Plan ogólny Gminy Świnice Warckie

Uzasadnienie

5 marzec 2026 r.

Spis treści:

1. 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 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie); 4

1.1. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie: 7

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia; 16

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 18

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. 20

4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego; 20

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; 23

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy: 27

4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, ... 27

4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, ... 29

4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych, ... 29

4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, ... 30

4.3.e strefy ochronne ujęć wody, ... 30

4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, ... 30

4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, ... 30

4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, ... 30

4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, ... 31

4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, ... 31

4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, ... 34

4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne, ... 34

4.3.m obszary ograniczonego użytkowania, ... 35

4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, ... 36

4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, ... 36

4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 36

4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, ... 36

4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ... 37

4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego; 37

4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu; 38

4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe; 42

4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska; 46

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. 49

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 53

6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. 53

Projekt planu ogólnego Gminy Świnice Warckie (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały Nr II/11/2024 Rady Gminy Świnice Warckie z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Świnice Warckie, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z późniejszymi zmianami, zwanym dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odnosząc się do wymienionych w ww. ustawie obowiązkowych części uzasadnienia wyjaśniania się co następuje:

1. 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 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Świnice Warckie, za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) i strefy górnictwa (SG) wyznaczono pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania, obowiązujących planów miejscowych bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1SW** o powierzchni ok. 0,27 ha. Obejmuje ona istniejący, zabytkowy dwór w Zbylczycach.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-216SJ** o łącznej powierzchni ok. 105,8 ha. Obejmuje ona obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w głównej jednostce osadniczej gminy tj. Świnice Warckie, wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Ponadto strefa ta została wskazana w terenie gdzie obowiązujący plan miejscowy w Podłężu umożliwia realizację

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Prócz terenów objętych ww. planem miejscowym oraz obszarem uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia, strefa ta została wyznaczona w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdującej się poza ww. terenami, bez luk w zabudowie oraz dodatkowo w obrębie Świnic Warckich na obszarze położonym poza ww. terenami tj. 28SJ (fragment), 154SJ (fragment), 162SJ (fragment), 207SJ, 208SJ, 209SJ, 210SJ, 211SJ, 212SJ, w Stemplewie 210SJ (fragment) oraz w Piaskach – 120SJ (fragment).

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-533SZ** o łącznej powierzchni ok. 245,6 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej zabudowy zagrodowej w obrębie całej gminy w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej znajdującej się poza OUZ. Ponadto wskazano jeszcze następujące strefy z tą zabudową w Podłężu 7SZ fragment i w Drozdowie 492SZ fragment oraz 494SZ fragment.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego bądź decyzji o WZ w OUZ w terenie bez planu miejscowego. Zwraca się uwagę, że zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej wskazana jest jako profil dodatkowy wyłącznie w ww. strefach.
Możliwości wyznaczenia tych terenów precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Przyjmuje się, że luki w istniejącej zabudowie wylicza się dla wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W Gminie Świnice Warckie tylko ok. 0,1% powierzchni gminy objęte jest obowiązującym planem miejscowym. W terenie gdzie plan miejscowy w Podłężu umożliwiaj realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono odpowiednie strefy z zabudową mieszkaniową. Dla pozostałej części gminy bez planu miejscowego strefy z zabudową mieszkaniową wyznaczono w granicach wyznaczonego obszaru

uzupełnienia zabudowy, oraz w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się poza obszarem planu miejscowego czy poza OUZ. Ponadto wskazano w obszarach poza ww. terenami strefę z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - 28SJ fragment, 120SJ fragment, 154SJ fragment, 162SJ fragment, 207SJ, 208SJ, 209SJ, 210SJ fragment, 211SJ, 212SJ oraz strefę z zabudową rolniczą 7SZ fragment, 492SZ fragment, 494SZ fragment.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Świnice Warckie wynosi 87 mieszkańców. W przypadku gdy obliczone zapotrzebowanie wynosi mniej niż 500 – dla gmin, w których aktualna liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000, przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi 555 mieszkańców czyli poniżej wyliczonej chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, zwiększonej o max. 130% która wynosi 650 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Świnice Warckie strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa), poza strefami wymienionymi wcześniej, nie wykraczają poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, poza OUZ oraz poza tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

W związku z powyższym jest możliwość poszerzenia wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub wyznaczenia nowych stref z taką zabudową o pow. do ok. 6,9 ha dla SJ lub do ok. 29,4 ha dla SZ.

Metodologię obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

1.1. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 93,47km^2 (9 347 ha)

Suma powierzchnia użytkowej mieszkań w gminie – 115 819 m^2 [(1)]

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 506 972 m^2

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 156 027 m^2

Liczba mieszkań – 1 227[(2)]

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2014 – 3,24[(2)]

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2024 – 2,94[(2)]

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – 2,34

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 500 mieszkańców

x 70% – 350 mieszkańców

x 130% – 650 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 41,5 m^2

[1] *GUS-Bank Danych Lokalnych 2024*

Obszar uzupełnienia zabudowy

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	1 884 568 m^2 (188,5 ha)

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

Powierzchnia strefy SW	2 697 m^2 (0,27 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	351 m^2
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	290 m^2
Powierzchnia strefy SW niezabudowana(bez dróg)	**0**
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SW[2]	2 697 m^2
Powierzchnia strefy SW w OUZ	2 084 m^2
Powierzchnia strefy SW poza OUZ	613 m^2

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

Powierzchnia strefy SJ	1 057 950 m^2 (105,8 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	81 529 m^2
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	49 182 m^2
Powierzchnia strefy SJ niezbudowana – podstawowa (bez dróg) (4)[3]	**231 347** m^2 (23,1 ha)
Powierzchnia strefy SJ niezbudowana – dodatkowa (bez dróg) (5)	**130 521** m^2 (13,1 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ	1 581 m^2
Powierzchnia strefy SJ w OUZ	533 162 m^2 (53,3 ha)
Powierzchnia strefy SJ poza OUZ	524 788 m^2 (52,5 ha)

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	2 456 499 m^2 (245,6 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	364 957 m^2
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	100 906 m^2
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg) [3]	**132 290 m^2** (13,2 ha)
Powierzchnia strefy SZ niezbudowana – dodatkowa (bez dróg) [4]	**11 364 m^2** (1,1 ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ	2 267 m^2
Powierzchnia strefy SZ w OUZ	1 225 806 m^2 (122,6 ha)
Powierzchnia strefy SZ poza OUZ	1 230 693 m^2 (123 ha)

[2] – *do wyliczenia średniej pow. działek uwzględniono dz. o min. pow. 400m^2*

[3] – *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową (podstawowa) obejmująca :*

- *tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej (gmina pokryta jest w 100% mpzp),*
- *tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ oraz*
- *tereny z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej poza ww. terenami , z wyłączeniem luk w tej zabudowie*

[4] – *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową (dodatkowa) obejmująca obszary położone poza ww. terenami*

W związku z tym, że chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w strefach z zab. mieszkaniową, wyznaczonych zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(4), jest niższa od zwiększonego max. do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, w POG zostały wskazane dodatkowe wielofunkcyjne strefy z zab. mieszkaniową(5) tj.:

Strefa planistyczna	Powierzchnia
28SJ fragment	5 160 m^2
120SJ fragment	6 937 m^2
154SJ fragment	2 005 m^2
162SJ fragment	1 724 m^2
207SJ	22 135 m^2
208SJ	28 266 m^2
209SJ	28 143 m^2
210SJ fragment	4 626 m^2
212SJ	9 165 m^2
211SJ	22 388 m^2
7SZ fragment	1 101 m^2
492SZ fragment	8 661 m^2
494SZ fragment	1 602 m^2
Suma	140 927 m^2

OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**)*:*

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

SW: 290 / 351 = **0,83**

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m^2 pow. zabudowy w strefie SW przypada 83 m^2 pow. zab. mieszkaniowej.

SJ: 49 182 / 81 529 = **0,60**

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m^2 pow. zabudowy w strefie SJ przypada 60 m^2 pow. zab. mieszkaniowej.

SZ: 100 906 / 364 957 = **0,28**

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m^2 pow. zabudowy w strefie SZ przypada 28 m^2 pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchni uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

W2 = 115 819 / 156 027 = **0,74**

co znaczy, że statystycznie na każde 100m^2 pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 74 m^2 pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie (w 2044 r.) tj. 2,34 os./mieszkanie (**W3**)*:*

W3 = 1 / 2,34 = **0,43**

- Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca (w 2044 r.) – 41,5 m^2 (**W4**)

W4 = 1 / 41,5 = **0,024**

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/ **(I)**	Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie **/W1/**	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. mieszk. **/W2/**	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie **/W3/**	Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca **/W4/**
SW	0,70	0,83	0,74	0,43	0,024
SJ	0,41	0,60			
SZ	0,50	0,28			

śr. – wartość uśredniona

- Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW** nie wylicza się chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ponieważ w jej obrębie nie ma terenów niezabudowanych.

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch_{SJ}) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**:

$$\boldsymbol{Ch = \frac{P * W1}{Pdz} * Lm}$$

Gdzie: P – pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie

$Pdz_{śr}$ – średnia pow. działki – 1 512 m^2, na potrzeby wyliczeń przyjęto pow. dz. **1 000 m^2**

W1 - wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie – **0,60**

Lm – prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – **2,34**

Strefa	Wsk. udziału pow. zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	pow. działki w strefie	prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie
	W1	**Pdz**	**Lm**	**P**
SJ	0,60	1 000	2,34	podstawowa - 231 347 m^2
				dodatkowa – 130 521 m^2

Wyliczenie wskaźnika dla powierzchni podstawowej (Ch_{SJp})

$$\boldsymbol{Ch = \frac{231\,347 * 0{,}60}{1\,000} * 2{,}34 = 325}$$ mieszkańców

Wyliczona chłonność w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (podstawowa) wynosi **325** mieszkańców.

Wyliczenie wskaźnika dla powierzchni dodatkowej (Ch_{SJd})

$$\boldsymbol{Ch = \frac{130\,521 * 0{,}60}{1\,000} * 2{,}34 = 183}$$ mieszkańców

Wyliczona chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (dodatkowa) wynosi **183** mieszkańców.

Łącznie chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (dodatkowa) wynosi **508** mieszkańców

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch_{SZ}) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową **SZ**:

  - $\boldsymbol{Ch = \frac{P * W1}{Pdz} * Lm}$

  - Gdzie: P – pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istniejącej zabudowie

  - $Pdz_{śr}$ – średnia pow. działki – 2 267 m^2, na potrzeby wyliczeń przyjęto pow. dz. **2 000 m^2**

  - W1 - wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie – **0,28**

  - Lm – prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – **2,34**

Strefa	Wsk. udziału pow. zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	pow. działki w strefie	prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie
	W1	**Pdz**	**Lm**	**P**
SZ	0,28	2 000	2,34	podstawowa - 132 290 m^2
				dodatkowa – 11 364 m^2

- wyliczenie wskaźnika dla powierzchni podstawowej (Ch_{SJp})

$$\boldsymbol{Ch = \frac{132\ 290 * 0{,}28}{2\ 000} * 2{,}34 = 43}$$ mieszkańców

- Wyliczona chłonność w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (podstawowa) wynosi **324** mieszkańców.

- Wyliczenie wskaźnika dla powierzchni dodatkowej (Ch_{SJd})

$$\boldsymbol{Ch = \frac{11\ 364 * 0{,}28}{2\ 000} * 2{,}34 = 4}$$ mieszkańców

Wyliczona chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (dodatkowa) wynosi **47** mieszkańców.

Łącznie chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ (dodatkowa) wynosi **554** mieszkańców

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (podstawowa 325 mieszkańców i dodatkowa 183 mieszkańców) dla stref planistycznych SJ oraz dla SZ (podstawowa 43 mieszkańców i dodatkowa 4 mieszkańców) wynosi **555** mieszkańców, czyli poniżej zwiększonej o max. 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 650 mieszkańców i powyżej min. wartości 70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 350 mieszkańców.

W związku z powyższym jest możliwość poszerzenia wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową lub wyznaczenia nowych stref z taką zabudową o pow. do ok. 6,8 ha dla SJ lub do ok. 29,4 ha dla SZ.

- strefa usługowa **1-21SU** o łącznej powierzchni ok. 24,1 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (urzędy) czy sakralnej, głównie w środkowej części gminy koncentrując się w Świnicach Warckich.

- strefa gospodarcza **1-7SP** o łącznej powierzchni ok. 186 ha. Strefa ta obejmuje istniejące tereny produkcyjne w Świnicach Warckich /2-3SP/ oraz w Stemplewie

/1SP/. Ponadto w POG wskazano nowe tereny pod działalność gospodarczą w obrębie Chwalborzyce /4SP/, Wola Świniecka wzdłuż autostrady /6SO/, Piaski /7SP/ oraz największą powierzchniowo strefę gospodarczą w obrębie Władysławów, Parski, Kossew /5SP/.

- strefa produkcji rolniczej **1-33SR** o powierzchni ok. 47,9 ha. Strefa ta została wyznaczona w tych obszarach gminy, gdzie występuje koncentracja rolniczej zabudowy produkcyjnej.

- strefa infrastrukturalna **1-5SI** o łącznej pow. ok. 10 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej infrastruktury komunalnej jak m.in.:

  - Gminna oczyszczalnia ścieków w Świnicach Warckich – 4SI
  - GPZ Kraski – 3SI

  Teren infrastruktury wskazany jest w profilu podstawowym każdej ze stref planistycznych, stąd nie ma potrzeby wyznaczać tej strefy na każdym terenie z istniejącą czy planowaną infrastrukturą techniczną. Ograniczeniem jest max. powierzchnia takiego terenu tj. do 5000m^2, z wyłączeniem terenów telekomunikacji) których takie ograniczenie nie obowiązuje.

- strefa zieleni i rekreacji **1-11SN** o łącznej powierzchni ok. 16,3 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów parków, skwerów, miejsc rekreacji i sportu, boisk przy szkołach.

- strefa cmentarzy **1-3SC** o pow. ok 3 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejących, czynnych cmentarzy w gminie, położonych w Chwalborzycach (1SC), w Świnicach Warckich (2SC), w Grodzisku (3SC).

- strefa otwarta **1-11SO** o łącznej powierzchni ok. 8 605 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów, tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej. W tej strefie będzie można również lokalizować instalacje odnawialnych źródeł energii o ile zostanie to ujęte w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy. Dotyczy to głównie terenów poza

obszarami chronionymi na podstawie przepisów o ochronie przyrody czy terenami leśnymi.

- strefa komunikacyjna **1-4SK** o łącznej powierzchni prawie 111,5 ha. Strefa ta obejmuje:

  - autostrada A2 – /1-3SK/, na terenie gminy nie ma zjazdu z autostrady,
  - linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew /4SK/.

  Aby objąć drogi publiczne strefą komunikacji powinny one posiadać odpowiednią klasę techniczną (min. klasa G – droga główna). Dopuszcza się również w profilu dodatkowym dla tej strefy drogi publiczne klasy Z. Co istotne, wszystkie strefy planistyczne posiadają w profilu podstawowym teren komunikacji.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Świnice Warckie posiada odsetek pokrycia planami miejscowymi na poziomie ok. 0,1% pow. gminy czyli prawie cały obszar gminy nie jest objęty planami miejscowymi. Obszary lasów obejmują ok. 8% powierzchni gminy, znacznie poniżej średniej krajowej wynoszącej 29,6% a użytki rolne to ok. 84,3% całego obszaru gminy.

Zmiany zagospodarowania terenu na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Od 1 lipca 2026 r. aby móc wydać decyzję o WZiZT gmina musi posiadać obowiązujący plan ogólny, co do zasady teren objęty wnioskiem winien być położony w OUZ, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ma być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a parametry planowanej zmiany zagospodarowania muszą odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Decyzje o WZiZT wydane po 1 stycznia 2026 r. będą obowiązywać 5 lat. Decyzje o WZiZT, które staną się prawomocne przed ww. terminem nie będą posiadały terminu ważności.

Wyznaczenie OUZ jest istotne szczególnie dla terenów bez obowiązujących planów miejscowych oraz dla prawidłowego wyliczenia powierzchni luk w istniejącej zabudowie, co jest niezbędne dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

OUZ w Gminie Świnice Warckie wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k. Jak wynika z powyższego nie wszystkie budynki bierze się pod uwagę

wyznaczając OUZ ale tylko te rodzaje budynków, które zostały wskazane w ww. Rozporządzeniu według Klasyfikacji Środków Trwałych a mianowicie:

a) budynki przemysłowe o symbolu 101
b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103
c) budynki biurowe o symbolu 105
d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106
e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107
f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109
g) budynki mieszkalne o symbolu 110

Uwzględniając powyższe wymagania i wytyczne obszar ten w POG został wyznaczony za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34.12) i poprawnie zwalidowany. Obszar ten wynosi 129,3ha (Pu), a z uwzględnieniem dopuszczalnego w przepisach poszerzenia – **188,5** ha.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Świnice Warckie jest gminą wiejską.

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

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Świnice Warckie ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Strefy planistyczne co do zasady wskazywane były w obszarach zagospodarowanych, a rodzaj strefy zależał od sposobu zagospodarowania terenu nią objętego. W części wschodniej gminy, w obrębach Piaski (7SP) i Władysławów, Parski, Zimne Rydzyna (5SP) wskazane zostały spore strefy gospodarcze, gdzie gmina przewiduje w przyszłości uruchomić strefy aktywności gospodarczej aby pobudzić rozwój gospodarczy gminy.

Obecny, dominujący rolniczy profil gminy zauważalnie ulega przeobrażeniom na rzecz koncentracji obszarowej gospodarstw rolniczych przy jednoczesnym spadku liczby czynnych rolników.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie.

Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu będzie musiał odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnianiem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Jak wynika w tego przepisu ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2026 r. natomiast ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Gmina Świnice Warckie posiada Strategię Rozwoju Gminy Świnice Warckie na lata 2026-2036, przyjętą Uchwałą nr XV/106/2025 Rady Gminy Świnice Warckie z dnia 18 grudnia 2025 r.

Misja rozwoju gminy Świnice Warckie w perspektywie 2036r. określona w ww. strategii to:

Gmina Świnice Warckie - zielone, dobrze skomunikowane i atrakcyjne do zamieszkania miejsce łączące tradycję z nowoczesnością, budujące silną tożsamość lokalną i konkurencyjność w regionie.

Z kolei wizja gminy w 2036r. to:

W 2036 roku gmina Świnice Warckie jest miejscem bardzo atrakcyjnym do życia, pracy i wypoczynku – gminą zieloną, dobrze skomunikowaną i przyjazną mieszkańcom. Dzięki rozwojowi nowoczesnej infrastruktury, szerokiej ofercie usług publicznych i wspieraniu aktywności społecznej, gmina sprzyja integracji międzypokoleniowej oraz podtrzymywaniu tożsamości lokalnej. W wymiarze gospodarczym i środowiskowym gmina wykorzystuje swoje naturalne i kulturowe atuty i staje się rozpoznawalnym punktem turystycznym na mapie regionu. Nowoczesna i zrównoważona infrastruktura drogowa, kolejowa czy rekreacyjna zapewnia wygodę mieszkańcom i odwiedzającym. Jednocześnie dzięki ochronie walorów przyrodniczych, rozwojowi odnawialnych źródeł energii oraz adaptacji do zmian klimatu gmina jest miejscem bezpiecznym, ekologicznym i odpornym na

zagrożenia. W efekcie gmina Świnice Warckie jest gminą nowoczesną i otwartą, ale zachowującą jednocześnie swój wiejski charakter, spokój i naturalne piękno.

Cele strategiczne rozwoju gminy w wymiarze przestrzennym, czyli odnoszącym się wprost do materii POG to:

Cel nr 2 *Wzmocnienie lokalnej gospodarki i aktywizacja przedsiębiorczości* określa m.in. kierunek działania *2.1 Podnoszenie potencjału inwestycyjnego gminy* w tym

- Dążenie *do utworzenia w gminie strefy biznesowej/gospodarczej/inwestycyjnej, w tym poprzez pozyskanie odpowiednich gruntów oraz ich uzbrojenie w niezbędną infrastrukturę*

Cel nr 3 *Kształtowanie wygodnej, funkcjonalnej przestrzeni i rozwijanie infrastruktury*.

W wymiarze przestrzennym celem gminy Świnice Warckie jest kształtowanie wygodnej, funkcjonalnej przestrzeni i rozwijanie infrastruktury, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i postępujących zmian demograficznych i klimatycznych. Jednym z kluczowych wyzwań w tym zakresie jest utrzymanie ładu przestrzennego i harmonijny rozwój zabudowy, z uwzględnieniem rozbudowy i modernizacji podstawowej infrastruktury technicznej oraz kształtowania atrakcyjnych przestrzeni publicznych. Działania ukierunkowane na uzupełnianie przestrzeni o elementy małej architektury czy rozwój miejsc sprzyjających integracji społecznej mają stworzyć przyjazne środowisko do życia w gminie Świnice Warckie.

Drugim kierunkiem działań jest rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej – drogowej i sieciowej. Szczególne znaczenie ma tutaj wykorzystanie potencjału istniejącej linii kolejowej w celu poprawy skomunikowania gminy z regionem. Działania te są odpowiedzią na potrzebę poprawy dostępności komunikacyjnej, co stanowi priorytet w kontekście wzmacniania atrakcyjności osiedleńczej.

Jednym z kluczowych kierunków jest także rozwijanie infrastruktury społecznej i podnoszenie jej standardu. Miejsca sprzyjające aktywności i integracji społecznej, takie

jak świetlice wiejskie czy obiekty i tereny rekreacyjno-sportowe są niezbędne, by gmina nie pełniła wyłącznie funkcji „sypialni", lecz rozwijała się w wymiarze społeczno-gospodarczym. Dolina rzeki Ner, trasy kajakowe, piesze i rowerowe czy kompleksy leśne tworzą bowiem naturalne zaplecze rekreacyjne, które może być wykorzystane do budowania oferty turystyczno-wypoczynkowej. Dzięki temu gmina staje się atrakcyjnym miejscem nie tylko do mieszkania, ale i do aktywnego spędzania czasu wolnego.

Wybrane kierunki działań przypisane dla tego celu, odpowiednie do ustaleń POG to:

3.1. Zrównoważony rozwój przestrzenny

- Kontrolowany, harmonijny rozwój zabudowy, z zachowaniem spójności z rozwojem infrastruktury technicznej – uzbrajanie terenów pod zabudowę mieszkaniową w podstawową infrastrukturę sieciową;
- Kształtowanie atrakcyjnych, funkcjonalnych przestrzeni publicznych poprzez ich uporządkowanie i zagospodarowanie;
- Utrzymanie ładu przestrzennego i przeciwdziałanie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy;

3.2. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury technicznej

- Dążenie do wykorzystania potencjału istniejącej linii kolejowej na potrzeby transportu pasażerskiego i rozwoju transportu lokalnego

3.3. Rozbudowa i modernizacja infrastruktury społecznej

- Rozwijanie infrastruktury i zagospodarowywanie przestrzeni sprzyjającej aktywności i integracji społecznej, np. lokalnych miejsc spotkań dla mieszkańców, w tym poprzez budowę nowych świetlic wiejskich lub adaptację nieużytkowanych obiektów na te cele;
- Poprawa standardu technicznego obiektów zabytkowych, zwłaszcza dworów na terenie gminy oraz dostosowanie ich do pełnienia funkcji społecznych, kulturalnych, turystycznych;
- Rozbudowa i modernizacja infrastruktury sportowo-rekreacyjnej.

Powyższe jest uwzględnione w projekcie POG poprzez racjonalne wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych, ze stosownymi terenami wskazanymi w profilu podstawowym i dodatkowym i wskaźnikami zagospodarowania terenu odpowiednimi do tych profili.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego został przyjęty Uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskom i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Świnice Warckie, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego. A mianowicie:

- Postulaty i rekomendacje dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego województwa wskazane ww. Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego to:

Osadnictwo. I. Region spójny o zrównoważonym systemie osadniczym:

1.5. Rozwój miast o znaczeniu lokalnym i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich m.in. poprzez:

I.5.2. rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb, w tym m.in.:

- racjonalne wykorzystanie dla produkcji rolnej obszarów o najlepszych uwarunkowaniach środowiskowych, szczególnie w powiatach sieradzkim, łęczyckim, kutnowskim, łowickim, skierniewickim i rawskim;

I.5.3. rozwój funkcji środowiskowej obszarów wiejskich, w tym m.in.:

- racjonalne użytkowanie gruntów rolnych i wyłączenie z produkcji części gruntów najsłabszych;
- eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego w celu ochrony bioróżnorodności;
- rozwój rolnictwa ekologicznego.

Transport. II. Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury transportowej

II.2. Rozwój systemu powiązań kolejowych zewnętrznych i wewnętrznych m.in. poprzez:

II.2.1 realizację strategicznego układu kolejowego w ramach Transeuropejskiej Sieci Transportowej (TEN-T), w tym m.in.:

- oprawę parametrów technicznych i likwidację punktowych ograniczeń prędkości na linii kolejowej CE65 Chorzów Batory – Tczew (linia Nr 131 Chorzów Batory – Tczew, tzw. „magistrala węglowa");

II.2.3. wzmocnienie i rozwój inteligentnych systemów transportowych w transporcie kolejowym, w tym m.in.: służących kompleksowemu sterowaniu i zarządzaniu ruchem kolejowym.

Infrastruktura techniczna. III. Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury technicznej

III.2. Rozwój energetyki wykorzystującej OZE m.in. poprzez:

III.2.1. budowę elektrowni wiatrowych, w tym m.in. budowę elektrowni wiatrowych w strefie, gdzie nie obowiązuje zakaz ich lokalizacji określony w ustawie z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych, rozwój energetyki prosumenckiej;

III.2.2. budowę elektrowni słonecznych, w tym m.in. budowę elektrowni fotowoltaicznych na obszarach nie objętych ochroną prawną oraz cennych przyrodniczo i krajobrazowo, rozwój energetyki prosumenckiej;

Środowisko przyrodnicze. IV. Region o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego

IV.1. Racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi m.in. poprzez:

IV.1.1. ochronę gleb, w tym m.in.:

- zachowanie gleb najwartościowszych klas bonitacyjnych (I-IV) i ograniczanie sposobu ich zagospodarowania na cele nie związane z funkcją rolniczą, w tym lokalizacją farm wiatrowych i fotowoltaicznych;

IV.2. Zwiększanie i poprawa jakości zasobów wodnych m.in. poprzez:

IV.2.1. ochronę zasobów wód powierzchniowych oraz poprawę zdolności retencyjnych zlewni, w tym m.in.:

- ochronę obszarów źródliskowych oraz istniejących zbiorników wodnych, m.in. starorzeczy, oczek wodnych, torfowisk, bagien i mokradeł oraz rewitalizacja terenów bagienno-torfowiskowych;

IV.2.2. poprawę jakości wód powierzchniowych, w tym m.in.:

- tworzenie stref ekotonowych wzdłuż głównych rzek województwa i ich dopływów oraz wokół dużych zbiorników retencyjnych w celu ograniczenia migracji zanieczyszczeń do rzek;
- ograniczenie presji urbanistycznej w dolinach rzek;

IV.2.3. ochronę zasobów i jakości wód podziemnych, w tym m.in.:

- prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami, m.in. ograniczanie lokalizacji instalacji w strefach ochronnych wód podziemnych oraz zabezpieczanie obszarów alimentacji wód podziemnych, szczególnie w strefach ONO i OWO;

IV.7. Przeciwdziałanie zagrożeniom, m.in. poprzez:

IV.7.6. przeciwdziałanie skutkom i adaptacja do zmian klimatu, w tym m.in.

- ograniczanie skutków suszy w obszarach największego deficytu wody:
  - budowa obiektów retencjonujących wodę, szczególnie zbiorników wynikających z Planów Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla Obszarów Dorzecza Wisły oraz Odry, priorytetowych wskazanych w Wojewódzkim Programie Małej Retencji oraz preferowanych do realizacji, usytuowanych w strefie bardzo silnego pustynnienia;

Krajobraz i ład przestrzenny. VII. Region o krajobrazie wysokiej jakości

VII.3. Kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie, m.in. poprzez:

VII.3.2. przeciwdziałanie rozwojowi chaotycznej urbanizacji i ruralizacji, w tym m.in.:

- ograniczanie procesów suburbanizacji;

Wykaz inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obrębie gminy Świnice Warckie:

- Prace na linii kolejowej CE65 na odc. Chorzów Batory – Tarnowskie Góry – Karsznice – Inowrocław – Bydgoszcz – Maksymilianowo
- Rekultywacja zamkniętych składowisk odpadów komunalnych w tym: Brzeziny, Moszczenica, Domaszno, Łubnice, Kluski, Krzyż, Bartochów, Łochyńsko, Lubochnia, Studzienica, Kruszów, Sławęcin, Borek, Świnice Warckie, Strobin Kolonia

Ustalenia planu ogólnego Gminy Świnice Warckie wpisują się w powyższe zadania poprzez:

- racjonalne wyznaczenie stref planistycznych;
- ograniczenie wskazania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową do terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację

funkcji mieszkaniowych czy usługowych oraz do obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ);

- ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych, form ochrony przyrody oraz istniejącego zagospodarowania terenu.
- wyznaczenie na większości obszaru gminy strefy otwartej (SO) gdzie nie dopuszcza się wyznaczania terenów z możliwością zabudowy. Dla wskazanej istniejącej i projektowanej infrastruktury drogowej, kolejowej czy przesyłowej wskazano odpowiednie strefy planistyczne SK, SI bądź strefę otwartą – SO.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie Gminy Świnice Warckie występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”
- Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 - Pradolina Warszawsko-Berlińska
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Pradolina Bzury-Neru
- Pomniki przyrody

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej”

Obszar położony na Równinie Łowicko-Błońskiej, na południe od Równiny Kutnowskiej. Równinę przecinają rzeczki, spływające do Bzury z Wzniesień Południowomazowieckich. Obszary zalesione zajmują niewielką powierzchni ostoi. Najważniejsza z rzek ostoi to Bzura, której dolina jest silnie zatorfiona, pokryta mozaiką szuwarów turzycowych i roślinności łąkowej; średnia szerokość doliny rzecznej wynosi ok. 2 km. Dolina pocięta jest gęstą siecią rowów melioracyjnych, a sama rzeka jest uregulowana; brak tu starorzeczy.

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 - Pradolina Warszawsko-Berlińska

Kod: PLB100001

Rodzaj: Dyrektywa ptasia

Obszar obejmuje część Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, od zachodniej granicy woj. łódzkiego po granice miasta Łowicza. Pod względem położenia geograficznego znajduje się w granicach Równiny Łowicko-Błońskiej, na południe od Równiny Kutnowskiej.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 - Pradolina Bzury-Neru

Kod: PLH100006

Rodzaj: Dyrektywa siedliskowa

Pradolina Bzury – Neru jest to najcenniejszy obszar bagienny w środkowej części kraju i miejsce występowania wielu rzadkich gatunków roślin naczyniowych oraz obszar lęgowy ponad 100 gatunków ptaków (ostoja ptasia o randze krajowej).

Pomniki przyrody

- Stemplew. Przy SOSW Dąb szypułkowy o obwodzie 474 cm i wysokości ok. 30 m
- Stemplew (tereny przyległe do gorzelni). Dąb szypułkowy o obw. 623cm i wysokości 25m.
- Stemplew (przy O.S.P. w Stemplewie). Topola biała o obw. na wys. 1,3m – 495cm i wysokości 30m.
- Zbylczyce. Park wiejski. Grab (aleja grabowa) złożona z ok. 350 sztuk o pierśnicy 60-150 cm i wysokości ok. 20-25 m.

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni terenu Gminy Świnice Warckie wyniósł 31,6% w 2024 roku.

Ustalenia projektu planu ogólnego gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają obowiązujące formy ochrony przyrody.

Obszary Natura 2000 znajdują się w zdecydowanej większości w strefie otwartej 1 i 2 SO.

Obszar chronionego krajobrazu znajduj się również w strefie otwartej 1 i 2 SO.

Pomniki przyrody położone są w obrębie różnych stref w tym aleja grabowa w parku wiejskim w Zbylczycach znajduje się w strefie otwartej 2SO.

W strefach otwartych nie dopuszcza się żadnej zabudowy a w profilu funkcjonalnym strefy wskazano m.in. teren zieleni naturalnej. Dla stref otwartych obejmujących Obszar Natura 2000 czy obszary chronionego krajobrazu nie ustalono profili dodatkowych. W każdej innej strefie planistycznej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ustala się teren zieleni naturalnej.

4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Zgodnie z danymi PGW WP tereny szczególnego zagrożenia powodzią występują w północnej i wschodniej części gminy wzdłuż Neru. Tereny szczególnego zagrożenia powodziową o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10% i 1% położone są w obrębie strefy otwartej 1 i 2SO. W strefie tej nie dopuszcza się wyznaczania terenów gdzie możliwa byłaby jakakolwiek zabudowa.

Na terenie Gminy Świnice Warckie w jej wschodniej części znajduje się obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych,

Na terenie gminy Świnice Warckie:

- dla obrębów ewidencyjnych: Bielawy, Chęcin, Chorzepin, Chwalborzyce, Drozdów, Grodzisko, Gusin, Kaznów, Kaznówek, Kossew, Kozanki Podleśne, Kraski, Łyków, Piaski, Podgórze i Holendry, Polusin, Rogów, Stemplew, Świnice Kolonia, Świnice Osiedle, Świnice Warckie, Tolów, Władysławów, Wola Świniecka, Wyganów, Zbylczyce, Zimne Rydzyna - występują urządzenia melioracji wodnych, tj. sieć drenarska oraz rowy melioracyjne;
- dla obrębów ewidencyjnych: Parski, Podłęże - nie występują urządzenia melioracji wodnych.

Jak wynika z informacji przekazanej przez Zarząd Zlewni w Sieradzu PGW Wody Polskie dane o urządzeniach melioracji wodnych i zmeliorowanych gruntach w postaci wektorowej nie występują.

W każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, przy odpowiednim stopniu szczegółowości temat gruntów zmeliorowanych, o ile będą występować, będzie mógł być odpowiednio uwzględniany.

4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w ramach Systemu Ochrony Przeciwosuwiskowej oraz informacją przekazaną przez Starostę Łęczyckiego, na terenie gminy brak jest obszarów występowania osuwisk oraz brak terenów zagrożonymi ruchami masowymi ziemi.

4.3.e strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy zostały wyznaczone strefy ochronne bezpośrednie dla komunalnych ujęć wód podziemnych.

- przy Stacji Uzdatniania Wody (SUW) w Piaskach, strefa ochrony sanitarnej obejmująca teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej zlokalizowanego na działce o nr ewid. 111/3 w m. Piaski, obręb 0015 Piaski, gm. Świnice Warckie, w promieniu 10,0 m. wokół studni, w ramach istniejącego ogrodzenia,
- przy SUW Świnice Warckie, strefa ochrony sanitarnej studni – o promieniu 10.0 m. od studni.

W każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu podstawowym lub dodatkowym ujęte jest teren infrastruktury technicznej wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego bądź jego zmiany dla obszarów ww. ujęć wody wraz z ich strefą ochrony bezpośredniej oraz pozostałych, nie wymienionych ujęć wody zostaną wskazane tereny o odpowiedniej klasie przeznaczenia terenu.

4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Zgodnie z danymi Okręgowego Urzędu Górniczego w Kielcach na terenie Gminy Świnice Warckie nie znajdują się tereny i obszary górnicze.

4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Udokumentowane złoża na terenie gminy to:

- Świnice Warckie – złoże pisków kwarcowych d/p cegły wapienno-piaskowej.

Złoże powyższe znajdujące się pod istniejącymi kompleksami leśnymi objęte zostało w projekcie POG strefą otwartą 4SO, 6SO, 8SO, 9SO.

Pozostałe złoża piasków i żwirów Drozdów, Głogowiec, Głogowiec I, Kozanki, Świnice Kolonia zostały skreślone z bilansu zasobów i nie są brane pod uwagę przy sporządzaniu projektu POG.

4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

Na terenie gminy Świnice Warckie znajdują się następujące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków i objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:

<u>Zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa łódzkiego:</u>

Grodzisko

- kościół par. p.w. śś. Piotra i Pawła, nr rej.: 491 z 02.08.1967

Kozanki Podleśne

- zespół dworski, nr rej.: A-411/153 z 28.12.1988:

- dwór

- park

Parski

- zespół dworsko-parkowy, nr rej.: A 445/186 z 07.08.1990:

- dwór

- park

Zbylczyce

- założenie dworsko-parkowe, nr rej.: A-414/156 z 21.02.1989:

- dwór

Zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków to:

Chwalborzyce

- Cmentarz Parafii Rzymsko – Katolickiej

Grodzisko

- Kościół parafialny p.w. św. Apostołów Piotra i Pawła, mur.1612 r.
- Cmentarz przykościelny
- Cmentarz Grzebalny Parafii Rzymsko – Katolickiej
- Dzwonnica przy Kościele Parafii Rzymsko — Katolickiej
- Kaplica na Cmentarzu Parafii Rzymsko — Katolickiej

Głogowiec

- Dom narodzin Świętej Siostry Faustyny

Gusin

- Dwór w którym mieszkała w latach 1872-1877 Maria Konopnicka

Kosew

- Dom mieszkalny nr 12 drewniany lata 20 XX w. wł. prywatna
- Dom mieszkalny nr 14 drewniany ok. 1878 r. wł. prywatna
- Dom mieszkalny nr 27 drewniany lata 20 XX w. wł. prywatna

Kozanki Podleśne

- Dwór mur. I poi. XIX w.
- Park dworski

Parski

- Dwór rnuLok.1809 r.
- Park naturalistyczno- krajobrazowy I poł. XIX w z elem.. regul. i II poł. XIX w.
- Gorzelnia mur. 11 poł. XIX w.
- Kapliczka
- Magazyn spirytusu

Stemplew

- Gorzelnia, mur. ok.1914 r.
- Dwór z ok.1914 r.

Świnice Warckie

- Kościół Parafialny w Świnicach Warckich - Sanktuarium Urodzin i Chrztu Świętej Siostry Faustyny mur.ok.1859 r.
- Dzwonnica drewniana I poł. XIX w.
- Cmentarz Parafii Rzymsko- Katolickiej
- Cmentarz przykościelny
- Grota
- Ołtarz polowy
- Plebania mur. II poł. XIX w.

Zbylczyce

- Dwór murowany II poł. XIX w.
- Park naturalistyczno — krajobrazowy I poł. XIX w z elem. regul. i II poł. XIX w.

Kraski

- Dworzec kolejowy

Gminna ewidencja zabytków obejmuje też 267 stanowisk archeologicznych uwidocznionych na załączniku graficznym do uzasadnienia.

Powyższe obiekty objęte są poszczególnymi strefami planistycznymi odpowiednimi do istniejącego ale i planowanego zagospodarowania tych terenów. W każdej z tych stref są wskazane odpowiednie tereny właściwe do utrzymania zabytkowego charakteru tych obiektów.

Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ujęcie części z nich w rejestrze zabytków. Pozostałe obiekty ewidencyjne, w myśl obowiązujących przepisów będą mogły być objęte formą ochrony taką jak ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopiero po ich uchwaleniu.

Wobec czego na etapie sporządzania planu miejscowego lub decyzji o WZiZT, ochrona wyszczególnionych zabytków będzie mogła być uwzględniona poprzez odpowiednie ustalenia czy to planu miejscowego czy to decyzji administracyjnej co, zgodnie z przepisami będzie wymagało uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy są tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiega linia kolejowa 131. Tereny te znajdują się w obrębie następujących działek:

100407_2.0003 – 711;

100407_2.0012 – 66/2, 67/2, 68/2, 69/2, 70/2, 71, 321;

100407_2.0018 – 9;

100407_2.0020 – 448;

100407_2.0022 – 143/1, 144/1, 145/1, 249/1;

100407_2.0023 – 76/3,

które zostały objęte strefą planistyczną 4SK – strefa komunikacji;

oraz

100407_2.0022 – 146/1 (po podziale 146/3, 146/5, 146/5), 147/5, 148/2, 148/3 – istniejący GPZ Kraski, które zostały objęte strefą 3SI.

4.3.m obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących trzech czynnych cmentarzy, w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, gdzie przepisy nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej nie wyznaczono strefy umożliwiającej realizację w przyszłości zabudowy mieszkaniowej, chyba że strefa z zabudową mieszkaniową została wyznaczona wyłącznie w obrębie istniejącej zabudowy (po OUZ) a to:

- w Chwalborzycach (1SC) – wokół cmentarza w 50 m strefie ochrony sanitarnej wyznaczono strefę otwartą 1SO, która co do zasady nie jest strefą inwestycyjną.
- w Świnicach Warckich (2SC) – wokół cmentarza wyznaczono strefę otwartą 8SO. Strefa ochrony sanitarnej 50 m obejmuje też fragment strefy z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną 27SJ oraz strefę usługową 12SU. W obrębie ww. strefy planistycznej 27SJ profil podstawowy przewiduje prócz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej wobec czego sporządzając plan miejscowy bądź wydając decyzję WZ będzie można wprowadzić odpowiednie przeznaczenie terenu. Natomiast na etapie występowania o pozwolenie na budowę w oparciu o sporządzony plan miejscowy bądź wydaną decyzję o WZ w terenie objętym strefą sanitarną będą obowiązywały przepisy odrębne a właściwy organ administracji architektoniczno-budowlanej będzie nimi związany.

– w Grodzisku (3SC) – wokół cmentarza wyznaczono strefę otwartą 2SO. Strefa ochrony sanitarnej 50 m obejmuje też fragment strefy z istniejącą zabudową zagrodową 408-409SZ. Wyjaśnienia analogiczne jak powyżej.

Ponadto wzdłuż istniejącej infrastruktury przesyłowej (110kV) obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

Terenami, które wymagają rekultywacji są:

- teren zamkniętego wysypiska odpadów w Świnicach Warckich, z możliwością przekształcenia na cele lokalizacji źródeł energii odnawialnej – działka 100407_2.0022.63/1 – w obrębie strefy otwartej 8SO.
- obszary powyrobiskowe, po eksploatacji kruszywa – w strefach otwartych SO.

Terenem, który wymaga przekształceń jest teren zabudowy poprodukcyjnej w południowym rejonie Świnic Warckich.

4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Na terenie Gminy Świnice Warckie występują gleby należące do klas bonitacyjnych II-III i zajmują ok. 842ha co stanowi ok. 9% powierzchni gruntów rolnych w gminie. Strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza istniejące zagospodarowanie oraz poza wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) z uwzględnieniem ograniczeń

jego wyznaczania w obrębie ww. gruntów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Stanowią one ok. 8% pow. gminy. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Zgodnie z Rozporządzeniem wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Nie dotyczy.

4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów, w miejscowościach przy szlakach turystycznych do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- szkolnictwa początkowego z przedszkolem i szkołą podstawową:
  - Przedszkole Gminne w Świnicach Warckich - /26SJ/
  - Szkoła Podstawowa w Piaskach - /13SU/
  - Szkoła Podstawowa im. M. Konopnickiej w Świnicach Warckich – /10SU/
  - Specjalny Ośrodek Szkolno – Wychowawczy im. J. Tuwima w Stemplewie – /7SU/
  - Niepubliczny Żłobek „Domowe Przedszkole Renata Adamiak” /26SJ/

/w nawiasie podano symbole stref planistycznych w obrębie których znajdują się ww. obiekty/

- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną – NZOZ Mamed w Świnicach Warckich /10SU/, stomatolog, apteka,
- usług kultury z Gminnym Ośrodkiem Kultury w Świnicach Warckich /10SU/, obiektami Gminnej Biblioteki Publicznej w Świnicach Warckich /10SU/ wraz z filią biblioteczną w Piaskach /13SU/, obiektami kultu religijnego w tym szczególnie z sanktuarium Chrztu Św. Faustyny /9SU/ wraz z zielenią towarzyszącą.
- obsługi ogólnej ludności jak: Urząd Gminy w Świnicach Warckich /10SU/, Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej /10SU/, bezpieczeństwa i porządku publicznego (Ochotnicze Straże Pożarne w Świnicach Warckich, Bielawach, Chorzepinie, Chwalborzycach, Drozdowie, Grodzisku, Piaskach, Podłężu, Stemplewie i Zbylczycach), łączności (urząd pocztowy), jednostki obsługi bankowej /9SU/,

- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych.
- parków, zieleni, urządzeń i terenów wypoczynku, parkingi, infrastruktura towarzysząca,
- cmentarze w Chwalborzycach, Świnicach Warckich, Grodzisku,
- usług sezonowych z obiektami i urządzeniami związanymi z wypoczynkiem,

Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć drogową w gminie tworzą:

- autostrada A2 – /1-3SK/, na terenie gminy nie ma zjazdu z autostrady,
- drogi powiatowe:
    - Rożniatów – Borek – 2523 E
    - Miniszew – Domanin– 2526 E
    - Świnice – Zbylczyce– 2543 E
    - Zbylczyce – Piaski– 2544 E
    - Parski – Grodzisko– 2545 E
    - Stawiszynek – Saków– 2531 E
    - Piaski – Borek– 2523 E
    - Kraski – Wielenin– 2530 E
    - Stemplew – Tolów– 2540 E
- oraz drogi gminne i drogi wewnętrzne

Wszystkie drogi publiczne od klasy technicznej G są objęte strefami komunikacyjnymi SK – dotyczy to wyłącznie autostrady A2.

- urządzenia obsługi motoryzacji - jednostki obsługi transportu i motoryzacji, z uwzględnieniem istniejących warsztatów samochodowych i stacji paliw.
- ścieżki i szlaki rowerowe.

Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 131 Chorzów Batory – Tczew, dawna tzw. „magistrala węglowa”. Linia ta objęta jest strefą komunikacyjną 4SK.

Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące gminne systemy zaopatrzenia w wodę których administratorem jest Urząd Gminy.

Na terenie gminy funkcjonują 2 stacje uzdatniania wody.

Stacja Uzdatniania Wody w Świnicach Warckich:

- obsługiwane miejscowości: Świnice Warckie, Świnice Warckie - Kolonia, Głogowiec, Wola Świniecka, Kraski, Kaznów, Kozanki Podleśne, Stemplew, Wyganów, Zbylczyce, Chwalborzyce, Chorzepin. Ujęcie obsługuje także miejscowości z sąsiednich gmin.

Stacja Uzdatniania Wody w Piaskach:

- obsługiwane miejscowości: Piaski, Drozdów, Bielawy, Gusin, Grodzisko, Kosew, Parski, Podgórze, Podłęże, Rogów i Władysławów.

Długość czynnej sieci wodociągowej w Gminie w 2024 roku wynosiła 120,8 km bez przyłączy. Liczba przyłączy wynosiła 1150 sztuk. Niemal 100% mieszkańców korzysta z sieci wodociągowej. Woda dostarczana mieszkańcom do spożycia spełnia wszelkie wymogi sanitarne i ogólnie oceniana jest, jako dobra.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Część obszaru gminy obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków w Świnicach Warckich /4SI/.

Zaopatrzenie w energię

1) elektroenergetyka:

- zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV,

2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

Zaopatrzenie w gaz

Na terenie gminy Świnice Warckie nie funkcjonuje sieć gazowa.

Pozostała infrastruktura przesyłowa

- linie wysokiego napięcia:
    - 110kV Kraski – Łęczyca wraz z GPZ Kraski /3SI/,

Infrastruktura techniczna w tym przesyłowa w zdecydowanej większości znajdują się w obrębie stref otwartych, w których nie przewiduje się jakikolwiek zabudowy więc ich funkcjonowanie jest zapewnione. Jeżeli infrastruktura przecina strefę planistyczną o innym profilu niż strefa infrastruktury lub otwarta, zwraca się uwagę, że w profilach każdej ze stref planistycznych są tereny niebudowlane (np. teren zieleni naturalnej, teren infrastruktury technicznej) co w przypadku dalszych decyzji lokalizacyjnych – czy poprzez ustalenia w planie miejscowym czy decyzji o WZiZT zapewnia utrzymanie istniejącej infrastruktury przesyłowej.

4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego nr XII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r. Zgodnie z tym audytem na terenie gminy wskazano jeden krajobraz priorytetowy:

- Kod krajobrazu: 10-318.14-27

  Nazwa: PRADOLINA BZURY – NERU (ŁĘKA-DOBROGOSTY)

  Typ, podtyp krajobrazu 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne, 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk.

REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW (wybrane, adekwatne do ustaleń POG):

- Kształtowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem jako dominującej funkcji przyrodniczej
- Dopuszcza się funkcję turystyczną i rolną.
- Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, zgodnie z potrzebą zrównoważonego rozwoju i zasadą kształtowania ładu przestrzennego.
- Ograniczanie działań powodujących fizyczną i chemiczną degradację siedlisk przyrodniczych, w tym prowadzących do długotrwałego obniżenia poziomu wód gruntowych.
- Ograniczenie barier przestrzennych oraz wprowadzanie rozwiązań umożliwiających zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych (np. wyznaczanie terenów wolnych od ogrodzeń i zabudowy pozwalających na migrację zwierząt). Dopuszcza się wprowadzanie systemów ogrodzeniowych związanych z prowadzeniem działalności rolniczej np. kwaterowy wypas zwierząt, ogradzanie plantacji krzewów jagodowych, systemy ogrodzeniowe służące zabezpieczeniu nasadzeń drzew i krzewów, tworzeniu stref buforowych i wprowadzaniu rozwiązań z obszaru agroleśnictwa, systemów leśno-pastwiskowych (sylwopastoralizmu) i rolnictwa regeneratywnego.
- Prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej, w sposób niezaburzający naturalnych procesów przyrodniczych w ekosystemach, w celu zapobiegania sukcesji na

naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne przez zbiorowiska zaroślowe oraz leśne.

- Prowadzenie racjonalnej gospodarki złożami przewidzianymi do eksploatacji, z uwzględnieniem maksymalnego ograniczenia wpływu na inne zasoby środowiska (zwłaszcza lasy i wody podziemne). Rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych w kierunku leśnym lub edukacyjnym z zachowaniem intersujących odsłonięć do celów naukowych.
- Zakaz eksploatacji torfu.
- Dążenie do utrzymania łąk o charakterze ekstensywnym oraz zróżnicowanej i tradycyjnej struktury upraw, z zaleceniem ograniczania wielkoobszarowych upraw monokulturowych roślin wysokich wpływających na obniżenie walorów ekspozycji widokowych.
- Zapewnienie jak najlepszego stanu zachowania zabytków, w tym stanowisk archeologicznych.
- Zachowanie i kształtowanie czytelności makrownętrza krajobrazowego Pradoliny Bzury-Neru oraz doliny Neru poprzez niewprowadzanie dominant o charakterze dysharmonijnym.
- Zachowanie walorów ekspozycyjnych dominant:
  - kościoła św. Piotra i Pawła w m. Grodzisko; zespołu kościoła św. Piotra i Pawła w Turze; kościoła pw. NSJ w m. Błonie;
  - akcentów krajobrazowych, których przedpola ekspozycji znajdują się w granicach krajobrazu:
  - Sylweta zespołu dworsko-folwarcznego w Parskach, parku i pałacu w Starym Gostkowie, reliktu parku w Turze oraz zespołu dworsko-parkowego w Pełczyskach;
  - młyn w Turze;
  - oraz ciągu widokowego wzdłuż drogi lokalnej w m. Wilczkowice Dolne.
- Niewprowadzanie inwestycji mogących negatywnie wpływać na walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu.
- Unikanie wprowadzania nowych budynków oraz innych obiektów ograniczających swobodny przepływ wody w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%. W ww. strefie dopuszcza się obiekty służące zrównoważonej gospodarce wodnej, rybackiej, rolnej i leśnej oraz turystyce wodnej, a także inne związane z obsługą ruchu turystycznego – o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej. Dla ww. obszarów oraz innych bez wyznaczonego zasięgu obszarów o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (zlokalizowanych wzdłuż rzek, jezior i innych naturalnych cieków wodnych oraz sztucznych zbiorników wodnych usytuowanych na wodach płynących), położonych w formach ochrony przyrody (w tym parkach krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu) - obowiązują

zakazy zgodne z aktami prawnymi powołującymi daną formę ochrony oraz ustawą o ochronie przyrody.

- Wykluczenie lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, np. wielkopowierzchniowych obiektów usługowych, wielolokalowych budynków mieszkalnych, zespołów osiedlowych realizowanych w ramach tzw. urbanizacji łanowej i zabudowy rozproszonej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu gospodarki wodnej oraz ściekowej.
- Realizacja farm fotowoltaicznych musi uwzględniać m.in.:
- wprowadzanie drzew i krzewów z gatunków rodzimych w formie zieleni „kurtynowej" (np. żywopłoty) celem zmniejszenia ingerencji instalacji w krajobraz;
- wprowadzanie zadrzewień i tworzenia enklaw korzystnych dla bytowania zwierząt;
- wprowadzanie nasadzeń roślinności pod panelami słonecznymi (ogniwami fotowoltaicznymi), z uwzględnieniem specyficznych warunków tam panujących, celem nie pozostawiania odsłoniętej wierzchniej warstwy gleby.
- Niewprowadzanie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne (spowodowane np. emisją odorów, hałasu lub zapylenia), za wyjątkiem oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy zidentyfikowano ponadto następujące krajobrazy:

- Kod krajobrazu: 10-318.14-15

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3a. Z przewagą siedlisk borowych

- Kod krajobrazu: 10-318.14-23

Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie. 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim

- Kod krajobrazu: 10-318.14-14

Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3a. Z przewagą siedlisk borowych

- Kod krajobrazu: 10-318.14-25

Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie**,** 6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości

- Kod krajobrazu: 10-318.14-5 (niewielki obszar przy granicy wschodniej gminy)

Typ, podtyp krajobrazu 6. Wiejskie, 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola

- Kod krajobrazu: 10-318.14-13 (niewielki obszar przy granicy południowej gminy)
  Typ, podtyp krajobrazu 3. Leśne, 3a. Z przewagą siedlisk borowych

Wszystkie rekomendacje i wnioski, które zawiera Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego dla powyższych, zidentyfikowanych krajobrazów w obrębie gminy zostały uwzględnione przy sporządzaniu POG. Większość obszaru gminy objęta została strefą otwartą (SO) gdzie nie przewiduje się terenów pod zainwestowanie, a w profilu podstawowym czy dodatkowym strefy ujęto m.in. teren lasu, zieleni naturalnej, wód.

4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

Obszar gminy Świnice Warckie charakteryzuje się złożonymi uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, z których wynika potrzeba podjęcia środków zaradczych oraz ochronnych, także takich, które realizowane są na etapie planowania przestrzennego.

Nadrzędną potrzebą zarówno współczesnego jaki i przyszłych pokoleń jest ochrona życia i zdrowia, co wiąże się z zapewnieniem odpowiednich warunków życia, a przede wszystkim zasobów środowiska i odpowiedniej jakości środowiska.

Do najbardziej istotnych problemów gminy w tym zakresie należą:

1. odnotowane przekroczenia benzo(a)pirenu w powietrzu
2. zagrożenia naturalne np. zagrożenie powodzią, suszą;
3. zła jakość wód;
4. niski stopień skanalizowania gminy
5. brak specjalistycznych opracowań naukowych;

W związku z powyższym rekomenduje się:

- w zakresie ochrony złoża kopalin:
  - Zakaz wprowadzania zabudowy intensywnej w obrębie złoża.
- w zakresie ochrony wód:
  - Wprowadzić zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do wód i gruntów, szczególnie tam, gdzie istnieje ryzyko ich przedostania się do wód podziemnych.
  - W związku z niskim stopniem skanalizowania gminy dążyć do wdrażania skutecznych rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, które będą chronić jakość lokalnych zasobów wodnych. Szczególny nacisk powinien zostać położony na eliminację niekontrolowanych zrzutów ścieków oraz ograniczenie odprowadzania ścieków niedostatecznie oczyszczonych.
  - Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być przyłączone do sieci wodociągowej.

- W sytuacji braku dostępu do sieci kanalizacyjnej, użytkownicy indywidualnych systemów odprowadzania ścieków powinni być zobowiązani do przestrzegania przepisów dotyczących ochrony środowiska w zakresie gospodarki ściekowej. Wszystkie obiekty niepodłączone do zbiorczego systemu kanalizacyjnego muszą być wyposażone w szczelne zbiorniki bezodpływowe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków.
- Tworzenie i modernizacje małych zbiorników wodnych, oczek wodnych, stawów oraz rowów retencyjnych na terenach miejskich.
- Wprowadzanie rozwiązań sprzyjających retencjonowaniu wód opadowych w miejscu ich powstania (tzw. retencja rozproszona), np.: ogrody deszczowe, nawierzchnie przepuszczalne (np. kostka ażurowa), zbiorniki retencyjne przy budynkach (na deszczówkę).
- Przy projektowaniu nowych terenów zabudowy uwzględniać co najmniej 30% powierzchni biologicznie czynnej, zapewniającej infiltrację wód opadowych oraz korzystne warunki mikroklimatyczne.
- Utrzymać ochronę stref ujęć wód, zapewniając odpowiednią odległość od potencjalnych źródeł zanieczyszczeń oraz wdrażając skuteczne środki ochrony przed ich degradacją.

- w zakresie ochrony powietrza:

  - Wskazane jest stosowanie paliw charakteryzujących się wysoką jakością oraz niską emisyjnością, przyjaznych dla środowiska. Wśród dopuszczalnych rozwiązań energetycznych warto uwzględnić odnawialne źródła energii, takie jak biopaliwa, pellety, energia słoneczna czy biomasa.
  - Dążyć do eliminacji emisji gazów i pyłów do atmosfery, poprzez jak najszersze włączenie obiektów do sieci ciepłowniczej.
  - Projektować układ komunikacyjny w sposób umożliwiający płynny i niezakłócony ruch pojazdów, minimalizując przestoje i ograniczając natężenie ruchu w newralgicznych punktach.
  - Wprowadzenie obowiązku stosowania technologii spalania paliw o niskiej emisji oraz hermetyzacji procesów technologicznych w celu ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko.

- w zakresie środowiska przyrodniczego:
  - Ścisłe przestrzeganie przepisów prawnych dotyczących ochrony przyrody.
  - Użytki rolne zachować swoją dotychczasową funkcją w przyszłości.
  - Wszystkie rozwiązania techniczne powinny priorytetowo uwzględniać ochronę środowiska naturalnego.
  - Chronić istniejące korytarze ekologiczne oraz obszary o wysokiej wartości przyrodniczej, zapewniając ich spójność przestrzenną i funkcjonalną.
  - Tworzenie nowych terenów zieleni, zwłaszcza w rejonach zurbanizowanych oraz powiększanie istniejących obszarów naturalnych i półnaturalnych.
  - Uwzględniać obecność cennych siedlisk, roślin i zwierząt, ograniczając zabudowę i działalność mogącą wpływać na ich degradację.

- w zakresie ochrony przeciwpowodziowej:
  - Wskazuje się na zachowanie dolin cieków wolnych od zabudowy.
  - Bezwzględnie zachowanie funkcji hydrologicznej i przyrodniczej przepływających przez teren miasta cieków powierzchniowych.
  - Zachowanie naturalnych obszarów zalewowych i wprowadzenie ograniczeń w zabudowie w strefach o dużym ryzyku powodziowym.

- w zakresie lokalizowania obiektów budowlanych i sieci technicznych:
  - Ograniczyć rozwój zabudowy mieszkalnej, który nie jest związany z istniejącymi osiedlami.
  - Ograniczyć rozwój zabudowy w rejonach koryt rzecznych oraz na terenach narażonych na ryzyko powodzi.
  - Uwzględniać tworzenie przestrzeni zielonych oraz błękitno-zielonej infrastruktury.

- w zakresie środowiska kulturowego:
  - Realizować działania mające na celu zachowanie i zabezpieczenie zabytków jako dziedzictwa kulturowego gminy.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Świnice Warckie opiera się na przepisach zawartych w § 3 ust. 2 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. Przepisy te stanowią szczegółową podstawę do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, zgodnie z wymogami określonymi w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z tymi regulacjami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, a jego obliczenie odbywa się według ściśle określonych wzorów matematycznych. Te regulacje prawne mają na celu ujednolicenie podejścia do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, zapewniając spójność oraz przejrzystość w procesie ustalania potrzeb mieszkaniowych w gminach.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla Gminy Świnice Warckie oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P20) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3\ P_0 - 2\ P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2\ P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania będzie analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Świnice Warckie w roku 2044 wynosi 2 741 osób, powiększona o 5% wynosi 2 878 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM0) dla Gminy Świnice Warckie w roku 2024 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 115 819 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0) wynosi 32,1 m²,

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{-10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,4 m²,
- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 3\ P_0 - 2\ P_{-10}$, dla Gminy Świnice Warckie wynosi 41,5 m²/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	2 878	osób
PUM_0	115 819	m²
P_0	32,1	m²
P_{-10}	27,4	m²
P_{-20}	25,3	m²
P_{20}	41,5	m²/os.
P_{20} do obliczeń	41,5	m²/os.
ZAP	87	osób

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$\mathbf{ZAP = 2\ 878 - \frac{115\ 819}{41{,}5} = 87\ os.}$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie obliczone zgodnie z powyższym wzorem wynosi mniej niż 500 – dla gmin, w których aktualna liczba mieszkańców wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 przyjmuje się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi 500.

Zatem:

$$\boldsymbol{ZAP = 500\ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 500 osób.

Wnioski

Gmina Świnice Warckie, w obliczu rosnących oczekiwań co do jakości życia, staje przed koniecznością opracowania planu rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

uwzględniając zarówno obecne potrzeby mieszkańców, jak i prognozy demograficzne na przyszłość. Podstawą analiz były dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii, które precyzują metodologię obliczania zapotrzebowania na nowe mieszkania. W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że w perspektywie najbliższych 20 lat konieczne będzie zapewnienie nowej zabudowy mieszkaniowej dla około 500 osób.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Świnice Warckie wskazuje na konieczność zwiększenia liczby dostępnych mieszkań, aby sprostać przyszłym potrzebom mieszkańców. W oparciu o prognozy demograficzne i obecne standardy mieszkaniowe, należy przewidzieć teren dla nowych mieszkań, które będą w stanie pomieścić dodatkowe 500 osób. Wartość prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca została ustalona na poziomie 41,5 m²/os., co odzwierciedla rosnące wymagania dotyczące standardu życia. Wnioski te powinny stanowić podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, które umożliwią zrównoważony rozwój gminy oraz poprawę jakości życia jej mieszkańców.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.