UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁANIĘTA

Łódź, sierpień 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY ŁANIĘTA

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY ŁANIĘTA

WYKONAWCA

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

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

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*

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP 5

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA 5

1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA 5

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO 6

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 7

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE 7

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH 12

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 20

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY 20

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 21

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM 22

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 27

SPIS TABEL

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Łanięta 15

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Łanięta 15

Tabela 3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Łanięta 28

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Łanięta w latach 2024 – 2044 9

Kursywą oznaczono czynności niewykonane na obecnym etapie prac.

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 (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. 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 uchwala 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 Gminy Łanięta Uchwałą Nr LXIV/345/23 z dnia 26 września 2023 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Łanięta.

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 wyrysów (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. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Plan ogólny gminy Łanięta, znajdująca się w powiecie kutnowskim, w województwie łódzkim.

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 gminy 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
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
SU	Strefa usługowa
SP	Strefa gospodarcza
SR	Strefa produkcji rolniczej
SI	Strefa infrastrukturalna
SN	Strefa zieleni i rekreacji
SC	Strefa cmentarzy
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 gminie Łanięta 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, natomiast nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej ze względu na brak charakterystycznego obszaru miasta o zwartej, intensywnej zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej.

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, Wójt Gminy Łanięta w dniu 21 lutego 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łanięta oraz stronie internetowej Urzędu Gminy Łanięta, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 15 marca 2024 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Łanięta terminie wpłynęło 14 wniosków, a poza terminem 9 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 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).

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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) Wójt Gminy Łanięta, w dniu 9 lipca 2026 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łanięta oraz stronie internetowej Urzędu o rozpoczęciu konsultacji społecznych

dotyczących projektu planu ogólnego gminy Łanięta wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia 9 lipca 2026 r. do 7 sierpnia 2026 r. obejmujących:
   a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 9 lipca 2026 r. do 7 sierpnia 2026 r.;
   b) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, które odbyło się w dniu 21 lipca 2026 r. o godz. 16:00 w Świetlicy Wiejskiej w Suchodębiu, Suchodębie 50, 99-306 Łanięta.
   c) dyżur projektanta, który odbył się w dniu 21 lipca 2026 r. w godz. 17:30-19:00 w Świetlicy Wiejskiej w Suchodębiu, Suchodębie 50, 99-306 Łanięta.
2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu 21 lipca 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 7 sierpnia 2026 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 9 lipca 2026 r. do 7 sierpnia 2026 r. do Urzędu Gminy Łanięta wpłynęło 13 uwag.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, Wójt wprowadził zmiany do projektu planu ogólnego zgodnie z propozycją rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu ogólnego gminy Łanięta.

Projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wójt przedstawił Radzie Gminy Łanięta projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

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 Łanięta 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 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 Łanięta 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 Łanięta 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).

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), 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.

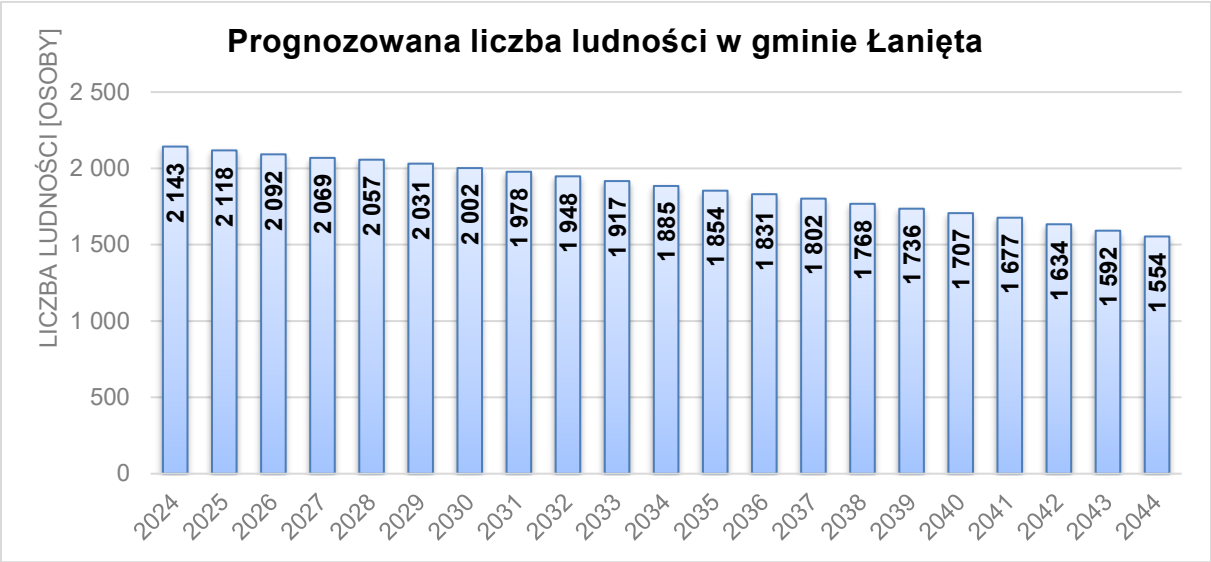
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M_{20})

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 gminy Łanięta 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.

Prognozy demograficzne dla gminy Łanięta wskazują na systematyczny i długotrwały spadek liczby ludności w kolejnych latach – rysunek 1.



Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Łanięta w latach 2024 – 2044

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego

Prognoza liczby ludności w gminie Łanięta na lata 2024–2044 wskazuje na systematyczny spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie. W 2024 roku liczba ludności wynosiła 2 143 osoby, natomiast z każdym kolejnym rokiem prognozowany jest stopniowy spadek populacji od około 20 do około 40 osób rocznie. W 2030 roku prognozuje się, że liczba ludności w gminie Łanięta będzie wynosić 2 002 osób. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że jest to ostatni rok, w którym liczba ludności w gminie przekracza 2 000 osób. Szczególnie istotnym momentem będzie rok kolejny, czyli 2031 rok, w którym liczba ludności zmniejszy się poniżej 2 000 i będzie wynosić 1 978 osób. Kolejnym istotnym momentem jest 2037 rok. Szacuje się, że jest to ostatni rok, w którym liczba ludności w gminie wynosi ponad 1 800 osób, a konkretnie 1 802. Szacuje się, że trend spadkowy będzie utrzymywał się dalej, a w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie tylko 1 554 osoby. Oznacza to ubytek 689 osób w okresie od 2024 do 2044 roku, czyli około 27,5% populacji w ciągu 20 lat.

Spadek liczby ludności może częściowo wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz ujemnego salda migracji. Ujemny przyrost naturalny występuje, gdy liczba zgonów jest wyższa niż liczba urodzeń, co prowadzi do zmniejszenia ogólnej liczby ludności. Z kolei ujemne saldo migracji prawdopodobnie jest spowodowane migracjami ludności do większych ośrodków miejskich. Procesy te niosą ze sobą wyzwania związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz

zmniejszeniem liczby osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, co wymaga dostosowania usług i infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców gminy.

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

$$M_{20} = L_{2044} + (L_{2044}\ x\ 5\%)$$
$$M_{20} = 1\,554 + (1\,554\ x\ 5\%)$$
$$M_{20} = 1\,632$$

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 gminie Łanięta wynosi:

$$\boldsymbol{PUM_0} = 54\,365\ m^2$$

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 (31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Łanięta kształtuje się następująco:

$$P_0 = 25{,}2\ {}^{m^2}/_{os.}$$
$$P_{-10} = 20{,}8\ {}^{m^2}/_{os.}$$
$$P_{-20} = 18{,}8\ {}^{m^2}/_{os.}$$

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

$$P_{20} = 3\ x\ 25{,}2\ {}^{m^2}/_{os.} - \ 2\ x\ 20{,}8\ {}^{m^2}/_{os.} = \mathbf{34}\ \boldsymbol{{}^{m^2}/_{os.}}$$
$$P_{20} = 2\ x\ 25{,}2\ {}^{m^2}/_{os.} - \ 18{,}8\ {}^{m^2}/_{os.} = \ \mathbf{31{,}6}\ \boldsymbol{{}^{m^2}/_{os.}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Łanięta została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik z pierwszego wzoru wynosi **34 m²**, natomiast z drugiego wzoru wynosi **31,6 m²**. Biorąc pod uwagę zapisy § 3 ust. 8 tego samego rozporządzenia, które przewidują możliwość zaokrąglenia wyniku, 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)

Metodykę oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) dotyczą gminy Łanięta. 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.

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

$$ZAP = 1\,632 - \frac{54\,365\ m^2}{40\ {}^{m^2}/_{os.}}$$

$$ZAP = 273\ os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Łanięta wynosi **273 osoby**, jednakże zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 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.), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 ww. rozporządzenia wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 osób i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi dokładnie **500 osób.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny gminy Łanięta zobowiązany jest do wyznaczenia 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 **350 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **650 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefie wielofunkcyjnej z zabudową

zagrodową (SZ) obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Zgodnie z 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.) 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 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 $\mathbf{PU_M}$ obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

$\mathbf{PU_M}$ - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

$\mathbf{I_{NIZ}}$ – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej,

$\mathbf{W_{KOR}}$ – 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%
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80%	**SZ** (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80%

$\mathbf{PCB_{ZM}}$ – 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%
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)	20%

$\mathbf{PCB_M}$ - 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%
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)	80%

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

$$\mathbf{Ch_{TN}} = \sum_{1,2,\ldots n} \boldsymbol{PUM / P_{20}}$$

gdzie:

$\mathbf{Ch_{TN}}$ – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

$\mathbf{PU_M}$ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

$\mathbf{P_{20}}$ – 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 gminy Łanięta

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 [m²]	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 [m²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
6SJ	1748,72	0,6	0,8	0,8	0,8	537,21	13,43
12SJ	725,41	0,6	0,8	0,8	0,8	222,85	5,57
21SJ	5742,55	0,7	0,8	0,8	0,8	2058,13	51,45
25SJ	539,75	0,6	0,8	0,8	0,8	165,81	4,15
26SJ	459,08	0,6	0,8	0,8	0,8	141,03	3,53
75SZ	2269,07	0,7	0,8	0,2	0,8	203,31	5,08
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 m²
SUMA:							**83,21 os.**

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Łanięta

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 [m²]	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 [m²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
3SW	15643,23	0,7	0,5	1	0,6	3285,08	82,13
4SW	2709,49	0,6	0,5	1	0,6	487,71	12,19
5SW	2338,09	0,7	0,5	1	0,6	491	12,28
7SW	5001,64	0,7	0,5	1	0,6	1050,34	26,26
9SW	12929,6	2,4	0,5	1	0,6	9309,31	232,73
11SW	11998,7	0,7	0,5	1	0,6	2519,73	62,99
3SJ	2083,13	0,6	0,5	0,8	0,8	399,96	10
4SJ	1142,63	0,6	0,5	0,8	0,8	219,38	5,48

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
8SJ	1502,5	0,6	0,5	0,8	0,8	288,48	7,21
11SJ	843,4	0,6	0,5	0,8	0,8	161,93	4,05
13SJ	1347,77	0,6	0,5	0,8	0,8	258,77	6,47
14SJ	1014,53	0,6	0,5	0,8	0,8	194,79	4,87
16SJ	741,15	0,6	0,5	0,8	0,8	142,3	3,56
18SJ	7321,67	0,7	0,5	0,8	0,8	1640,05	41
19SJ	23455,76	0,6	0,5	0,8	0,8	4503,51	112,59
21SJ	4425,76	0,7	0,5	0,8	0,8	991,37	24,78
22SJ	2463,88	0,7	0,5	0,8	0,8	551,91	13,8
24SJ	928,17	0,6	0,5	0,8	0,8	178,21	4,46
26SJ	17541,4	0,6	0,5	0,8	0,8	3367,95	84,2
28SJ	4190,16	0,7	0,5	0,8	0,8	938,6	23,47
29SJ	24683,33	0,6	0,5	0,8	0,8	4739,2	118,48
33SJ	2700,82	0,7	0,5	0,8	0,8	604,98	15,12
37SJ	897,54	0,6	0,5	0,8	0,8	172,33	4,31
42SJ	2112,7	0,7	0,5	0,8	0,8	473,24	11,83
43SJ	32660,38	0,7	0,5	0,8	0,8	7315,93	182,9
44SJ	37833,95	0,7	0,5	0,8	0,8	8474,8	211,87
47SJ	1648,6	0,6	0,5	0,8	0,8	316,53	7,91
49SJ	2576,42	0,6	0,5	0,8	0,8	494,67	12,37
55SJ	3121,13	0,6	0,5	0,8	0,8	599,26	14,98
58SJ	2101,16	0,6	0,5	0,8	0,8	403,42	10,09
65SJ	2806,6	0,6	0,5	0,8	0,8	538,87	13,47
66SJ	2408,81	0,6	0,5	0,8	0,8	462,49	11,56
72SJ	30228,72	0,6	0,5	0,8	0,8	5803,91	145,1
74SJ	1661,56	0,6	0,5	0,8	0,8	319,02	7,98
81SJ	14054,14	0,6	0,5	0,8	0,8	2698,39	67,46
2SZ	111920,29	0,7	0,8	0,2	0,8	10028,06	250,7
7SZ	20440,25	0,7	0,8	0,2	0,8	1831,45	45,79
11SZ	61977,73	0,7	0,8	0,2	0,8	5553,2	138,83
15SZ	177261,81	0,7	0,8	0,2	0,8	15882,66	397,07
20SZ	1281,33	0,7	0,8	0,2	0,8	114,81	2,87

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
21SZ	4903,54	0,7	0,8	0,2	0,8	439,36	10,98
23SZ	5173,43	0,7	0,8	0,2	0,8	463,54	11,59
24SZ	661,78	0,7	0,8	0,2	0,8	59,3	1,48
30SZ	116019,88	0,7	0,8	0,2	0,8	10395,38	259,88
31SZ	33459,46	0,7	0,8	0,2	0,8	2997,97	74,95
33SZ	130000,19	0,7	0,8	0,2	0,8	11648,02	291,2
35SZ	40862,29	0,7	0,8	0,2	0,8	3661,26	91,53
40SZ	26143,77	0,7	0,8	0,2	0,8	2342,48	58,56
43SZ	4605,59	0,7	0,8	0,2	0,8	412,66	10,32
44SZ	78011,7	0,7	0,8	0,2	0,8	6989,85	174,75
45SZ	35762,67	0,7	0,8	0,2	0,8	3204,34	80,11
49SZ	64609,96	0,7	0,8	0,2	0,8	5789,05	144,73
52SZ	70235,07	0,7	0,8	0,2	0,8	6293,06	157,33
54SZ	25747,69	0,7	0,8	0,2	0,8	2306,99	57,67
55SZ	17535,2	0,7	0,8	0,2	0,8	1571,15	39,28
57SZ	65019,12	0,7	0,8	0,2	0,8	5825,71	145,64
64SZ	118035,3	0,7	0,8	0,2	0,8	10575,96	264,4
66SZ	1215,41	0,7	0,8	0,2	0,8	108,9	2,72
68SZ	75728,5	0,7	0,8	0,2	0,8	6785,27	169,63
74SZ	37803,87	0,7	0,8	0,2	0,8	3387,23	84,68
79SZ	9613,01	0,7	0,8	0,2	0,8	861,33	21,53
83SZ	103350,48	0,7	0,8	0,2	0,8	9260,2	231,51
85SZ	115256,14	0,7	0,8	0,2	0,8	10326,95	258,17
94SZ	133733,14	0,7	0,8	0,2	0,8	11982,49	299,56
95SZ	115482,74	0,7	0,8	0,2	0,8	10347,25	258,68
98SZ	3821,34	0,7	0,8	0,2	0,8	342,39	8,56
106SZ	35551,26	0,7	0,8	0,2	0,8	3185,39	79,63
109SZ	1394,32	0,7	0,8	0,2	0,8	124,93	3,12
114SZ	36006,72	0,7	0,8	0,2	0,8	3226,2	80,66
120SZ	28104,4	0,7	0,8	0,2	0,8	2518,15	62,95
123SZ	25905,11	0,7	0,8	0,2	0,8	2321,1	58,03
124SZ	21156,17	0,7	0,8	0,2	0,8	1895,59	47,39

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
125SZ	79242,31	0,7	0,8	0,2	0,8	7100,11	177,5
128SZ	22066,16	0,7	0,8	0,2	0,8	1977,13	49,43
129SZ	8555,48	0,7	0,8	0,2	0,8	766,57	19,16
130SZ	11475,76	0,7	0,8	0,2	0,8	1028,23	25,71
131SZ	126267,19	0,7	0,8	0,2	0,8	11313,54	282,84
132SZ	15702,75	0,7	0,8	0,2	0,8	1406,97	35,17
134SZ	11752,04	0,7	0,8	0,2	0,8	1052,98	26,32
137SZ	61896,69	0,7	0,8	0,2	0,8	5545,94	138,65
138SZ	60565,43	0,7	0,8	0,2	0,8	5426,66	135,67
139SZ	8869,76	0,7	0,8	0,2	0,8	794,73	19,87
140SZ	50731,78	0,7	0,8	0,2	0,8	4545,57	113,64
142SZ	3103,02	0,7	0,8	0,2	0,8	278,03	6,95
144SZ	51111,6	0,7	0,8	0,2	0,8	4579,6	114,49
146SZ	1774,66	0,7	0,8	0,2	0,8	159,01	3,98
147SZ	56956,17	0,7	0,8	0,2	0,8	5103,27	127,58
150SZ	26264,04	0,7	0,8	0,2	0,8	2353,26	58,83
152SZ	41987,48	0,7	0,8	0,2	0,8	3762,08	94,05
153SZ	25464,19	0,7	0,8	0,2	0,8	2281,59	57,04
160SZ	42883,21	0,7	0,8	0,2	0,8	3842,34	96,06
169SZ	8358,74	0,7	0,8	0,2	0,8	748,94	18,72
170SZ	2240,97	0,7	0,8	0,2	0,8	200,79	5,02
171SZ	2530,69	0,7	0,8	0,2	0,8	226,75	5,67
172SZ	22747,2	0,7	0,8	0,2	0,8	2038,15	50,95
173SZ	15910,49	0,7	0,8	0,2	0,8	1425,58	35,64
174SZ	44468,33	0,7	0,8	0,2	0,8	3984,36	99,61
178SZ	43502,22	0,7	0,8	0,2	0,8	3897,8	97,45
179SZ	2033,79	0,7	0,8	0,2	0,8	182,23	4,56
180SZ	147666,39	0,7	0,8	0,2	0,8	13230,91	330,77
184SZ	1330,58	0,7	0,8	0,2	0,8	119,22	2,98
185SZ	127966,44	0,7	0,8	0,2	0,8	11465,79	286,64
189SZ	7871,53	0,7	0,8	0,2	0,8	705,29	17,63
191SZ	37587,6	0,7	0,8	0,2	0,8	3367,85	84,2

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
193SZ	75586,41	0,7	0,8	0,2	0,8	6772,54	169,31
196SZ	99375,49	0,7	0,8	0,2	0,8	8904,04	222,6
198SZ	45807,85	0,7	0,8	0,2	0,8	4104,38	102,61
212SZ	24601,03	0,7	0,8	0,2	0,8	2204,25	55,11
213SZ	16477,02	0,7	0,8	0,2	0,8	1476,34	36,91
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:							**9 195,75 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 gminy Łanięta wynosi **9 279 osób**, co przekłada się na **1 855,8%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie Łanięta suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to, że wyznaczony potencjał terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewyższa dopuszczalny górny limit określony w ww. ustawie.

W związku z powyższym, zgodnie z ww. ustawą, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, mogą być wyznaczone wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, tj. na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Jednocześnie brak jest podstaw prawnych do wyznaczania tych stref planistycznych na innych obszarach gminy niż wskazane w art. 13d ust. 1 ustawy.

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 gminy, 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.

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

$$P_p = 25\% * (237{,}36\ ha - 61{,}8\ ha)$$

$$P_p = 43{,}89\ ha$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym dla gminy Łanięta 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 **15,37 ha**, co przekłada się na **35,02%** maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony 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.

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, w planie ogólnym kładzie się nacisk na wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem terenów w gminie nieposiadające obowiązujących planów miejscowych. Jednakże, powyższe przepisy nie mają zastosowania, z uwagi na całościowe pokrycie gminy Łanięta obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Łanięta 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 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.

W Planie ogólnym gminy Łanięta nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

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 gminy Łanięta.

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.

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

Zgodnie z art. 13e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), 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 mniejsze niż wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się również określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

Wyznaczenie stref planistycznych zostało poprzedzone wykonaniem szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. W pierwszej kolejności strefy planistyczne wyznaczono na podstawie obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasięgu terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Dla nowo wyznaczonych terenów mieszkaniowych oraz obszarów, których przeznaczenie zostało zmienione względem obowiązujących planów miejscowych, wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze gminy Łanięta przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne wyznacza się wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1.

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

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

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

W strefach funkcjonalnych, z wyłączeniem: stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref produkcji rolniczej (SR) w granicach objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia

23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292), stref komunikacyjnych (SK) oraz stref otwartych (SO), określono minimalne wartości wskaźnika 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. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

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

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

W gminie Łanięta wyznaczono **517 stref planistycznych** 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 gminy Łanięta wyznaczono 14 stref wielofunkcyjnych 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 – 2,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 82 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 – 0,7,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 217 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonej strefy „SZ" przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,7,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 14 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: 0,4 – 0,7,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 8 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: 0,7,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 95 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref „SR" przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 0,7,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 18 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 40 stref infrastrukturalnych (SI), ale tylko dla 2 określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla wyznaczonych stref „SI", dla których określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 8 stref zieleni i rekreacji (SN), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla wyznaczonych stref „SN" przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przedziale 50 – 80%.

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 1 strefę cmentarza (SC), dla której określono wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 29 stref otwartych (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Łanięta wyznaczono 9 stref komunikacyjnych (SK), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.). Dodatkowo w ramach wizualizacji ww. danych przestrzennych, została sporządzona charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w ramach planu ogólnego gminy Łanięta. Dokument ten znajduje się w osobnym opracowaniu pn. *„Charakterystyka stref planistycznych gminy Łanięta”* i nie stanowi on formalnego dokumentu w ramach procedury sporządzania planu ogólnego, a jedynie pełni funkcję informacyjną, która ma na celu ułatwić sposób pozyskiwania informacji o atrybutach zawartych w danych przestrzennych.

Ustalenia planu ogólnego gminy Łanięta 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 Łanięta, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego, ze względu na pokrycie całego obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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 Łanięta, 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 (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 gminy

Łanięta. Ustalenia Planu ogólnego gminy Łanięta określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, w szczególności wskazane poniżej:

Tabela 3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Łanięta

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 gminy 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 poprzez uwzględnienie powiązań transportowych i stref ochrony przyrodniczej.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania, wzmocnienie funkcji centralnych, mieszkaniowych i usługowych w obszarze śródmiejskim oraz kontynuację układu komunikacyjnego i przestrzennego.
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 gminy.
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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
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. Wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO), ponieważ konieczna jest ochrona tych obszarów przed zagospodarowaniem.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego przewiduje się wykorzystanie gruntów zmeliorowanych w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju. Ustalenia planu ogólnego dla obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniają przeznaczenie określone w obowiązujących planach miejscowych, zgodne z wytycznymi dotyczącymi funkcjonowania oraz utrzymania gruntów zmeliorowanych. W związku z tym ograniczono zasięg stref zabudowy oraz ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny niezurbanizowane.
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.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, więc ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto wskazano tereny uzupełniające istniejące luki w zabudowie oraz ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny niezurbanizowane.
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie jest obecnie prowadzona działalność górnicza oraz nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występuje udokumentowane złoże soli kamiennej. Powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 845,1 ha. Złoże zostało rozpoznane szczegółowo jako stan zagospodarowania kopaliny. Został również wyznaczony obszar górniczy oraz teren górniczy dniem 08.09.1982 r., jednak status został zniesiony dokumentem o nr. zarz. 17 (RN5/82/pfn). Plan nie generuje ryzyka degradacji zasobów złoża ani ich nadmiernego zużycia – brak wskazania strefy górnictwa (SG) nie oznacza uniemożliwienia przyszłego wykorzystania surowca, lecz jedynie pozostawia tę kwestię do regulacji odrębnymi decyzjami administracyjnymi, zgodnymi z przepisami prawa geologicznego i górniczego. Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują 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.
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują liczne obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej, m.in. zespoły dworskie, kościoły, synagogi, kaplice oraz inne obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. W związku z tym planowanie przestrzenne musi uwzględniać konieczność ochrony fizycznej, ekspozycyjnej i krajobrazowej tych obiektów. W związku z tym zastosowano m.in. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy w celu ochrony ekspozycji, wprowadzono strefy zieleni i rekreacji oraz usuwano obszar uzupełnienia zabudowy, w celu ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują 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 zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla województwa łódzkiego.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji dobrano strefy planistyczne i zakres 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 brak obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, wymagających uwzględnienia w planie ogólnym.
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 rolnych i leśnych grunty położone w granicach administracyjnych miast są zwolnione z obowiązku uzyskiwania zgody od 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. W przypadku gminy Łanięta powyższe nie ma zastosowania, ponieważ na jej obszarze nie znajdują się miasta. Poza granicami administracyjnymi miasta dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO).

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
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 oraz ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.
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	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez 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 województwa łódzkiego.
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	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego dogłębnie przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ), oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto wskazano tereny uzupełniające istniejące luki w zabudowie oraz ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny niezurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.