co może być wynikiem zjawisk demograficznych, takich jak starzenie się społeczeństwa oraz migracje. W 2026 roku liczba ludności prognozowana jest na poziomie 12 877, co oznacza spadek o około 2,3% w stosunku do 2022 roku. W 2027 roku przewiduje się dalsze zmniejszenie do 12 834, a w 2028 roku do 12 786. Prognozy na 2029 i 2030 rok wskazują na spadek do odpowiednio 12 742 i 12 689 mieszkańców, co w porównaniu do 2022 roku stanowi redukcję o blisko 3,7%. W 2031 roku liczba ludności może wynosić 12 647, co oznacza całkowity spadek o około 4,1% w okresie dziesięciu lat.

Tendencje te wskazują na potrzebę wdrażania działań wspierających stabilność demograficzną, takich jak poprawa warunków życia, zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej oraz wsparcie dla rodzin. Dalsze zmniejszanie się liczby mieszkańców może wpłynąć na rozwój gospodarczy, funkcjonowanie usług publicznych oraz infrastrukturę miejską. W tym kontekście istotne jest podejmowanie strategicznych decyzji mających na celu ograniczenie procesu depopulacji.

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 Miasta Łęczyca w 2044 r. wyniesie:

$$M_{20} = L_{2044} + (L_{2044}\ x\ 5\%)$$

$$M_{20} = 11\ 509 + (11\ 509\ x\ 5\%)$$

$$M_{20} = 12\ 084$$

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 r.

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 Mieście Łęczyca wynosi:

$$\boldsymbol{PUM_0} = 338\ 827\ m^2$$

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 Miasta, 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 (31.12.2024r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w Mieście Łęczyca kształtuje się następująco:

$$P_0 = 26{,}4 \ {}^{m^2}/_{os.}$$

$$P_{-10} = 21{,}7 \ {}^{m^2}/_{os.}$$

$$P_{-20} = 19{,}3 \ {}^{m^2}/_{os.}$$

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

$$P_{20} = 3 \ x \ 26{,}4 \ {}^{m^2}/_{os.} - \ 2 \ x \ 21{,}7 \ {}^{m^2}/_{os.} = \mathbf{35{,}8 \ {}^{m^2}/_{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \ x \ 26{,}4 \ {}^{m^2}/_{os.} - \ 19{,}3 \ {}^{m^2}/_{os.} = \mathbf{33{,}5 \ {}^{m^2}/_{os.}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Mieście Łęczyca została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość 35,8 m², natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 33,5 m². Biorąc pod uwagę zapisy § 3 ust. 8 tego samego rozporządzenia, przyjęto końcową wartość prognozowaną na poziomie 40 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 ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

Metodyka oraz wyniki obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) dotyczą miasta Łęczyca. 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.

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

$$ZAP = 12\,084 - \frac{338\,827\ m^2}{40\ {}^{m^2}/_{os.}}$$

$$ZAP = 3\,613\ os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście Łęczyca wynosi **3 613 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy wymagane jest wyznaczenie 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). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **2 529 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **4 697 osób** (130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie).

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 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 2023 r. poz. 1752, 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 działki sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń lub wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

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

$$PU_M = P_{TN} \times I_{NIZ} \times W_{KOR} \times PCB_{ZM} \times PCM_M$$

gdzie:

PU_M - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

I_{NIZ} – 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 (działek ewidencyjnych) sparcelowanych i niesparcelowanych:

TERENY SPARCELOWANE	TERENY NIESPARCELOWANE
SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 80 %	**SW** (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 50 %
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 80 %	**SJ** (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 50 %

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

SW Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	100%
SJ Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	80 %

PCB_{M} - wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SW Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	60 %
SJ Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	80 %

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

$$Ch_{TN} = \sum_{1,2,\dots n} PU_M / P_{20}$$

gdzie:

Ch_{TN} - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

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.

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym Miasta Łęczyca

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
52SW	1392,46	1	0,8	1	0,6	668,38	16,71
101SW	2537,82	0,6	0,8	1	0,6	730,89	18,27
121SW	2669,73	0,6	0,8	1	0,6	768,88	19,22
130SW	3901,95	1,2	0,8	1	0,6	2247,52	56,19
1SJ	4207,03	0,7	0,8	0,8	0,8	1507,8	37,7
2SJ	12858,89	0,6	0,8	0,8	0,8	3950,25	98,76
7SJ	2775,15	0,7	0,8	0,8	0,8	994,61	24,87
15SJ	78645,11	0,6	0,8	0,8	0,8	24159,78	603,99
18SJ	10622,36	0,7	0,8	0,8	0,8	3807,05	95,18
21SJ	2249,17	0,6	0,8	0,8	0,8	690,95	17,27
23SJ	8157,14	0,6	0,8	0,8	0,8	2505,87	62,65
27SJ	5088,27	0,6	0,8	0,8	0,8	1563,12	39,08
28SJ	961,62	0,6	0,8	0,8	0,8	295,41	7,39
29SJ	16812,81	0,6	0,8	0,8	0,8	5164,9	129,12
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 – P_{20}							40,0 m^2
						SUMA:	**1 226,40 os.**

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym Miasta Łęczyca

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
101SW	18454,05	0,6	0,5	1	0,6	3321,73	83,04
121SW	1533,4	0,6	0,5	1	0,6	276,01	6,9
125SW	511,78	1,2	0,5	1	0,6	184,24	4,61
126SW	684,65	1,2	0,5	1	0,6	246,47	6,16
127SW	11226,95	1,2	0,5	1	0,6	4041,7	101,04
129SW	27063,39	1,6	0,5	1	0,6	12990,43	324,76
2SJ	79827,61	0,6	0,5	0,8	0,8	15326,9	383,17
8SJ	3591,89	0,6	0,5	0,8	0,8	689,64	17,24
15SJ	103530,34	0,6	0,5	0,8	0,8	19877,83	496,95
18SJ	2327,14	0,7	0,5	0,8	0,8	521,28	13,03
21SJ	1769,15	0,6	0,5	0,8	0,8	339,68	8,49
22SJ	14425,97	0,6	0,5	0,8	0,8	2769,79	69,24
23SJ	15274,45	0,6	0,5	0,8	0,8	2932,69	73,32
25SJ	72311,67	0,6	0,5	0,8	0,8	13883,84	347,1
26SJ	61173,48	0,6	0,5	0,8	0,8	11745,31	293,63
27SJ	15709,56	0,6	0,5	0,8	0,8	3016,24	75,41
28SJ	4309,88	0,6	0,5	0,8	0,8	827,5	20,69
29SJ	20485,34	0,6	0,5	0,8	0,8	3933,19	98,33
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 – P_{20}							40,0 m^2
						SUMA:	**2 423,11 os.**

Źródło: Opracowanie własne.

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w Planie ogólnym Miasta Łęczyca wynosi **3 650 osób**, co przekłada się na **101,00%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek dotyczący zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową został spełniony. Szacunkowa łączna chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową w wyznaczonych strefach planistycznych nie jest mniejsza niż 70% oraz nie jest większa niż 130% wartości, a zatem wartość znajduję się w dopuszczalnym przedziale wyznaczonym przez normy prawne.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729) wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Miasta, jednak 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, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

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

$$P_p = 25\% * (361{,}05\ ha - 253{,}74\ ha)$$

$$P_p = 26{,}83\ ha$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym dla Miasta Łęczyca został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **26,58 ha,** co przekłada się na **99,07%** maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. 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. Nie rozszerzano obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-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. Obszar uzupełnienia zabudowy nie podlegał ograniczeniom w związku z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia dotyczącym możliwości rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III. Wynika to z faktu, iż obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta, wobec czego przepisy, odnoszące się do terenów położonych poza granicami miast, nie znajdują w tym przypadku zastosowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie Miasta Łęczyca obszary uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru Miasta nieposiadającego obowiązujących planów miejscowych.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym Miasta Łęczyca 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 Miasta w zakresie zarządzania przestrzenią oraz zapewnia zgodność z wymogami legalizmu administracyjnego, stanowiącego fundament działań organów administracji publicznej.

3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), pojęcie zabudowy śródmiejskiej odnosi się do miejskich obszarów charakteryzujących się zwartą i intensywną zabudową mieszkaniową oraz usługową. Tego rodzaju struktura urbanistyczna, typowa dla centrów dużych miast, tworzy zwarte kwartały, często w formie pierzei ulicznych, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków lub w oficynach.

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 Miasta 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.

Wyznaczony w Planie ogólnym Miasta Łęczyca obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje centralnie położoną część miasta, stanowiącą historyczne i funkcjonalne jądro jego struktury urbanistycznej. Obszar ten o powierzchni **17,95 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, administracji i kultury. W granicach obszaru znajdują się m.in. historyczna część miasta z zespołem urbanistycznym rynku oraz obszary przylegające do osi funkcjonalnej wyznaczonej przez główne ciągi komunikacyjne i przestrzenie publiczne.

Z uwagi na koncentrację funkcji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obszar zabudowy śródmiejskiej w Mieście Łęczyca odznacza się szczególnymi uwarunkowaniami urbanistycznymi oraz społecznymi. Powiązanie funkcji mieszkaniowych z usługowymi, w tym publicznymi, a także występowanie elementów zabytkowej struktury przestrzennej, 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.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w centrum Miasta Łęczyca uwzględnia także konieczność ochrony wartości kulturowych i historycznych, które stanowią integralny element tożsamości przestrzennej miasta. Teren ten obejmuje obszary objęte ochroną konserwatorską, w tym wpisane do rejestru zabytków lub ewidencji zabytków nieruchomych,

co implikuje obowiązek uwzględniania uwarunkowań wynikających z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Z tego względu, wszelkie działania inwestycyjne prowadzone w granicach obszaru zabudowy śródmiejskiej wymagają nie tylko zgodności z miejscowymi przepisami planistycznymi, ale także uwzględnienia wytycznych konserwatorskich oraz opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków. Ponadto, obszar ten stanowi kluczowy element struktury funkcjonalno-przestrzennej, w którym został jednoznacznie zidentyfikowany jako strefa centralna o wysokim znaczeniu społecznym, administracyjnym i usługowym. W związku z tym, wyznaczenie zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym stanowi narzędzie implementacji polityki przestrzennej Miasta w zakresie zrównoważonego rozwoju, zachowania ciągłości dziedzictwa kulturowego oraz integracji funkcji miejskich w sposób odpowiadający zasadom ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

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 Miasta Łęczyca.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających lokalizacje 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.

Zakres przyporządkowania poszczególnych terenów do danej kategorii funkcjonalnej został określony w tabeli, stanowiącej integralny element planu ogólnego. W Planie ogólnym Miasta Łęczyca ustalono następujące strefy planistyczne:

a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**,
b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**,
c) Strefa usługowa – **SU**,
d) Strefa gospodarcza – **SP**,
e) Strefa infrastrukturalna – **SI**,
f) Strefa zieleni i rekreacji – **SN**,
g) Strefa cmentarzy – **SC**,
h) Strefa otwarta – **SO**,
i) Strefa komunikacyjna – **SK**.

We wszystkich strefach – z wyłączeniem strefy komunikacyjnej oraz otwartej – ustalono dolne granice powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla określonych stref planistycznych jednoznacznie określono górne limity parametrów zabudowy, obejmujące intensywność, wysokość oraz procentowy udział powierzchni zabudowy. Ze względu na szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenów położonych w strefie otwartej na obszarze Miasta Łęczyca, zrezygnowano z wyznaczania dodatkowych profili funkcjonalnych, które umożliwiałyby lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – w tym elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni. Decyzja ta ma na celu ochronę otwartego krajobrazu oraz zachowanie ciągłości systemu zieleni. Takie podejście wynika z potrzeby wyważenia celów rozwojowych z koniecznością ochrony unikalnych cech przestrzeni otwartych. Obszary te pełnią nie tylko funkcję buforową między terenami zabudowanymi a środowiskiem naturalnym, lecz także stanowią kluczowy element lokalnej tożsamości krajobrazowej. Wprowadzenie nowych, dużych instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii mogłoby doprowadzić do trwałej zmiany charakteru tych terenów, zaburzając ich otwarty, naturalny układ przestrzenny. Co więcej, strefa otwarta w granicach administracyjnych Miasta Łęczyca odgrywa istotną rolę w systemie przyrodniczym i pełni funkcję korytarzy ekologicznych, które są niezbędne dla zachowania ciągłości biologicznej i migracji gatunków. Ich przekształcenie w kierunku intensywniejszego użytkowania mogłoby negatywnie wpłynąć na lokalne ekosystemy oraz osłabić naturalne mechanizmy retencji i przewietrzania miasta. W związku z powyższym, rezygnacja z możliwości sytuowania instalacji OZE w tym obszarze ma charakter działań prewencyjnych, ukierunkowanych na długofalową ochronę środowiska, krajobrazu i jakości życia mieszkańców. Decyzja ta wpisuje się również w szersze założenia zrównoważonego rozwoju, gdzie inwestycje w zieloną energię muszą być dostosowywane do specyfiki miejsca i nie mogą odbywać się kosztem utraty cennych zasobów przestrzennych i przyrodniczych.

ZASADY WYZNACZANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH WRAZ Z WSKAŹNIKAMI ORAZ PARAMETRAMI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W mieście Łęczyca wyznaczono 282 strefy planistyczne, w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. 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.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 132 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SW przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 3,6,
maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 90%,
maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 18 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 29 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SJ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 2,1,
maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 70%,
maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 12 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 50 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SU przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 2,4,
maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
maksymalna wysokość zabudowy: 6 – 25 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 9 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SP przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 1,8,

maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 35 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 23 strefy infrastrukturalne (SI), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SI, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,8,
maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 40%,
maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 14 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 14 stref zieleni i rekreacji (SN). Dla 13 stref nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla jednej strefy określono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 4 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

Dla pozostałych wyznaczonych stref SN, przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przedziale 50 – 80%;

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 2 strefy cmentarzy (SC), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla wyznaczonych stref SC przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%;

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 4 strefy otwarte (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym miasta Łęczyca wyznaczono 19 stref komunikacyjnych (SK), z czego tylko jedna strefa posiada parametry zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SK, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 0,4,
maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 40%,

maksymalna wysokość zabudowy: 4 m,
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

Ustalenia planu ogólnego Miasta Łęczyca 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 Miasta Łęczyca, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

A. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 3. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
2SW	teren wód	2,5	50	18	30
3SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
4SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
5SW	teren wód	2,5	50	18	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	2,1	70	15	30
7SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
8SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
9SW	teren wód	2,1	70	12	30
10SW	teren wód	2,7	90	12	30
11SW	teren wód	1,8	60	12	30
12SW	teren wód	2,1	70	12	30
13SW	teren wód	2,7	90	12	30
14SW	teren wód	2,4	80	12	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	10	30
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	30
17SW	teren wód	2,4	80	12	30
18SW	teren wód	1,8	60	12	30
19SW	teren wód	2,4	80	12	30
20SW	teren wód	1	50	10	30
21SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
22SW	teren wód	2,1	70	14	30
23SW	teren wód	1,5	50	13	30
24SW	teren wód	2,7	90	12	30
25SW	teren wód	2,7	90	12	30
26SW	teren wód	3,6	90	16	30
27SW	teren wód	2,4	80	13	30
28SW	teren wód	2,1	70	13	30
29SW	teren wód	2,4	80	13	30
30SW	teren wód	1,8	60	14	30
31SW	teren wód	2,7	90	14	30
32SW	teren wód	1,5	50	16	30
33SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	10	30
34SW	teren wód	2,1	70	14	30
35SW	teren wód	1,4	70	10	30
36SW	teren wód	2,7	90	13	30
37SW	teren wód	1,5	50	12	30
38SW	teren wód	1,4	70	10	30
39SW	teren wód	1,6	80	10	30
40SW	teren wód	2,1	70	13	30
41SW	teren wód	1,4	70	10	30
42SW	teren wód	2,1	70	13	30
43SW	teren wód	1,6	80	10	30
44SW	teren wód	1,4	70	10	30
45SW	teren wód	2,7	90	13	30
46SW	teren wód	1,8	60	12	30
47SW	teren wód	1,8	60	11	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
48SW	teren wód	2,7	90	13	30
49SW	teren wód	1,5	50	13	30
50SW	teren wód	2,1	70	13	30
51SW	teren wód	2,1	70	12	30
52SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1	40	10	30
53SW	teren wód	0,8	40	12	30
54SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,5	50	14	30
55SW	teren wód	1,5	50	14	30
56SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
57SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	50	16	30
58SW	teren wód	1,5	50	16	30
59SW	teren wód	1,5	50	16	30
60SW	teren wód	1,8	60	13	30
61SW	teren wód	2,4	80	11	30
62SW	teren wód	2,1	70	13	30
63SW	teren wód	2,8	70	16	30
64SW	teren wód	1	50	10	30
65SW	teren wód	1,6	80	10	30
66SW	teren wód	2,7	90	13	30
67SW	teren wód	1	50	10	30
68SW	teren wód	1,8	60	11	30
69SW	teren wód	1,2	60	10	30
70SW	teren wód	2,4	80	12	30
71SW	teren wód	1,8	90	10	30
72SW	teren wód	2,4	80	14	30
73SW	teren wód	2,1	70	14	30
74SW	teren wód	1	50	10	30
75SW	teren wód	1,8	60	14	30
76SW	teren wód	2,4	80	14	30
77SW	teren wód	2,1	70	13	30
78SW	teren wód	2,7	90	13	30
79SW	teren wód	2,7	90	14	30
80SW	teren wód	2,1	70	14	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
81SW	teren wód	2,7	90	14	30
82SW	teren wód	2,4	80	14	30
83SW	teren wód	2,1	70	12	30
84SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	30
85SW	teren wód	2,4	80	14	30
86SW	teren wód	18	60	14	30
87SW	teren wód	1	50	10	30
88SW	teren wód	2	50	14	30
89SW	teren wód	2,1	70	14	30
90SW	teren wód	1,2	60	10	30
91SW	teren wód	2,1	70	13	30
92SW	teren wód	1,8	90	10	30
93SW	teren wód	1,8	60	14	30
94SW	teren wód	2,1	70	14	30
95SW	teren wód	1,8	60	12	30
96SW	teren wód	1,4	70	10	30
97SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1	50	10	30
98SW	teren wód	0,9	30	18	30
99SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	10	30
100SW	teren wód	2,5	50	18	30
101SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	30
102SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1	50	10	30
103SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,8	60	11	30
104SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	40	11	30
105SW	teren wód	1,5	50	16	30
106SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,5	50	11	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
107SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,5	50	11	30
108SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,4	70	10	30
109SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	60	12	30
110SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	30
111SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	10	30
112SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,8	90	10	30
113SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	2,7	90	12	30
114SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,9	30	12	30
115SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	60	10	30
116SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	10	30
117SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,4	70	10	30
118SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	40	12	30
119SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,6	80	10	30
120SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	60	10	30
121SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	30
122SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	60	10	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
123SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	10	30
124SW	teren wód	2	50	16	30
125SW	teren wód	1,2	40	12	30
126SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	40	12	30
127SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,2	30	16	30
128SW	teren wód	2,5	50	18	30
129SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1,6	40	16	30
130SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	10	30
131SW	teren wód	0,8	40	12	30
132SW	teren wód	0,8	40	12	30

Źródło: Opracowanie własne.

B. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 4. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**:**
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren wód	0,7	35	10	30
2SJ	teren wód	0,6	30	10	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,4	20	10	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,4	20	10	30
5SJ	teren wód	1,2	60	10	30
6SJ	teren wód	1,8	60	12	30
7SJ	teren wód	0,7	35	12	30
8SJ	teren wód	0,6	30	10	30
9SJ	teren wód	0,4	20	10	30
10SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	8	30
11SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	8	30
12SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	8	30
13SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	8	30
14SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	8	30
15SJ	teren wód	0,6	30	10	30
16SJ	teren wód	0,7	35	10	30
17SJ	teren wód	2,1	70	12	30
18SJ	teren wód	0,7	35	10	30
19SJ	teren wód	1	50	10	30
20SJ	teren wód	0,7	35	10	30
21SJ	teren wód	0,6	30	10	30
22SJ	teren wód	0,6	30	10	30
23SJ	teren wód	0,6	30	10	30
24SJ	teren wód	0,6	30	10	30
25SJ	teren wód	0,6	30	10	30
26SJ	teren wód	0,6	30	10	30
27SJ	teren wód	0,6	30	10	30
28SJ	teren wód	0,6	30	10	30
29SJ	teren wód	0,6	30	10	30

Źródło: Opracowanie własne.

C. STREFA USŁUGOWA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 5. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa usługowa (SU)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren elektrowni słonecznej, teren wód	1,8	40	25	30
2SU	teren wód	0,6	30	9	30
3SU	teren wód	0,4	20	12	30
4SU	teren wód	0,6	60	6	30
5SU	teren wód	0,6	30	12	30
6SU	teren wód	0,8	40	12	30
7SU	teren wód	0,6	30	12	30
8SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,8	40	12	30
9SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,2	20	6	30
10SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	60	10	30
11SU	teren wód	0,8	40	12	30
12SU	teren wód	1,2	40	16	30
13SU	teren wód	1,5	50	14	30
14SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,4	40	8	30
15SU	teren wód	0,6	30	25	30
16SU	teren wód	0,2	20	8	30
17SU	teren wód	0,3	30	6	30
18SU	teren wód	1,2	40	18	30
19SU	teren wód	0,4	20	10	30
20SU	teren wód	1	50	14	30
21SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	30	16	30
22SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	16	30
23SU	teren wód	1,2	40	14	30
24SU	teren wód	1,6	40	20	30
25SU	teren wód	2,4	60	18	30
26SU	teren wód	1,2	30	16	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
27SU	teren wód	0,4	20	22	30
28SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	8	30
29SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,6	30	10	30
30SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,8	40	10	30
31SU	teren wód	0,4	20	12	30
32SU	teren wód	0,6	60	10	30
33SU	teren wód	0,3	30	8	30
34SU	teren wód	0,9	30	12	30
35SU	teren wód	0,4	40	12	30
36SU	teren wód	0,4	40	10	30
37SU	teren wód	0,3	30	10	30
38SU	teren wód	1,2	30	16	30
39SU	teren wód	0,6	30	12	30
40SU	teren wód	0,4	40	10	30
41SU	teren wód	1,2	40	10	30
42SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,6	30	10	30
43SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,6	30	10	30
44SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,6	30	10	30
45SU	teren wód	0,6	30	10	30
46SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,3	30	10	30
47SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,3	30	10	30
48SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,6	30	10	30
49SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,6	30	10	30
50SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,8	40	10	30

Źródło: Opracowanie własne.

D. STREFA GOSPODARCZA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 6. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa gospodarcza (SP)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren wód	0,6	30	12	20
2SP	teren usług, teren wód	1,8	60	15	20
3SP	teren usług, teren wód	0,6	30	12	20
4SP	teren usług, teren wód	1,8	60	15	20
5SP	teren usług, teren wód	1,8	60	35	20
6SP	teren usług, teren wód	1,8	60	25	20
7SP	teren usług, teren wód	0,3	30	8	20
8SP	teren usług, teren wód	1,2	40	15	20
9SP	teren usług, teren wód	0,2	20	8	20

Źródło: Opracowanie własne.

E. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych;

Tabela 7. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa infrastrukturalna (SI)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren wód	–	–	–	20
2SI	teren wód	–	–	–	20
3SI	teren wód	–	–	–	20
4SI	teren usług, teren wód	0,3	30	8	20
5SI	teren usług, teren wód	0,3	30	8	20
6SI	teren wód	–	–	0	20
7SI	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,1	10	8	20
8SI	teren wód	–	–	–	20
9SI	teren wód	–	–	–	20

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
10SI	teren wód	–	–	–	20
11SI	teren wód	0,8	40	12	20
12SI	teren wód	–	–	–	20
13SI	teren wód	–	–	–	20
14SI	teren wód	–	–	–	20
15SI	teren wód	–	–	–	20
16SI	teren usług, teren wód	0,3	30	8	20
17SI	teren usług, teren wód	0,8	40	14	20
18SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	0,8	40	14	20
19SI	teren usług, teren wód	0,3	30	8	20
20SI	teren wód	–	–	–	20
21SI	teren wód	–	–	0	20
22SI	teren zieleni urządzonej, teren wód	–	–	0	20
23SI	teren zieleni urządzonej, teren wód	–	–	0	20

Źródło: Opracowanie własne.

F. STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 8. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	–	–	–	50
2SN	–	–	–	–	50
3SN	–	–	–	–	50
4SN	teren zieleni naturalnej	–	–	0	80
5SN	–	–	–	0	50
6SN	–	–	–	0	50

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	–	–	0	50
8SN	–	–	–	–	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	–	–	–	50
10SN	teren zieleni naturalnej	–	–	–	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	–	–	–	50
12SN	teren zieleni naturalnej	–	–	–	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	–	–	4	50
14SN	–	–	–	–	50

Źródło: Opracowanie własne.

G. STREFA CMENTARZY

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 9. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa cmentarzy (SC)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren wód	–	–	–	30
2SC	teren zieleni naturalnej, teren wód	–	–	–	30

Źródło: Opracowanie własne.

H. STREFA OTWARTA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 10. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
Strefa otwarta (SO)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
2SO	teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
3SO	teren zieleni urządzonej	–	–	–	–
4SO	teren zieleni urządzonej	–	–	–	–

Źródło: Opracowanie własne.

I. STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 11. Profil funkcjonalny strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa komunikacyjna (SK)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–
2SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–
3SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–
4SK	teren wód	0,3	30	4	20
5SK	teren wód	0,4	40	4	20
6SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–
7SK	teren wód	0,4	40	4	20
8SK	teren wód	0,2	20	4	20
9SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
10SK	teren wód	–	–	–	–
11SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–
12SK	teren wód	–	–	–	–
13SK	teren drogi zbiorczej, teren wód	–	–	–	–
14SK	teren wód	0,4	40	4	20
15SK	teren wód	–	–	–	–
16SK	teren wód	0,4	40	4	20
17SK	teren wód	0,4	40	4	20
18SK	teren wód	–	–	–	–
19SK	teren wód	–	–	–	–

Źródło: Opracowanie własne.

Ustalenia Planu ogólnego Miasta Łęczyca nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji ani parametrach technicznych, nawet jeśli mieszczą się one w granicach wyznaczonych dla danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne oraz przypisane im wskaźniki zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie ramowe – minimalne i maksymalne – wytyczne, w obrębie których możliwe będzie kształtowanie przyszłej zabudowy.

Konkretne przeznaczenie terenu, zgodne z zakresem funkcjonalnym danej strefy, a także szczegółowe parametry urbanistyczne, zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

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 Miasta Łęczyca, 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 Miasta oraz wytyczenia kierunków jej realizacji w planie ogólnym, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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 Miasta Łęczyca. Ustalenia Planu ogólnego Miasta Łęczyca określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, w szczególności:

Tabela 12. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym Miasta Łęczyca

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną Miasta określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych oraz wzmacnianie roli centrum miasta zgodnie z celami rozwojowymi o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego, w tym wzmocnienie roli Łęczycy jako lokalnego ośrodka miejskiego oraz uwzględnienie powiązań transportowych i stref ochrony przyrodniczej.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną Miasta, poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania, wzmocnienie funkcji centralnych, mieszkaniowych i usługowych w obszarze śródmiejskim oraz kontynuację układu komunikacyjnego i przestrzennego wynikającego z historycznego rozwoju miasta.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	Dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wyznaczenie stref umożliwiających realizację tej funkcji, zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi Miasta.
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę oraz wyznaczenie stref terenów otwartych, zieleni i rekreacji, zapewniających ochronę walorów przyrodniczych i zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary gruntów zmeliorowanych.
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	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary 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	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami **Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**	Zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach; Wprowadzenie ograniczeń wysokości zabudowy; Wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji. Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego zostały uwzględnione tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla województwa łódzkiego.
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,	Dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów dokumentów rewitalizacyjnych.
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,	Zgodnie z art. 10a. ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów wolnych i leśnych grunty położone w granicach administracyjnych miast są zwolnione z obowiązku uzyskiwania zgody o właściwego organu na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne. Postępujący rozwój oraz rozbudowa miast wiąże się z kosztem na rzecz degradacji gleb, poprzez niekontrolowane przekształcenia cennych przyrodniczo gleb. Ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy; wyznaczenie strefy otwartej.
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo w miejscach występowania zakładów przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury; ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
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.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym oraz uwzględniono krajobrazy priorytetowe.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	Zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną. Wskazanie terenów uzupełniających w istniejącej zabudowie oraz ograniczenie ekspansji zabudowy mieszkaniowej na tereny niezurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.