GMINA
NOWY KAWĘCZYN

PLAN OGÓLNY GMINY NOWY KAWĘCZYN

UZASADNIENIE

Łódź

październik, 2026

Zleceniodawca : **Gmina Nowy Kawęczyn**

Wykonawca: **INTERIOR Biuro urbanistyczno-projektowe Emilia Miniak**
ul. Milionowa 21, 93-105 Łódź

Spis treści

Spis treści....2
1. Zakres i przedmiot opracowania....4
2. Podstawa prawna....5
3. Metodyka pracy i źródła danych....7
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy....8
4.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego....8
4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa....8
4.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:..10
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny....10
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału....13
c) obszary gruntów zmeliorowanych....13
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 14
e) strefy ochronne ujęć wody....15
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych....16
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi....16
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji....17
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej....18
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673, z 2026 r. poz. 483), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej....18
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne....20
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne....20
m) obszary ograniczonego użytkowania....20
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji....21
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji....21
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją....22
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne....22
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej..22
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego....23
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu....23

a) infrastruktura społeczna 23

b) infrastruktura transportowa 23

a) infrastruktura techniczna 23

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 25

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 27

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 28

8. 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 35

8.1 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 37

8.2 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w strefach planistycznych 41

8.3 Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową 44

8.4 Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3 44

9. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym 46

10. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 49

1. Zakres i przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan ogólny Gminy Nowy Kawęczyn, na podstawie uchwały nr V/31/2024 Rady Gminy w Nowym Kawęczynie z dnia 26 września 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn". Plan ogólny zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się dla obszaru całej gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Opracowanie obejmuje cały obszar Gminy Nowy Kawęczyn, zlokalizowanej w powiecie skierniewickim, w województwie łódzkim, w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 104,41 km².

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on również podstawę do wydawania decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia Planu ogólnego zostały sporządzone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy, które wynikają m.in. z ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa oraz rozmieszczenia istniejącej lub planowanej infrastruktury. Plan ogólny 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, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b w/w ustawy obejmuje określone strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszar uzupełniania zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczanie stref planistycznych, determinowano biorąc pod uwagę obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach już istniejącej zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plan ogólny Gminy Nowy Kawęczyn określa strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając ich profil funkcjonalny oraz określając maksymalne dopuszczalne wskaźniki związane z nadziemną intensywnością zabudowy, wysokością zabudowy, udziałem powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z zachowaniem przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie Planu ogólnego zostało wykonane 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, które obejmują m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- wskazanie granic stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy,

– zbiór atrybutów zawierających informacje o obiektach przestrzennych ww.

Cel opracowania Planu ogólnego

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Jego wprowadzenie, wraz z nową Strategią Rozwoju Gminy, ma na celu zastąpienie dotychczasowych Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP), czyniąc Plan ogólny obligatoryjnym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w Planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W praktyce oznacza to, że decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w Planie ogólnym, co ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz zapewnienie zorganizowanego i spójnego kształtowania przestrzeni gminnej.

Ustawodawca określił termin do 30 czerwca 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych, co oznacza, że po tej dacie obowiązujące dotychczas dokumenty, takie jak SUiKZP, stracą swoją moc. Brak planów ogólnych będzie skutkować niemożnością prowadzenia jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze gminy, w tym uchwalania planów miejscowych.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie ogólnym Gminy Nowy Kawęczyn zostaną określone strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, dostosowane do specyfiki lokalnej. Gminny katalog stref planistycznych, uwzględniających istniejące uwarunkowania oraz kierunki rozwoju, stanie się podstawą do przyszłych działań w zakresie planowania przestrzennego gminy.

2. Podstawa prawna

Plan ogólny gminy Nowy Kawęczyn został sporządzony na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z Uchwałą nr V/31/2024 Rady Gminy w Nowym Kawęczynie z dnia 26 września 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn”.

Projekt planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

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

2) Rozporządzeniem 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);
3) Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

Zgodnie z §5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów projekt planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn został sporządzony w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn 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) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Natomiast część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy. Ilekroć wspomniano o załącznikach w części tekstowej ich pełne tytułu brzmią następująco:

1) **Załącznik nr 1** – Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej,
2) **Załącznik nr 2** – Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych,
3) **Załącznik nr 3** – Obszar uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy Nowy Kawęczyn,
4) **Załącznik nr 4** – Strefy planistyczne planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn,
5) **Załącznik nr 5** – Strefy planistyczne planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn na tle uwarunkowań,
6) **Załącznik nr 6** – Gminny Katalog stref planistycznych.

3. Metodyka pracy i źródła danych

Przy opracowywaniu Planu ogólnego Gminy Nowy Kawęczyn wykorzystano poniższe materiały źródłowe:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).

Dokumenty planistyczne i strategie:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.),
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego do 2030 roku (Uchwała Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.),
- Program Ochrony Środowiska Województwa Łódzkiego na lata 2025-2028 z perspektywą do 2032 r. (Uchwała Nr XIII/160/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.),
- Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.).

Materiały kartograficzne:

- Mapa topograficzna w postaci wektorowej:

licencja nr: GKII.7522.2.19.2025_10_P
- Baza obiektów topograficznych BDOT10K dostępna pod adresem https: geoportal.gov.pl.

Inne źródła danych:

- Bazy danych online:
  - https://zabytek.pl,
  - kzgw.gov.pl, baza.pgi.gov.pl,
  - https://geoserwis.gdos.gov.pl.
- Analizy i raporty dostępne na stronach:
  - https://wody.isok.gov.pl,
  - https://bdl.stat.gov.pl,
  - https://crfop.gdos.gov.pl,
  - https://www.bdl.lasy.gov.pl.

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

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

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), do dnia 30 czerwca 2026 r. (po zmianie wprowadzonej ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r., Dz.U. z 2025 r. poz. 527) ustalenia planu ogólnego gminy sporządzanego po raz pierwszy określa się z uwzględnieniem polityki przestrzennej wynikającej ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wyłącznie w przypadku, gdy strategia została opracowana po wejściu w życie ww. ustawy nowelizującej, tj. po 24 września 2023 r.

W przypadku gminy Nowy Kawęczyn obowiązująca strategia rozwoju została uchwalona Uchwałą Nr XLVIII/339/2024 Rady Gminy w Nowym Kawęczynie z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Nowy Kawęczyn na lata 2023 – 2030. W związku z tym plan ogólny gminy Nowy Kawęczyn uwzględnienia politykę przestrzenną wynikającą ze strategii rozwoju przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego obowiązującego w gminie.

4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 13b pkt. 2 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Na terenie

województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, zatwierdzony Uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Ustalenia projektu planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn są spójne z kierunkami rozwoju regionalnego i ponadlokalnego wyznaczonymi w tych dokumentach. W szczególności przyjęto uwzględnienie następujących zadań o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowanych na terenie gminy lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej;

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych;

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego;

4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji;

5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa;

6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa;

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej;

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom.

Ujęcie powyższych zagadnień w ustaleniach planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn umożliwia koordynację lokalnej polityki przestrzennej z polityką zagospodarowania przestrzennego województwa, przyczyniając się do realizacji celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym. Plan ogólny pozostaje tym samym zgodny z kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych na poziomie regionalnym oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju, o której mowa w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonano starannego dostosowania wskaźników intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej do aktualnego stanu zagospodarowania i struktury osadniczej gminy. Przyjęte parametry nie przekraczają skali właściwej dla charakteru i funkcji terenów, których dotyczą, co zapewnia ich realizm wdrożeniowy oraz zgodność z zasadą zachowania ładu przestrzennego. Zarówno zakres funkcji przewidzianych dla poszczególnych stref, jak i ich parametry zagospodarowania, zostały dostosowane do warunków lokalnych w taki sposób, aby umożliwiały realizację celów rozwoju wyznaczonych w dokumentach planistycznych szczebla wojewódzkiego, bez generowania presji inwestycyjnej wykraczającej poza możliwości i potrzeby obszaru.

Projekt planu uwzględnia inwestycje celu ponadlokalnego zawartego w ustaleniach planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

obejmujący przedsięwzięcie: „*Odnowienie oznakowania szlaków turystycznych w Parkach Krajobrazowych Województwa Łódzkiego wraz z uzupełnieniem systemu informacji turystycznoprzyrodniczej”* oraz inwestycji *„Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Leśniewice-Rawa Mazowiecka – Wronów”* na terenie gminy Nowy Kawęczyn.

4.3 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Nowy Kawęczyn występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, wyznaczone na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). W granicach gminy są zlokalizowane obszary i obiekty prawnie chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody:

- **Rezerwat przyrody Rawka** o kodzie PL.ZIPOP.1393.RP.452, którego celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych w naturalnym stanie typowej rzeki nizinnej średniej wielkości wraz z krajobrazem jej doliny oraz środowiska życia wielu rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt,
- **Bolimowski Park Krajobrazowy** o kodzie PL.ZIPOP.1393.PK.135, którego celem ochrony są nie tylko wartości przyrodnicze (zachowanie swobodnie meandrującej, nieuregulowanej nizinnej rzeki, zachowanie pozostałości dawnych puszcz, zachowanie różnorodności biologicznej terenu) ale również wartości historyczne, kulturowe i walory krajobrazowe,
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki** (woj. łódzkie) o kodzie PL.ZIPOP.1393.OCHK.518 ustanowiony 20 sierpnia 1997 roku przez Wojewodę Skierniewickiego,
- **obszar natura 2000 Dolina Rawki** o kodzie PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH100015.H, status : specjalny obszar ochrony siedlisk,
- użytek ekologiczny o kodzie PL.ZIPOP.1393.UE.1015072.171 zlokalizowany w Leśnictwie Staropol, Nadleśnictwo Skierniewice ustanowiony 07 lutego 1997 roku przez Wojewodę Skierniewickiego
- pomniki przyrody – na terenie gminy Nowy Kawęczyn znajduje się ich 12:

Tab. 1 Pomniki przyrody na terenie gminy Nowy Kawęczyn

L.p.	Położenie obszaru	Rodzaj tworu przyrody	Typ pomnika	Kod
1	Plac przykościelny w Starej Rawie, rośnie w bezpośrednim sąsiedztwie	drzewo (gatunek: Wiąz szypułkowy - Ulmus laevis (Ulmus pedenculata; Ulmus effusa); pierśnica: 89cm;	Jednoobiektowy	PL.ZIPOP.1393.PP.1015072.1095

	grobowca Trzcińskich	obwód: 280cm; wysokość: 18m)		
2	Nowy Dwór, rosną po obu stronach drogi wojewódzkiej, na odcinku 1250 m tworzą aleję dz. Nr 196	Aleja drzew lipowo-jesionowa	Wieloobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.1115
3	Leśnictwo Babsk oddz. 1 c, Nadleśnictwo Skierniewice, gmina Nowy Kawęczyn	Głaz narzutowy o wymiarach 100cmx400cmx400cm w części nadziemnej.	Jednoobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.1116
4	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 89cm; obwód: 280cm; wysokość: 25m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.5322
5	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Lipa drobnolistna - Tilia cordata ; pierśnica: 89cm; obwód: 280cm; wysokość: 26m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.5323
6	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Grab zwyczajny (Grab pospolity) - Carpinus betulus; pierśnica: 76cm; obwód: 240cm; wysokość: 18m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.5324
7	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Cis pospolity - Taxus baccata; pierśnica: 78cm; obwód: 245cm; wysokość: 7m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.5325
8	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Cis pospolity - Taxus baccata; pierśnica: 67cm; obwód: 210cm; wysokość: 6m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPO P.1393. PP.1015 072.5326

9	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 156cm; obwód: 490cm; wysokość: 23m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPOP.1393.PP.1015072.5327
10	Trzcianna, gm. Nowy Kawęczyn, na terenie parku zabytkowego, na działce Nr 371	drzewo (gatunek: Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica; pierśnica: 89cm; obwód: 280cm; wysokość: 15m)	Jednoobiektowy	PL.ZIPOP.1393.PP.1015072.5328
11	teren parku zabytkowego w m. Trzcianna gm. Nowy Kawęczyn	Grupa drzew	Wieloobiektowy	PL.ZIPOP.1393.PP.1015072.5329
12	teren parku zabytkowego w m. Trzcianna gm. Nowy Kawęczyn	Grupa drzew	Wieloobiektowy	PL.ZIPOP.1393.PP.1015072.5330

(Źródło: Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody)

Uwarunkowania wynikające z obecności prawnie chronionych form przyrody zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu planu ogólnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zasadą zachowania i wzmacniania spójności systemu przyrodniczego. Delimitacja stref oraz przypisane im funkcje uwzględniają zapisy ustawowe i akty prawa miejscowego dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki i obszaru natura 2000 Dolina Rawki. Pomniki przyrody zlokalizowane na terenie gminy zostały przyporządkowane do strefy zieleni i rekreacji (SN) lub strefy otwartej (SO), co gwarantuje brak kolizji z ich statusem ochronnym oraz zapewnia ich trwałość i integralność w ramach lokalnego systemu przyrodniczego. Jeden jednoobiektowy pomnik przyrody - drzewo z gatunku wiąz szypułkowy, znajdujący się na placu przykościelnym w Starej Rawie występuje w strefie usług – 11SU. Obowiązuje szczególna ochrona pomników przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony pomników przyrody.

Parametry stref planistycznych położonych na terenie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, zostały określone zgodnie z ustaleniami wynikającymi z planu ochrony tego parku (Rozporządzenie nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 roku).

Udział powierzchni biologicznie czynnej w większości stref planistycznych położonych na terenie BPK został ustalony na 70%. Wyjątek stanowią strefy planistyczne 95SJ, 96SJ, 97SJ (strefa POR 9 BPK) oraz 53SJ, 55SJ, 58SJ, 59SJ, 60SJ, 61SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 67SJ, 68SJ, 69SJ, 70SJ, 71SJ, 72SJ, 73SJ, 74SJ, 75SJ, 76SJ, 77SJ, 78SJ, 79SJ, 82SJ, 170SJ, 210SJ, 216SJ, 217SJ (Strefa PKR 1 Bolimowskiego PK), gdzie wskaźnik ten wynosi 90%. Maksymalna wysokość zabudowy w tych strefach została ustalona 9 m.

W strefach 211SJ, 212SJ i 213SJ parametr minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wynika z zapisów MPZP.

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

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, udostępnionej do publicznej wiadomości na Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r, stwierdzono, że część terenu gminy zlokalizowana jest na:

- obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie p=10% (tj. prawdopodobieństwo powodzi raz na 10 lat),
- obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie p=1% (tj. prawdopodobieństwo powodzi raz na 100 lat),
- obszarze, dla którego prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi p=0,2% (tj. prawdopodobieństwo powodzi raz na 500 lat).

Gmina nie jest równocześnie położona na obszarach narażonych na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego lub budowli piętrzącej. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny położone nad rzeką Rawka na całej jej długości. W pozostałej części gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Łupia-Skierniewka. Wyznaczone na terenie gminy Nowy Kawęczyn obszary objęte szczególnym zagrożeniem powodziowym, zajmują powierzchnię 1007,23 ha.

Odstąpiono od wyznaczania nowych stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 10 lat (Q10%) oraz na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym raz na 100 lat (Q1%), gdzie głębokości wody przekraczają 0,5m.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z § 1 ust. 2 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów (Dz.U. z 2020 r. poz. 1165), ewidencję gruntów zmeliorowanych prowadzi się

w podziale na zlewnie, z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych gruntów w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Teren gminy Nowy Kawęczyn znajduje się w zasięgu działania Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – Zarządów Zlewni w Łowiczu. Zgodnie z przepisami, do ewidencji melioracji wodnych wprowadza się grunty, na które urządzenia melioracyjne wywierają korzystny wpływ, z wyłączeniem urządzeń związanych z gospodarką leśną.

Na terenie gminy Nowy Kawęczyn zmeliorowane grunty występują przede wszystkim w dolinach cieków wodnych a także w obrębach ewidencyjnych: Stara Rawa, Kolonia Starorawska, Nowy Kawęczyn, Franciszkany, Strzyboga, Budy Trzcińskie i użytkowane są głównie rolniczo. Ich utrzymanie w tej funkcji sprzyja retencji wody, ograniczaniu skutków suszy i zapewnia właściwe funkcjonowanie lokalnego systemu hydrologicznego.

Uwarunkowania związane ze zmeliorowanymi gruntami zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn Tereny te, ze względu na swoją funkcję oraz rolę w gospodarce wodnej, zostały w przeważającej części przypisane do stref SO – stref otwartych. W strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową ustalono ograniczenia intensywności zagospodarowania przestrzeni, z uwzględnieniem ochrony funkcji retencyjnych oraz konieczności zachowania sprawności istniejących systemów melioracyjnych.

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

Zagrożenie występowania ruchów masowych ziemi uzależnione jest przede wszystkim od morfologii terenu (nachylenia stoków i wysokości względnych), przypowierzchniowej budowy geologicznej, rodzaju pokrycia terenu oraz ewentualnych zabezpieczeń technicznych. Na obszarach o naturalnych predyspozycjach do występowania ruchów masowych, ingerencja człowieka (np. prace ziemne, odwodnienia, zmiana pokrycia terenu) może prowadzić do zaburzenia stabilności stoków i wyzwolenia procesów morfodynamicznych. Zgodnie z literaturą geologiczną nawet przy niewielkich nachyleniach terenu rzędu 2–7° może dochodzić do występowania zjawisk takich jak spełzywanie i soliflukcja, natomiast osuwiska typowe są dla stoków o nachyleniu powyżej 15°.

Według „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej dla rzek Rawki i Skierniewki - ETAP I" (uzupełnienie do „Studium dla obszarów nieobwałowanych narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – Etap I”) sporządzonym przez Dyrektora Regionalnego Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie na terenie gminy Nowy Kawęczyn występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Obszary te są w dolinie rzeki Rawki, w rejonie miejscowości: Nowy Dwór, Raducz, Psary, Dzwonkowice i Doleck oraz w dolinie rzeki Skierniewki, w rejonie miejscowości: Rzędków, Stary Rzędków, Nowy Rzędków i Strzyboga.

Zgodnie z danymi od Powiatowego Geologa na terenie Gminy Nowy Kawęczyn udokumentowano 6 terenów zagrożonymi ruchami masowymi ziemi widoczne na załączniku nr 5.

Na obszarach osuwania się mas ziemnych nie należy budować. Jeżeli nie ma możliwości lokalizacji infrastruktury poza obszarem osuwiska (dotyczy to głównie inwestycji drogowych) należy zastosować ograniczenia i rozwiązania technologiczne wzmacniające wznoszoną konstrukcję oraz stabilizujące osuwisko. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych (w dolinach rzek zagrożonych powodzią) wyznaczono strefy otwarte – SO.

e) strefy ochronne ujęć wody

Obszar gminy Nowy Kawęczyn w zdecydowanej większości objęty jest siecią wodociągową. Ze względu na rozproszony charakter zabudowy, część budynków, szczególnie położonych peryferyjnie względem ośrodków wiejskich, zaopatrywana jest w wodę z indywidualnych ujęć.

Na terenie gminy zlokalizowane są trzy gminne ujęcia wody w miejscowości:

1. Kolonia Starorawska, obręb ewidencyjny Kolonia Starorawska, dz. nr ewid. 23/1 – ujęcie wód podziemnych utworów trzeciorzędowych, decyzja Starosty Skierniewickiego znak ROŚ.6341.1.6.2016.MW z dnia 14.07.2016, pozwolenie wodnoprawne ważne do 14 lipca 2036 r.
2. Kwasowiec, obręb Kwasowiec, dz. nr ewid. 26/2 – ujęcie wód podziemnych z utworów trzeciorzędowych, decyzja Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu WA.ZUZ.5.4210.371.2021.AG z dnia 16 czerwca 2021 r., pozwolenie wodnoprawne ważne przez okres 10 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.
3. Trzcianna, obręb ewidencyjny Trzcianna, dz. nr ewid. 293/2 – ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, decyzja Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Łowiczu WA.ZUZ.5.4210.952.2022.BG z dnia 21 listopada 2022 r., pozwolenie wodnoprawne ważne przez okres 30 lat od dnia, w którym decyzja stała się ostateczna.

Dla czynnych ujęć wyznaczone zostały strefy ochrony bezpośredniej, których granica znajduje się w ramach istniejących ogrodzeń, zgodnie z przepisami prawa wodnego oraz warunkami decyzji administracyjnych. Nadzór nad jakością wody sprawuje Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna w Skierniewicach, w ramach monitoringu kontrolnego i przeglądowego, prowadzonego zgodnie z harmonogramem zatwierdzonym przez Państwowego Inspektora Sanitarnego.

Uwarunkowania związane ze strefami ochrony ujęć wody zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Nowy Kawęczyn poprzez przypisanie odpowiednich terenów do stref planistycznych, których ustalenia nie naruszają zakazów i ograniczeń wynikających z prawa wodnego, decyzji wodnoprawnych oraz przepisów dotyczących ochrony zasobów wodnych. Delimitacja tych terenów w ramach strefy infrastrukturalnej (SI) umożliwia zachowanie rygorów ochronnych w zakresie gospodarowania przestrzenią wokół ujęć wód oraz gwarantuje utrzymanie warunków dla bezpiecznego

i trwałego użytkowania zasobów wód podziemnych, zgodnie z ich funkcją zaopatrzeniową i środowiskową.

Na terenie całej gminy dopuszczono w wybranych strefach planistycznych w profilach dodatkowych teren elektrowni słonecznej, pozostałe formy OZE nie są dopuszczalne na terenie gminy Nowy Kawęczyn.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznaczane są w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, poprzez wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na terenie gminy Nowy Kawęczyn nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne. Wojewoda Łódzki nie wydał aktu prawa miejscowego w tym zakresie.

W związku z tym na obszarze gminy nie obowiązują ograniczenia wynikające z tytułu funkcjonowania tego typu obszarów ochronnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, na terenie gminy Nowy Kawęczyn zostały wyznaczone tereny górnicze, obszary górnicze i udokumentowano występowanie złóż kopalin. Na terenie gminy nie zidentyfikowano filarów ochronnych obszarów górniczych i terenów górniczych.

Na terenie gminy Nowy Kawęczyn występują 3 aktualne tereny górnicze oraz 4 aktualne obszary górnicze.

Tab. 2 Tereny górnicze na terenie gminy Nowy Kawęczyn

Lp.	Nr w rejestrze	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Status	Powierzchnia terenu [ha]
1	10-5/10/1049	Marianka IVA	Marianka IV	aktualny	5,082
2	10-5/6/544	Marianka IA	Marianka	aktualny	10,563
3	10-5/9/863/b	Marianka III A	Marianka III	aktualny	3,270

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

Tab. 3 Obszary górnicze na terenie gminy Nowy Kawęczyn

Lp.	Nr w rejestrze	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Status	Powierzchnia [ha]
1	10-5/10/1049	Marianka IVA	Marianka IV	aktualny	4,036
2	10-5/6/544	Marianka IA	Marianka	aktualny	8,934

3	10-5/9/863/b	Marianka III – Pole B	Marianka III	aktualny	1,031
4	10-5/9/863/a	Marianka III – Pole A	Marianka III	aktualny	0,127

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

Tereny wskazane w tab. 2 i 3 zostały objęte strefą górnictwa (1SG-3SG).

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

Zgodnie z danymi zawartymi w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS, prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, na terenie gminy Nowy Kawęczyn rozpoznano i udokumentowano 7 złóż kruszywa naturalnego o charakterze utworów piaszczystych, żwirowych. Z pośród 7 złóż 3 z nich pozostają zagospodarowane, eksploatacja 3 została zaniechana, a jedno złoże jest rozpoznane szczegółowo.

Tab. 4 Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy Nowy Kawęczyn.

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania
1	KN 3883	Marianka	8,5332	Złoże zagospodarowane
2	KN 7877	Marianka II	3,2679	Eksploatacja złoża zaniechana
3	KN 8250	Marianka III	1,7655	Złoże zagospodarowane
4	KN 9092	Marianka IV	4,0358	Złoże zagospodarowane
5	KN 9538	Marianka V	4,1264	Eksploatacja złoża zaniechana
6	KN 11789	Nowy Dwór	7,0552	Eksploatacja złoża zaniechana
7	KN 3907	Rzędków Stary	2,2017	Złoże rozpoznane szczegółowo

(Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS)

W związku z występowaniem złóż kopalin na terenie gminy wprowadzono odpowiednio strefę górnictwa tj. 1SG – 3SG.

Na obszarze gminy nie wyznaczono kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

W związku z powyższym, w planie ogólnym nie zachodzi konieczność wprowadzania ustaleń dotyczących ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z ochrony złóż lub infrastruktury podziemnej tego typu.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907, z 2025 r. poz. 537, 1168, 1673, z 2026 r. poz. 483), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Gmina Nowy Kawęczyn posiada wyjątkowo bogate dziedzictwo kulturowe, które kształtują liczne zabytki archeologiczne, architektoniczne, ruralistyczne, a także niematerialne wartości, takie jak krajobraz czy tradycje ludowe. Na terenie gminy występują m.in.:

Tab. 5 Rejestr zabytki architektury i budownictwa na terenie gminy Nowy Kawęczyn

L.p.	Miejscowość	Obiekt/obszar	Rejestr
1.	**Nowy Dwór**	zespół dworski: dwór, budynek dla służby, budynek dawnej pralni, kurnik, budynek gospodarczy	550/A z dnia 25.03.1981r.
2.	**Nowy Dwór**	park dworski	571/A z dnia 20.06.1981r.
3.	**Nowy Dwór**	aleja lipowa (Nowy Dwór - Rawa Mazowiecka od drogi Rawa Mazowiecka-Skierniewice do wsi Nowy Dwór)	538/A z dnia 05.05.1980r.
4.	**Stara Rawa**	kościół parafialny p.w. św. Szymona i Tadeusza Judy	286/214 z dnia 29.12.1967r.
5.	**Stara Rawa**	dzwonnica drewniana przy kościele parafialnym	912/280 z dnia 29.12.1967r.
6.	**Stara Rawa**	cmentarz przykościelny	811/A z dnia 22.11.1991r.
7.	**Stara Rawa**	kaplica cmentarna pw. św. Juliusza na cmentarzu rzymsko-katolickim	287/215 z dnia 29.12.1967r.
8.	**Stary Rzędków**	park dworski	572/A z dnia 20.06.1981r.

9.	**Trzcianna**	dwór	914/282 z dnia 29.12.1967r.
10.	**Trzcianna**	park dworski	915/283 z dnia 29.12.1967r.
11.	**Stara Rawa**	Grodzisko wczesnośredniowieczne (stanowisko archeologiczne)	C40 z dnia 01.07.1968r.
12.	**Dzwonkowice**	grodzisko wczesnośredniowieczne (stanowisko archeologiczne)	C25 z dnia 10.0.71968r.

(Źródło: dane z Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi)

Na terenie gminy Nowy Kawęczyn znajduje się 10 pozycji zabytków nieruchomych oraz dwa stanowiska archeologiczne, wpisanych do rejestru zabytków województwa łódzkiego. Są to jedne z najcenniejszych elementów krajobrazu kulturowego na terenie gminy.

Pełny wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej umieszony został w **załączniku nr 1.**

Gmina Nowy Kawęczyn posiada Gminną Ewidencję Zabytków. Większość obiektów zabytkowych została ujęta w rejestrze zabytków prowadzonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Dodatkowo na terenie gminy zidentyfikowano znaczne nagromadzenie stanowisk archeologicznych, z których część objęta jest ochroną formalną.

Ustalenia planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn uwzględniają wytyczne w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, przekazane przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach procedury rozpatrywania wniosków. Wytyczne te dotyczą w szczególności ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w ewidencjach, stanowisk archeologicznych, a także zabytkowych układów przestrzennych i zieleni urządzonej. Odpowiednie zapisy zostały uwzględnione poprzez przypisanie właściwych stref planistycznych oraz określenie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, które służą zachowaniu ładu przestrzennego i poszanowaniu wartości kulturowych.

Zasady uwzględniania ochrony zabytków zostały określone w uzasadnieniu planu ogólnego i mają na celu realizację obowiązku wynikającego z art. 18–19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Plan ogólny uwzględnia również zalecenia zawarte w programach ochrony dziedzictwa kulturowego na poziomie wojewódzkim.

Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu należy postępować zgodnie z przepisami ochrony

zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych nakazuje się przeprowadzanie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, wraz z informacją o zasadach ich ochrony stanowi **załącznik nr 1** do części tekstowej uzasadnienia.

Plan ogólny odnosi się do kwestii ochrony dziedzictwa kulturowego w sposób ramowy, pozostawiając szczegółowe regulacje do określenia w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy. Każdy z tych dokumentów będzie podlegał obowiązkowym uzgodnieniom z właściwym organem ochrony zabytków – co stanowi gwarancję należytego uwzględnienia wymogów konserwatorskich w procesie planistycznym i inwestycyjnym.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn występują tereny zamknięte przyjęte na podstawie DECYZJI Nr 190/MON MINISTRA OBRONY NARODOWEJ z dnia 19 grudnia 2024 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych. Tereny zamknięte na terenie gminy obejmują działki nr 351, 353, 367, 368, 369, 370, 371,372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393 w obrębie 0024 Raducz.

Dodatkowo w dniu 08.06.2026 r. Służba Ochrony Państwa podjęła decyzje o ustaleniu 2 działek jako tereny zamknięte: działkę nr 345/1 oraz 345/2 w obrębie Raducz.

Tereny te, w świetle obowiązujących przepisów prawa, stanowią tereny wyłączone z zakresu prowadzenia polityki przestrzennej przez samorząd gminy i z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłączone są z granic Planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn. Nadzór nad ich zabudową i zagospodarowaniem sprawuje administracja rządowa.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), obszary ograniczonego użytkowania tworzy się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości

środowiska poza terenem instalacji lub obiektu. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć takich jak: oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, trasy komunikacyjne, lotniska, stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej, a także instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne. Obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane są w drodze uchwały odpowiedniego organu samorządu (sejmiku województwa lub rady powiatu), w zależności od charakteru i zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn nie występują żadne obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów prawa. W związku z tym w planie ogólnym nie uwzględnia się tego typu ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ustalenia planu ogólnego powinny uwzględniać tereny wymagające działań w zakresie przekształceń przestrzennych, rehabilitacji środowiskowej, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie gminy określa się obszary, które mogą wymagać rekultywacji. Do obszarów tych na terenie gminy zalicza się tereny poeksploatacyjne oraz tereny powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych po zakończeniu eksploatacji. Konieczność rekultywacji powinna odbywać się w kierunku rolniczo-leśnym, rolniczym lub leśnym. Terenom objętym rekultywacją należy przywrócić utracone wartości użytkowe i przyrodnicze. Obszarami przeznaczonymi do rekultywacji lub remediacji są dzikie wysypiska śmieci oraz doły i wyrobiska poeksploatacyjne, które wpływają negatywnie na środowisko. W przypadku terenów górniczych/poeksploatacyjnych decyzję o rekultywacji wydaje organ nadzoru górniczego – Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), obszar zdegradowany wyznacza się w wyniku diagnozy stanu kryzysowego, polegającego na koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, występujących łącznie z niekorzystnymi zjawiskami w co najmniej jednej z pozostałych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Obszary zdegradowane mogą być następnie objęte działaniami rewitalizacyjnymi poprzez uchwalenie gminnego programu rewitalizacji, a ich wyznaczenie wymaga przeprowadzenia procedury delimitacyjnej, zgodnej z art. 8 ustawy.

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn, na dzień sporządzania planu ogólnego, nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji w rozumieniu przepisów ustawy o rewitalizacji. W związku z powyższym, plan ogólny nie obejmuje szczególnych ustaleń planistycznych w tym zakresie.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 113a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.), rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając potrzebę ochrony tych terenów przed hałasem oraz określając wymagania służące utrzymaniu poziomu hałasu co najmniej na poziomie istniejącym.

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn nie wyznaczono żadnych obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją. W związku z tym plan ogólny nie zawiera odrębnych ustaleń w tym zakresie.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn występują grunty o wysokiej wartości użytkowej, objęte ochroną prawną zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Są to zarówno grunty leśne (Ls), jak i użytki rolne klas bonitacyjnych I–III, obejmujące klasy IIIa i IIIb.

Grunty leśne zajmują powierzchnię 1913,6 ha, co stanowi 18,3% powierzchni ogólnej gminy, natomiast grunty rolne klas I–III obejmują 849,8 ha, co stanowi 8,1% powierzchni gminy.

Zgodnie z przepisami ustawy, grunty te podlegają szczególnej ochronie przed przeznaczeniem na cele nierolnicze i nieleśne. Ustawa nakłada obowiązek racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w szczególności poprzez ograniczanie procesów odrolnienia gleb o najwyższej przydatności produkcyjnej. W art. 7 ust. 2 ustawy jednoznacznie wskazano, że na cele inne niż rolnicze i leśne w pierwszej kolejności powinny być przeznaczane grunty nieużytkowane (nieużytki), a w razie ich braku – grunty o najniższej przydatności produkcyjnej.

W związku z tym, w toku prac planistycznych przyjęto zasadę ochrony najcenniejszych gruntów rolnych i leśnych poprzez niewyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych na obszarach objętych ochroną, jeśli możliwe jest wskazanie terenów alternatywnych o niższej klasie bonitacyjnej lub niższej wartości przyrodniczej.

W praktyce podejście to skutkowało ograniczeniem możliwości uwzględnienia części wniosków o przeznaczenie terenów pod zabudowę na cele nierolnicze, w przypadkach gdy obejmowały one grunty rolne klas I–III lub tereny leśne znajdujące się poza wykształconą strukturą osadniczą.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.). W związku z powyższym, projekt planu ogólnego nie wymaga uwzględnienia stref bezpieczeństwa ani szczególnych ograniczeń funkcjonalnych wynikających z lokalizacji takich obiektów.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Z uwagi na położenie geograficzne gminy Nowy Kawęczyn, zagadnienie to nie dotyczy jej obszaru administracyjnego. Na terenie gminy nie występują ani pas nadbrzeżny, ani pas techniczny w rozumieniu przepisów prawa.

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

a) infrastruktura społeczna

Z uwagi na charakter gminy jako jednostki o przeważającej funkcji rozproszonej zabudowy, strefy otwartej, ustalenia planu ogólnego przewidują lokalizację infrastruktury społecznej przede wszystkim w ramach stref usługowych SU oraz stref zieleni i rekreacji SN, a także – w uzasadnionych przypadkach – w ramach stref wielofunkcyjnych SJ, SZ i SW, w powiązaniu z lokalnymi centrami osadniczymi.

Plan ogólny umożliwia dalszy rozwój obiektów takich jak szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia czy obiekty kultury w sposób dostosowany do potrzeb mieszkańców oraz hierarchii sieci osadniczej. Rezerwy terenowe pod rozwój infrastruktury społecznej mogą być doprecyzowywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z analizami dostępności usług oraz przepisami odrębnymi.

b) infrastruktura transportowa

Podstawowy układ transportowy gminy tworzy droga wojewódzka nr 707 oraz drogi powiatowe i gminne, które zapewniają obsługę przestrzenną miejscowości oraz powiązania z układem dróg zewnętrznych. Układ ten jest uzupełniany przez drogi wewnętrzne oraz zjazdy indywidualne.

Na obszarze gminy Nowy Kawęczyn wyznaczono strefy SK wzdłuż drogi wojewódzkiej.

Szczegółowe zasady kształtowania układu komunikacyjnego, w tym lokalizacji nowych dróg, dojazdów, zjazdów oraz infrastruktury pieszej i rowerowej, będą określane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo w ramach indywidualnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunki techniczne sytuowania obiektów względem dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej regulują przepisy odrębne, w szczególności ustawa o drogach publicznych oraz przepisy techniczno-budowlane.

a) infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Nowy Kawęczyn występuje rozwinięta sieć elektroenergetyczna średniego napięcia (SN 15 kV) oraz niskiego napięcia (nn 0,4 kV),

zarówno w formie napowietrznej, jak i kablowej. Sieć ta obejmuje również lokalne stacje transformatorowe SN/nn.

Pola elektromagnetyczne generowane przez linie średniego i niskiego napięcia nie stanowią istotnego źródła oddziaływania na środowisko ani zagrożenia dla zdrowia ludzi.

W planie ogólnym gminy wyznaczono strefy infrastrukturalne SI dla wybranych istniejących obiektów technicznych, takich jak:

- stacja uzdatniania wody,
- oczyszczalnia ścieków,
- inne zidentyfikowane obiekty służące realizacji zadań z zakresu infrastruktury publicznej.

Pozostałe obiekty infrastruktury technicznej – w tym sieci i urządzenia liniowe – mogą być lokalizowane zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z profilu funkcjonalnego poszczególnych stref, pod warunkiem, że powierzchnia terenu przeznaczonego pod tego rodzaju funkcję nie przekracza 5000 m², zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na etapie opracowywania planu ogólnego nie są znane zbilansowane potrzeby dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną obejmującą przewidywane zapotrzebowanie na moc elektryczną, wobec czego zasilanie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodnie z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym niniejszym planem, Operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę. Dopuszcza się możliwość stawiania stacji transformatorowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania zmiany planu.

Przez teren gminy Nowy Kawęczyn przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN150 relacji Chrzczonowice-Skierniewice. W związku z tym nakazuje się przestrzegania w granicy strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia wszelkich nakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających dla niej. Przyjęto strefę kontrolowaną szerokości 30 m (po 15 m w odległości poziomej z obu stron osi gazociągu ustanawiając ją jako strefę otwartą (SO).

Dodatkowo na terenie gminy Nowy Kawęczyn przebiega gazociąg DN1000 Gustorzyn – Wronów, Leśniewice – Rawa Mazowiecka, stanowiący część gazociągu Gustorzyn – Tworóg wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województw kujawsko-pomorskiego, mazowieckiego, łódzkiego i śląskiego". Zgodnie z projektem obszar inwestycji na terenie gminy Nowy Kawęczyn, tj. obr. 33-Zglinna Duża, działki ew. nr 315, 316, 321 i 322 oznaczono jako strefę otwartą (SO).

Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 04.06.2013 r. poz. 640.W przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprost uwzględnić ograniczenia w możliwości użytkowania

terenów wokół gazociągów, które wynikają z postanowień § 10 rozporządzenia technicznego i wskazane zostały powyżej. Postanowienia takie mogą przybrać postać wyraźnego przytoczenia wspomnianych powyżej zakazów, z określeniem szerokości strefy kontrolowanej, bądź też takiego określenia przeznaczenia obszaru na danym terenie wchodzącego w skład strefy kontrolowanej gazociągu, który pozostanie zgodny z zakazami. Z tych względów proponuje się, aby w sporządzanych planach lub zmianach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczących terenów, na których zlokalizowane są lub mają być zlokalizowane dystrybucyjne sieci gazowe, w szczególności gazociągi wysokiego ciśnienia ustalać, że:

a) w obszarze strefy kontrolowanej należy planować zieleń miejską, izolacyjną itp. o szerokości odpowiadającej ograniczeniom w budowie obiektów, sadzeniu drzew i prowadzeniu działalności gospodarczej nad gazociągami wynikającymi ze strefy kontrolowanej;
b) w przypadkach, gdy gmina nie może przeznaczyć pasa gruntu nad gazociągami na zieleń miejską, izolacyjną lub nie może zmienić dotychczasowego przeznaczenia pasa gruntu zagospodarowanego w sposób, który jest dopuszczalny w strefie kontrolowanej, sugeruje się, aby ujmować w postanowieniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego informacje o:

- występujących ograniczeniach w zabudowie i zagospodarowaniu danej nieruchomości oraz obowiązku zachowania wymaganych szerokości stref kontrolowanych dla gazociągów wysokiego, średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z § Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia kwietnia r. w sprawie warunków technicznych, jakim odpowiadać powinny sieci gazowe i ich usytuowanie oraz przepisami Prawa budowlanego
- w strefie kontrolowanej mogą być podejmowane działania ograniczające prawa własności nieruchomości poprzez ustanowienie służebności przesyłu gwarantującej dostęp do infrastruktury gazowej dla służb eksploatacyjnych Operatora systemu Dystrybucyjnego.

Coraz większe znaczenie zyskują odnawialne źródła energii, zwłaszcza instalacje fotowoltaiczne – w planie ogólnym umożliwiono realizację produkcji energii z odnawialnych źródeł. Gospodarka odpadami jest prowadzona zgodnie z ustawą o odpadach oraz regulaminem utrzymania czystości i porządku. Odpady komunalne trafiają do wyspecjalizowanych instalacji poza granicami gminy.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

W odniesieniu do art. 13b pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu Gminy Nowy Kawęczyn został opracowany Audyt Krajobrazowy Województwa Łódzkiego , uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego). Dokument ten zawiera szczegółowe rekomendacje i wnioski dotyczące ochrony oraz kształtowania krajobrazu, w tym wskazania obszarów szczególnie cennych pod względem wartości krajobrazowych.

Obszar objęty procedowanym planem ogólnym, znajduje się w zasięgu fragmentów krajobrazów, dla których AKWŁ zawiera rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, są to:

1) **Krajobrazy priorytetowe**:
   - 10-318.83-29 Olsy Doleckie
   - 10-318.83-31 Dolina Środkowej Rawki (Rawa Mazowiecka-Suliszew)
   - 10-318.83-28 Dolina Środkowej Rawki (Las Dolecki)
   - 10-318.83-6 Doleck Stary-Psary-Lisna - wąwozy w krajobrazie wiejskim;
2) krajobrazy w obrębie form ochrony:
   - 10-318.83-6, 10-318.83-31, 10-318.83-29, 10-318.83-17, 10-318.82-138 w obrębie rezerwatu przyrody „Rawka”
   - 10-318.83-6, 10-318.83-31, 10-318.83-30, 10-318.83-29, 10-318.83-28, 10-318.83-21, 10-318.83-17, 10-318.82-138 w obrębie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego
   - 10-318.83-6, 10-318.83-31, 10-318.83-30, 10-318.83-29, 10-318.83-28, 10-318.83-21, 10-318.83-17, 10-318.82-138 w obrębie OChK Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki.
3) Ponadto, jak wynika z AKWŁ, w granicach gminy Nowy Kawęczyn znajdują się:

   - obszary wskazane do analiz w celu objęcia formą ochrony na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody:
     - o 10-318.83-6 - w kierunku RP „Wąwóz w Dolecku”
     - o 10-318.83-6, 10-318.83-17 - w kierunku RP „Wąwozy w Lisnej i Psarach”
     - o 10-318.83-31, 10-318.83-17, 10-318.82-138 - w kierunku Bolimowski PK
     - o 10-318.83-6, 10-318.83-31, 10-318.83-17, 10-318.82-138 - w kierunku OChK Górnej i Środkowej Rawki
     - o 10-318.83-21 - w kierunku formy ochrony zabytków Suliszew - ślady fortyfikacji z I wojny światowej
     - o 10-318.83-6, 10-318.83-31, 10-318.83-17, 10-318.82-138 - w kierunku formy ochrony zabytków Stara Rawa – Dzwonkowice;

   - obszar rdzeniowy Rawka w Puszczy Bolimowskiej oraz biocentrum Puszcza Bolimowska, będące elementami struktury ekologicznej krajobrazu, wskazanymi w AKWŁ jako obszary o randze regionalnej. Jednocześnie ustalono, że dla terenu objętego projektem planu obowiązują: studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w m. Kazimierzów - uchwalone przed wejściem w życie audytu krajobrazowego.

Krajobrazy na terenie Gminy Nowy Kawęczyn:

- Bagienno- łąkowe – głównie bezleśna – 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk,

- Leśne - 3a. Z przewagą siedlisk borowych,
- Leśne - 3b. Z przewagą siedlisk lasowych,
- Leśne – 3c. Z przewagą siedlisk łęgowych, bagiennych i olsowych,
- Wiejskie - 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola,
- Wiejskie – 6f. Z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji,
- Wiejskie - 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim,
- Podmiejskie i osadnicze – 8e. Wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód.

Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu na obszarach krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie form ochrony, wyznaczone zostały zgodnie z rekomendacjami i wnioskami dotyczącymi kształtowania i ochrony krajobrazu zawartymi w kartach krajobrazów priorytetowych AKWŁ.

Zapewniono jak największy udziału powierzchni biologicznie czynnej w obrębie struktur zabudowanych. Wartości parametru maksymalnej wysokości zabudowy w strefach zostały ustalone na poziomie nieprzeskalowanym, w stosunku do zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie i kontekstu krajobrazowego.

W granicach Bolimowskiego Parku Krajobrazowego w strefach otwartych nie wyznaczano w profilach dodatkowych terenów elektrowni wiatrowych i terenów elektrowni słonecznych, aby zapewnić ochronę walorów krajobrazowych.

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

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, sporządzone zgodnie z przepisami Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych.

Opracowanie to zawiera analizę środowiskową obszaru gminy i przedstawia uwarunkowania przyrodnicze istotne z punktu widzenia planowania przestrzennego. Określono w nim predyspozycje środowiska przyrodniczego do realizacji funkcji osadniczych i gospodarczych, wskazano ograniczenia zagospodarowania terenu, obszary cenne przyrodniczo oraz zidentyfikowano zagrożenia mogące wynikać z warunków środowiskowych. Za podstawowe cele ochrony środowiska na terenie gminy Nowy Kawęczyn uznano:

- ochronę korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym Północno-Centralnego Dolina Bzury-dolina Pilicy o kodzie KPnC-21B,
- pozostawienie obniżeń podmokłych w dotychczasowym użytkowaniu, tj. trwałych użytków zielonych,
- ochronę Rezerwatu przyrody Rawka,

- ochronę Bolimowskiego Parku Krajobrazowego,
- ochronę Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki,
- ochronę obszaru natura 2000 Dolina Rawki,
- ochronę lasów, poprzez obowiązek prowadzenia zadań zachowawczych i pielęgnacyjnych, zakaz melioracji oraz zakaz zabudowy na terenach leśnych,
- wyznaczanie terenów przeznaczonych do dolesień, obejmujących nieużytki i grunty rolne słabo przydatne do produkcji rolnej oraz niestanowiące złóż surowców mineralnych,
- ochronę pozostałych terenów zieleni, w tym zieleni towarzyszącej obszarom zurbanizowanym, m. in. parki cmentarze,
- ochronę terenów otwartych, w skład których wchodzą grunty rolne, które powinny być objęte zakazem zabudowy ze względu na najwyższe klasy bonitacyjne tj. III klasy najbardziej przydatnych do intensywnej produkcji rolnej,
- ochronę gleb organicznych,
- respektowanie zasad ochrony w odniesieniu do obiektów i terenów objętych ochroną prawną,
- zrównoważone wykorzystanie surowców, materiałów i wody,
- poprawę jakości i ochronę wód powierzchniowych i podziemnych,
- poprawę i utrzymanie jakości powietrza,
- ochronę przed hałasem,
- ochronę powierzchni ziemi i gleb,
- wykorzystywanie alternatywnych źródeł pozyskiwania energii,
- propagowanie różnych form działań proekologicznych, takich jak m. in.: segregacja odpadów, dzięki czemu pozyskać można szereg cennych surowców wtórnych zmniejszając jednocześnie ilości składowanych odpadów.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego miały kluczowe znaczenie dla przyjęcia wielu ustaleń planu ogólnego, w szczególności przy kwalifikacji terenów do odpowiednich stref planistycznych, doborze parametrów urbanistycznych, określeniu wskaźników powierzchni biologicznie czynnej oraz w ograniczeniu możliwości zabudowy na obszarach o ograniczonej chłonności środowiskowej. Wszystkie te działania służą realizacji zasady zrównoważonego rozwoju oraz integrują kwestie środowiskowe z planowaniem przestrzennym gminy.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Bilans terenów w planie ogólnym gminy dotyczy wyłącznie stref przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, określanych jako strefy wielofunkcyjne z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Do pomiaru i bilansowania wielkości zasobów terenów w tych strefach wykorzystuje się nie tyle ich powierzchnię, co oszacowaną chłonność demograficzną, czyli liczbę osób, które mogą zamieszkać na danym terenie. Chłonność demograficzna

dla terenów niezabudowanych jest wartością szacunkową, bazującą na założonych parametrach wskaźnika liczby mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań na jednostkę powierzchni. Sposób obliczania chłonności terenów określony jest w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, 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.

Oznacza to, że poprawne obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, wymaga najpierw pogłębionej analizy dotychczasowego rozkładu gęstości zaludnienia na terenie gminy, uwzględniającej zróżnicowanie jej charakteru urbanistycznego.

Drugim kluczowym parametrem wykorzystywanym do sporządzenia bilansu terenów jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Aby umożliwić porównanie tego zapotrzebowania z wielkością zasobu terenów przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, musi ono być wyrażone w tych samych jednostkach, czyli w liczbie mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań. Metoda obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest również określona w wspomnianym rozporządzeniu (§ 3 ust. 1-10). Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

ZAP *– oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,*

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

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi*

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

P_{-2} *– 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 przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% lub prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20) nie może być mniejsza niż aktualna wartość tego parametru (P) ani niższa niż 40 m². Rozporządzenie wprowadza również minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wynosi 300, 500 lub 1000 mieszkańców, w zależności od aktualnej liczby mieszkańców).

Zasób terenów niezabudowanych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym musi mieścić się w przedziale 70-130% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wypełnienie tego limitu odbywa się według ustalonej w ustawie kolejności. Pierwszeństwo w wyznaczeniu stref planistycznych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej mają obszary uzupełnienia zabudowy (poprzez wypełnienie luk w istniejącej zabudowie) oraz niezabudowane tereny objęte planami miejscowymi, na których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W danej gminie te dwie kategorie obszarów mogą się częściowo lub w całości na siebie nakładać, mogą jednak również być w pełni rozłączne. W kwestii pierwszeństwa możliwości wyznaczenia na nich stref planistycznych z zabudową mieszkaniową są wobec siebie równorzędne. Jeżeli suma chłonności niezabudowanych terenów z obu priorytetowych kategorii:

- nie przekracza 70% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje obowiązek wyznaczenia dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, aby osiągnąć wspomnianą wartość minimalną;
- przekracza 70%, ale jest mniejsza niż 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje

możliwość, ale nie obowiązek, aby wyznaczyć dodatkowe tereny pod realizację tej funkcji, w ilości nieprzekraczającej maksymalnego limitu

- przekracza 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie można wyznaczyć żadnych dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, ale można wyznaczyć w planie ogólnym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową na wszystkich obszarach z dwóch priorytetowych kategorii pomimo przekroczenia maksymalnego limitu terenów.

Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie powyższych warunków jest obligatoryjną częścią uzasadnienia planu ogólnego (art. 13h ust. 2 pkt 1).

W związku z powyższym oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę dla gminy Nowy Kawęczyn. Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

P_0 *– oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi*

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

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

W związku z powyższym przyjmuje się dane udostępnione przez statystykę publiczną GUS BDL. Poniższa tabela przedstawia wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Nowy Kawęczyn w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Tab. 6 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Nowy Kawęczyn w przeliczeniu na jednego mieszkańca w latach 2004 - 2024

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024

powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	25,1	25,8	26,3	26,3	26,4	26,8	28,6	29,4	30,0	30,3	30,6	31,1	31,6	32,1	32,7	33,4	33,4	34,0	34,8	35,5	35,9

(Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2025 r.)

A zatem zgodnie z danymi GUS Bank Danych Lokalnych:

- wartość P_0 dla gminy Nowy Kawęczyn wynosi 35,9 m² w roku 2024,
- wartość P_{-10} dla gminy Nowy Kawęczyn wynosi 30,6 m² w roku 2014,
- wartość P_{-20} dla gminy Nowy Kawęczyn wynosi 25,1 m² w roku 2004.

Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$I. \qquad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 35{,}9 - 2 * 30{,}6 = 46{,}50$$

$$II. \qquad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 * 35{,}9 - 25{,}1 = 46{,}70$$

Dla dalszych obliczeń zostanie wykorzystana wartość P_{20} (prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca) uzyskana z obliczeń II wzoru.

Aby dokonać dalszych obliczeń należy uzyskać informację dotyczącą łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (PUM_0). Zgodnie z danymi GUS BDL wartość PUM_0 dla roku 2024 wynosi 122 665 m².

Tab. 7 Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Nowy Kawęczyn w latach 2004 - 2024

rok	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**	**2022**	**2023**	**2024**
łączna powierzchnia użytkowa mieszkań	83 944	85 464	86 230	86 513	87 082	88 215	96 347	98 094	100 221	101 500	103 062	105 095	106 564	108 600	110 468	112 633	113 794	115 082	117 634	120 540	122 665

(Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2025 r.)

W celu obliczenia wartości M_{20} prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, a następnie powiększyć wartość o 5%. W związku z powyższym należy posłużyć się analizą statystyczną udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny pod nazwą „Prognoza ludności na lata 2023-2060". Uznaje się za zasadne przyjęcie danych z przedmiotowej analizy jako dane udostępniane przez statystykę publiczną zgodnie z §3 ust. 4 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.

Tab. 8 Prognozowana liczba mieszkańców gminy Nowy Kawęczyn w perspektywie 20 lat

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042		2043	2044
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		19	20
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW	3 410	3 406	3 416	3 433	3 436	3 441	3 437	3 438	3 437	3 427	3 427	3 422	3 413	3 403	3 390	3 386	3 377	3 373		3 363	3 351

(Źródło: Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060)

Można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zgodnie z wzorem:

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

$$ZAP = 3518{,}55 \; - \frac{122\,665}{46{,}7} = 891{,}89$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową *(ZAP)* zgodnie z wzorem wynosi 891,89.

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nowy Kawęczyn w perspektywie 20 lat wynosi 892 – wyrażone w liczbie mieszkańców.

8. 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

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ((Dz. U. z 2026 r. poz. 538) obszar opracowania dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, o którym mowa w art. 13c ust. 1. W planie ogólnym gminy Nowy Kawęczyn wyznacza się następujące strefy planistyczne (**załącznik nr 4** oraz **załącznik nr 5**):

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);
4) strefa usługowa (SU);
5) strefa gospodarcza (SP);
6) strefa produkcji rolniczej (SR);
7) strefa infrastrukturalna (SI);
8) strefa zieleni i rekreacji (SN);
9) strefa cmentarzy (SC);
10) strefa górnictwa (SG);
11) strefa otwarta (SO);
12) strefa komunikacyjna (SK).

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacyjnej i strefy otwartej, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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.

Dla stref planistycznych ww. od punktu 1) do 5) ustalono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy, a dla wybranych stref określono również profile dodatkowe.

Wykaz gminnych stref planistycznych wraz z ustalonymi profilami funkcjonalnymi oraz parametrami zabudowy zawarto w tabeli w **załączniku nr 6**.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy Nowy Kawęczyn uwzględniono również uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których

mowa w art. 13b ustawy. W celu zapewnienia partycypacji społecznej polegającej na umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, rozpatrzono złożone wnioski, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w art. 13b.

W celu potwierdzenia spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, konieczne jest określenie chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3. Chłonność ta, rozumiana jako liczba potencjalnych mieszkańców w perspektywie 20 lat, musi mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W pierwszym etapie analizy określono chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, położonych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W gminie Nowy Kawęczyn pokrycie planami miejscowymi stanowi jedynie 0,013% powierzchni gminy. Następnie analizie poddane zostały tereny niezabudowane i luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane w strefach planistycznych. Tereny wykorzystane w powyższej analizie zostały przedstawione w **załączniku nr 2**.

Wynik analiz został odniesiony do wartości mieszczących się w ustawowo określonym przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przy przyjętym zapotrzebowaniu na poziomie 892 mieszkańców, przedział ten wynosi od 624 (70%) do 1159 (130%) mieszkańców. Wyniki analizy przedstawiono w podpunkcie 9.3. Analiza obejmuje zestawienie chłonności wynikającej z pokrycia miejscowymi planami w gminie Nowy Kawęczyn (1,3% powierzchni gminy) oraz chłonności wynikającej z terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych wskazanych w panie ogólnym gminy Nowy Kawęczyn.

Ustalenia planu ogólnego gminy Nowy Kawęczyn mają charakter ramowy i nie przesądzają automatycznie o możliwości zabudowy każdej nieruchomości w sposób odpowiadający maksymalnym parametrom określonym dla każdej strefy planistycznej. Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu, dopuszczalnej funkcji oraz parametrów zabudowy zostaną ustalone na etapie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zintegrowanych projektów inwestycji, decyzjach

o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami prawa.

8.1 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z §3 ust. 11 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 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.

Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania chłonności zabudowy mieszkaniowej przyjęto metodę opartą na danych ewidencyjnych (EGIB) i statystycznych (GUS), uwzględniającą rzeczywiste warunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Metoda obejmuje analizę istniejącej zabudowy oraz obliczenia oparte na wskaźnikach zabudowy dla terenów już zagospodarowanych. Z uwagi na fakt, że ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszczają na części terenów realizację zabudowy usługowej w udziałach do 50%, przyjęto współczynnik redukcyjny 0,5. Oznacza to, że w szacunkach chłonności uznano, iż połowa powierzchni może zostać wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową. Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości uśrednione dla następujących wskaźników, wyliczonych na podstawie analizy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do realizacji, uwzględniono relację między powierzchnią użytkową mieszkań a całkowitą powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie. Zgodnie z danymi GUS (2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 122 665 m², natomiast całkowita powierzchnia zabudowy, o której mowa w art. 1, ust. 1, pkt 1 Rozp. Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, zgodnie z danymi EGIB, wynosi 214886,51 obliczana jest jako iloraz oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, zgodnie z przepisami wykonawczymi (P20 = 46,70 m²).

Podejście zastosowane w tej metodzie odpowiada rzeczywistym warunkom użytkowania przestrzeni w gminie i pozostaje zgodne z zasadą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy.

Tab. 9 Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie w strefach planistycznych

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (m2)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (m2)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 30% ,40% i 50% w zależności od zapisów MPZP (m2)[1]	średni wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie[2]	średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie[3]	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m^2)[4]	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m^2)[5]	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców[6]
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Uchwała nr 174/2002 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE z dnia 8 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn (Dzwonkowice, Marianka, Podrzcianna)	33,2575	MNj - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dop. zabudowy zagrodowej i usług	79680	49215	34451	17,5%	0,25	4306,375	2454,634	52,6
2	UCHWAŁA NR XXIV/164/2021 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE z dnia 23 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Zglinna Mała	80,9955	MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dop. usług RM - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych z dop. usług	84586,026 – MN 407035,288 - RM	84586,026 – MN 243294 - RM	50751,6156 – MN 121647 - RM	17,5%	0,25	8881,53 – MN 21288,225 - RM	5062,4721 - MN 12134,288 - RM	368,2

[1] W przypadku zabudowy MNj stosujemy 70% terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w przypadku MN 60%, w przypadku RM 50%. W związku z faktem, iż ustalenia planu miejscowego dopuszczają realizację zabudowy usługowej, przyjęto współczynnik redukcyjny odpowiednio 0,7, 0,6 i 0,5 ze względu na możliwość zabudowania tej działki funkcją usługową.

[2] Dla celów obliczeń przyjęto wartość średnią, obliczoną na podstawie otrzymanych wskaźników powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie – własna analiza działek i zabudowań na podstawie stanu istniejącego.

[3] Dla celów obliczeń przyjęto średnia wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z planów miejscowych i średnią wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy z analizy własnej - wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

[4] Obliczona jako różnicę powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, zredukowana o 30%, 40% lub 50% oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (50% lub 30% w zależności od zapisów MPZP), następnie pomnożono przez średni wskaźnik intensywności zabudowy (kolumna 8). Tj. „((34451-50%)*0,25)"

[5] Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni całkowitej zabudowy oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (122665 m^2 – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (214886,51 m^2 – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,57.

[6] Obliczona jako iloraz wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej mieszkań podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}=46,70 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

3	UCHWAŁA Nr 133/2001 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE z dnia 20 lipca 2001 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn	6,0157	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	0
4	UCHWAŁA NR VI/26/2015 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Prandotów	1,3293	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	0
5	UCHWAŁA NR XXVII/142/2017 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszar we wsi Nowy Dwór Parcela	0,1929	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	0
6	UCHWAŁA NR XXVIII/147/2017 RADY GMINY W NOWYM KAWĘCZYNIE z dnia 31 sierpnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowy Kawęczyn obejmującego obszary we wsiach Kolonia Starorawska i Nowy Dwór Parcela	10,7566	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	0
suma		132,5475	-	571301,314	377095,026	206849,6156	-	-	34476,13	19651,3941	420,8

(Źródło: opracowanie własne)

8.2 Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w strefach planistycznych

Na kolejnym etapie określono chłonność stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zlokalizowanych na terenach niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Obszary te zostały wyznaczone poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem ciągłości funkcjonalno-przestrzennej istniejącej zabudowy oraz dostępności infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej. Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności dla tych obszarów, które – łącznie z wynikami obliczeń uzyskanymi w punkcie 3.1 – posłużą do ostatecznej weryfikacji spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3.

Dla potrzeb oszacowania chłonności stref planistycznych w obszarach uzupełnienia zabudowy zastosowano uśrednione wskaźniki urbanistyczne, obejmujące wskaźnik powierzchni zabudowy, szacunkowy udział funkcji mieszkaniowej oraz udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy.

Zastosowana metoda umożliwia realistyczne i przestrzennie zróżnicowane oszacowanie chłonności zapotrzebowania na nową zabudowę, eliminując ryzyko przeszacowania potencjału inwestycyjnego. W dalszym etapie analizy, na podstawie wyznaczonych wskaźników urbanistycznych, obliczono chłonność planowanych stref w przeliczeniu na liczbę mieszkańców, zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy założeniu, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekroczy 130% zapotrzebowania mieszkaniowego.

Wskaźniki chłonności zostały określone odrębnie dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. Tym samym, przyjęte wartości nie mają charakteru szacunkowego ani arbitralnego – są efektem analizy rzeczywistego stanu zagospodarowania, a nie uproszczonych założeń teoretycznych nieuwzględniających struktury osadniczej gminy.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 60% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową (ze względu na duży udział budynków rekreacji indywidualnej w gminie).

Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że wyłącznie 20% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową. Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 25% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 20% dla zagrodowej,
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych:

  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniesie 0,255,
  - dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej wyniesie 0,3;
- udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.

Tab. 10 Zestawienie chłonności dla stref planistycznych gminy Nowy Kawęczyn

Nazwa strefy	Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefach planistycznych bez MPZP (ha)	Udział funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia pod strefy mieszkaniowe (ha)	Szacunkowy procent powierzchni zabudowy	Szacunkowa powierzchnia zabudowy (m2) SPZ	Szacunkowa intensywność zabudowy K	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy WPU	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy (m2) SCH*
0	1	2	3	4	5	6	7	8
SW	0,000							
SJ	89,844	60%	53,91	25%	134766,00	0,25	70%	23584,05
SZ	128,010	20%	25,60	20%	51204,00	0,3	70%	10752,84
RAZEM								34336,89
P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie								46,7
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców								735,27
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców								420,8
Łączna szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych planu ogólnego wyrażona w liczbie mieszkańców								1156

(Źródło: opracowanie własne)

*sposób wyznaczania szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} * K * W_{PU}$$

8.3 Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dokonano zestawienia sumarycznej chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, określonej w punktach 3.1 i 3.2, z prognozowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności stref planistycznych wyznaczonych na terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w okresie 20 lat.

Tab. 11 Zestawienie chłonności

Prognozowane zapotrzebowanie:	liczba mieszkańców
Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP	892
70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP_{min}	624
130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie - ZAP_{max}	1159
Łączna chłonność terenów z analiz (MPZP + obszarów niezabudowanych w strefach planistycznych)	**1156**

(Źródło: opracowanie własne)

Łączna chłonność terenów objętych analizą wynosi 1156 mieszkańców, co mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale 70–130% zapotrzebowania (tj. 624–1159 mieszkańców) i stanowi 99,7% maksymalnej wartości zapotrzebowania. Tym samym warunek określony w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest spełniony.

8.4 Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3

Dla potrzeb dalszych obliczeń przyjęto wartości referencyjne wskaźników chłonności, umożliwiające określenie przewidywanego stopnia wykorzystania terenów niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem ich przeznaczenia funkcjonalnego oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Wskaźniki te obrazują typowy poziom intensywności zagospodarowania możliwy do osiągnięcia w ramach danego profilu funkcjonalnego strefy, przy założeniu, że funkcja mieszkaniowa stanowić będzie dominujący kierunek rozwoju tych terenów.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

$70\% \ ZAP_{min}$ < Chłonność terenów niezabudowanych i luk w zabudowie wraz z terenami niezabudowanymi w MPZP < $130\% \ ZAP_{max}$

$70\% * 892 < 1155 < 130\% * 892$

624 < **1156** < 1159

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna szacunkowa chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych w ramach stref planistycznych w planie ogólnym, wynosi **1156 mieszkańców**. Wartość ta mieści się w dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania określonym w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. pomiędzy wartością minimalną (ZAP_{min}) równą 624 mieszkańców a wartością maksymalną (ZAP_{max}) równą 1159 mieszkańców. Graficzne przedstawienie terenów wziętych pod uwagę w powyższych analizach chłonności przedstawia **załącznik nr 2**.

9. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) plan ogólny gminy może wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Choć ustalenie to ma charakter fakultatywny, jego znaczenie w nowym systemie planowania przestrzennego jest kluczowe – tylko na terenach objętych OUZ możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

W przypadku gminy Nowy Kawęczyn, ze względu na niski stopień pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (132,5475 ha – ok. 1,3 % powierzchni gminy), brak wyznaczenia obszarów OUZ skutkowałby praktycznym zablokowaniem możliwości prowadzenia jakiejkolwiek zabudowy na przeważającym obszarze gminy (w przypadku braku uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego). W związku z tym zasadne jest określenie lokalizacji, w których dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji w trybie decyzji o warunkach zabudowy.

Obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Nowy Kawęczyn wyznaczono z całkowitym poszanowaniem istniejących uwarunkowań w szczególności walorów przyrodniczych, gruntów chronionych rolnych i leśnych. Zwrócono uwagę na zachowanie ciągłości przestrzennej z istniejącą zabudową oraz na unikanie lokalizacji OUZ w izolacji przestrzennej lub na obszarach o niewykształconej strukturze osadniczej.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wyznacza Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Poniżej przedstawiono etapy jego przygotowania zawarte w planie ogólnym gminy Nowy Kawęczyn.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, 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.*

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie, w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS, udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

Etapy wyznaczenia OUZ:

Etap 1 (§1 ust. 1 pkt. 1 Rozporządzenia):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych:
  - budynki przemysłowe o symbolu 101,
  - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  - budynki biurowe o symbolu 105,
  - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  - budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Lokalizację ww. budynków przedstawia Zał. 2 i 3 do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Kolejne opisane poniżej etapy od 2 do 5 zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

Etap 2 (§1 ust. 1 pkt. 2 Rozporządzenia):

- sprawdzono które z budynków, określonych w 1 etapie, tworzą zgrupowanie nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w tych zgrupowaniach.

Etap 3 (§1 ust. 1 pkt. 3 Rozporządzenia):

- do obszarów wyznaczonych w etapie 2 włączono obszary (enklawy) o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2 ograniczone z każdej strony krzywą wyznaczoną w etapie II.

Etap 4 (§1 ust. 1 pkt. 4 Rozporządzenia):

- wewnątrz obszarów, powstałych w wyniku czynności wykonanych w etapach 2 i 3 wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40 m od ich granic, co przedstawia wraz z uwzględnieniem obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami

Etap 5 (§1 ust. 1 pkt. 5 Rozporządzenia):

- od obszarów, stanowiących wynik etapu 3, odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie 4.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ.

Etap 6 (§1 ust. 4 Rozporządzenia):

- obszary wyznaczone w etapie 5 ograniczono, uwzględniając lokalne uwarunkowania (nawiązanie do granic działek i istniejącego zagospodarowania) oraz politykę przestrzenną gminy (wyłączono obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego).

Etap 7 (§1 ust. 5 Rozporządzenia):

- obszary wyznaczone w etapie 6 rozszerzono, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy, co przedstawia **załącznik nr 3**, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono minimalny OUZ zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap 6) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

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

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) ww. Rozporządzenia (P_u) wynosi 2 064 769,559 m². Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 (P_b) wynosi 6 393 981,581 m².

P_p = 25 % * (6 393 981,581 m² - 2 064 769,559 m²) = 1 082 303,006 m² (108,23 ha)

$$OUZ_{wyrównany} = 251{,}180 \text{ ha} < P_u + P_b$$

$$OUZ_{wyrównany} = 251{,}180 < 206{,}477 \text{ ha} + 108{,}23 \text{ ha} = 314{,}707 \text{ ha}$$

$$OUZ_{wyrównany} = 251{,}180 \text{ ha} < \mathbf{314{,}707\ ha}$$

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **251,180 ha** tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

Celem poszerzenia OUZ jest umożliwienie realizacji inwestycji zarówno na terenach już zagospodarowanych – m.in. poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy o funkcje towarzyszące (takie jak garaże i budynki gospodarcze) – jak i na działkach dotychczas niezabudowanych, w ramach zapotrzebowania na nową zabudowę oraz z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Granice poszczególnych OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nimi była w miarę możliwości cała działka ewidencyjna. Wyjątek ze względu na swoją geometrię stanowiły działki rolne, na których obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zostały tylko na ich części, w sposób umożliwiający optymalne ich zagospodarowanie.

Przy wyznaczaniu OUZ wzięto pod uwagę również potrzebę racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi poprzez wypełnianie luk w istniejących już obszarach zwartej zabudowy. Ma to na celu przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na inne tereny oraz ograniczanie powstawania konfliktów przestrzennych.

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

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy Nowy Kawęczyn gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. Gminny katalog stref planistycznych został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Gminny katalog stref planistycznych stanowi tabela – **załącznik nr 6.**

W planie ogólnym gminy odstąpiono od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Parametry, które wyznaczone zostały na podstawie weryfikacji dokumentów planistycznych oraz analizy urbanistycznej istniejących terenów zabudowy i najbliższego ich otoczenia, pozwolą na racjonalne zagospodarowanie działek w wyznaczonych strefach.

Strefy związane z zabudową wyznaczono przede wszystkim na terenach, gdzie w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego możliwa jest realizacja tego typu zabudowy, po drugie na terenach z istniejącą zabudową, po trzecie w lukach w istniejącej zabudowie i na obszarach uzupełnienia zabudowy, uwzględniając złożone wnioski, zapotrzebowanie na nową zabudowę i uwarunkowania przestrzenne gminy (m. in. środowiskowe wynikające z zapisów audytu krajobrazowego czy Bolimowskiego Parku Krajobrazowego).

Wyznaczenie wyższych parametrów wysokości i intensywności dla zabudowy zagrodowej niż dla zabudowy jednorodzinnej wynika bezpośrednio z jej specyfiki. Gospodarstwo rolne to nie tylko budynek mieszkalny, ale też cała infrastruktura

towarzysząca – w tym budynki gospodarcze i urządzenia niezbędne do produkcji rolniczej, które wymagają większej powierzchni.

W dodatkowych profilach funkcjonalnych stref SZ i SJ uwzględniono tereny wód. Pozwoli to na zagospodarowywanie (retencjonowanie) wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania, poprzez wykorzystanie indywidualnych rozwiązań technicznych, w celu ich ponownego wykorzystania.

Biorąc pod uwagę istniejące formy ochrony przyrody oraz konieczność zachowania obszarów cennych przyrodniczo (t.j. rezerwat przyrody Rawka, Bolimowski Parku Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowicki z doliną Środkowej Rawki), w większości stref otwartych położonych na obszarach chronionych wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 100%, nie ustalono również dodatkowych profili funkcjonalnych.