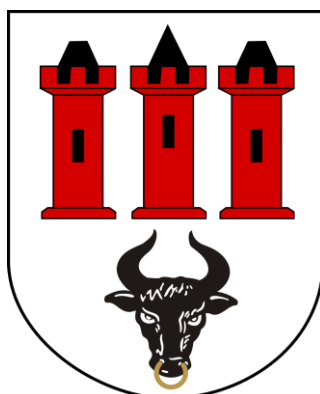


Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy Bedlno
z dnia 2025 r.



UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY BEDLNO

Łódź, październik 2025 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 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 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 Bedlno uchwałą Nr IV/30/2024 z dnia 30 sierpnia 2024 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Bedlno.

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 Bedlno, 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 Bedno 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 Bedno 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 Bedno w dniu 9 września 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Bedno oraz na stronie internetowej Gminy Bedno, 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 Bedno, w terminie wpłynęło 103 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, dnia Wójt Gminy ogłosił w prasie oraz 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 dniar. do r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do;
 - b) dyżur projektanta w dniu r. o godz. w Urzędzie Gminy Bedlno, ul.;
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie Gminy Bedlno, ul.
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

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

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

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ 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 Bedlno 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 Bedlno zostało obliczone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce. Podstawą prawną tych obliczeń jest

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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.

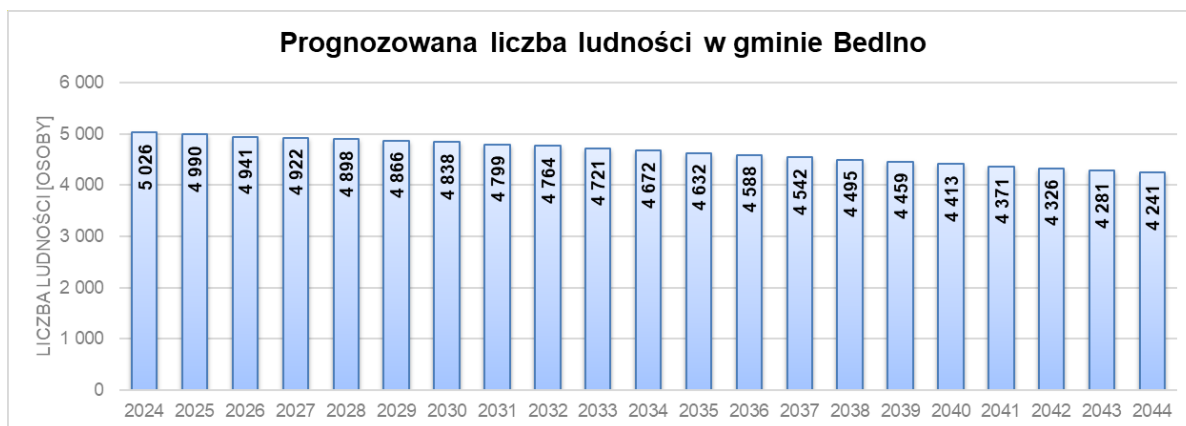
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

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 Bedno 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 prorodzinnych 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:

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

L₂₀₄₄ – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044 r.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM₀)

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

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

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

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (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 Bedno. 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 jednorodziną) 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 wielorodziną (SW), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (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:

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

gdzie:

PU_M - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

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

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

TERENY SPARCELOWANE	TERENY NIESPARCELOWANE
SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 80%	SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 50%
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 80%	SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 50%
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}	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
85SJ	3974,73	0,9	0,8	0,8	0,8	1831,56	41,25
95SJ	1409,63	0,6	0,8	0,8	0,8	433,04	9,75
97SJ	999,91	0,4	0,8	0,8	0,8	204,78	4,61
114SJ	993,26	0,6	0,8	0,8	0,8	305,13	6,87
122SJ	8035,04	0,4	0,8	0,8	0,8	1645,58	37,06
141SJ	1190,04	0,6	0,8	0,8	0,8	365,58	8,23
144SJ	2566,13	0,4	0,8	0,8	0,8	525,54	11,84
151SJ	1856,4	0,4	0,8	0,8	0,8	380,19	8,56
304SJ	1029,63	0,4	0,8	0,8	0,8	210,87	4,75
311SJ	1233,87	0,4	0,8	0,8	0,8	252,7	5,69
354SJ	691,22	0,4	0,8	0,8	0,8	141,56	3,19
365SJ	22943,17	0,4	0,8	0,8	0,8	4698,76	105,83
377SJ	1026,97	0,4	0,8	0,8	0,8	210,32	4,74
221SZ	1102,47	0,4	0,8	0,2	0,8	56,45	1,27
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:							253,65

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
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
25SJ	7950,97	0,6	0,5	0,8	0,8	1526,59	34,38
27SJ	9038,39	0,4	0,5	0,8	0,8	1156,91	26,06
28SJ	2576,46	0,4	0,5	0,8	0,8	329,79	7,43
31SJ	7357,77	0,6	0,5	0,8	0,8	1412,69	31,82
36SJ	1386,18	0,4	0,5	0,8	0,8	177,43	4
40SJ	1094,08	0,6	0,5	0,8	0,8	210,06	4,73
45SJ	1817,1	0,4	0,5	0,8	0,8	232,59	5,24
46SJ	5666,93	0,4	0,5	0,8	0,8	725,37	16,34
48SJ	1664,05	0,6	0,5	0,8	0,8	319,5	7,2
51SJ	3485,24	0,6	0,5	0,8	0,8	669,17	15,07
53SJ	1179,66	0,6	0,5	0,8	0,8	226,49	5,1
55SJ	1436,65	0,6	0,5	0,8	0,8	275,84	6,21
61SJ	127,11	0,4	0,5	0,8	0,8	16,27	0,37
63SJ	1608,12	0,4	0,5	0,8	0,8	205,84	4,64
64SJ	1799,08	0,4	0,5	0,8	0,8	230,28	5,19
65SJ	662,54	0,4	0,5	0,8	0,8	84,81	1,91
66SJ	3593,6	0,4	0,5	0,8	0,8	459,98	10,36
67SJ	7670,93	0,6	0,5	0,8	0,8	1472,82	33,17
68SJ	3107,35	0,6	0,5	0,8	0,8	596,61	13,44
69SJ	5618,34	0,4	0,5	0,8	0,8	719,15	16,2
71SJ	3699,03	0,4	0,5	0,8	0,8	473,48	10,66
74SJ	2440,26	0,4	0,5	0,8	0,8	312,35	7,03
78SJ	4194,54	0,6	0,5	0,8	0,8	805,35	18,14
81SJ	5280,38	0,4	0,5	0,8	0,8	675,89	15,22

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
83SJ	1085,37	0,4	0,5	0,8	0,8	138,93	3,13
85SJ	8485,45	0,9	0,5	0,8	0,8	2443,81	55,04
88SJ	882,22	0,6	0,5	0,8	0,8	169,39	3,82
93SJ	782,71	0,6	0,5	0,8	0,8	150,28	3,38
94SJ	2696,09	0,6	0,5	0,8	0,8	517,65	11,66
95SJ	2989,49	0,6	0,5	0,8	0,8	573,98	12,93
96SJ	2185,8	0,4	0,5	0,8	0,8	279,78	6,3
97SJ	1897,78	0,4	0,5	0,8	0,8	242,92	5,47
98SJ	1649,5	0,4	0,5	0,8	0,8	211,14	4,76
103SJ	2429,83	0,6	0,5	0,8	0,8	466,53	10,51
104SJ	21425,64	0,4	0,5	0,8	0,8	2742,48	61,77
106SJ	8163,46	0,6	0,5	0,8	0,8	1567,38	35,3
108SJ	1922,25	0,4	0,5	0,8	0,8	246,05	5,54
109SJ	1001,66	0,6	0,5	0,8	0,8	192,32	4,33
112SJ	4210,66	0,6	0,5	0,8	0,8	808,45	18,21
115SJ	687,85	0,4	0,5	0,8	0,8	88,04	1,98
116SJ	3595,86	0,4	0,5	0,8	0,8	460,27	10,37
121SJ	1543,34	0,4	0,5	0,8	0,8	197,55	4,45
122SJ	17408,73	0,4	0,5	0,8	0,8	2228,32	50,19
123SJ	1346,35	0,9	0,5	0,8	0,8	387,75	8,73
124SJ	3350,33	0,6	0,5	0,8	0,8	643,26	14,49
125SJ	2485,15	0,4	0,5	0,8	0,8	318,1	7,16
139SJ	4436,23	0,4	0,5	0,8	0,8	567,84	12,79
140SJ	1369,9	0,4	0,5	0,8	0,8	175,35	3,95
152SJ	1370,09	0,4	0,5	0,8	0,8	175,37	3,95
154SJ	2658,23	0,4	0,5	0,8	0,8	340,25	7,66
155SJ	1209,52	0,4	0,5	0,8	0,8	154,82	3,49
157SJ	2877,17	0,4	0,5	0,8	0,8	368,28	8,29
164SJ	4988,16	0,4	0,5	0,8	0,8	638,48	14,38
165SJ	7296,71	0,4	0,5	0,8	0,8	933,98	21,04
170SJ	4116,85	0,4	0,5	0,8	0,8	526,96	11,87
173SJ	2355,26	0,6	0,5	0,8	0,8	452,21	10,18

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
176SJ	2696,05	0,4	0,5	0,8	0,8	345,09	7,77
178SJ	3393,39	0,4	0,5	0,8	0,8	434,35	9,78
189SJ	3301,04	0,4	0,5	0,8	0,8	422,53	9,52
190SJ	797,71	0,4	0,5	0,8	0,8	102,11	2,3
195SJ	1315,32	0,6	0,5	0,8	0,8	252,54	5,69
196SJ	933,49	0,4	0,5	0,8	0,8	119,49	2,69
197SJ	1228,74	0,6	0,5	0,8	0,8	235,92	5,31
202SJ	1026,64	0,4	0,5	0,8	0,8	131,41	2,96
203SJ	1477,64	0,4	0,5	0,8	0,8	189,14	4,26
206SJ	3016,58	0,4	0,5	0,8	0,8	386,12	8,7
209SJ	1331,96	0,4	0,5	0,8	0,8	170,49	3,84
210SJ	2106,78	0,4	0,5	0,8	0,8	269,67	6,07
219SJ	1781,46	0,4	0,5	0,8	0,8	228,03	5,14
223SJ	4251,1	0,6	0,5	0,8	0,8	816,21	18,38
225SJ	8971,84	0,6	0,5	0,8	0,8	1722,59	38,8
227SJ	2213,67	0,4	0,5	0,8	0,8	283,35	6,38
234SJ	1500,72	0,4	0,5	0,8	0,8	192,09	4,33
239SJ	876,43	0,4	0,5	0,8	0,8	112,18	2,53
250SJ	665,39	0,6	0,5	0,8	0,8	127,75	2,88
255SJ	2153,2	0,4	0,5	0,8	0,8	275,61	6,21
257SJ	1111,51	0,4	0,5	0,8	0,8	142,27	3,2
263SJ	680,99	0,6	0,5	0,8	0,8	130,75	2,94
278SJ	2745,64	0,4	0,5	0,8	0,8	351,44	7,92
280SJ	1885,85	0,4	0,5	0,8	0,8	241,39	5,44
283SJ	2015,36	0,4	0,5	0,8	0,8	257,97	5,81
292SJ	269,78	0,4	0,5	0,8	0,8	34,53	0,78
304SJ	7843,29	0,4	0,5	0,8	0,8	1003,94	22,61
308SJ	2189,48	0,4	0,5	0,8	0,8	280,25	6,31
309SJ	2201,55	0,4	0,5	0,8	0,8	281,8	6,35
310SJ	1781,5	0,4	0,5	0,8	0,8	228,03	5,14
311SJ	3081,86	0,4	0,5	0,8	0,8	394,48	8,88
322SJ	1632,83	0,4	0,5	0,8	0,8	209	4,71

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
325SJ	1092,22	0,6	0,5	0,8	0,8	209,71	4,72
328SJ	2219,06	0,4	0,5	0,8	0,8	284,04	6,4
331SJ	3317,75	0,4	0,5	0,8	0,8	424,67	9,56
332SJ	1629,32	0,4	0,5	0,8	0,8	208,55	4,7
335SJ	2999,8	0,4	0,5	0,8	0,8	383,97	8,65
339SJ	1406,18	0,4	0,5	0,8	0,8	179,99	4,05
345SJ	3225,89	0,4	0,5	0,8	0,8	412,91	9,3
348SJ	661,07	0,6	0,5	0,8	0,8	126,93	2,86
352SJ	3730,58	0,4	0,5	0,8	0,8	477,51	10,75
354SJ	1155,33	0,4	0,5	0,8	0,8	147,88	3,33
355SJ	648,23	0,4	0,5	0,8	0,8	82,97	1,87
357SJ	2055,25	0,4	0,5	0,8	0,8	263,07	5,93
365SJ	6693,24	0,4	0,5	0,8	0,8	856,73	19,3
366SJ	1137,6	0,4	0,5	0,8	0,8	145,61	3,28
370SJ	3306,28	0,4	0,5	0,8	0,8	423,2	9,53
371SJ	4620,17	0,4	0,5	0,8	0,8	591,38	13,32
372SJ	3138,06	0,4	0,5	0,8	0,8	401,67	9,05
373SJ	1858,97	0,4	0,5	0,8	0,8	237,95	5,36
379SJ	1527,87	0,4	0,5	0,8	0,8	195,57	4,4
382SJ	1802,32	0,4	0,5	0,8	0,8	230,7	5,2
383SJ	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
28SZ	1114,25	0,6	0,8	0,2	0,8	85,57	1,93
30SZ	2440,19	0,6	0,8	0,2	0,8	187,41	4,22
38SZ	1663,2	0,4	0,8	0,2	0,8	85,16	1,92
40SZ	1433,49	0,6	0,8	0,2	0,8	110,09	2,48
47SZ	5273,76	0,4	0,8	0,2	0,8	270,02	6,08
60SZ	3633,79	0,6	0,8	0,2	0,8	279,08	6,29
63SZ	2435,12	0,6	0,8	0,2	0,8	187,02	4,21
66SZ	1498,81	0,4	0,8	0,2	0,8	76,74	1,73
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

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
96SZ	67,4	0,4	0,8	0,2	0,8	3,45	0,08
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
131SZ	2782,44	0,4	0,8	0,2	0,8	142,46	3,21
133SZ	5181,79	0,6	0,8	0,2	0,8	397,96	8,96
139SZ	2355,28	0,6	0,8	0,2	0,8	180,89	4,07
146SZ	1836,55	0,4	0,8	0,2	0,8	94,03	2,12
150SZ	1431,01	0,6	0,8	0,2	0,8	109,9	2,48
165SZ	2018,17	0,4	0,8	0,2	0,8	103,33	2,33
168SZ	5039,51	0,4	0,8	0,2	0,8	258,02	5,81
171SZ	2725,76	0,6	0,8	0,2	0,8	209,34	4,71
172SZ	1184,05	0,4	0,8	0,2	0,8	60,62	1,37
182SZ	1436,05	0,6	0,8	0,2	0,8	110,29	2,48
205SZ	1632,76	0,8	0,8	0,2	0,8	167,19	3,77
221SZ	3371,58	0,4	0,8	0,2	0,8	172,62	3,89
228SZ	1080,91	0,6	0,8	0,2	0,8	83,01	1,87
235SZ	1158,43	0,4	0,8	0,2	0,8	59,31	1,34
245SZ	1400,38	0,4	0,8	0,2	0,8	71,7	1,61
252SZ	1342,67	0,4	0,8	0,2	0,8	68,74	1,55
253SZ	727,18	0,6	0,8	0,2	0,8	55,85	1,26
263SZ	2367,35	0,4	0,8	0,2	0,8	121,21	2,73
269SZ	722,86	0,6	0,8	0,2	0,8	55,52	1,25
275SZ	345,76	0,6	0,8	0,2	0,8	26,55	0,6
280SZ	4266	0,4	0,8	0,2	0,8	218,42	4,92
288SZ	89,45	0,4	0,8	0,2	0,8	4,58	0,1
295SZ	1915,77	0,4	0,8	0,2	0,8	98,09	2,21
303SZ	5112,51	0,6	0,8	0,2	0,8	392,64	8,84
304SZ	2597,66	0,4	0,8	0,2	0,8	133	3
305SZ	1172,66	0,6	0,8	0,2	0,8	90,06	2,03

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
306SZ	499,79	0,4	0,8	0,2	0,8	25,59	0,58
353SZ	4649,93	0,4	0,8	0,2	0,8	238,08	5,36
362SZ	1312,6	0,6	0,8	0,2	0,8	100,81	2,27
379SZ	2879,89	0,4	0,8	0,2	0,8	147,45	3,32
384SZ	1603,02	0,4	0,8	0,2	0,8	82,07	1,85
414SZ	2336,01	0,4	0,8	0,2	0,8	119,6	2,69
420SZ	1273,87	0,6	0,8	0,2	0,8	97,83	2,2
421SZ	1607,6	0,4	0,8	0,2	0,8	82,31	1,85
427SZ	1015,97	0,6	0,8	0,2	0,8	78,03	1,76
443SZ	951,36	0,4	0,8	0,2	0,8	48,71	1,1
444SZ	4798,35	0,4	0,8	0,2	0,8	245,68	5,53
446SZ	1725,47	0,6	0,8	0,2	0,8	132,52	2,98
448SZ	1514,83	0,4	0,8	0,2	0,8	77,56	1,75
449SZ	1236,07	0,4	0,8	0,2	0,8	63,29	1,43
457SZ	712,35	0,4	0,8	0,2	0,8	36,47	0,82
460SZ	1066,8	0,4	0,8	0,2	0,8	54,62	1,23
467SZ	1128,26	0,4	0,8	0,2	0,8	57,77	1,3
469SZ	1494,21	0,4	0,8	0,2	0,8	76,5	1,72
479SZ	2926,43	0,4	0,8	0,2	0,8	149,83	3,37
496SZ	1113,34	0,6	0,8	0,2	0,8	85,5	1,93
505SZ	794,57	0,6	0,8	0,2	0,8	61,02	1,37
513SZ	2612,53	0,8	0,8	0,2	0,8	267,52	6,03
515SZ	1619,92	0,6	0,8	0,2	0,8	124,41	2,8
526SZ	1003,07	0,4	0,8	0,2	0,8	51,36	1,16
535SZ	690,69	0,4	0,8	0,2	0,8	35,36	0,8
550SZ	999,37	0,4	0,8	0,2	0,8	51,17	1,15
555SZ	1463,75	0,4	0,8	0,2	0,8	74,94	1,69
559SZ	2834,99	0,4	0,8	0,2	0,8	145,15	3,27
588SZ	2492,82	0,6	0,8	0,2	0,8	191,45	4,31
591SZ	1446,17	0,4	0,8	0,2	0,8	74,04	1,67
608SZ	2861,39	0,9	0,8	0,2	0,8	329,63	7,42
624SZ	1586,94	0,6	0,8	0,2	0,8	121,88	2,75

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
674SZ	10781,12	0,6	0,8	0,2	0,8	827,99	18,65
686SZ	9735,13	0,4	0,8	0,2	0,8	498,44	11,23
687SZ	2354,98	0,4	0,8	0,2	0,8	120,57	2,72
688SZ	13327,42	0,4	0,8	0,2	0,8	682,36	15,37
692SZ	2634,22	0,4	0,8	0,2	0,8	134,87	3,04
693SZ	1121,16	0,4	0,8	0,2	0,8	57,4	1,29
694SZ	3165,24	0,4	0,8	0,2	0,8	162,06	3,65
695SZ	954,42	0,4	0,8	0,2	0,8	48,87	1,1
696SZ	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:							1 424,22

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 **1 678 osób**, co przekłada się na **265,48%** 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 **161,43 ha**, co przekłada się na **99,84%** 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 dotyczącym możliwości rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III. 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Bedlno obszary uzupełnienia zabudowy.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Bedlno 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 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.

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 umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których:

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

Gminne ustalenia standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy Bedlno, 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 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 zieleni i rekreacji (SN) 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 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 – 0,6,
- 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 383 strefy wielofunkcyjne 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 – 0,9,
- 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 696 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 52 strefy usługowe (**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: 8 – 28 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 16 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: 0,4 – 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 30%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Bedlno wyznaczono 38 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: 8 - 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 18 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 – 70%;

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 65 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 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 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 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 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.
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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
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 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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
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 nieurbanizowane.
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, Stanisławice 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.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	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.
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.
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 remediacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na dzień sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Bedlno Rada Gminy Bedlno nie przyjęła uchwały nie wyznaczyła 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. 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 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 oraz uwzględniono krajobrazy priorytetowe.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	Zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
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.