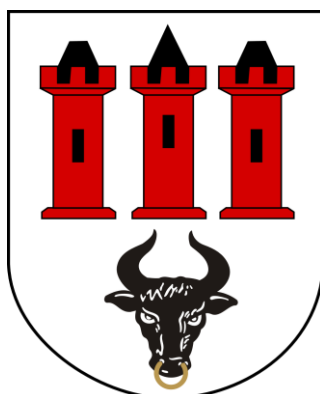


Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy Bedlno
z dnia 2026 r.



UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BEDLNO

Łódź, sierpień 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY BEDLNO

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY BEDLNO

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	4
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA.....	4
1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	5
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.....	6
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	6
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	11
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	22
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	22
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	23
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	23
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	29

SPIS TABEL

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Bedlno	14
Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Bedlno	15
Tabela 3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Bedlno.....	30

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Bedlno w latach 2024 – 2044	8
---	----------

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 2026 r. poz. 538 ze zm.), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

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

Rada Gminy Bedno uchwałą Nr IV/30/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Bedno.

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 Bedno, 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
SG	Strefa górnictwa
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 Bedlno 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, bez obszarów zabudowy śródmiejskiej ze względu na brak położenia w granicach administracyjnych gminy Bedlno obszaru miasta o zwartej, intensywnej zabudowie mieszkaniowej i 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 Bedlno w dniu 9 września 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bedlno oraz na stronie internetowej Gminy Bedlno, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 31 października 2024 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Bedlno, w terminie wpłynęło 105 wniosków, a poza terminem 21 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).

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, w dniu 2 lipca 2026 r. ogłosił w prasie, a w dniu 29 czerwca poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bedlno oraz stronie internetowej Gminy Bedlno o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia 2 lipca 2026 r. do 31 lipca 2026 r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 2 lipca 2026 r. do 31 lipca 2026 r.;
 - b) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu 15 lipca 2026 r. o godz. 15:45 w sali konferencyjnej w Urzędzie Gminy Bedlno, Bedlno 24, 99-311 Bedlno
 - c) dyżur projektanta w dniu 15 lipca 2026 r. w godz. 17:45 – 19:15 w sali konferencyjnej w Urzędzie Gminy Bedlno, Bedlno 24, 99-311 Bedlno;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) sposobie i miejscu składania uwag.

W dniu 15 lipca 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Bieżąco informowano osoby zainteresowane o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępniono dokumentację prac planistycznych przez Urząd Gminy Bedlno.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 31 lipca 2026 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 2 lipca 2026 r. do 31 lipca 2026 r., do Urzędu Gminy Bedlno wpłynęło 60 uwag.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych Wójt Gminy Bedlno wprowadził zmiany do projektu planu zgodnie z propozycją rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu ogólnego gminy Bedlno. Projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych, udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej.

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 Bedlno 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 rozdziale 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 Bedno 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 Bedno 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 2026 r. poz. 538 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,

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

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

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

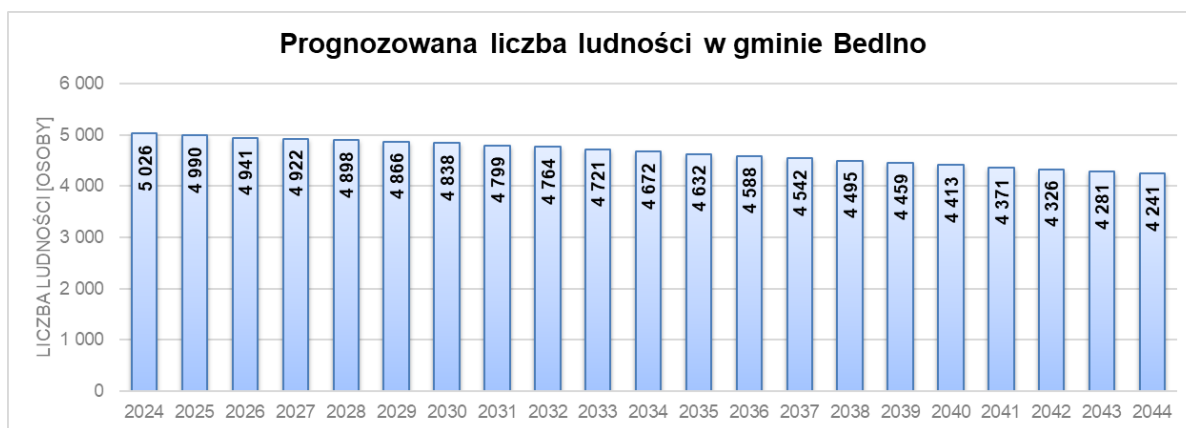
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 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 Bedlno 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 Bedlno wskazują na systematyczny i długotrwały spadek liczby ludności w kolejnych latach. W 2024 roku populacja gminy wynosi 5 026 osób, natomiast w 2025 roku prognozuje się jej zmniejszenie do 4 990 mieszkańców, co oznacza spadek o około 0,7%. Tendencja spadkowa utrzymuje się w dalszej perspektywie – w 2030 roku liczba mieszkańców wyniesie 4 838 osoby, a w 2035 roku już tylko 4 632 osób. W 2040 roku populacja gminy spadnie do 4 413 mieszkańców, zaś w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie 4 241 osoby.



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

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

Analiza danych jednoznacznie wskazuje na systematyczne zmniejszanie się populacji gminy Bedlno, którego głównymi przyczynami mogą być czynniki demograficzne, takie jak niski przyrost naturalny, proces starzenia się społeczeństwa oraz migracje, zwłaszcza osób w wieku produkcyjnym do większych ośrodków miejskich.

Prognozy na lata 2024–2044 pokazują utrzymującą się tendencję spadkową. W 2034 roku liczba mieszkańców wyniesie 4 672 osób, co oznacza zmniejszenie o około 7% w stosunku do roku 2024. W ujęciu długookresowym, do 2044 roku, liczba ludności zmniejszy się o 785 osób, co odpowiada spadkowi o około 15,6% względem roku 2024.

Tendencje te wskazują na potrzebę wdrażania działań wspierających stabilność demograficzną gminy Bedlno. Niezbędne staje się podejmowanie inicjatyw mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców, zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej oraz tworzenie przyjaznych warunków dla rodzin. Dalsze zmniejszanie się liczby mieszkańców może negatywnie wpływać na rozwój gospodarczy, funkcjonowanie usług publicznych oraz utrzymanie infrastruktury technicznej i społecznej. W związku z tym konieczne jest podejmowanie strategicznych działań ograniczających proces depopulacji.

Spadek liczby ludności w gminie Bedlno może wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz migracji do ośrodków miejskich. Proces ten wiąże się z postępującym starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszaniem liczby osób w wieku produkcyjnym. Wymaga to odpowiedniego dostosowania usług społecznych oraz infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców, a także wdrażania działań prorozwojowych i prorodzinnych, które mogą zahamować tempo depopulacji i przeciwdziałać jej negatywnym skutkom.

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

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

$$M_{20} = 4\,241 + (4\,241 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 4\,453$$

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 Bedlno wynosi:

$$PUM_0 = 169\,638\,m^2$$

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

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

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

$$P_0 = 34,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 28,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P20 wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 34,0 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 28,8 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{44,4 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \times 34,0 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,3 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{42,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Bedno została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego

rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość **44,4 m²**, natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą **42,7 m²**.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

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

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

$$ZAP = 4\,453 - \frac{169\,638\,m^2}{44,4\,m^2/os.}$$

$$ZAP = 632\,os.$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny gminy Bedlno 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 **442 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **822 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 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:

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

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%

SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80%	SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80%
--	--

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%

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:

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

gdzie:

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

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

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

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Bedlno

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	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
87SJ	3974,73	0,9	0,8	0,8	0,8	1831,56	41,25
97SJ	1409,63	0,6	0,8	0,8	0,8	433,04	9,75
99SJ	999,91	0,4	0,8	0,8	0,8	204,78	4,61
117SJ	993,26	0,6	0,8	0,8	0,8	305,13	6,87
124SJ	8035,04	0,4	0,8	0,8	0,8	1645,58	37,06
146SJ	1689,04	0,6	0,8	0,8	0,8	518,87	11,69
149SJ	2566,13	0,4	0,8	0,8	0,8	525,54	11,84
152SJ	1251,22	0,6	0,8	0,8	0,8	384,37	8,66
157SJ	1856,4	0,4	0,8	0,8	0,8	380,19	8,56
313SJ	1029,63	0,4	0,8	0,8	0,8	210,87	4,75
321SJ	1233,87	0,4	0,8	0,8	0,8	252,7	5,69
373SJ	4818,84	0,4	0,8	0,8	0,8	986,9	22,23
386SJ	1026,97	0,4	0,8	0,8	0,8	210,32	4,74
223SZ	1102,47	0,6	0,8	0,2	0,8	84,67	1,91
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							44,4 m ²
SUMA:							180 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Bedlno

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
1SW	4691,17	0,6	0,5	1	0,6	844,41	19,02
2SW	2363,19	0,9	0,5	1	0,6	638,06	14,37
3SJ	1428,81	0,4	0,5	0,8	0,8	182,89	4,12
11SJ	551,35	0,4	0,5	0,8	0,8	70,57	1,59
12SJ	772,19	0,4	0,5	0,8	0,8	98,84	2,23
15SJ	1054,28	0,4	0,5	0,8	0,8	134,95	3,04
16SJ	597,19	0,4	0,5	0,8	0,8	76,44	1,72
18SJ	1297,99	0,4	0,5	0,8	0,8	166,14	3,74
23SJ	1065,32	0,4	0,5	0,8	0,8	136,36	3,07
27SJ	7950,97	0,6	0,5	0,8	0,8	1526,59	34,38
29SJ	9038,39	0,4	0,5	0,8	0,8	1156,91	26,06
30SJ	2576,46	0,4	0,5	0,8	0,8	329,79	7,43
33SJ	7357,77	0,6	0,5	0,8	0,8	1412,69	31,82
38SJ	1386,18	0,4	0,5	0,8	0,8	177,43	4
42SJ	1094,08	0,6	0,5	0,8	0,8	210,06	4,73
47SJ	1817,1	0,4	0,5	0,8	0,8	232,59	5,24
48SJ	5666,93	0,4	0,5	0,8	0,8	725,37	16,34
50SJ	1664,05	0,6	0,5	0,8	0,8	319,5	7,2
53SJ	3485,24	0,6	0,5	0,8	0,8	669,17	15,07
55SJ	1179,66	0,6	0,5	0,8	0,8	226,49	5,1
57SJ	1436,65	0,6	0,5	0,8	0,8	275,84	6,21
63SJ	127,11	0,4	0,5	0,8	0,8	16,27	0,37
65SJ	1608,12	0,4	0,5	0,8	0,8	205,84	4,64
66SJ	1799,08	0,4	0,5	0,8	0,8	230,28	5,19
67SJ	662,54	0,4	0,5	0,8	0,8	84,81	1,91
68SJ	3593,6	0,4	0,5	0,8	0,8	459,98	10,36
69SJ	7670,93	0,6	0,5	0,8	0,8	1472,82	33,17
70SJ	3107,35	0,6	0,5	0,8	0,8	596,61	13,44
71SJ	5618,34	0,4	0,5	0,8	0,8	719,15	16,2
73SJ	1771,11	0,4	0,5	0,8	0,8	226,7	5,11

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	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
74SJ	927,46	0,4	0,5	0,8	0,8	118,71	2,67
76SJ	2440,26	0,4	0,5	0,8	0,8	312,35	7,03
80SJ	4194,54	0,6	0,5	0,8	0,8	805,35	18,14
83SJ	5280,38	0,4	0,5	0,8	0,8	675,89	15,22
85SJ	1085,37	0,4	0,5	0,8	0,8	138,93	3,13
87SJ	8485,45	0,9	0,5	0,8	0,8	2443,81	55,04
90SJ	882,22	0,6	0,5	0,8	0,8	169,39	3,82
95SJ	782,71	0,6	0,5	0,8	0,8	150,28	3,38
96SJ	2696,09	0,6	0,5	0,8	0,8	517,65	11,66
97SJ	3023,89	0,6	0,5	0,8	0,8	580,59	13,08
98SJ	2185,8	0,4	0,5	0,8	0,8	279,78	6,3
99SJ	1897,78	0,4	0,5	0,8	0,8	242,92	5,47
100SJ	1649,5	0,4	0,5	0,8	0,8	211,14	4,76
102SJ	4163,96	0,4	0,5	0,8	0,8	532,99	12
106SJ	2429,83	0,6	0,5	0,8	0,8	466,53	10,51
107SJ	21425,64	0,4	0,5	0,8	0,8	2742,48	61,77
109SJ	8163,46	0,6	0,5	0,8	0,8	1567,38	35,3
111SJ	1922,25	0,4	0,5	0,8	0,8	246,05	5,54
112SJ	1001,66	0,6	0,5	0,8	0,8	192,32	4,33
115SJ	4210,66	0,6	0,5	0,8	0,8	808,45	18,21
118SJ	687,85	0,4	0,5	0,8	0,8	88,04	1,98
123SJ	2919,07	0,4	0,5	0,8	0,8	373,64	8,42
124SJ	17408,73	0,4	0,5	0,8	0,8	2228,32	50,19
125SJ	1346,35	0,9	0,5	0,8	0,8	387,75	8,73
126SJ	3350,33	0,6	0,5	0,8	0,8	643,26	14,49
127SJ	2485,15	0,4	0,5	0,8	0,8	318,1	7,16
143SJ	4436,23	0,4	0,5	0,8	0,8	567,84	12,79
144SJ	737	0,4	0,5	0,8	0,8	94,34	2,12
145SJ	1369,9	0,4	0,5	0,8	0,8	175,35	3,95
148SJ	1836,55	0,4	0,5	0,8	0,8	235,08	5,29
158SJ	1370,09	0,4	0,5	0,8	0,8	175,37	3,95
160SJ	9287,76	0,4	0,5	0,8	0,8	1188,83	26,78

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	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
161SJ	4807,29	0,4	0,5	0,8	0,8	615,33	13,86
162SJ	1209,52	0,4	0,5	0,8	0,8	154,82	3,49
164SJ	2877,17	0,4	0,5	0,8	0,8	368,28	8,29
170SJ	4127,57	0,4	0,5	0,8	0,8	528,33	11,9
171SJ	4988,16	0,4	0,5	0,8	0,8	638,48	14,38
172SJ	7296,71	0,4	0,5	0,8	0,8	933,98	21,04
177SJ	4116,85	0,4	0,5	0,8	0,8	526,96	11,87
180SJ	2355,26	0,6	0,5	0,8	0,8	452,21	10,18
183SJ	1843,88	0,4	0,5	0,8	0,8	236,02	5,32
184SJ	852,17	0,4	0,5	0,8	0,8	109,08	2,46
186SJ	3393,39	0,4	0,5	0,8	0,8	434,35	9,78
196SJ	3301,04	0,4	0,5	0,8	0,8	422,53	9,52
197SJ	797,71	0,4	0,5	0,8	0,8	102,11	2,3
202SJ	1315,32	0,6	0,5	0,8	0,8	252,54	5,69
204SJ	933,49	0,4	0,5	0,8	0,8	119,49	2,69
206SJ	1228,74	0,6	0,5	0,8	0,8	235,92	5,31
209SJ	1894,32	0,4	0,5	0,8	0,8	242,47	5,46
212SJ	1477,64	0,4	0,5	0,8	0,8	189,14	4,26
216SJ	3016,58	0,4	0,5	0,8	0,8	386,12	8,7
219SJ	1331,96	0,4	0,5	0,8	0,8	170,49	3,84
220SJ	2106,78	0,4	0,5	0,8	0,8	269,67	6,07
229SJ	2954,12	0,4	0,5	0,8	0,8	378,13	8,52
232SJ	4251,1	0,6	0,5	0,8	0,8	816,21	18,38
234SJ	8971,84	0,6	0,5	0,8	0,8	1722,59	38,8
236SJ	2213,67	0,4	0,5	0,8	0,8	283,35	6,38
243SJ	1500,72	0,4	0,5	0,8	0,8	192,09	4,33
248SJ	876,43	0,4	0,5	0,8	0,8	112,18	2,53
252SJ	7209,17	0,4	0,5	0,8	0,8	922,77	20,78
259SJ	665,39	0,6	0,5	0,8	0,8	127,75	2,88
260SJ	462,83	0,4	0,5	0,8	0,8	59,24	1,33
264SJ	2153,2	0,4	0,5	0,8	0,8	275,61	6,21
266SJ	1111,51	0,4	0,5	0,8	0,8	142,27	3,2

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	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
272SJ	680,99	0,6	0,5	0,8	0,8	130,75	2,94
287SJ	2745,64	0,4	0,5	0,8	0,8	351,44	7,92
289SJ	1885,85	0,4	0,5	0,8	0,8	241,39	5,44
292SJ	2015,36	0,4	0,5	0,8	0,8	257,97	5,81
301SJ	269,78	0,4	0,5	0,8	0,8	34,53	0,78
313SJ	7843,29	0,4	0,5	0,8	0,8	1003,94	22,61
317SJ	2189,48	0,4	0,5	0,8	0,8	280,25	6,31
318SJ	2201,55	0,4	0,5	0,8	0,8	281,8	6,35
319SJ	1781,5	0,4	0,5	0,8	0,8	228,03	5,14
321SJ	3081,86	0,4	0,5	0,8	0,8	394,48	8,88
332SJ	1632,81	0,4	0,5	0,8	0,8	209	4,71
335SJ	1092,22	0,6	0,5	0,8	0,8	209,71	4,72
338SJ	2219,06	0,4	0,5	0,8	0,8	284,04	6,4
341SJ	3317,75	0,4	0,5	0,8	0,8	424,67	9,56
342SJ	1629,32	0,4	0,5	0,8	0,8	208,55	4,7
345SJ	2999,8	0,4	0,5	0,8	0,8	383,97	8,65
349SJ	1406,18	0,4	0,5	0,8	0,8	179,99	4,05
355SJ	3225,89	0,4	0,5	0,8	0,8	412,91	9,3
358SJ	661,07	0,6	0,5	0,8	0,8	126,93	2,86
362SJ	3730,58	0,4	0,5	0,8	0,8	477,51	10,75
364SJ	1846,55	0,4	0,5	0,8	0,8	236,36	5,32
365SJ	648,23	0,4	0,5	0,8	0,8	82,97	1,87
379SJ	3306,28	0,4	0,5	0,8	0,8	423,2	9,53
380SJ	4620,17	0,4	0,5	0,8	0,8	591,38	13,32
381SJ	3138,08	0,4	0,5	0,8	0,8	401,67	9,05
382SJ	1858,97	0,4	0,5	0,8	0,8	237,95	5,36
388SJ	1527,87	0,4	0,5	0,8	0,8	195,57	4,4
391SJ	1802,32	0,4	0,5	0,8	0,8	230,7	5,2
392SJ	1747,78	0,4	0,5	0,8	0,8	223,72	5,04
2SZ	3632,71	0,4	0,8	0,2	0,8	185,99	4,19
27SZ	1114,25	0,6	0,8	0,2	0,8	85,57	1,93
29SZ	2440,19	0,6	0,8	0,2	0,8	187,41	4,22

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
37SZ	1663,2	0,6	0,8	0,2	0,8	127,73	2,88
39SZ	1433,49	0,6	0,8	0,2	0,8	110,09	2,48
46SZ	5273,76	0,6	0,8	0,2	0,8	405,02	9,12
59SZ	3633,79	0,6	0,8	0,2	0,8	279,08	6,29
62SZ	2435,12	0,6	0,8	0,2	0,8	187,02	4,21
65SZ	1498,81	0,4	0,8	0,2	0,8	76,74	1,73
73SZ	1293,39	0,6	0,8	0,2	0,8	99,33	2,24
77SZ	3285,36	0,6	0,8	0,2	0,8	252,32	5,68
95SZ	1549,59	0,4	0,8	0,2	0,8	79,34	1,79
102SZ	903,93	0,6	0,8	0,2	0,8	69,42	1,56
105SZ	4142,54	0,6	0,8	0,2	0,8	318,15	7,17
106SZ	1175,55	0,4	0,8	0,2	0,8	60,19	1,36
109SZ	497,37	0,4	0,8	0,2	0,8	25,47	0,57
112SZ	4108,98	0,6	0,8	0,2	0,8	315,57	7,11
129SZ	2782,44	0,4	0,8	0,2	0,8	142,46	3,21
131SZ	5181,79	0,6	0,8	0,2	0,8	397,96	8,96
133SZ	1087,22	0,6	0,8	0,2	0,8	83,5	1,88
142SZ	531,06	0,6	0,8	0,2	0,8	40,79	0,92
148SZ	1431,01	0,6	0,8	0,2	0,8	109,9	2,48
163SZ	2018,17	0,4	0,8	0,2	0,8	103,33	2,33
166SZ	5039,51	0,4	0,8	0,2	0,8	258,02	5,81
169SZ	2725,76	0,6	0,8	0,2	0,8	209,34	4,71
170SZ	1184,05	0,4	0,8	0,2	0,8	60,62	1,37
180SZ	1436,05	0,6	0,8	0,2	0,8	110,29	2,48
203SZ	1632,76	0,8	0,8	0,2	0,8	167,19	3,77
223SZ	3371,58	0,6	0,8	0,2	0,8	258,94	5,83
226SZ	1080,91	0,6	0,8	0,2	0,8	83,01	1,87
233SZ	1158,43	0,4	0,8	0,2	0,8	59,31	1,34
243SZ	1400,38	0,4	0,8	0,2	0,8	71,7	1,61
250SZ	1342,67	0,4	0,8	0,2	0,8	68,74	1,55
251SZ	727,18	0,6	0,8	0,2	0,8	55,85	1,26
260SZ	722,86	0,6	0,8	0,2	0,8	55,52	1,25

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
262SZ	2367,35	0,6	0,8	0,2	0,8	181,81	4,09
273SZ	345,76	0,6	0,8	0,2	0,8	26,55	0,6
278SZ	4266	0,4	0,8	0,2	0,8	218,42	4,92
293SZ	1915,77	0,4	0,8	0,2	0,8	98,09	2,21
301SZ	6294,33	0,6	0,8	0,2	0,8	483,4	10,89
302SZ	2597,66	0,4	0,8	0,2	0,8	133	3
303SZ	499,79	0,4	0,8	0,2	0,8	25,59	0,58
351SZ	4649,93	0,6	0,8	0,2	0,8	357,11	8,04
360SZ	1312,6	0,6	0,8	0,2	0,8	100,81	2,27
377SZ	2879,89	0,4	0,8	0,2	0,8	147,45	3,32
382SZ	1603,02	0,4	0,8	0,2	0,8	82,07	1,85
412SZ	2336,01	0,6	0,8	0,2	0,8	179,41	4,04
418SZ	1273,87	0,6	0,8	0,2	0,8	97,83	2,2
419SZ	1607,6	0,4	0,8	0,2	0,8	82,31	1,85
425SZ	1015,97	0,6	0,8	0,2	0,8	78,03	1,76
441SZ	951,36	0,4	0,8	0,2	0,8	48,71	1,1
442SZ	4798,35	0,6	0,8	0,2	0,8	368,51	8,3
444SZ	1725,47	0,6	0,8	0,2	0,8	132,52	2,98
446SZ	1514,83	0,4	0,8	0,2	0,8	77,56	1,75
447SZ	1236,07	0,4	0,8	0,2	0,8	63,29	1,43
455SZ	712,35	0,4	0,8	0,2	0,8	36,47	0,82
458SZ	1066,8	0,4	0,8	0,2	0,8	54,62	1,23
465SZ	1128,26	0,4	0,8	0,2	0,8	57,77	1,3
467SZ	1494,21	0,4	0,8	0,2	0,8	76,5	1,72
477SZ	2926,43	0,4	0,8	0,2	0,8	149,83	3,37
494SZ	1113,34	0,6	0,8	0,2	0,8	85,5	1,93
502SZ	794,57	0,6	0,8	0,2	0,8	61,02	1,37
510SZ	2612,53	0,8	0,8	0,2	0,8	267,52	6,03
512SZ	1619,92	0,6	0,8	0,2	0,8	124,41	2,8
522SZ	1003,07	0,4	0,8	0,2	0,8	51,36	1,16
531SZ	690,69	0,4	0,8	0,2	0,8	35,36	0,8
546SZ	999,37	0,4	0,8	0,2	0,8	51,17	1,15

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
551SZ	1463,75	0,4	0,8	0,2	0,8	74,94	1,69
555SZ	2834,99	0,4	0,8	0,2	0,8	145,15	3,27
584SZ	2492,82	0,6	0,8	0,2	0,8	191,45	4,31
587SZ	1446,17	0,4	0,8	0,2	0,8	74,04	1,67
603SZ	2861,39	0,9	0,8	0,2	0,8	329,63	7,42
607SZ	1833,82	0,9	0,8	0,2	0,8	211,26	4,76
619SZ	1586,94	0,6	0,8	0,2	0,8	121,88	2,75
669SZ	10781,12	0,6	0,8	0,2	0,8	827,99	18,65
681SZ	9735,13	0,8	0,8	0,2	0,8	996,88	22,45
682SZ	2354,98	0,8	0,8	0,2	0,8	241,15	5,43
683SZ	13327,42	0,4	0,8	0,2	0,8	682,36	15,37
687SZ	4709,81	0,4	0,8	0,2	0,8	241,14	5,43
688SZ	3165,24	0,4	0,8	0,2	0,8	162,06	3,65
689SZ	1607,93	0,4	0,8	0,2	0,8	82,33	1,85
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							44,4 m ²
SUMA:							1 533 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 Bedlno wynosi **1 713 osób**, co przekłada się na **271,04%** 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 Bedlno 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.

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

$$P_p = 25\% * (893,8 \text{ ha} - 247,09 \text{ ha})$$

$$P_p = 161,68 \text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Bedlno 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 **161,67 ha**, co przekłada się na **99,99%** 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. Obszar uzupełnienia zabudowy podlegał ograniczeniom w związku z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia. Dla poszczególnych terenów na użytkach rolnych klas I-III rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 ww. rozporządzenia położonych, w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. Wynika to z faktu, iż obszar opracowania położony jest poza granicami administracyjnymi miasta.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 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 gminy Bedno obszary uzupełnienia zabudowy.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Bedno 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 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 2026 r. poz. 538 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.

Na terenie gminy Bedlno brak jest struktur przestrzennych odpowiadających powyższej definicji. Układ osadniczy gminy ma charakter wiejski, z dominacją zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej o niskiej intensywności, zlokalizowanej wzdłuż dróg oraz w formie luźnych skupisk. Nie występują tu zwarte kwartały miejskie ani układy pierzejowe, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako zabudowa śródmiejska. W związku z tym, w ramach sporządzanego planu ogólnego, nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej na terenie gminy Bedlno.

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 Bedlno.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględnia się 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 Bedlno, wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Przy opracowaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono również wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. W celu zachowania spójności, przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, uwzględniono stan faktyczny istniejącej zabudowy oraz uwarunkowania Gminy, ze względu na brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 13e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze 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 wyznacza się na podstawie obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasięgu terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Na terenie gminy Bedlno nie występują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z racji tego strefy zostały wyznaczone na podstawie aktualnego i istniejącego zagospodarowania.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze gminy Bedlno 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 Bedlno 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 Bedlno 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 górnictwa – **SG**,
- k) Strefa otwarta – **SO**,
- l) Strefa komunikacyjna – **SK**.

W strefach funkcjonalnych, z wyłączeniem: stref komunikacyjnych (SK), stref górnictwa (SG) 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 związku z brakiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Bedlno, nie zostały określone wskaźniki mniejsze niż te przewidziane w ww. rozporządzeniu.

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

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

Strefy planistyczne w gminie Bedlno wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu 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 Bedlno wyznaczono 10 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: 0,4 – 0,9,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 392 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (**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 – 0,9,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 40%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 689 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: 0,4 – 0,9,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 56 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 – 0,9,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 5 – 28 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 24 strefy gospodarcze (**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: 0,4 – 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 30%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 85 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: 0,2 – 0,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 – 18 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 50%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 14 stref infrastrukturalnych **(SI)**, o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 30%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 20 stref zieleni i rekreacji **(SN)**, o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 – 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 – 90%;

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 3 strefy cmentarzy **(SC)**, dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich stref wyniósł 30%.

SG - STREFA GÓRNICTWA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 2 strefy górnictwa **(SG)**, dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 68 stref otwartych **(SO)**, dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 15 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 2026 r. poz. 538 ze zm.). Dodatkowo w ramach wizualizacji ww. danych przestrzennych, została sporządzona charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w ramach Planu ogólnego gminy Bedlno. Dokument ten znajduje się w osobnym opracowaniu pn. „Charakterystyka stref planistycznych gminy Bedlno” 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 dla planu ogólnego.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Bedlno 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 Bedlno, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach 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 gminy Bedlno, 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 2026 r. poz. 538 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 Bedlno. Ustalenia Planu ogólnego gminy Bedlno określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

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

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 Bedlno określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych. Spójność ta przejawia się m.in. w wyznaczeniu obszarów sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, tworzeniu warunków dla lokalizacji usług publicznych, a także w zapewnieniu przestrzeni dla aktywności gospodarczej zgodnie z przyjętymi priorytetami rozwojowymi gminy.
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego pozostają w zgodzie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Dokument uwzględnia kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wskazane na poziomie regionalnym, zapewniając spójność działań planistycznych w skali ponadlokalnej. W szczególności dotyczy to powiązań transportowych o znaczeniu wojewódzkim, systemu osadniczego oraz stref wymagających ochrony przyrodniczej i krajobrazowej. Plan ogólny integruje te wytyczne z lokalnymi potrzebami gminy Bedlno, zapewniając harmonijne kształtowanie przestrzeni w ramach polityki rozwoju województwa. Plan ogólny gminy Bedlno jest zgodny z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tj.: – Poprawa przepustowości linii kolejowej E 20 na odcinku Warszawa – Kutno, etap I: Prace

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	na linii kolejowej nr 3 na odc. Warszawa – granica LCS Łowicz; – Prace na linii kolejowej E 20 na odcinku Warszawa – Poznań – pozostałe roboty, odcinek Sochaczew – Swarzędz; – Zwiększenie dostępności magistrali E20 i CE20 poprzez poprawę stanu technicznego przyległych linii kolejowych; – Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Leśniewice-Rawa Mazowiecka–Wronów; – Regulacja koryta rzeki Moszczenicy w km 0+000- 23+400 gm. Bedlno, Piątek, pow. kutnowski, łęczycki.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy. Zapisy planu zachowują dominujące kierunki zagospodarowania oraz wzmacniają funkcje mieszkaniowe i usługowe w obszarach centralnych. Ponadto plan zapewnia kontynuację dotychczasowego układu komunikacyjnego i przestrzennego, co sprzyja zachowaniu spójności i ciągłości rozwoju przestrzennego gminy Bedlno.
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	W planie ogólnym utrwalono dotychczasowe przeznaczenie terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych. Strefy te zostały określone w zgodzie z istniejącą strukturą przestrzenną Gminy oraz dostosowane do jej potrzeb rozwojowych. Takie podejście pozwala na zachowanie ciągłości polityki przestrzennej, a jednocześnie stwarza warunki dla zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Bedlno.
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	W planie ogólnym uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę. Jednocześnie wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), co pozwala na zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochronę cennych walorów środowiska naturalnego. Przyjęte rozwiązania sprzyjają utrzymaniu

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	równowagi między rozwojem przestrzennym gminy Bedlno a koniecznością zachowania zasobów przyrodniczych.
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 uwzględniono występowanie gruntów zmeliorowanych. Ich wykorzystanie przewidziano w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu stref zabudowy oraz ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas niezurbanizowane. Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie wartości produkcyjnej gruntów rolnych, utrzymanie sprawności urządzeń melioracyjnych oraz ochronę ładu przestrzennego gminy Bedlno.
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 występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, dlatego 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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	W obszarze udokumentowanych złóż w obrębach: Szewce Walentyna Marynin oraz Stanisławice – Szewce, Stanisławice III wyznaczone zostały obszary i tereny górnicze. Na tych terenach została wyznaczona strefa górnictwa (SG).
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego znajdują się udokumentowane złoża kruszyw naturalnych (piasków i żwirów) w obrębach: Szewce Walentyna Marynin, Szewce Owsiane i Dolne, Wojszyce Kazimierówka oraz Stanisławice. Udokumentowane złoża kopalin obejmują w Gminie: Stanisławice I, Stanisławice III, Wojszyce I oraz Wojszyce-Kazimierówka. Na wszystkich terenach, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża surowców naturalnych, wyznaczono strefy otwarte (SO), poza obszarami, gdzie występują obszary i tereny górnicze. 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 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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	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. Tereny te zostały objęte strefą komunikacyjną (SK), zgodnie z ustaleniami profilu podstawowego, w którym określono przeznaczenie terenu jako komunikację kolejową i szynową.
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W Planie ogólnym gminy Bedlno nie wyznaczono odrębnych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji w postaci wydzielonych granic przestrzennych. Obszar wymagający remediacji został wyznaczony na rysunku uwarunkowań rozwoju przestrzennego, na podstawie geoserwisu Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska „szkody i zanieczyszczenia środowiska”, gdzie działania zapobiegawcze lub naprawcze podjęto bądź zakończono. Uwarunkowanie to zostało uwzględnione poprzez zastosowanie odpowiednich stref planistycznych oraz ustalenie zakresu profilu dodatkowego, dostosowanych do istniejącego zagospodarowania, wartości kulturowych oraz dopuszczalnych kierunków przekształceń przestrzennych.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Bedlno Rada Gminy nie przyjęła uchwały w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji.
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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy podlegał ograniczeniom w związku z § 1 ust. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy, dotyczącym możliwości rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III. Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO).
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. Dodatkowo, 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 obszarów. Wyznaczony został obszar gazociągu DN 1000 Gustorzyn – Wronów, ETAP II Leśniewice – Rawa mazowiecka, stanowiącego część gazociągu Gustorzyn – Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego, na podstawie decyzji lokalizacyjnej wydanej przez Wojewodę Łódzkiego Nr 2/2020 o ustaleniu

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu z dnia 21 lipca 2020 r. Teren ten został ujęty w strefie otwartej (SO), aby zapewnić zachowanie jego funkcji technicznej oraz ograniczyć możliwość wprowadzania kolizyjnej zabudowy.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Ustalenia projektu planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego oraz uwzględniają wyznaczone w nim krajobrazy priorytetowe. W granicach krajobrazu priorytetowego nr 10-318.72-66 Dolina Bzury (Łęczyca–Tum–Łowicz) wyznaczono strefę otwartą (SO), w celu realizacji rekomendacji i wniosków wynikających z Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego. Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają w szczególności zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych oraz krajobrazowych obszaru. Rekomendacje i wnioski wynikające z AKWŁ określono, poza krajobrazem priorytetowym, również dla krajobrazów w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej.
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 powyższym 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 nieurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.