



Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym

dr inż. arch. Robert Warsza
warsza.robert@gmail.com

Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy
o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizowane przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej
im. Jerzego Regulskiego oraz Towarzystwo Urbanistów
Polskich w ramach
Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności
Inwestycja A1.3.1 „Wdrożenie reformy planowania
i zagospodarowania przestrzennego

zakres szkolenia

- pojęcie i znaczenie planowania zintegrowanego
- rola strategii rozwoju gminy jako dokumentu kreującego politykę przestrzenną samorządu lokalnego i jego powiązanie z aktami planowania przestrzennego
- integracja dokumentów strategicznych i planistycznych jednostek samorządu terytorialnego różnych poziomów administracji
- sposoby podejścia do określenia polityki przestrzennej z uwzględnieniem aktualnych wymogów ustawowych

Część I
Idea planowania zintegrowanego
Strategia rozwoju gminy
Plan ogólny

ETAP I INTEGRACJI

Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw

CEL – INTEGRACJA DWÓCH DZIEDZIN: STRATEGII ROZWOJU I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁOŻENIA:

- pozostawienie obecnych dokumentów planistycznych
- Wprowadzenie elementów planowania do strategii rozwoju (model struktury funkcjonalno-przestrzennej)

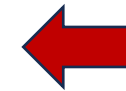
Planowanie zintegrowane to podejście do zarządzania przestrzenią i zasobami, którego celem jest łączenie różnych aspektów społecznych, gospodarczych, środowiskowych i infrastrukturalnych w spójną całość co pozwala na bardziej efektywny i harmonijny rozwój.



UWARUNKOWANIA, POTRZEBY I CELE SPOŁECZNE



UWARUNKOWANIA, POTRZEBY I CELE GOSPODARCZE



PLANOWANIE PRZESTRZENNE

ETAP II INTEGRACJI

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (obowiązuje od 24 września 2024)

CEL – REFORMA SYSTEMU PLANOWANIA POPRZEZ WPROWADZENIE PLANU OGÓLNEGO I DALSZA INTEGRACJA DWÓCH DZIEDZIN : STRATEGII ROZWOJU I PLANOWANIA

ZAŁOŻENIA:

- Nakaz sporządzenia planów ogólnych we wszystkich gminach
- Wygaśnięcie studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gmin
- Uszczegółowienie elementów planowania w strategii rozwoju gminy (model struktury funkcjonalno-przestrzennej i ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy)

Zmiany zasadnicze

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – **GŁÓWNE ZMIANY (studium-plan ogólny, ZPI, zmiany w procedurze)**

Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym – **zmiany zakresu STRATEGII ROZWOJU GMINY (model struktury funkcjonalno-przestrzennej i ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy)**

Zmiany mniejsze

Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami – wprowadzenie PLANU OGÓLNEGO jako instrumentu regulującego wartość nieruchomości.

Zmiany kosmetyczne – nomenklaturalne

48 ustaw, w których wprowadzono powołanie się na plan ogólny

Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw

Główne zmiany w ustawach:

USTAWA z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

USTAWA z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa
USTAWA z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim

USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
(w zakresie strategii rozwoju ponadlokalnego)

USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

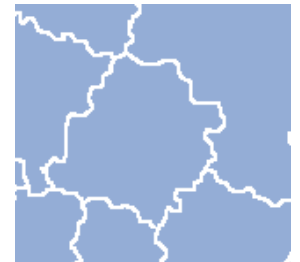
HIERARCHICZNOŚĆ SYSTEMU PLANOWANIA

POZIOM KRAJOWY



CELE, INFORMACJE, USTALENIA

POZIOM REGIONALNY



CELE, INFORMACJE, USTALENIA

POZIOM GMINNY



USTAWA z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

Koncepcja rozwoju kraju

- przygotowywany i koordynowany przez Prezesa Rady Ministrów.
- przyjmowany przez Radę Ministrów

Zawiera:

- wnioski i analizy trendów rozwojowych w kraju i na świecie
- Scenariusze rozwoju i wyzwania rozwojowe kraju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym

Koncepcję rozwoju kraju uzupełniana:

- **Średniookresowa strategia rozwoju kraju** na okres 10-15 lat
- szczegółowe działania na okres 4 lat
- inne strategie np.:
 - regionalne (np.: Krajowa strategia rozwoju regionalnego, Strategie ponadregionalne)
 - sektorowe (np.: Krajowa polityka miejska 2030 itp.)



Od maja 2024 w opiniowaniu



USTAWA z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa

USTAWA z dnia 9 marca 2017 r. o związku metropolitalnym w województwie śląskim

USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Strategia rozwoju województwa

- **Zarząd Województwa** odpowiada za opracowanie projektu strategii.
- Strategię uchwała **Sejmik Województwa**

- Strategię sporządza się w okresie niewykraczający poza średniookresową strategię rozwoju kraju (10-15 lat)
- Strategia określa (głównie):
 - cele strategiczne w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym
 - kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów
 - oczekiwane rezultaty planowanych działań
 - **MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA**

Strategia rozwoju ponadlokalnego (dobrowolna)

Gminy sąsiadujące, powiązane ze sobą funkcjonalnie, mogą opracować strategię rozwoju ponadlokalnego będącą wspólną strategią rozwoju tych gmin w zakresie ich terytorium.

- Wójt albo starosta wskazany w porozumieniu międzygminnym odpowiada za opracowanie projektu strategii.
- Strategię przyjmują rady gmin związku międzygminnego
- Zakres i tryb sporządzania **strategii rozwoju ponadlokalnego** jest analogiczny do **strategii rozwoju gminy**

Strategia związku metropolitalnego

Rodzaj strategii rozwoju ponadlokalnego regulowany ustawą o związku metropolitalnym

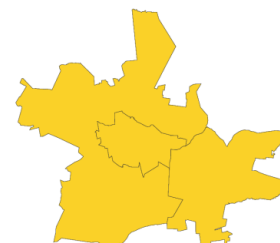
Mazowsze
serce Polski

STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 2030+ Innowacyjne Mazowsze



Załącznik Nr 3 do zarządzenia Nr 2626/24
Prezydenta Miasta Chełm
z dnia 18 kwietnia 2024 r.

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego



Chełmskiego Obszaru Funkcjonalnego do roku 2030

Projekt – kwiecień 2024 r.



Załącznik do uchwały Nr XLIX/367/2022
Zgromadzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii
z dnia 16 grudnia 2022 r.

Strategia Rozwoju Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii na lata 2022-2027, z perspektywą do 2035 r.



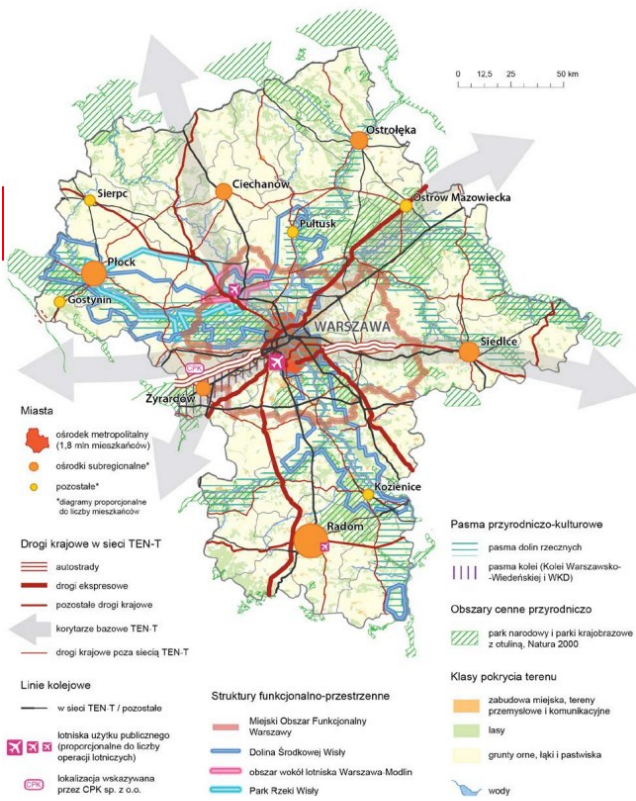
grudzień 2022 r.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa

Na przykładzie strategii województwa mazowieckiego 2030+

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym

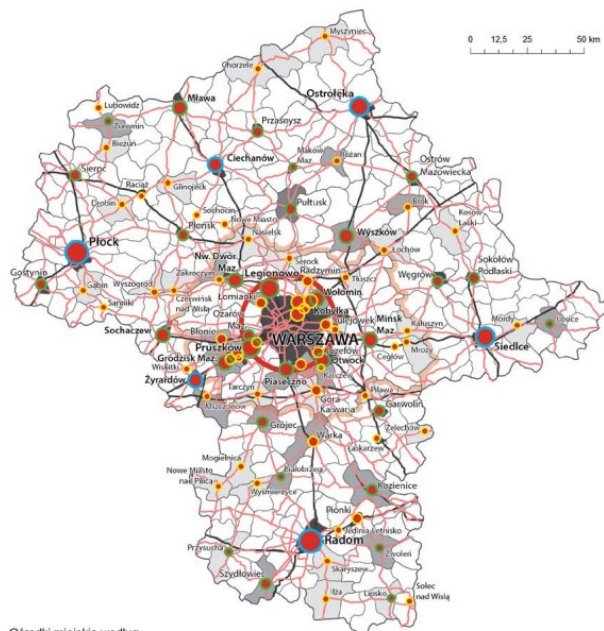
STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 2030+
Innowacyjne Mazowsze



Ryc. 8. Model struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie MBPR

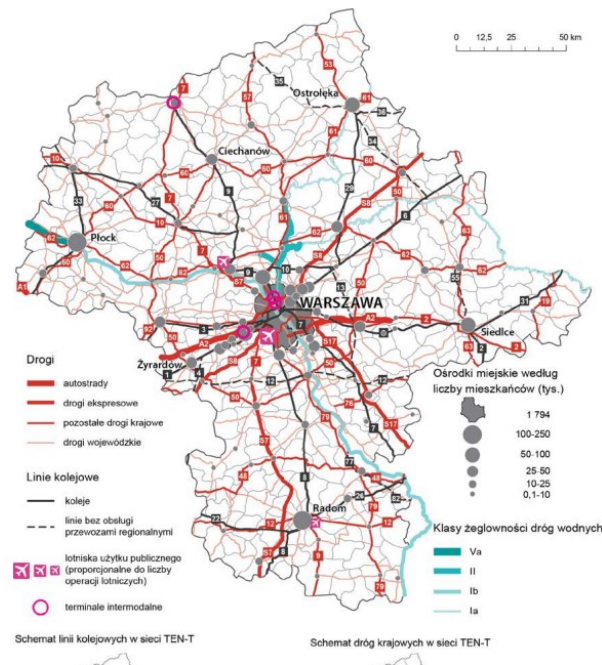
STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 2030+
Innowacyjne Mazowsze



Ryc. 5. Sieć osadnicza województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie MBPR

STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 2030+
Innowacyjne Mazowsze



Ryc. 6. Sieć transportowa województwa mazowieckiego

Źródło: Opracowanie MBPR

STRATEGIA ROZWOJU WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO 2030+
Innowacyjne Mazowsze



Ryc. 7. Obszary zagrożenia powodziowego

Źródło: Opracowanie MBPR na podstawie Map zagrożenia powodziowego (II cykl planistyczny opublikowany 22 października 2020 r.), KZGW (prezentacja Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzeczy i regionów wodnych) i CORINE Land Cover 2018

źródło: Strategia województwa mazowieckiego 2030+

USTAWA z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

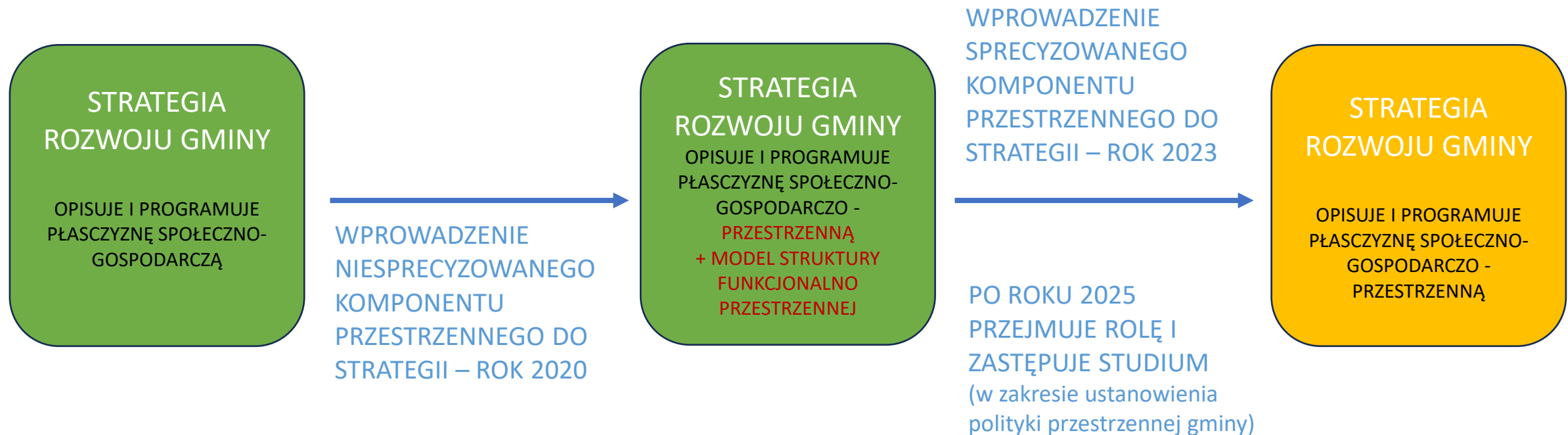
Strategia rozwoju gminy

- Projekt strategii rozwoju gminy opracowuje **wójt**.
- Strategię uchwała **rada gminy**

- Strategia rozwoju gminy podlega aktualizacji, jeżeli wymaga tego sytuacja społeczna, gospodarcza lub przestrzenna gminy albo gdy jest to konieczne dla zachowania jej spójności ze strategią rozwoju ponadlokalnego lub strategią rozwoju województwa.
- Strategia określa:
 - cele strategiczne w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym
 - kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów
 - oczekiwane rezultaty planowanych działań
 - **MODEL STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ WOJEWÓDZTWA**
 - **USTALENIA I REKOMENDACJE W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA I PROWADZENIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ W GMINIE**



IDEA ZINTEGROWANEGO MODELU PLANOWANIA ROZWOJU



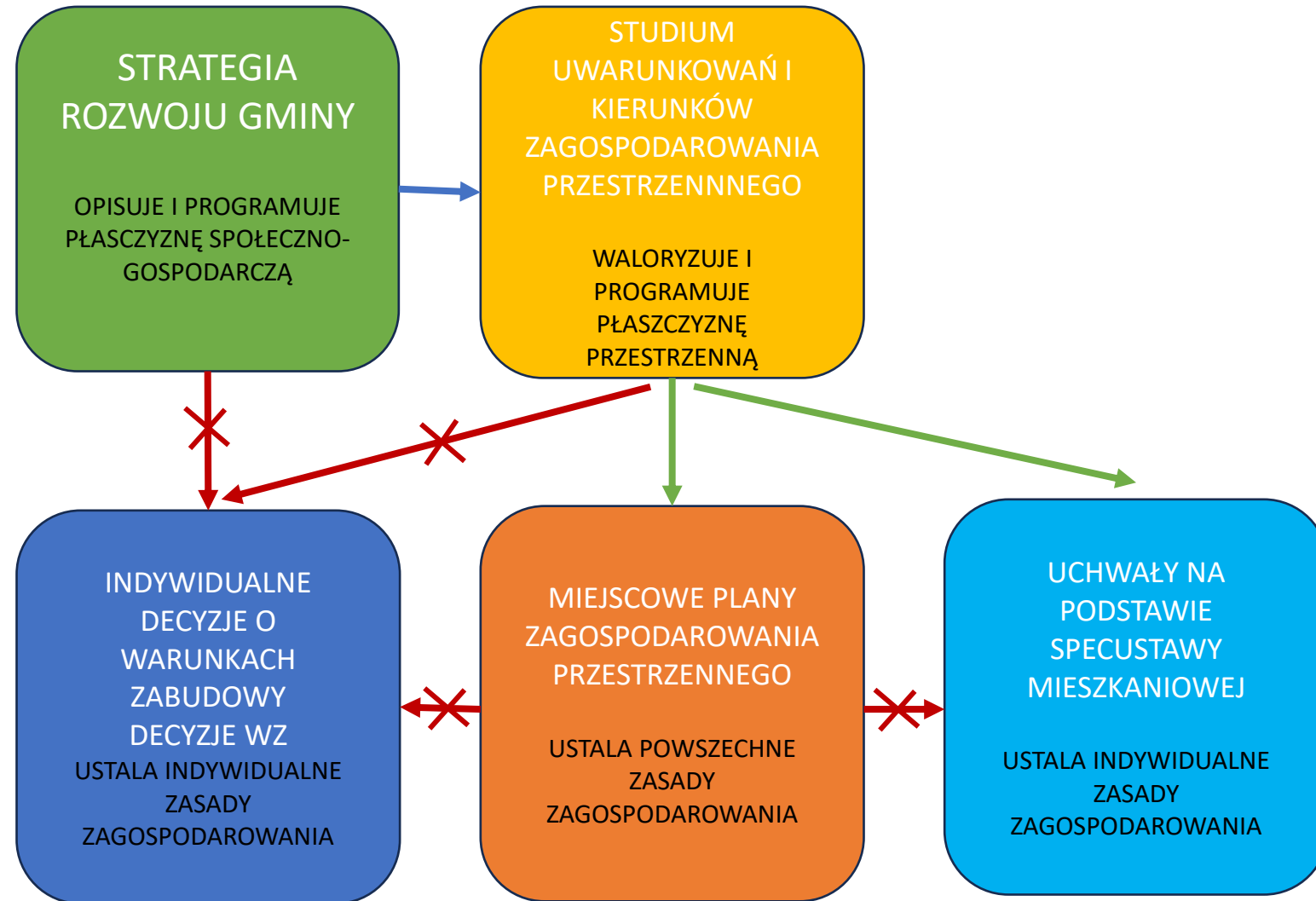
Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Art. 10e. Gmina może opracować strategię rozwoju gminy – *dokument fakultatywny do 2026 r.*

Gmina opracowuje strategię rozwoju gminy – *dokument obligatoryjny od 2026 r.*

DOKUMENTY PLANISTYCZNE W GMINIE I ZALEŻNOŚCI POMIĘDZY NIMI

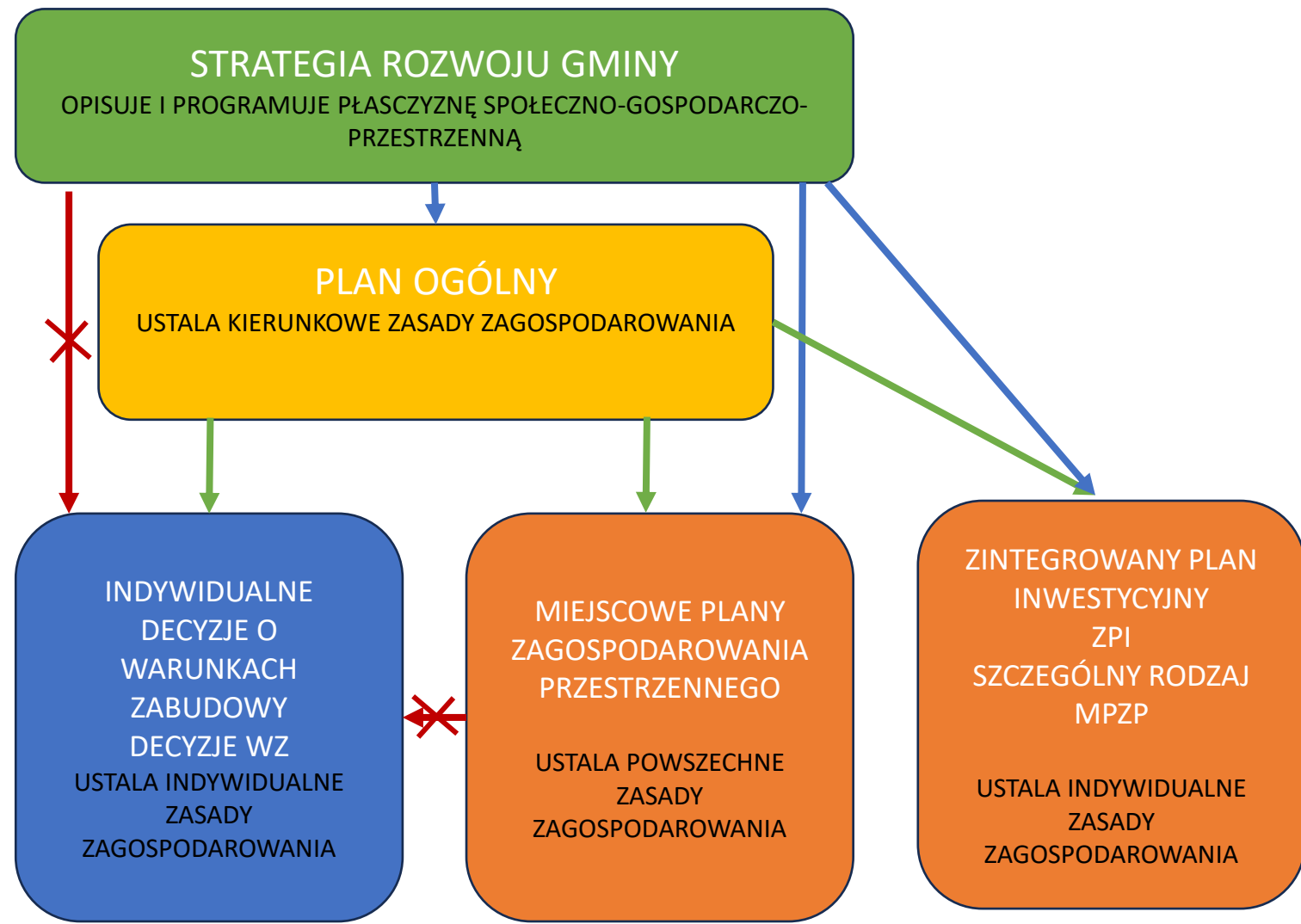




jest zgodne
→
ŚCISLE POWIĄZANIE

uwzględnia się
→
SŁABE POWIĄZANIE

~~→~~
BRAK POWIĄZAŃ

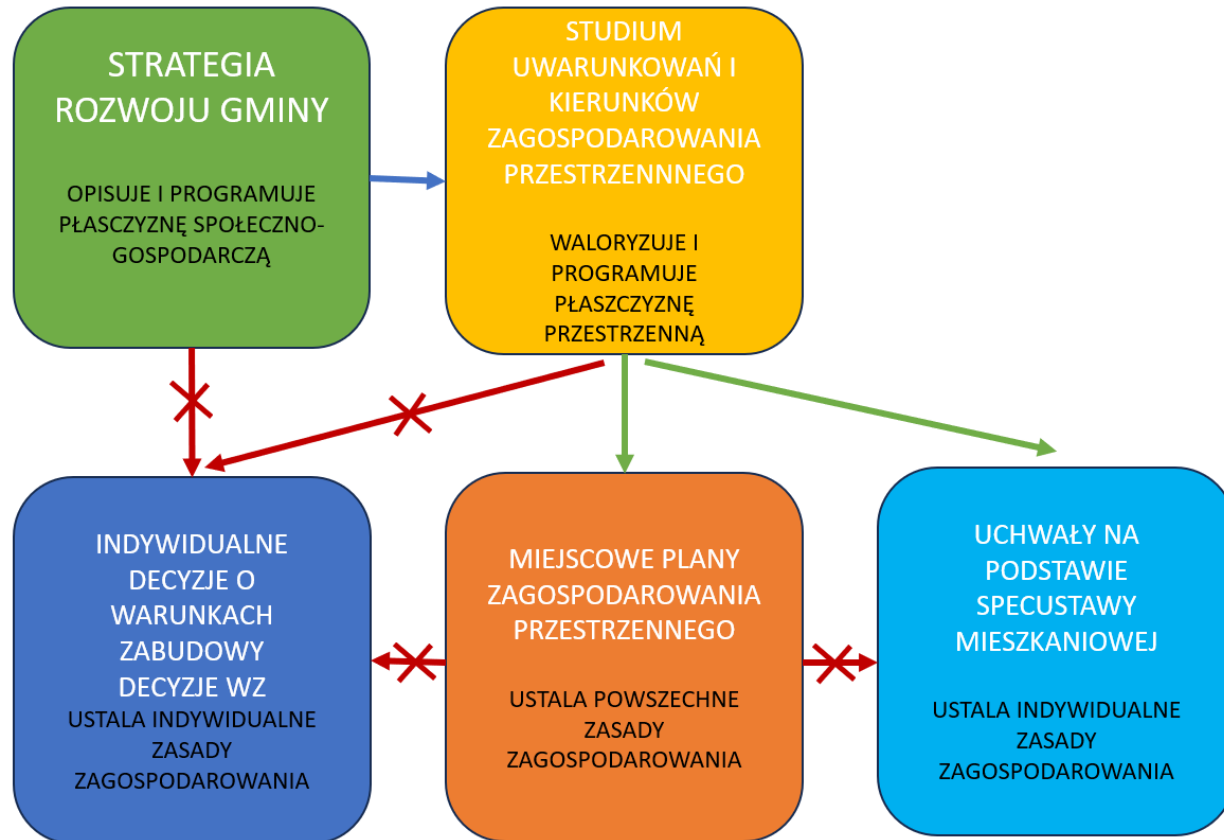


jest zgodne
→
ŚCISŁE POWIĄZANIE

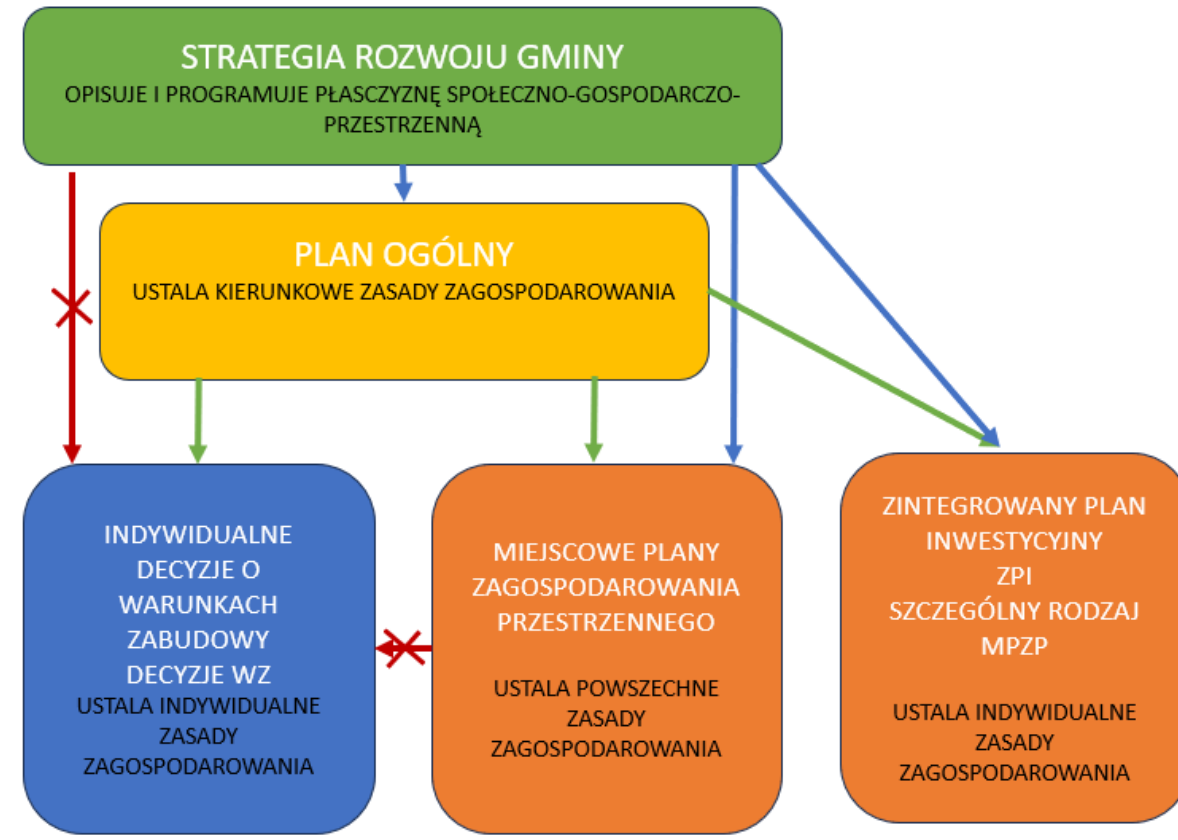
uwzględnia się
→
SŁABE POWIĄZANIE

~~→~~
BRAK POWIĄZAŃ

STAN DOTYCHCZASOWY



STAN DOCELOWY



jest zgodne
→
ŚCISŁE POWIĄZANIE

uwzględnia się
→
SŁABE POWIĄZANIE

→
BRAK POWIĄZAŃ

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

Art. 10e. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju



STRATEGIA
ROZWOJU GMINY

OPISUJE I PROGRAMUJE
PŁASCZYZNĘ SPOŁECZNO-
GOSPODARCZO -
PRZESTRZENNĄ

to

POMYSŁ NA GMINĘ !

- Strategia rozwoju gminy **nie jest aktem prawa miejscowego**
- Strategia rozwoju gminy jest spójna ze strategią rozwoju województwa oraz strategią rozwoju ponadlokalnego, obejmującą tę gminę – *dokument w hierarchicznej strukturze*
- Strategia rozwoju gminy zawiera wnioski z diagnozy ... *sytuacji społecznej, gospodarczej, i przestrzennej, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych...* przygotowanej na potrzeby tej strategii, oraz określa w szczególności:

Część diagnostyczna

Część ustalenkowa

w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

1. Podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju, projekt polityki publicznej, projekt programu rozwoju lub projekt programu służącego realizacji umowy partnerstwa **przygotowuje diagnozę sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej**, z uwzględnieniem obszarów funkcjonalnych, w tym miejskich obszarów funkcjonalnych.
2. Podmiot opracowujący projekt strategii rozwoju przeprowadza uprzednią ewaluację trafności, przewidywanej skuteczności i efektywności realizacji strategii rozwoju – przed jej przyjęciem.



Art. 10e. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

decyzje strategiczne

1. cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym

2. kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych

3. oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia

narzędzia planistyczne

4. model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni

5. ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie

narzędzia wykonawcze

6, 7. obszary strategicznej interwencji określone w strategii rozwoju województwa/ obszary strategicznej interwencji kluczowe dla gminy, jeżeli takie zidentyfikowano, wraz z zakresem planowanych działań

8. system realizacji strategii, w tym wytyczne do sporządzania dokumentów wykonawczych

9. ramy finansowe i źródła finansowania

1. cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym

2. kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych

3. oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia

1. BRAK CELÓW

- *Jeśli nie wiesz dokąd idziesz, każda droga cię tam zaprowadzi. Lecz jaki sens jest podążać donikąd?*
- *Jeżeli nie wiesz, dokąd chcesz iść, nie ma znaczenia, którą drogą pójdziesz...*
Lewis Carroll, Alicja w Krainie Czarów

2. MYLENIE CELÓW Z NARZĘDZIAMI

3. CELE MAJĄ CHARAKTER UNIWERSALNY, GÓRNOLOTNY, TRUDNY DO USTRUKTRYZOWANIA

4. CELE NIEADEKWATNE I ROZMIJAJĄCE SIĘ Z LOKALNĄ RZECZYWISTOŚCIĄ

5. CELE NIE MAJĄ PRZYPORZĄDKOWANYCH KIERUNKÓW DZIAŁAŃ, REZULTATÓW I NARZĘDZI

6. CELE ROZMIJAJĄ SIĘ Z PÓŹNIEJSZYMI KIERUNKAMI DZIAŁAŃ, REZULTATAMI I NARZĘDZIAMI

PRZYKŁADY, PYTANIA

1. Czy łatwo odczytać cele planistyczne wielu obecnych studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania?
2. Zrobienie panów/strategii jest celem a narzędziem? / MIASTO WSPÓŁTWORZONE – cel czy narzędzie?
3. MIASTO ZACHWYCAJACE (!)/ GMINA WIELKICH MOŻLIWOŚCI (!)/ GMINA SILNA I ODPORNA (!) / MIASTO WARTOŚCI ZA KORZYSTNĄ CENĘ(!)
4. Czy oczekiwanie wzrostu liczby mieszkańców czy stałej depopulacji jest możliwe? Czy tworzenie rozległych stref aktywności gospodarczej przy niewielkiej i aktywnej bazie pracowniczej jest słuszne? / PROJEKTOWANIE ŻYCZENIOWE
5. Czy budowanie szerokiego wachlarza celów, których większość nie ma kontynuacji to dobry pomysł?
6. Czy przyjęty cel „rozwoju zrównoważonego” można realizować dalszą suburbanizacją i degradacją terenów zielonych

1. cele strategiczne rozwoju w wymiarze społecznym, gospodarczym i przestrzennym

2. kierunki działań podejmowanych dla osiągnięcia celów strategicznych

3. oczekiwane rezultaty planowanych działań, w tym w wymiarze przestrzennym, oraz wskaźniki ich osiągnięcia

1. CELE MUSZĄ BYĆ CELAMI (niby oczywiste a jakże trudne)
2. CELE MUSZĄ BYĆ OSADZONE W REALIACH. KIERUNKI DZIAŁAŃ I REZULTATY MUSZĄ BYĆ MOŻLIWE DO OSIĄGNIĘCIA W OCZEKIWANYM HORYZONCIE CZASOWYM (5,10,20, + LAT)
3. CELE MUSZĄ BYĆ ZROZUMIAŁE DLA WSZYSTKICH STRUKTUR URZĘDU GMINY A ZADANIA MOŻLIWE DO REALIZACJI/KOORDYNACJI PRZEZ APARAT URZEDNICZY
4. KIERUNKI DZIAŁAŃ, REZULTATY I NARZEDZIA POWINNY KONSEKWENTNIE REALIZOWAĆ POSTAWIONE CELE
5. CELE, KIERUNKI DZIAŁAŃ, REZULTATY I NARZEDZIA NAJLEPIEJ UKŁADAĆ WEGŁUG WAŻNOŚCI/TERMINÓW/ MOŻLIWOŚCI I EFEKTÓW

Art. 10e. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

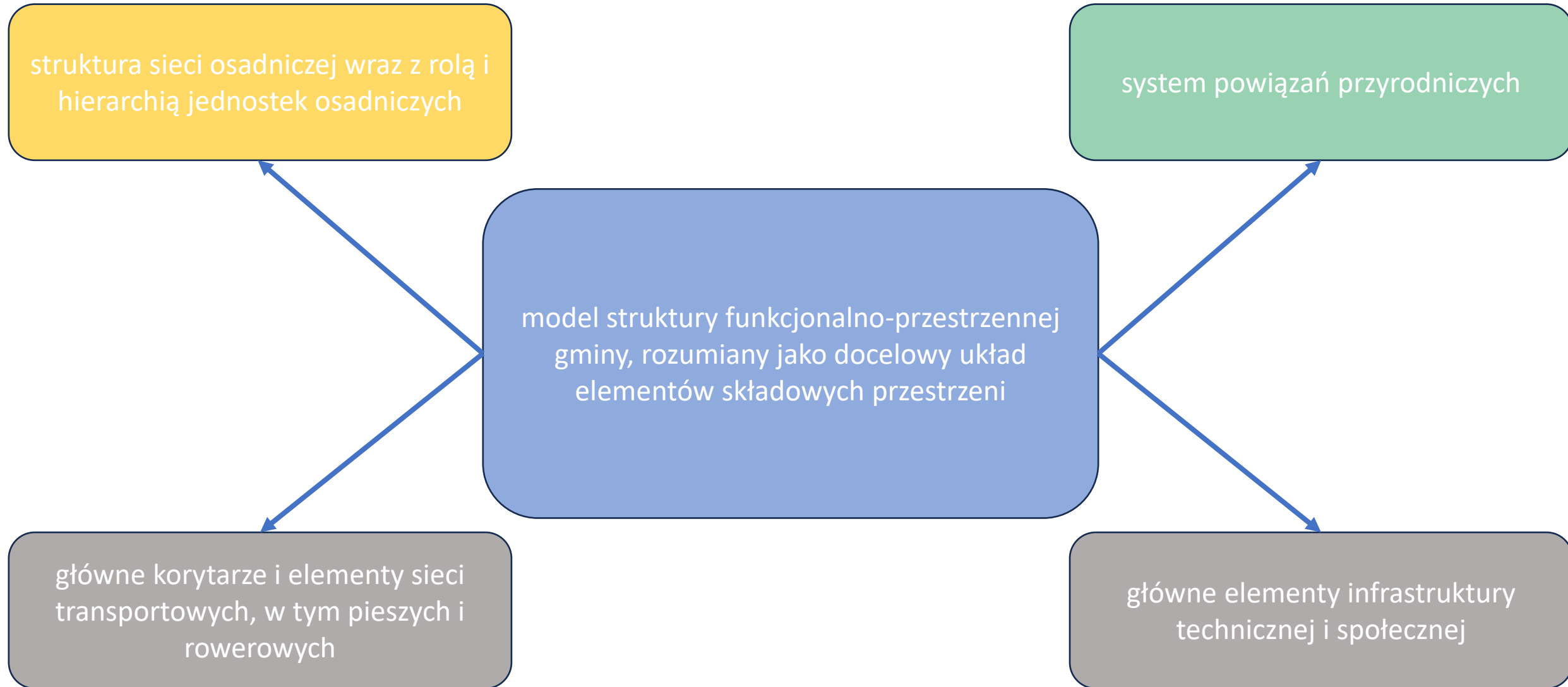
model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, rozumiany jako docelowy układ elementów składowych przestrzeni

Rysunki, schematy, opisy

ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie

Opisy + schematy, rysunki, diagramy, zestawienia





zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu

zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej

zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego

zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego

kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej

zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

Art. 10f. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym

Strategię rozwoju gminy sporządza się w formie tekstowej oraz graficznej zawierającej zobrazowanie treści. Rada gminy, w drodze uchwały, określa szczegółowy tryb i harmonogram opracowania projektu strategii rozwoju gminy, w tym tryb konsultacji

SPORZADZENIE

- Projekt strategii rozwoju gminy opracowuje wójt oraz przedkłada go zarządowi województwa w celu wydania opinii dotyczącej sposobu uwzględnienia ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w województwie określonych w strategii rozwoju województwa.

OPINIOWANIE

- Zarząd województwa wydaje opinię, o której mowa w ust. 2, w terminie 30 dni od dnia otrzymania projektu strategii rozwoju gminy.
- W przypadku braku opinii we wskazanym terminie uznaje się, że strategia rozwoju gminy jest spójna ze strategią rozwoju województwa.

KONSULTACJE art. 6 ust. 3 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju

- Projekt strategii rozwoju ponadlokalnego oraz strategii rozwoju gminy podlega konsultacjom w szczególności z: sąsiednimi gminami i ich związkami, lokalnymi partnerami społecznymi i gospodarczymi, mieszkańcami gmin – w przypadku strategii rozwoju ponadlokalnego albo gminy – w przypadku strategii rozwoju gminy, oraz z właściwym dyrektorem regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

UCHWALENIE

- Strategia rozwoju gminy jest przyjmowana przez radę gminy w drodze uchwały.
- Strategia rozwoju gminy podlega aktualizacji, jeżeli wymaga tego sytuacja społeczna, gospodarcza lub przestrzenna gminy albo gdy jest to konieczne dla zachowania jej spójności ze strategią rozwoju ponadlokalnego lub strategią rozwoju województwa.
- Do aktualizacji strategii rozwoju gminy stosuje się ust. 1–4.

PLAN OGÓLNY

Art. 13a,b,c,d,e,f,g,h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym



Na jakim obszarze ?

- Gmina sporządza po raz pierwszy plan ogólny dla obszaru całej gminy (z wyjątkami np.: terenów zamkniętych, obszarów morza i morskich wód wewnętrznych)
- Zmiana planu ogólnego może obejmować część obszaru gminy.



Co zawiera?

W planie ogólnym:

1) określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

2) można określić:

- a) obszar uzupełnienia zabudowy,
- b) obszar zabudowy śródmiejskiej.



Prawo lokalne?

6. Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej:

- a) decyzji innych niż WZ
- b) wnoszenia sprzeciwu organu administracji architektoniczno-budowlanej do prac budowlanych objętych obowiązkiem uzyskania pozwolenia na budowę
- c) badania przez organ administracji architektoniczno-budowlanej zgodności projektu budowlanego z aktami prawa miejscowego lub decyzji WZ

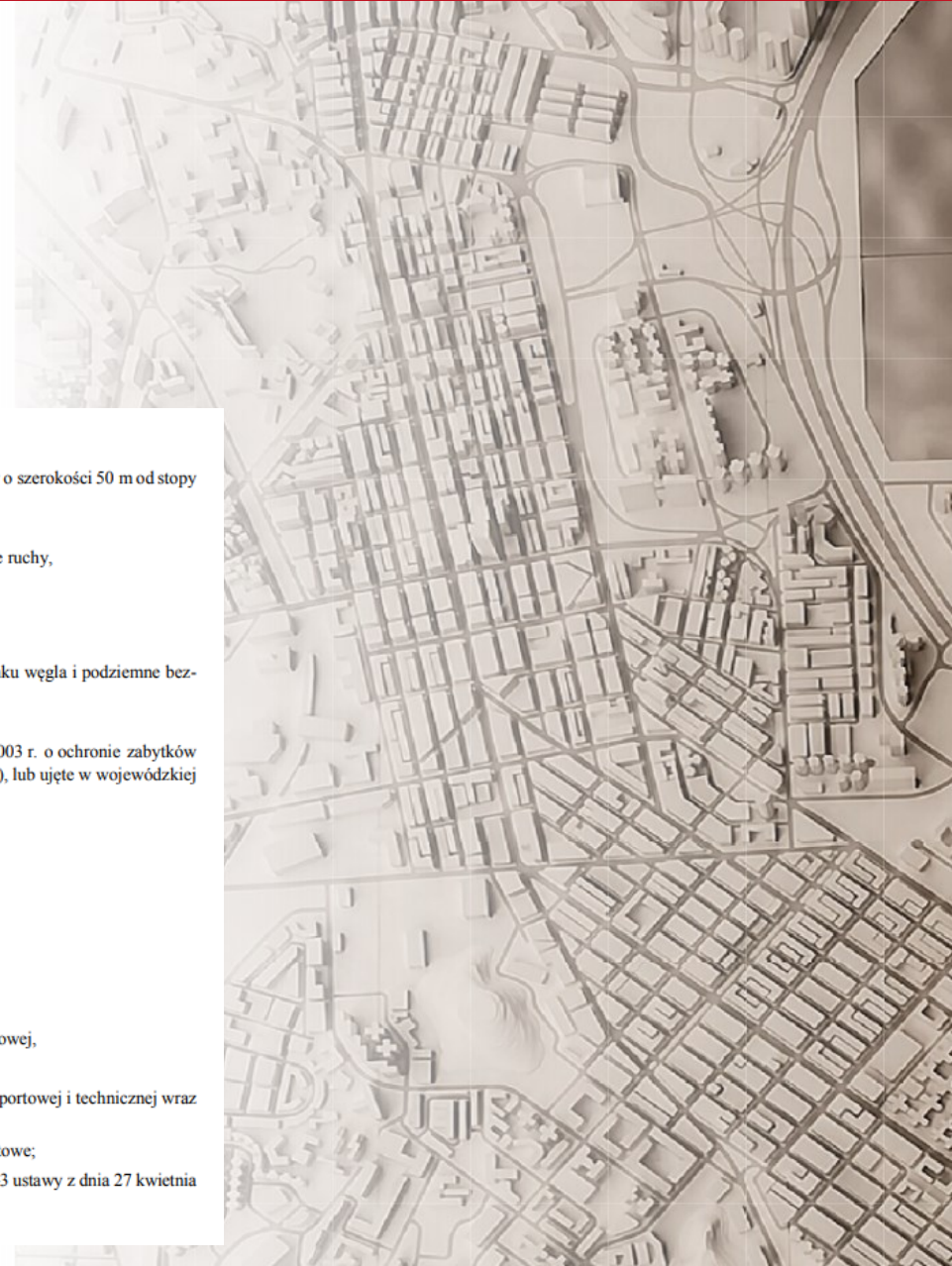
7. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.



Co się uwzględnia?

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 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;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.



Gminne standardy urbanistyczne

Obejmują:

1. gminny katalog stref planistycznych składający się z :
 - 1) profilu funkcjonalnego stref planistycznych;
 - 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – (**obligatoryjnie** w strefach planistycznych wielofunkcyjnych mieszkaniowych i gospodarczych); (**fakultatywnie** w strefach przyrodniczych i infrastrukturalnych)
 - 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej



Gminne standardy urbanistyczne

Mogą obejmować (fakultatywnie):

1. zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:
 - 1) szkoły podstawowej - położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:
 - 1500 m w miastach,
 - 3000 m poza miastami
 - 2) zieleni publicznej- położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:
 - 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha
 - 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha
 - 3) drogę dojścia liczy się ogólnodostępną trasą dla pieszych od granicy tej działki do granicy obszaru szkoły/zieleni publicznej.
 - 4) W ramach gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dopuszcza się ustalenie innych wartości odległości, ustalenie innych wartości powierzchni obszarów zieleni publicznej, ustalenia innych obiektów niż szkoła podstawowa

W przypadku ustalenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla budynku, w ramach którego ma być realizowana funkcja mieszkaniowa, jest możliwe, jeżeli każda działka ewidencyjna na terenie inwestycji spełnia gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej poprzez dostęp do obiektów infrastruktury społecznej oraz drogi dojścia istniejące w dniu wydania tej decyzji

zakres ustaleń

Strefy planistyczne

PODSTAWOWY PROFIL
FUNKCJONALNY
STREFY

ZDEFINIOWANY

DODATKOWY PROFIL
FUNKCJONALNY
STREFY

FAKULTATYWNIE
UZUPEŁNIA PROFIL
PODSTAWOWY

MINIMALNY UDZIAŁ
POWIERZCHNI
BIOLOGICZNEJ
CZYNNEJ

ZDEFINIOWANY
(Z WYJĄTKAMI)

MAKSYMALNA
WARTOŚĆ NADZIEMNEJ
INTENSYWNOŚCI
ZABUDOWY I
POWIERZCHNI
ZABUDOWY

USTALENIE
OBLIGATORYJNE
INDYWIDUALNE
(Z WYJĄTKAMI)

MAKSYMALNA
WYSOKOŚĆ
ZABUDOWY

USTALENIE
OBLIGATORYJNE
INDYWIDUALNE
(Z WYJĄTKAMI)

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

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

Strefy wielofunkcyjne mieszkaniowe

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;

Strefy gospodarcze

- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;

Strefy przyrodnicze i infrastrukturalne

- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

PODSTAWOWY PROFIL FUNKCJONALNY STREFY

DODATKOWY PROFIL FUNKCJONALNY STREFY

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ¹⁾
			podstawowy ²⁾	dodatkowy ²⁾	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren ogrodów działkowych, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

PODSTAWOWY PROFIL FUNKCJONALNY STREFY

DODATKOWY PROFIL FUNKCJONALNY STREFY

4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30

PODSTAWOWY PROFIL FUNKCJONALNY STREFY

DODATKOWY PROFIL FUNKCJONALNY STREFY

8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	–
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	–
13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	–

Obszar uzupełnienia zabudowy

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

- 1) określa się zgrupowania 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
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków (wybranych klas)
- 3) dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m²
- 4) wewnątrz obszarów wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.



DZIENNIK USTAW
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 15 maja 2024 r.

Poz. 729

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia 2 maja 2024 r.

w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

Obszar uzupełnienia zabudowy

1. Obszary uzupełnienia zabudowy można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy
2. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

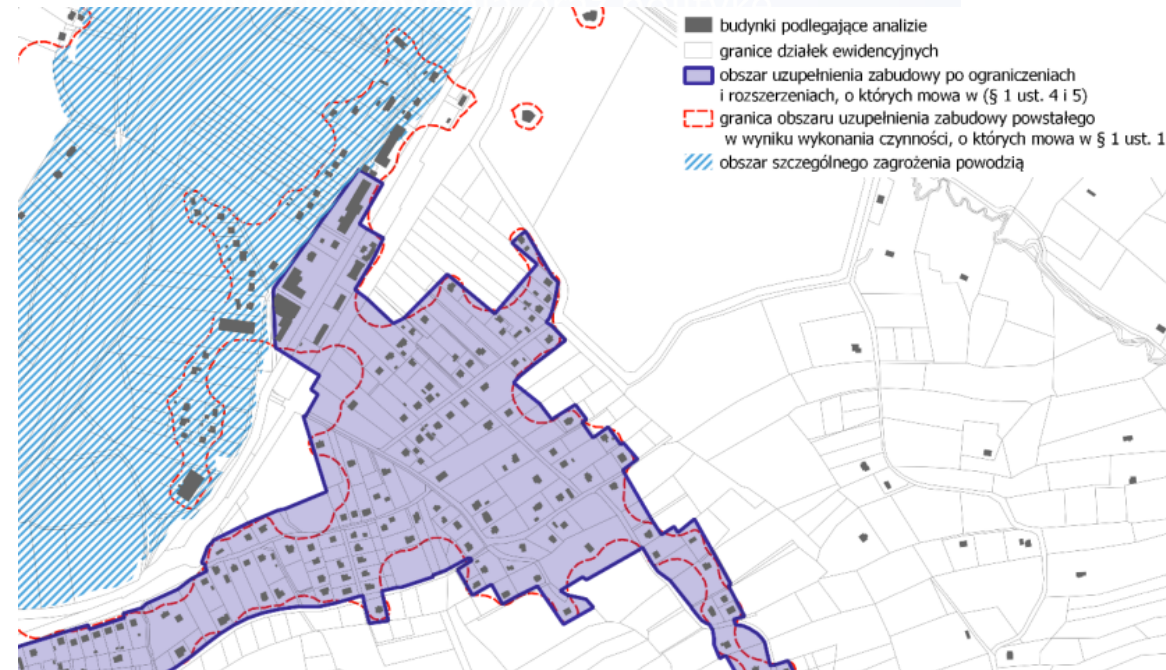
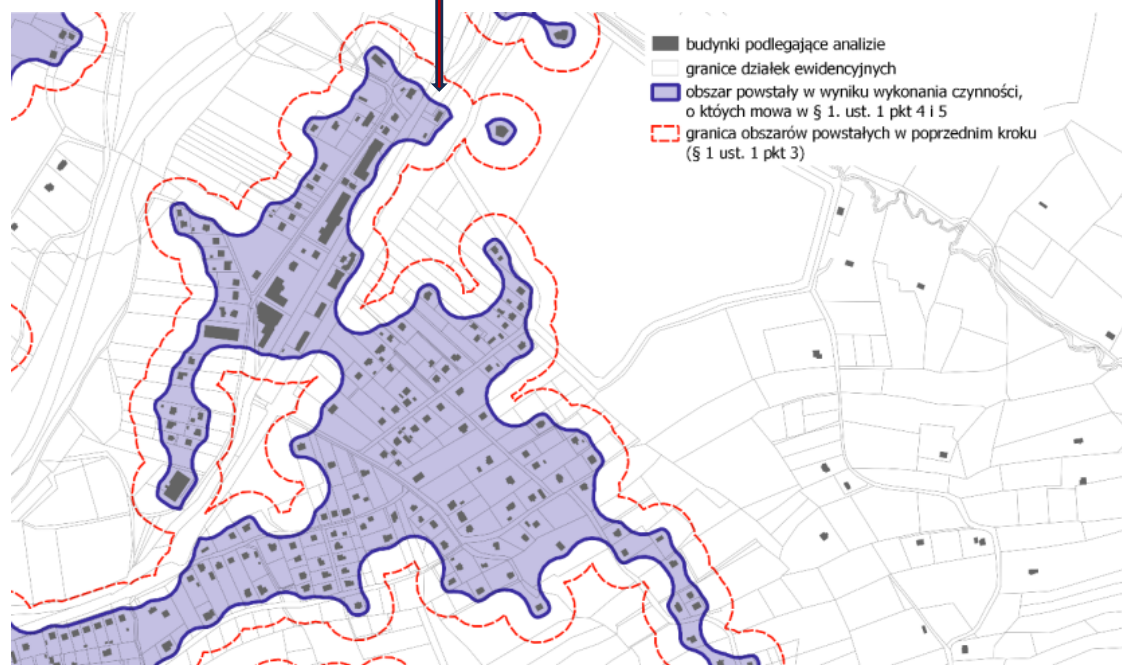
$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.



DZIENNIK USTAW RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Warszawa, dnia 15 maja 2024 r.


Poz. 729

**ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾**
z dnia 2 maja 2024 r.

w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy

Jakie tereny znajdą się w strefach wielofunkcyjnych mieszkaniowych?


1. W pierwszej kolejności obszary mieszkaniowe objęte MPZP
2. Obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy
3. Tereny inne, jeśli tak wyjdzie z zapotrzebowania na nową zabudowę
4. Jeśli chłonność działek niezabudowanych w MPZP i obszarach uzupełnienia zabudowy wykorzystuje możliwości z bilansu innych terenów nie wyznacza się



Art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. 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.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.



Część II

Sposoby podejścia do określenia polityki przestrzennej z uwzględnieniem aktualnych wymogów ustawowych

zakres szkolenia

- Kierunki kształtowania **struktury osadniczej** a potencjał demograficzny
- Kierunki kształtowania **systemu przyrodniczego**
- Dziedzictwo kulturowe i krajobraz antropogeniczny
- Systemy **infrastruktury komunikacyjnej**
- Systemy **infrastruktury technicznej i społecznej**



zakres w opracowaniach planistycznych

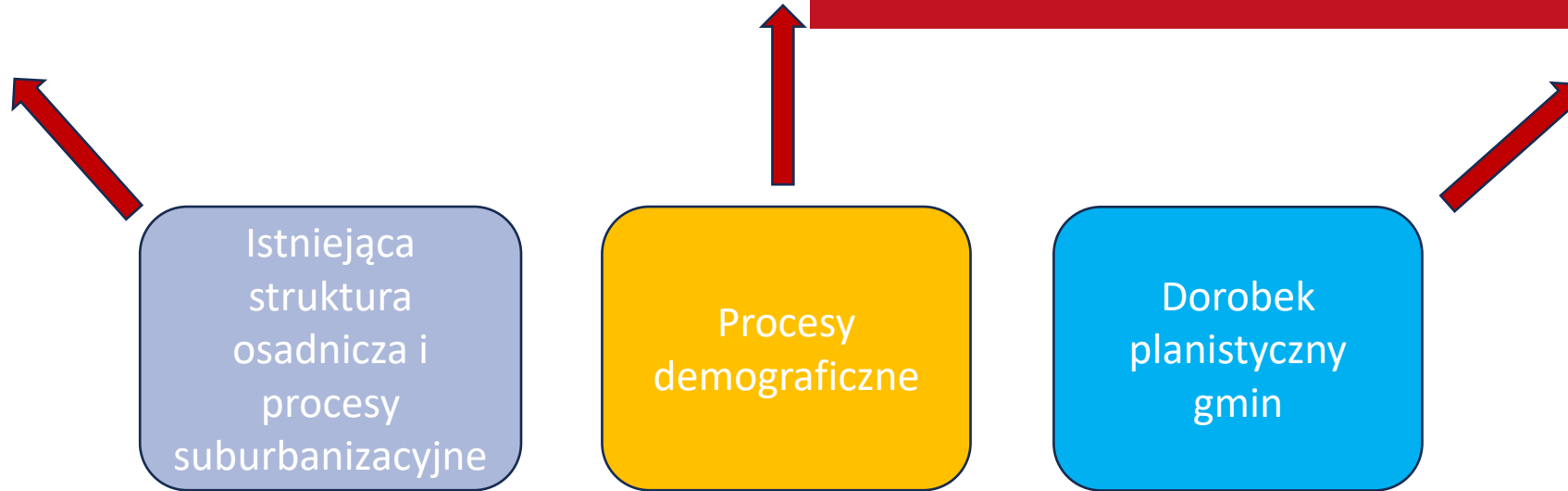
STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- diagnoza sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej
- struktura sieci osadniczej wraz z rolą i hierarchią jednostek osadniczych
- kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej

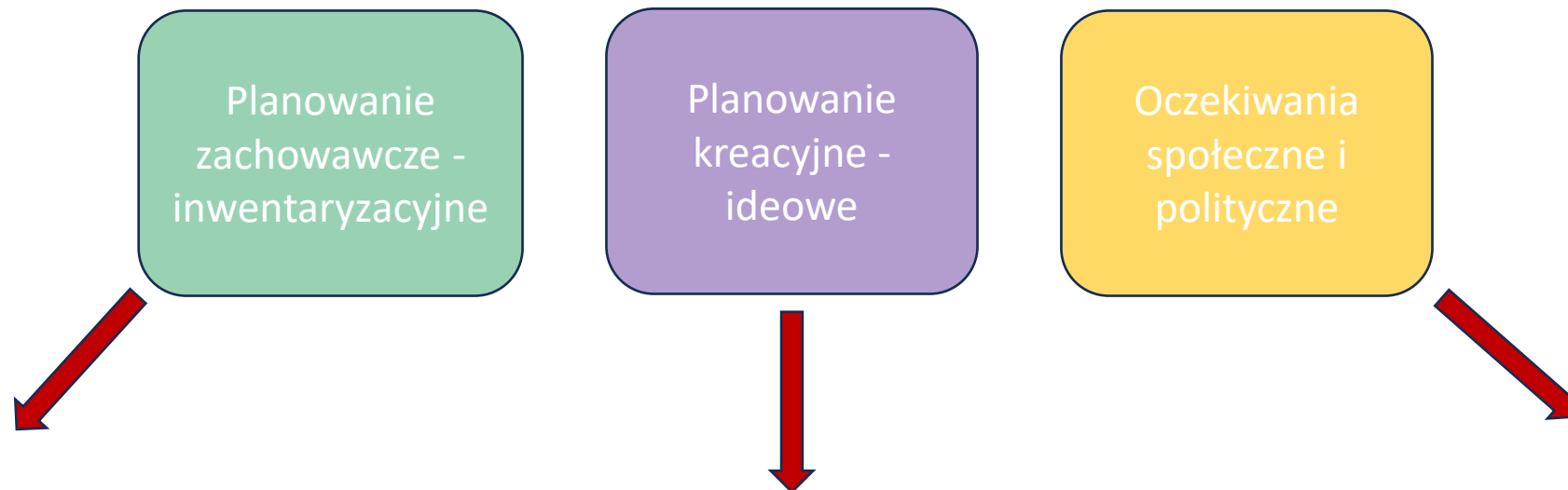
PLAN OGÓLNY

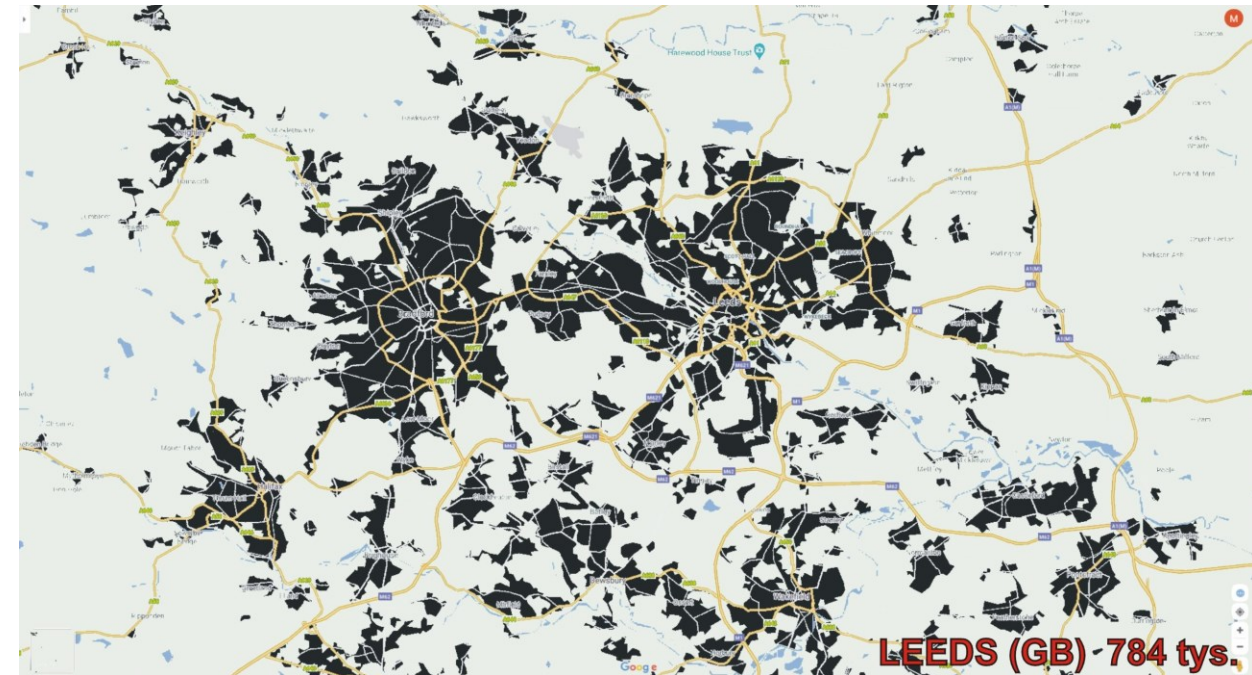
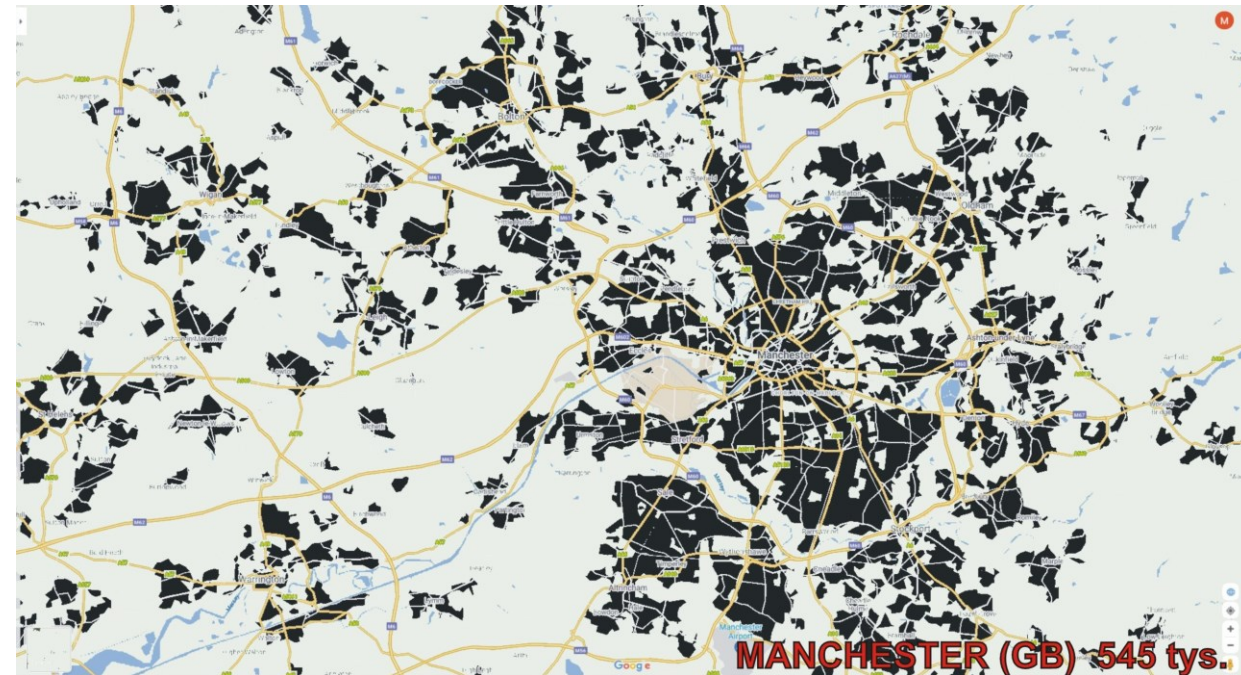
- strefy planistyczne
- zapotrzebowanie na nową zabudowę

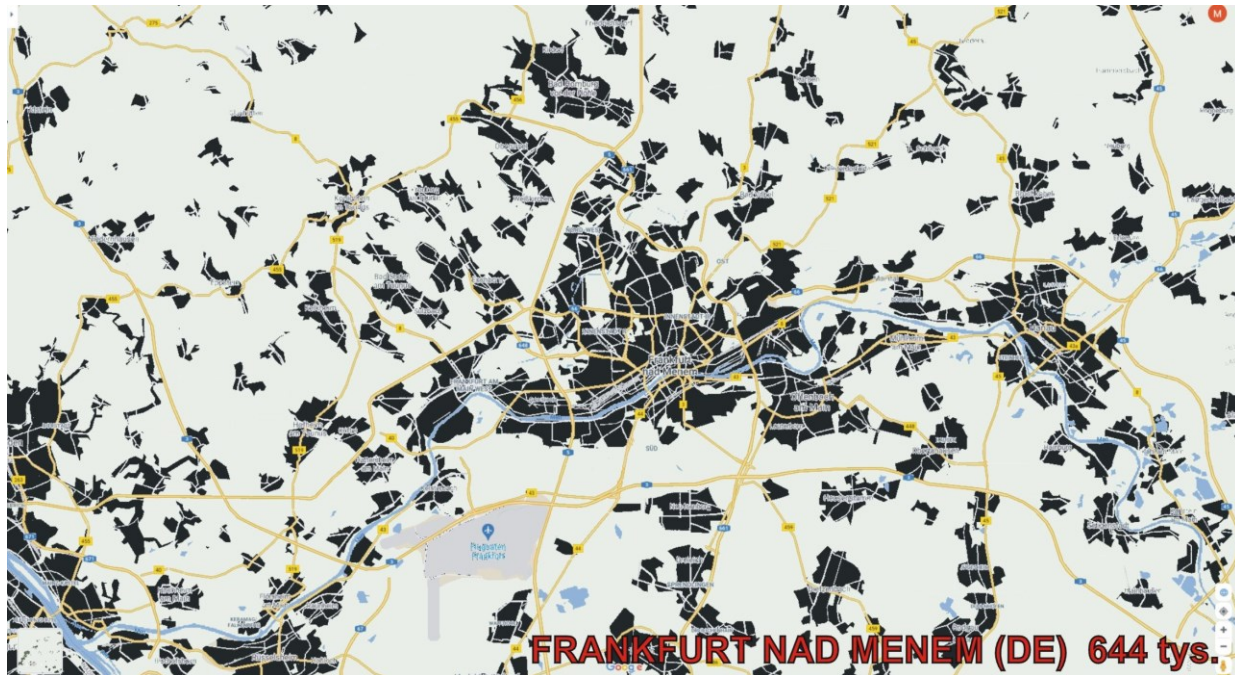


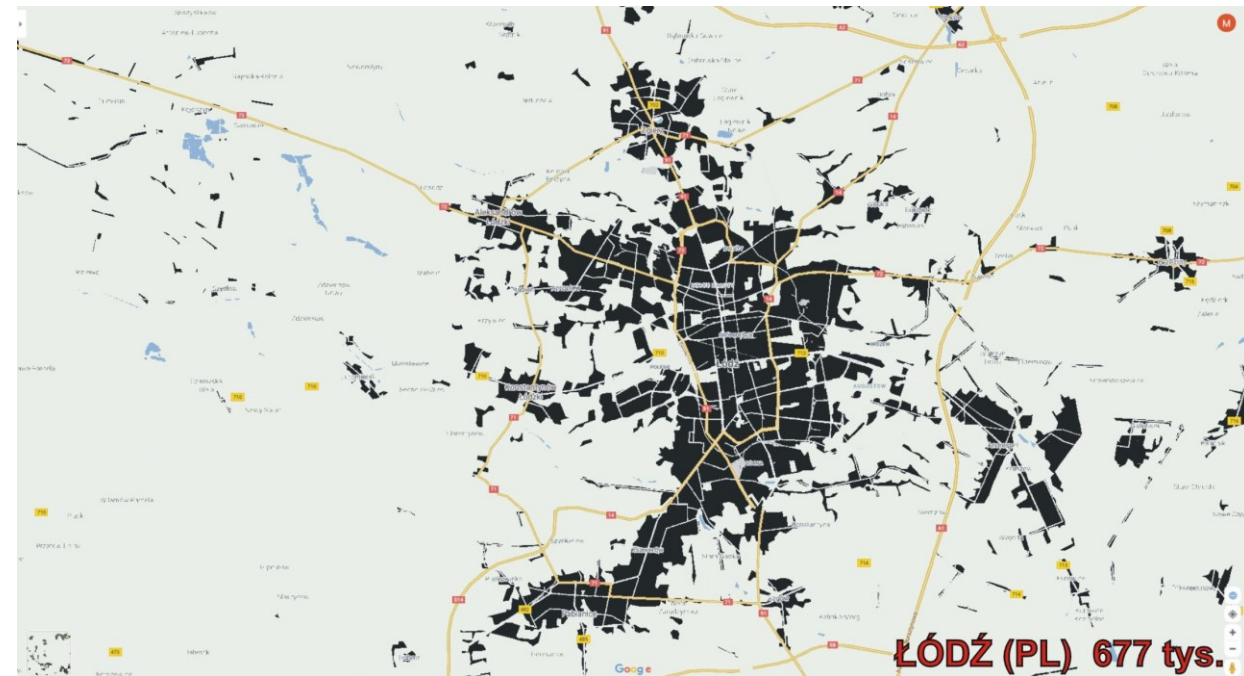
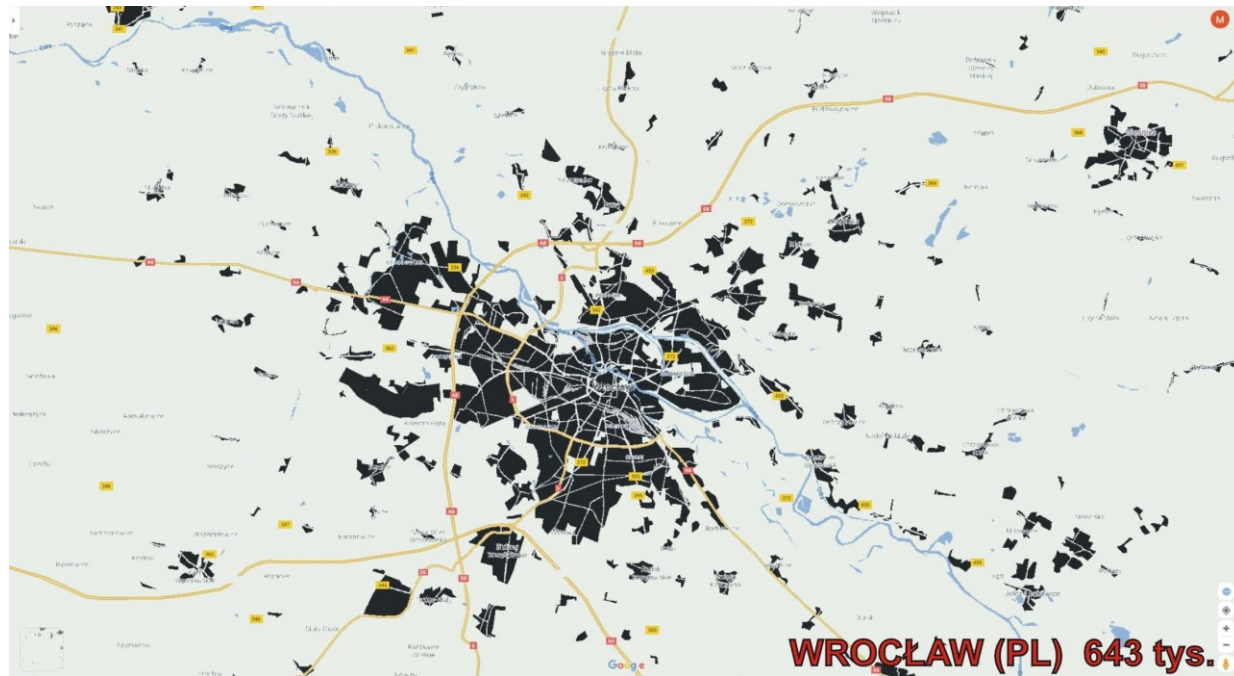


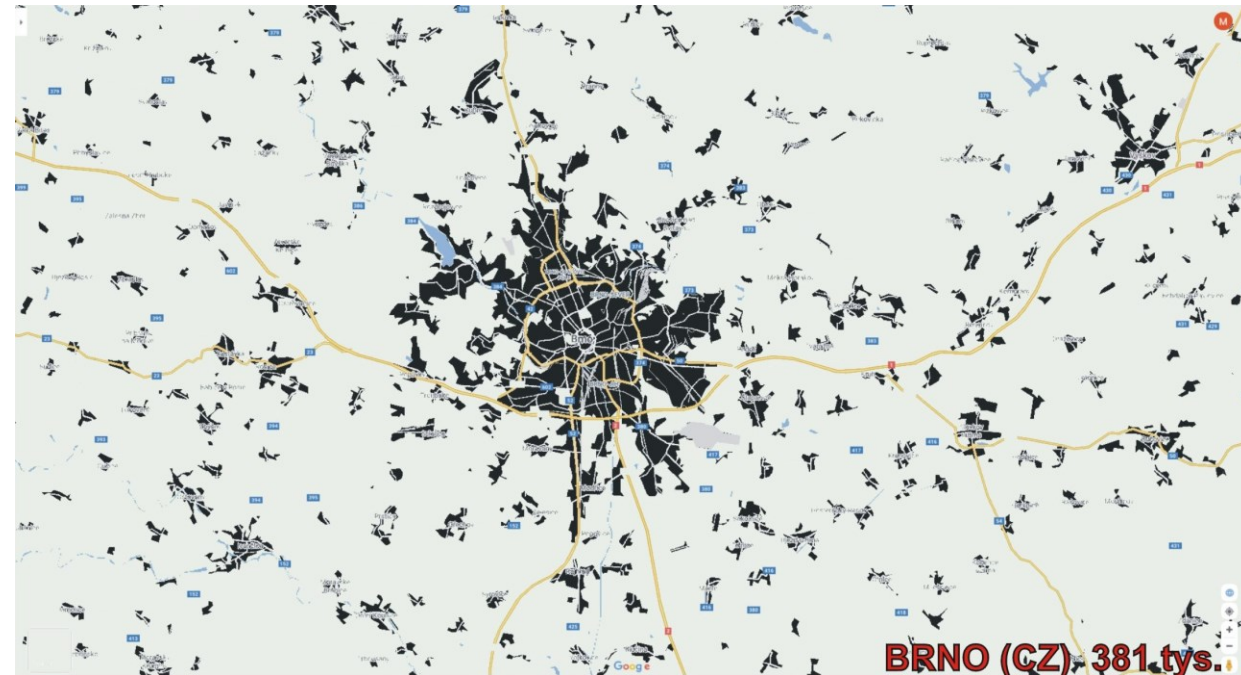
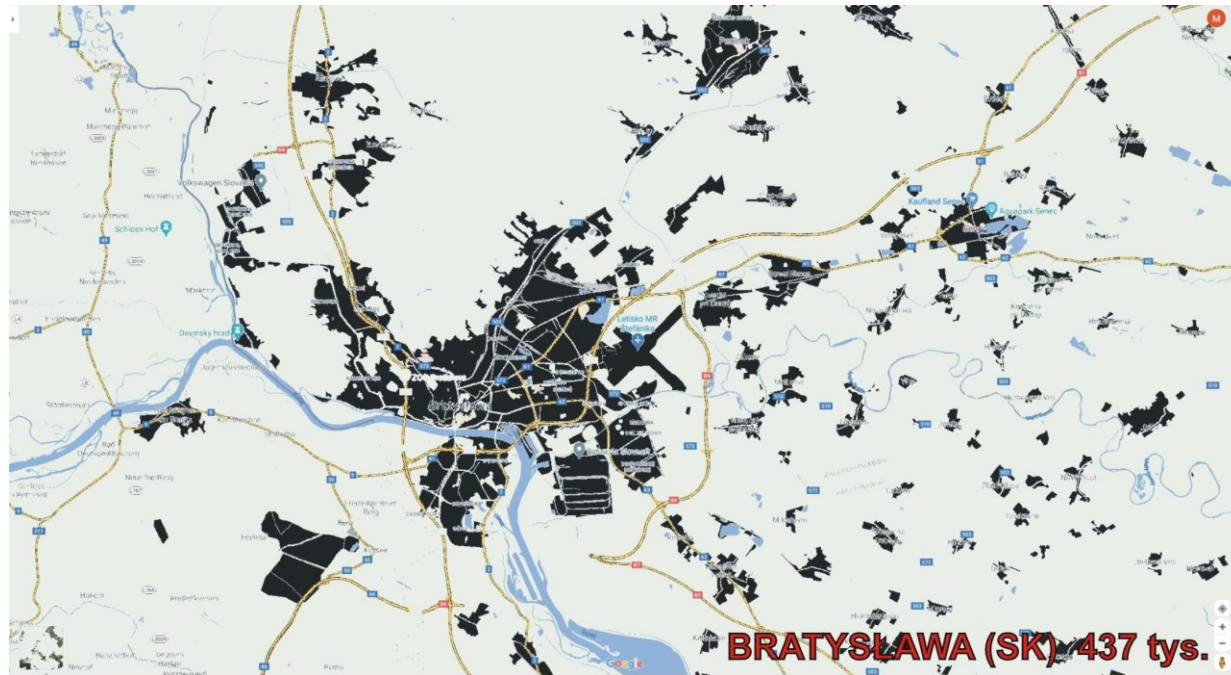
Kształtowanie struktury osadniczej to działanie w środowisku przeciwstawnych wartości i oczekiwań

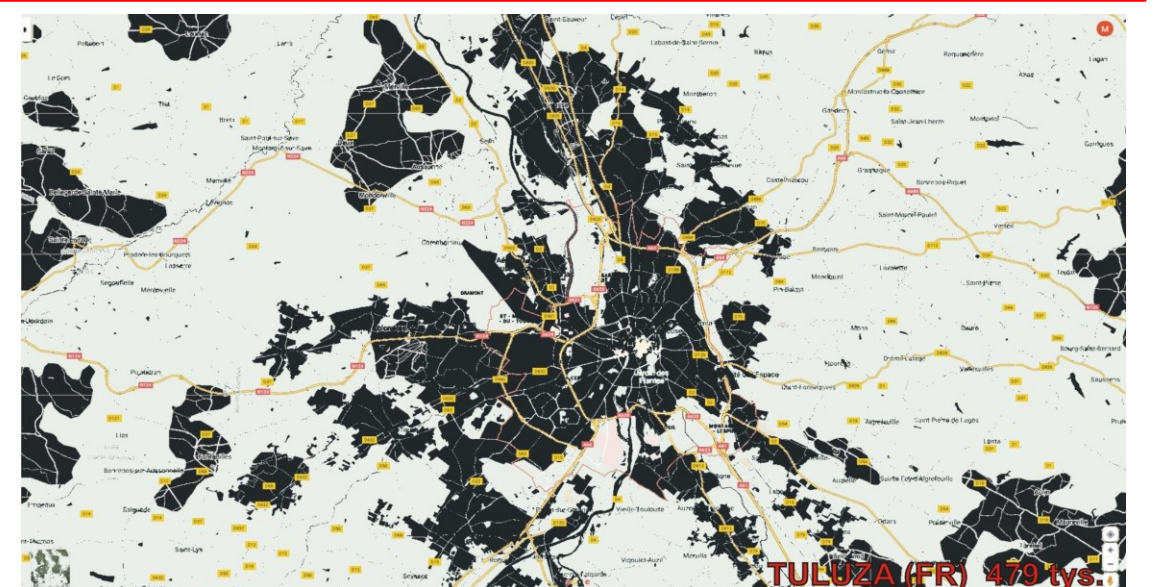
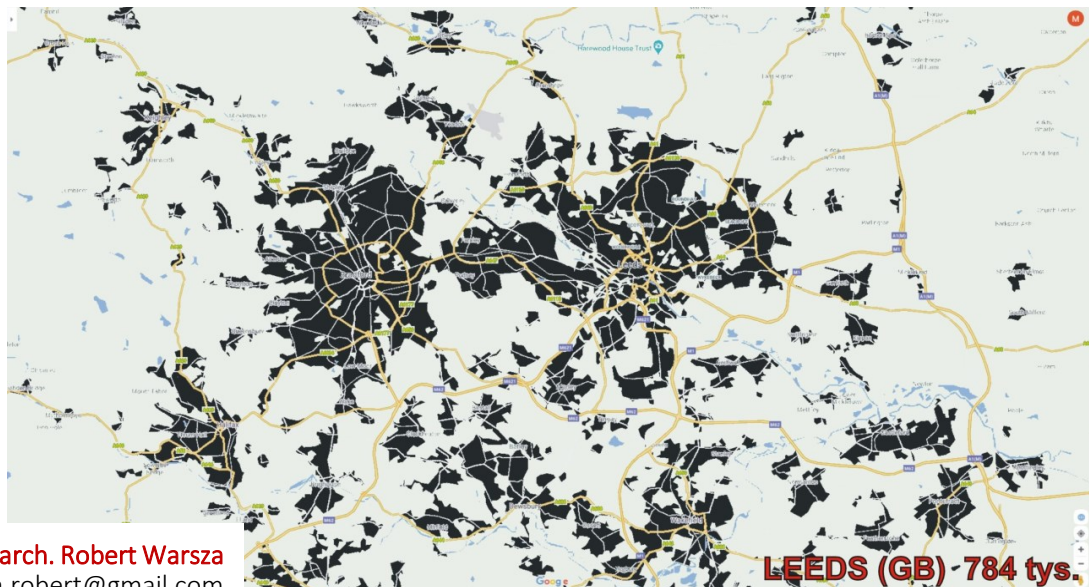
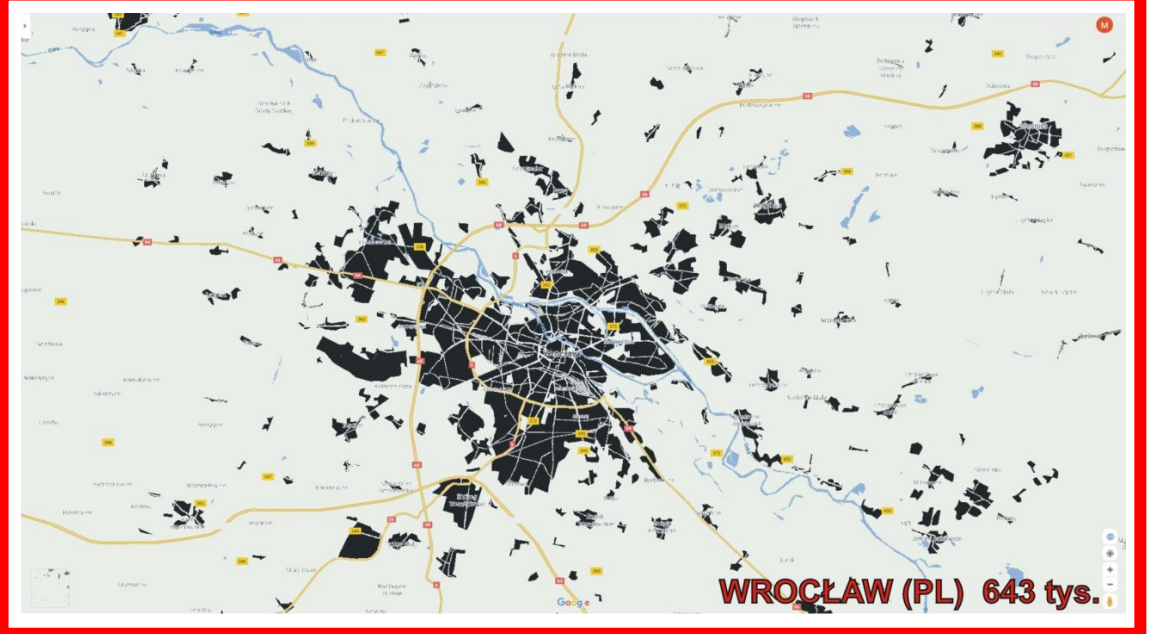
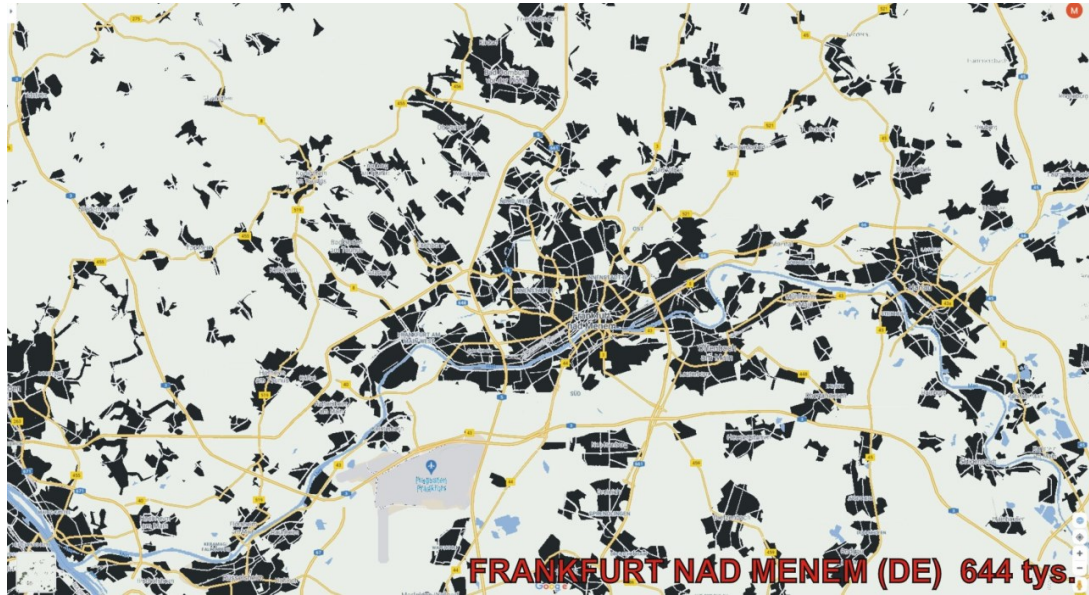


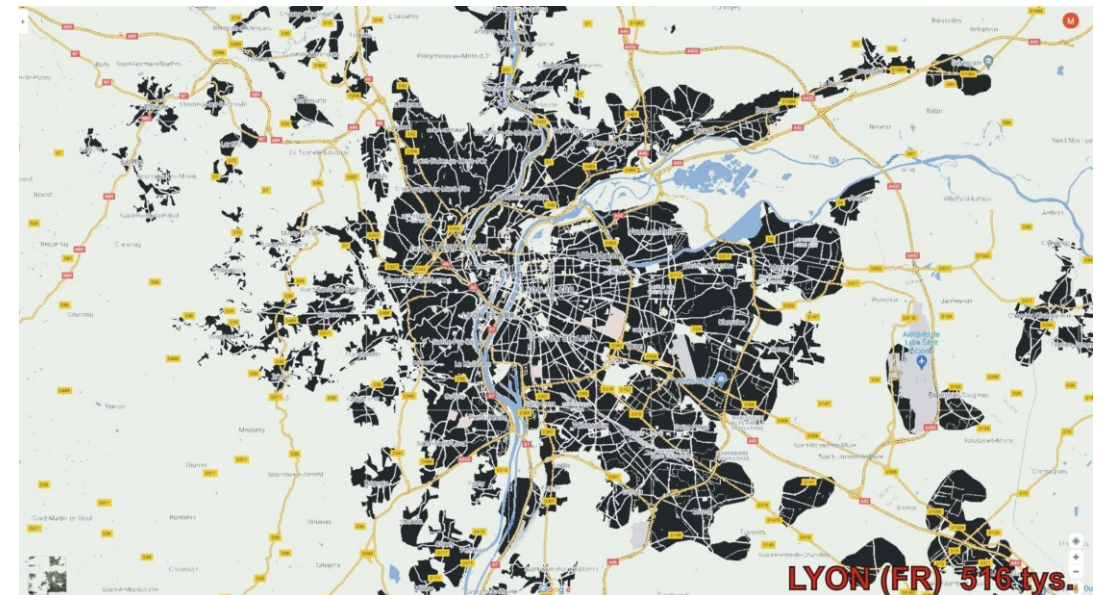
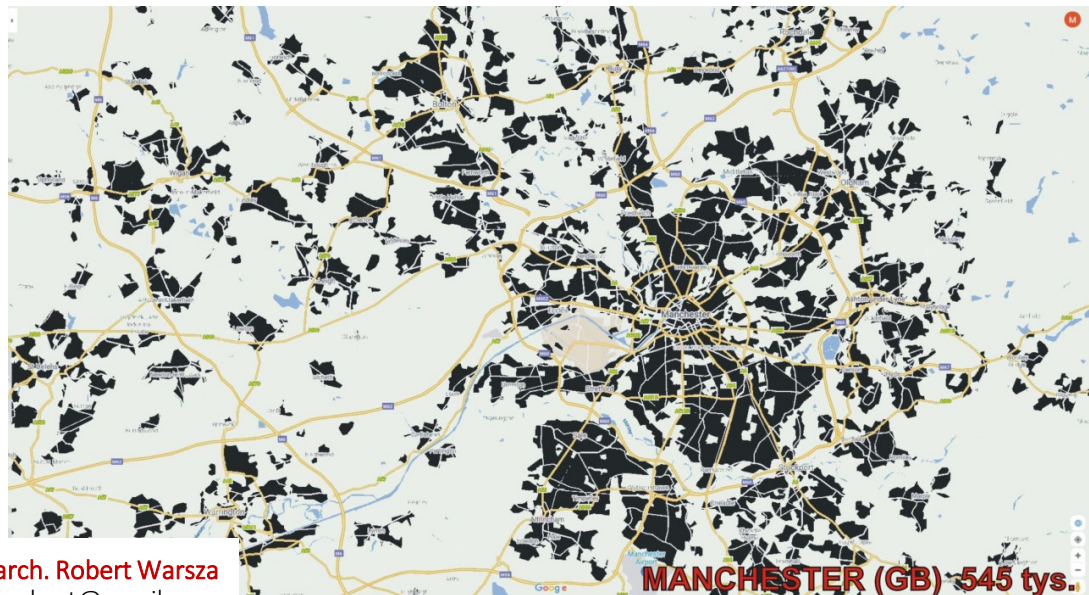
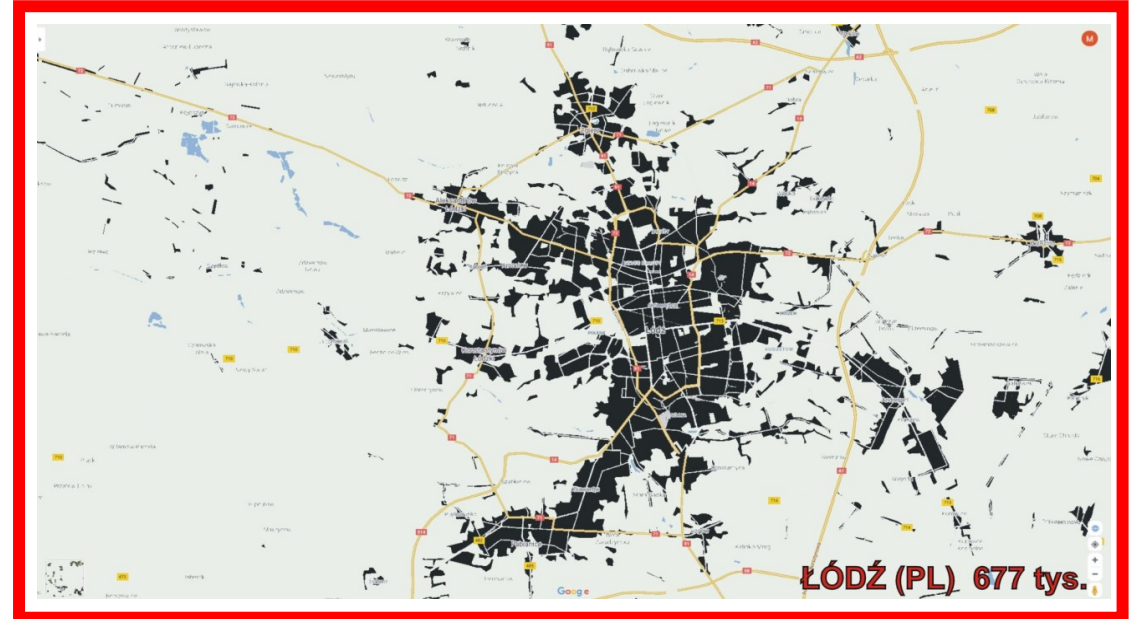






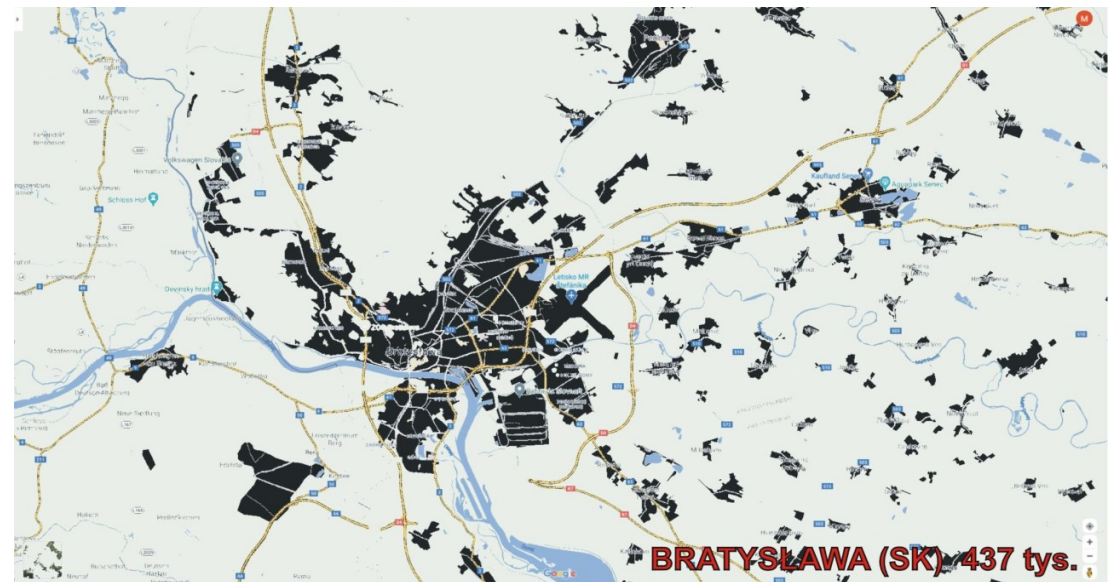
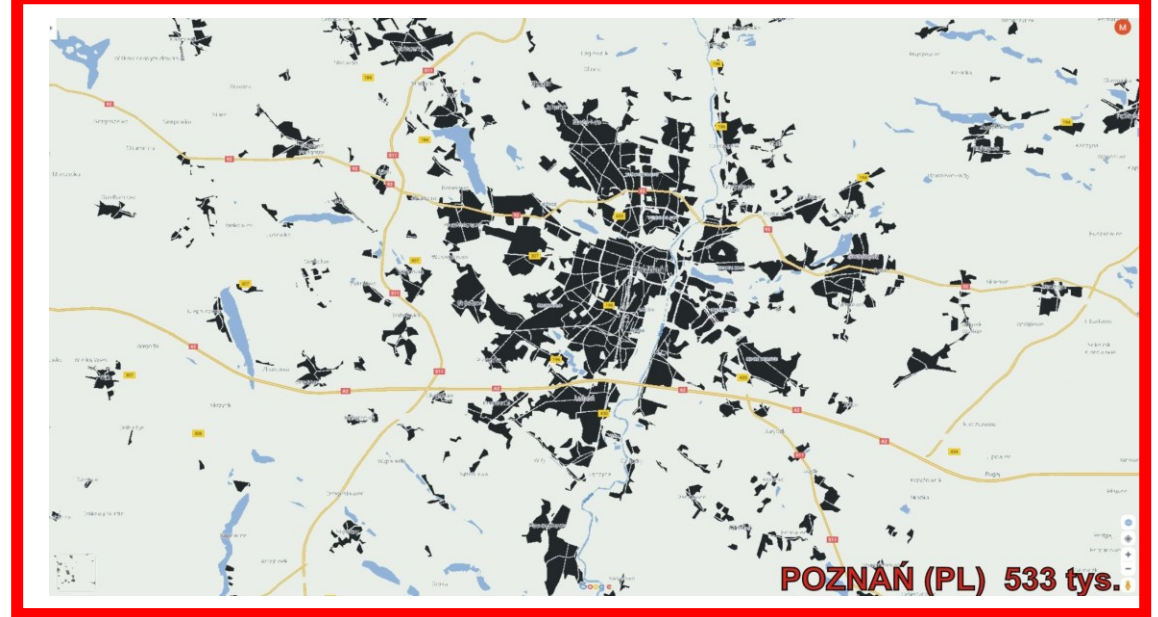
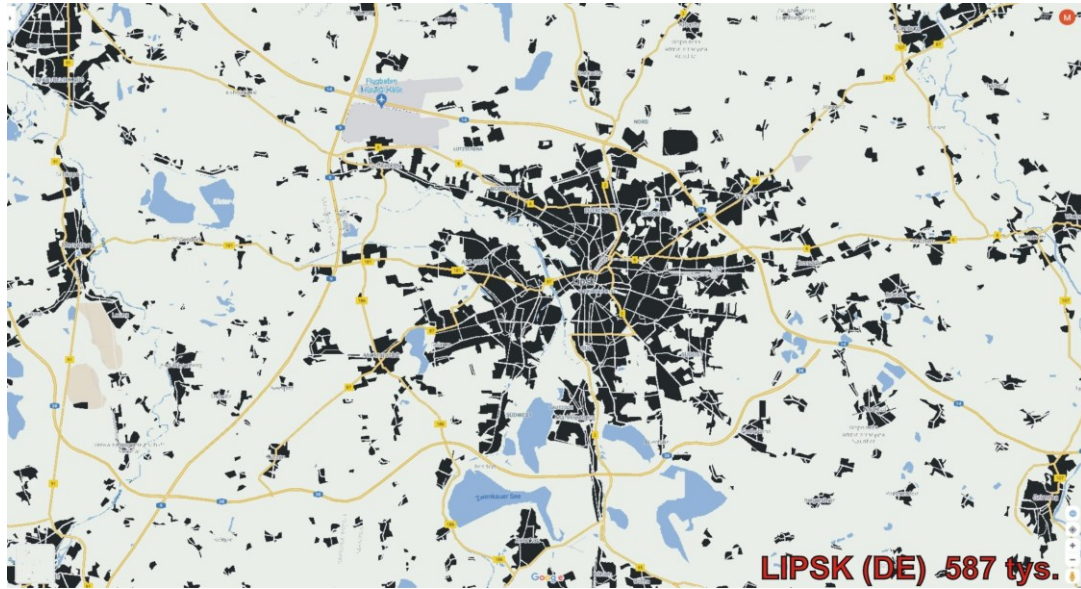




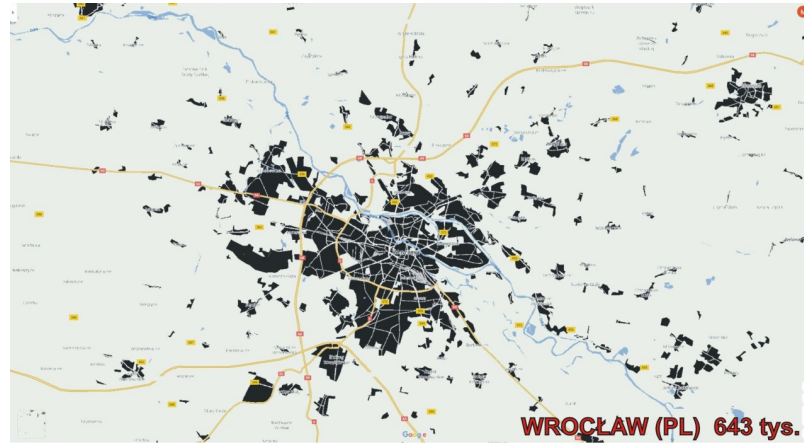


Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



CZEMU JEST TAK ŹŁE SKORO JEST TAK DOBRZE?







Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

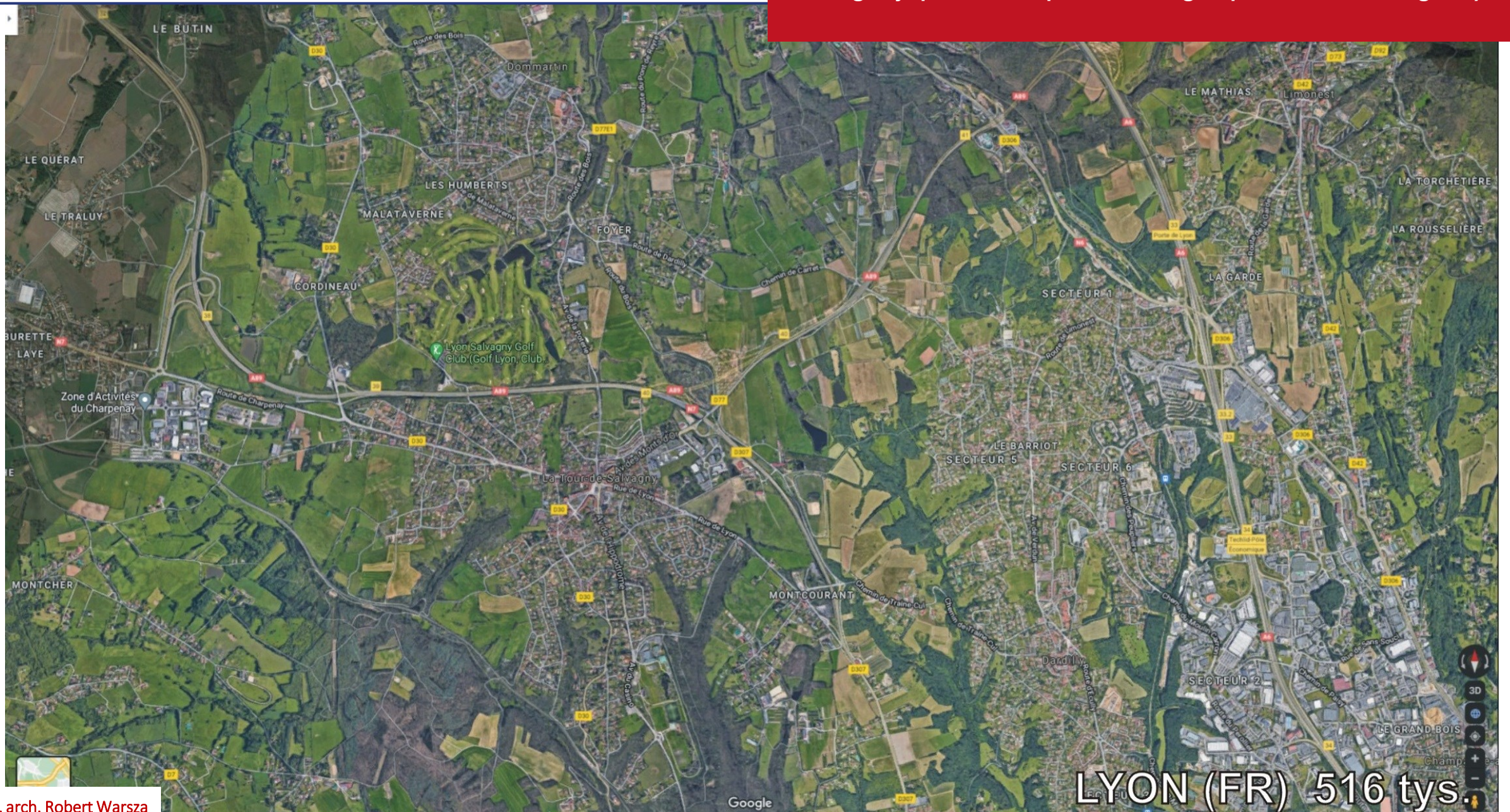
Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



LEEDS (GB) 784 tys.

Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym







Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

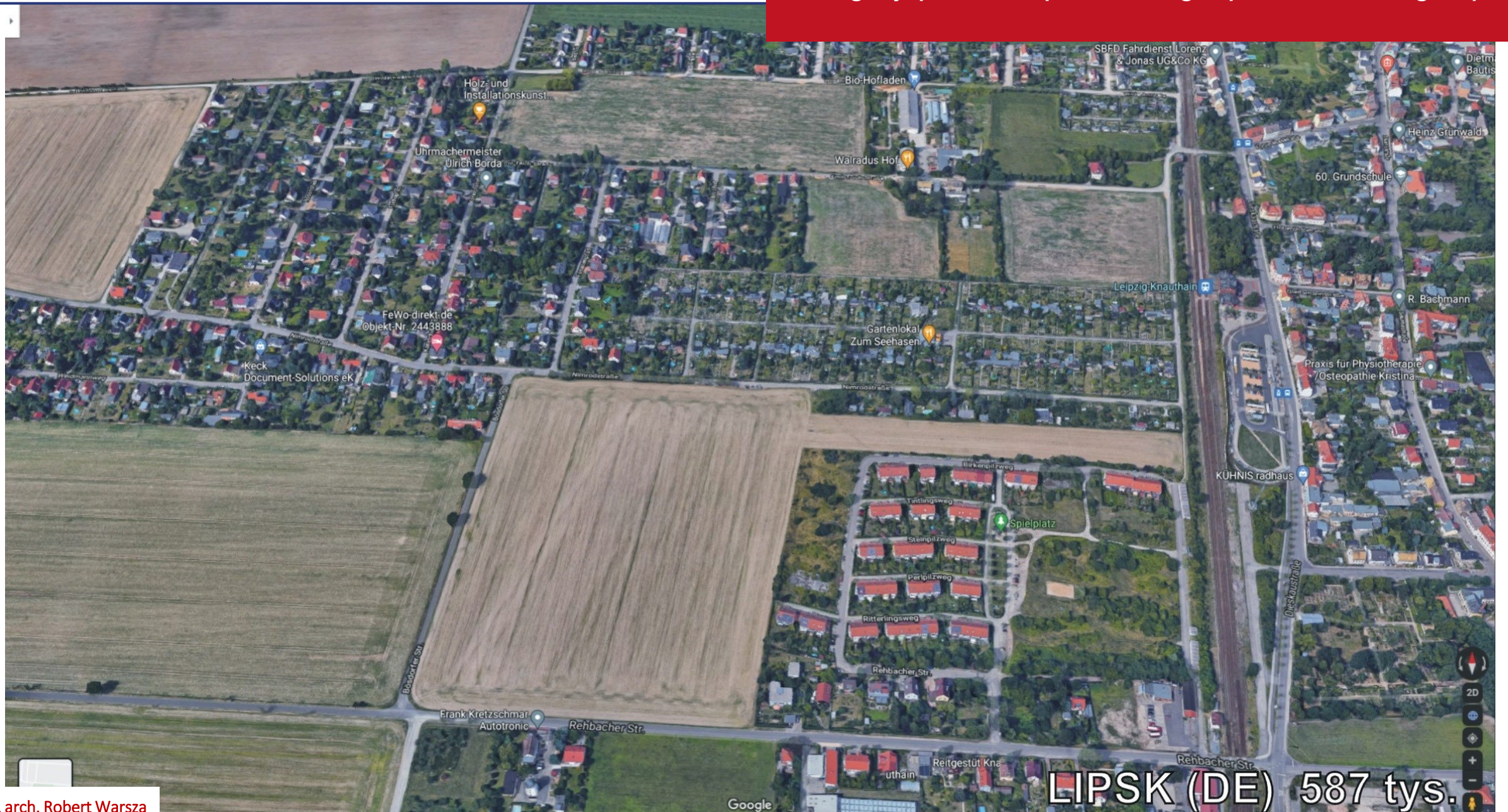
Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



FRANKFURT NAD MENEM (DE) 644 tys

Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



LIPSK (DE) 587 tys.

Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

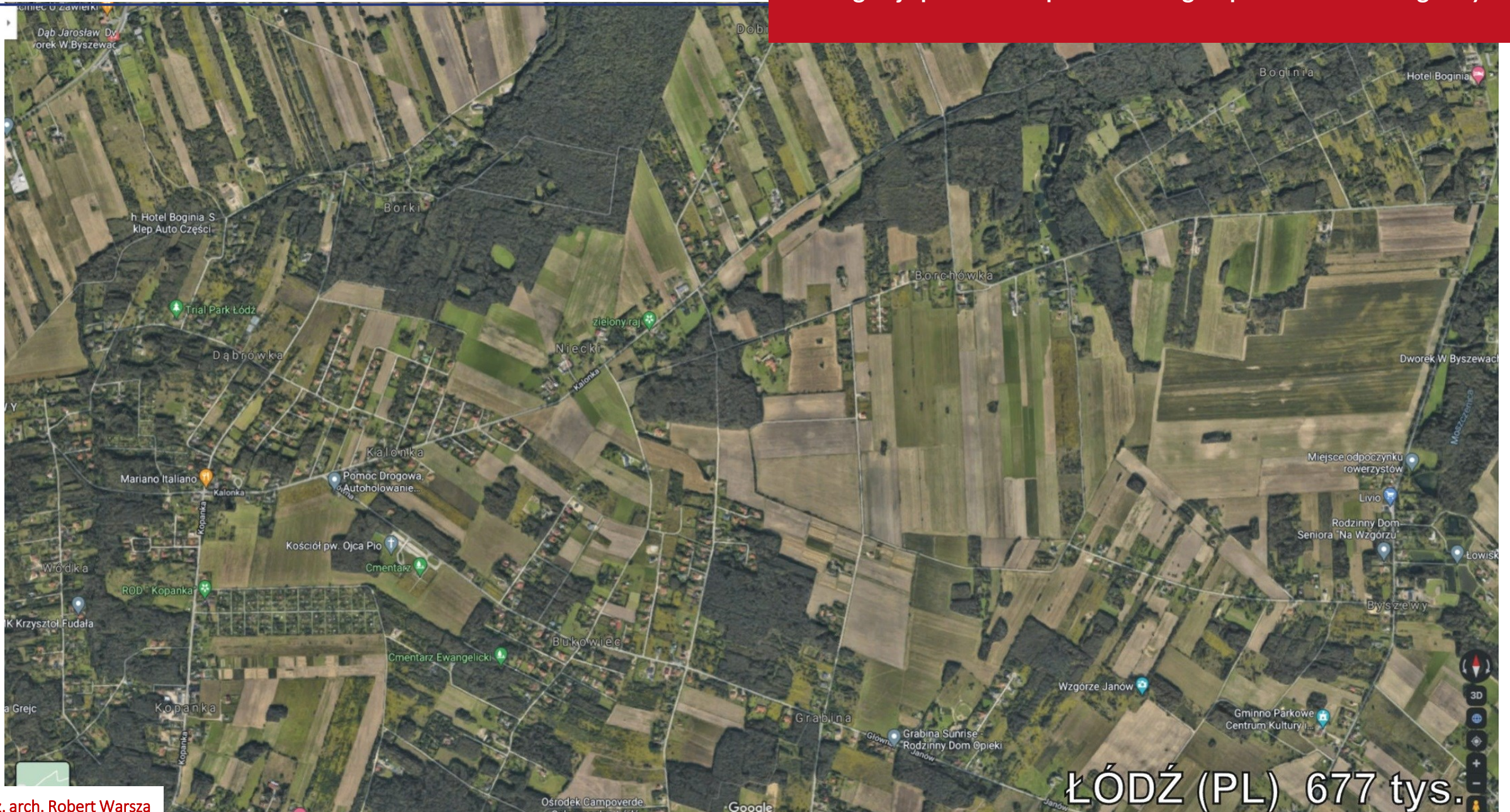
Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



WROCLAW (PL) 643 tys.

Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



ŁÓDŹ (PL) 677 tys.

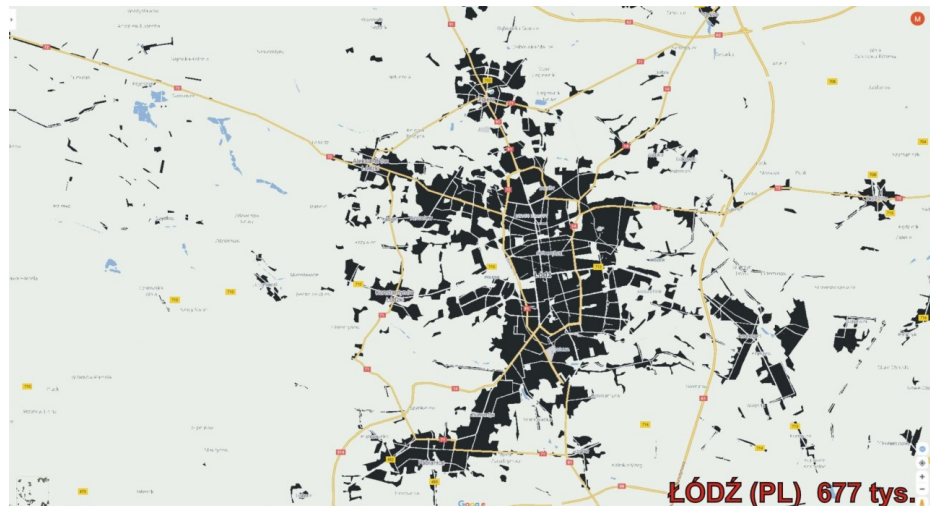
Rozważania nad istniejącą strukturą osadniczą i kierunkiem jej kształtowania

Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym



POZNAŃ (PL) 533 tys.

MODEL ROZPROSZONY ALE SKONCENTROWANY



MODEL SKONCENTROWANY ALE ROZPROSZONY

BARDZO WYSOKI POZIOM WYPEŁNIENIA STRUKTURY ZURBANIZOWANEJ WIDOCZNA I EGZEKWOWANA GRANICA URBANIZACJI



NIKŁY POZIOM WYPEŁNIENIA STRUKTURY ZURBANIZOWANEJ GRANICA URBANIZACJI NIE ISTNIEJE

CZY ZA OBECNĄ SYTUACJĘ ODPOWIADA
NISKIE POKRYCIE PLANISTYCZNE POLSKI?

CZY OBECNE STUDIA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA GMIN POWINNY STAĆ SIĘ MODELAMI
STRUKTURY OSADNICZEJ W NOWYCH STRATEGIACH ROZWOJU
GMIN?

Pokrycie planistyczne Polski:

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2023 posiada 2472 gmin na 2477 (5 nie ma uchwalonego takiego dokumentu (w tym 3 przystąpiły do jego uchwalenia))

Procent pokrycia powierzchni kraju obowiązującymi planami miejscowymi

2004 – 17,2%

2012 – 27,9%

2020 – 31,45%

2023 – 32,44% w tym:

- 54,66%(miasta na prawach powiatu),
- 58,82% (gminy miejskie),
- 29,06% (gminy miejsko-wiejskie)
- 32,58% (gminy wiejskie)

Badanie statystyczne - Lokalne planowanie i zagospodarowanie przestrzenne – Ministerstwo Rozwoju i Technologii, <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/badanie-statystyczne---lokalne-planowanie-i-zagospodarowanie-przestrzenne> (dostęp 10 09 2024)

CZY OBECNE STUDIA UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA GMIN POWINNY STAĆ SIĘ MODELAMI STRUKTURY OSADNICZEJ W NOWYCH STRATEGIACH ROZWOJU GMIN?

*W Raporcie o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce (2013: 19) podkreślono, że przy założeniu pełnej realizacji postanowień obowiązujących wówczas gminnych dokumentów planistycznych, chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych w Polsce wg SUIKZP wahałaby się w granicach **167- 229 mln** osób, stosując odpowiednio zaproponowane przez autorów wskaźniki chłonności demograficznej na poziomie **40 os./ha** (w terenach zabudowy jednorodzinnej) i **200 os./ha** (w terenach zabudowy wielorodzinnej)*

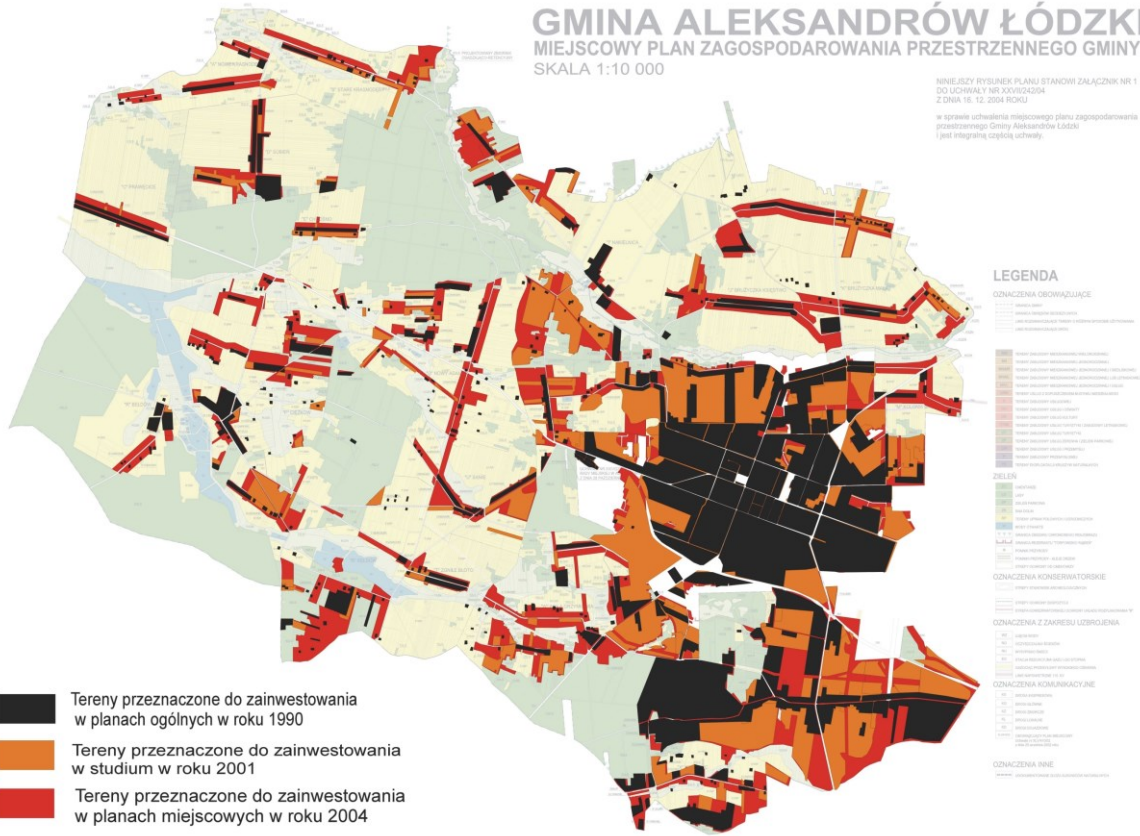
Kowalewski, A., Mordasewicz, J., Osiatyński, J., Regulski, J., Stępień, J., & Śleszyński, P. (2014). Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce-wybrane fragmenty raportu. *Samorząd terytorialny*, (4), 5-21. Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej, "Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce." (2013).

*Nawet przy założeniu najniższych współczynników urbanizacji, czyli **25 os./ha** dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i **150 os./ha** dla zabudowy wielorodzinnej, pojemność demograficzna w latach 2012 – 2014 kształtowała się na poziomie od **81,4 do 90 mln os.** W wariancie zgodnym z metodologią IGiPZ PAN (2013) było to od 122,5 do 134,4 mln os*

Bal-Domańska, B. (2017). Wybrane problemy szacunku wskaźników pojemności demograficznej w przekroju gmin. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (465), 21-30.

GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
 SKALA 1:10 000

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/924/2004 Z DNIA 16.12.2004 ROKU w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i jest integralną częścią uchwały.



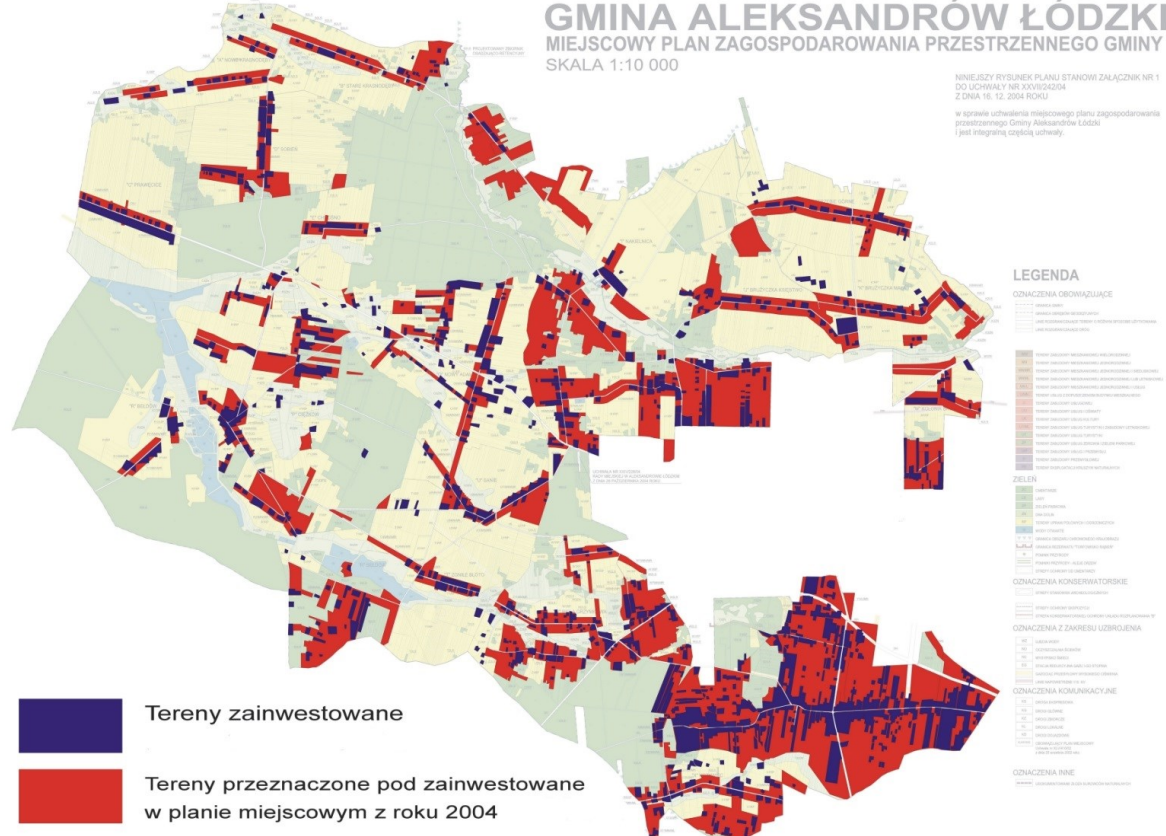
- Tereny przeznaczone do zainwestowania w planach ogólnych w roku 1990
- Tereny przeznaczone do zainwestowania w studium w roku 2001
- Tereny przeznaczone do zainwestowania w planach miejscowych w roku 2004

Tereny przeznaczone pod zainwestowanie w planach miejscowych miasta i gminy 2004

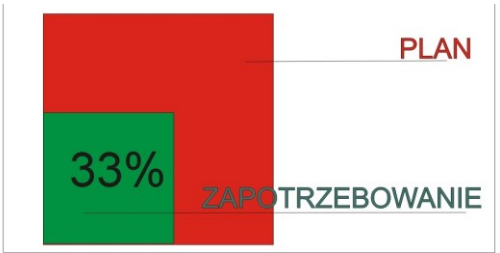
Miasto		Gmina		Całość (miasto+gmina)	
Tereny mieszkaniowe - 810 ha	Tereny mieszkaniowe na 30-35 tys. mieszkańców	Tereny mieszkaniowe - 2441 ha	Tereny mieszkaniowe na 45-55 tys. mieszkańców	Tereny mieszkaniowe - 3255 ha	Tereny mieszkaniowe na 75-90 tys. mieszkańców
Tereny usługowe - 116ha	810ha x ok. 40osób/ha	Tereny usługowe - 122ha	2441ha x ok. 20 osób/ha	Tereny usługowe - 238ha	
Tereny przemysłowe - 101 ha		Tereny przemysłowe - 42 ha		Tereny przemysłowe - 143 ha	
Tereny przeznaczone pod zainwestowanie- 1027ha		Tereny przeznaczone pod zainwestowanie- 2605ha		Tereny przeznaczone pod zainwestowanie- 3632ha	

GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
 MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
 SKALA 1:10 000

NINIEJSZY RYSUNEK PLANU STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXV/924/2004 Z DNIA 16.12.2004 ROKU w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i jest integralną częścią uchwały.



- Tereny zainwestowane
- Tereny przeznaczone pod zainwestowanie w planie miejscowym z roku 2004

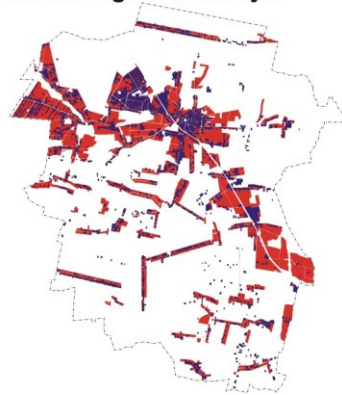


LICZBA LUDNOŚCI:
 1995 – 25 331
 2010 – 28 607
 2020 – **32 685**
wzrost 7 354/25 lat

PLAN – 75-90 tys. mieszkańców, czas osiągnięcia zakładanej wielkości 140-195 lat

źródło: opracowanie własne

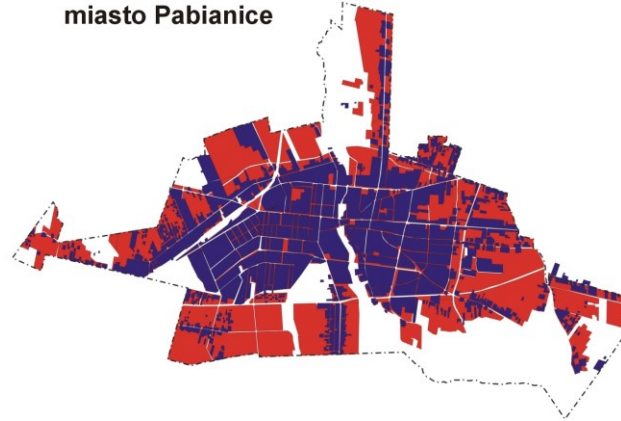
miasto i gmina Tuszyn



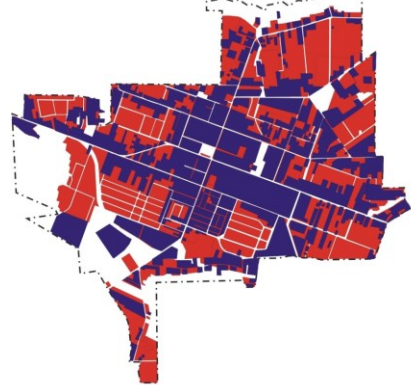
gmina Ksawerów



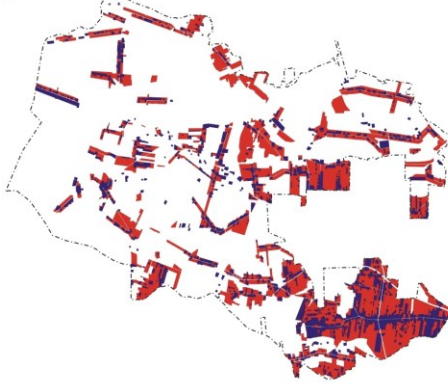
miasto Pabianice



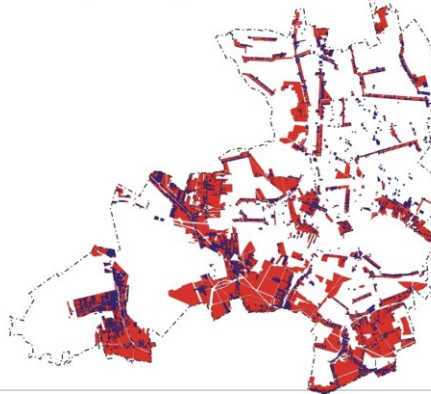
miasto Aleksandrów Łódzki



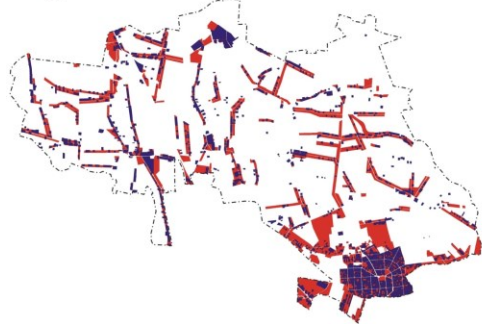
gmina Aleksandrów Łódzki



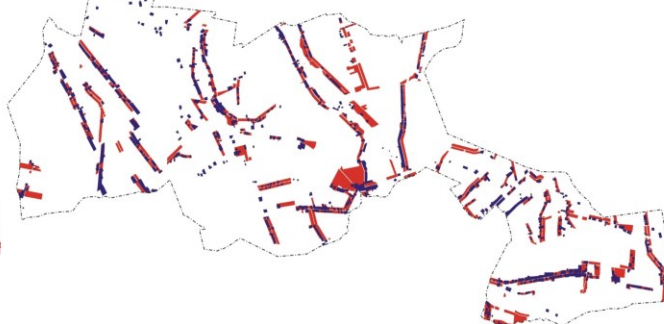
gmina Zgierz



gmina Ozorków



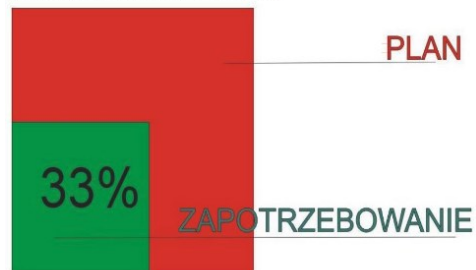
gmina Głowno



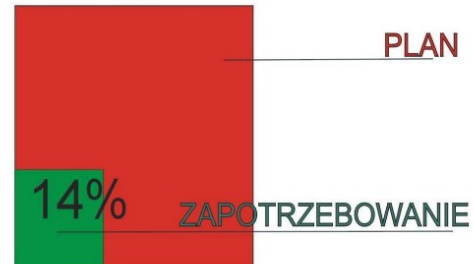
miasto Głowno



miasto i gmina
Aleksandrów Łódzki



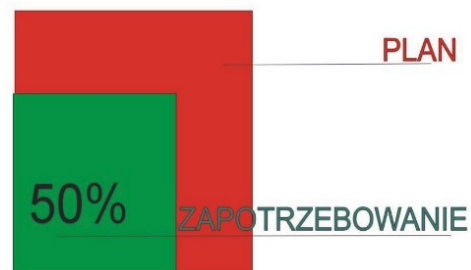
gmina Zgierz



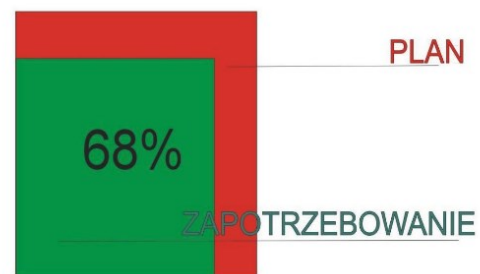
gmina Ozorków



gmina Głowno



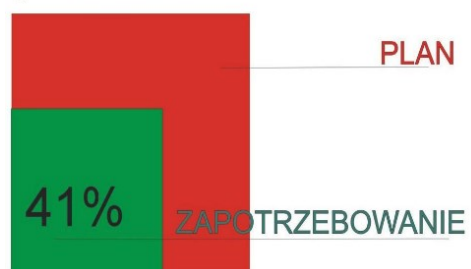
miasto Głowno



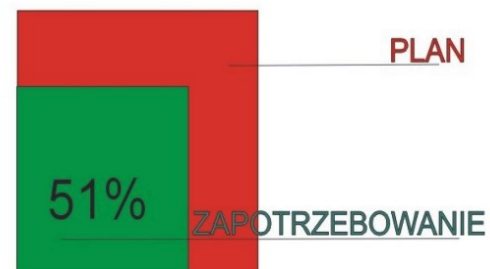
miasto i gmina Tuszyn



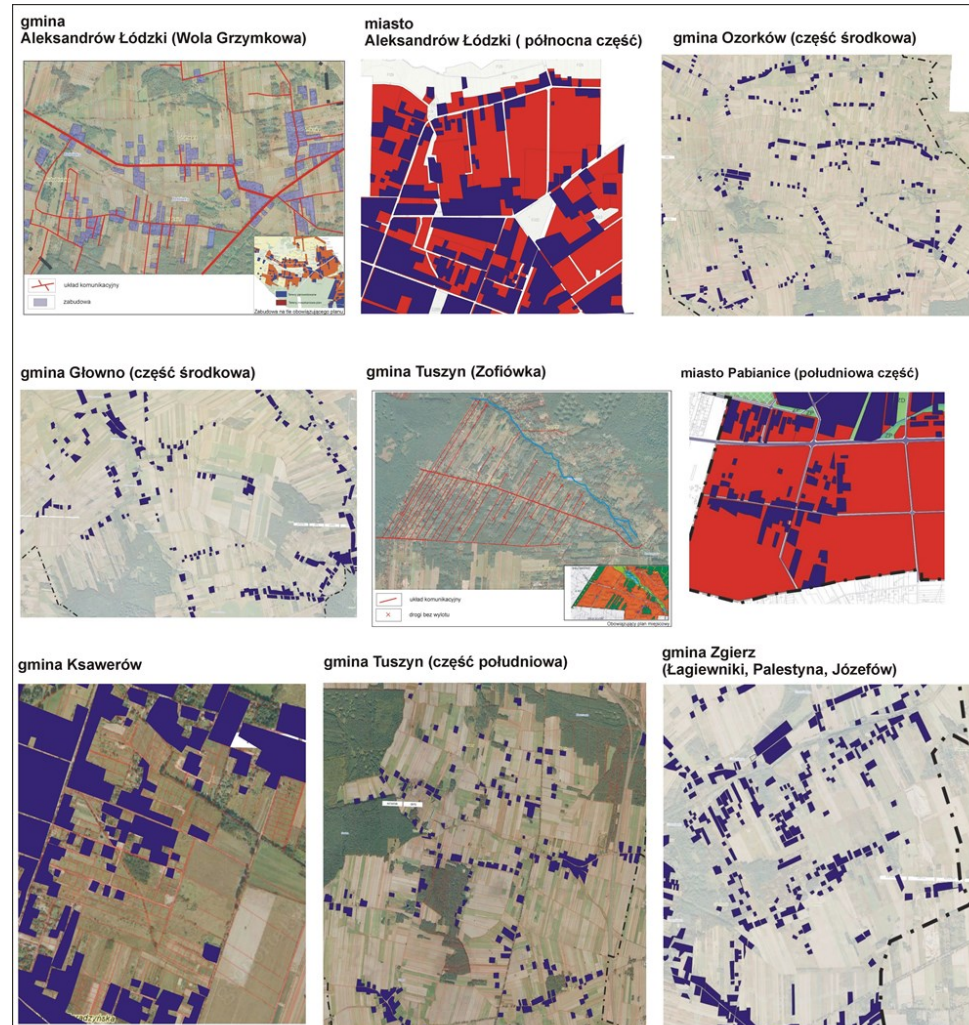
gmina Ksawerów

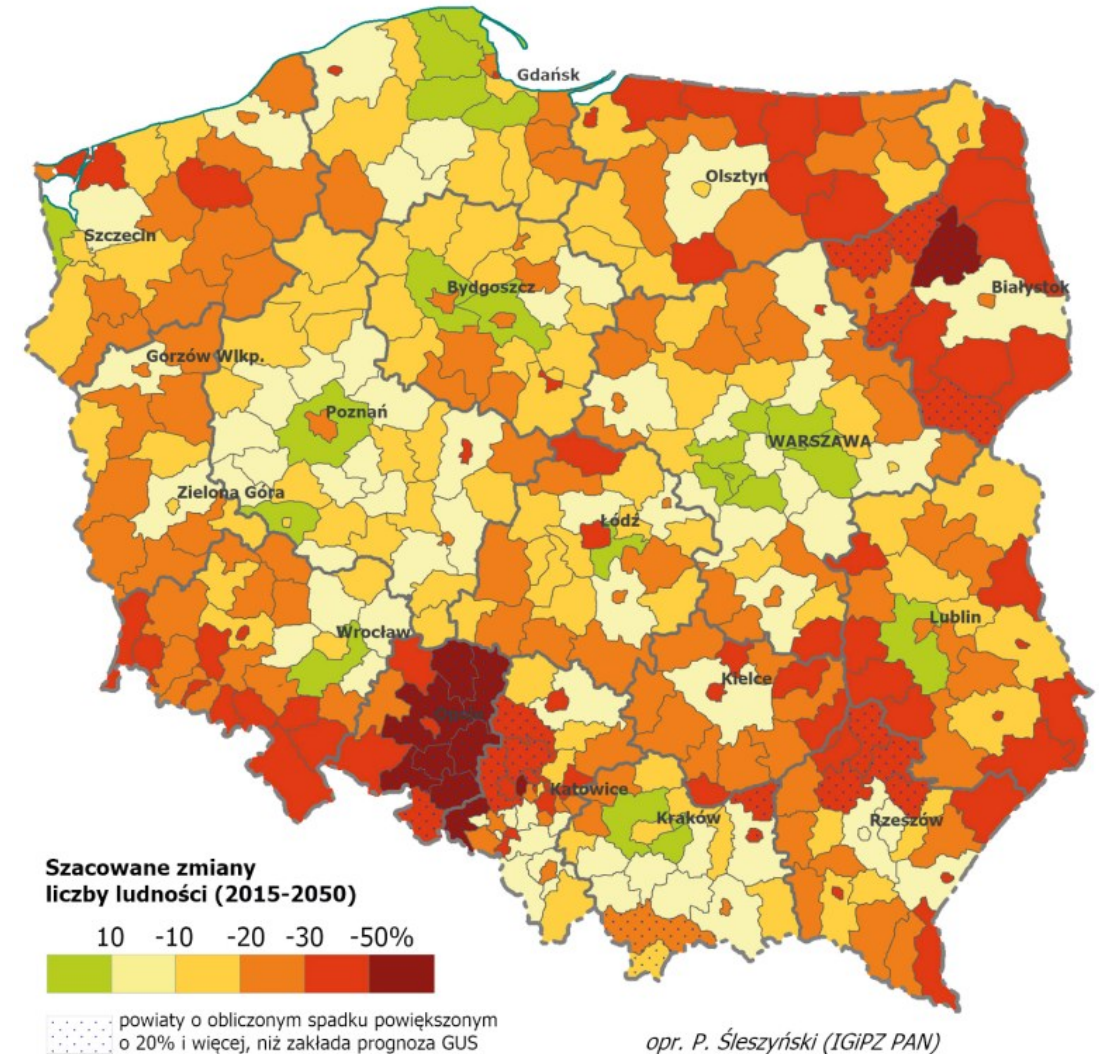
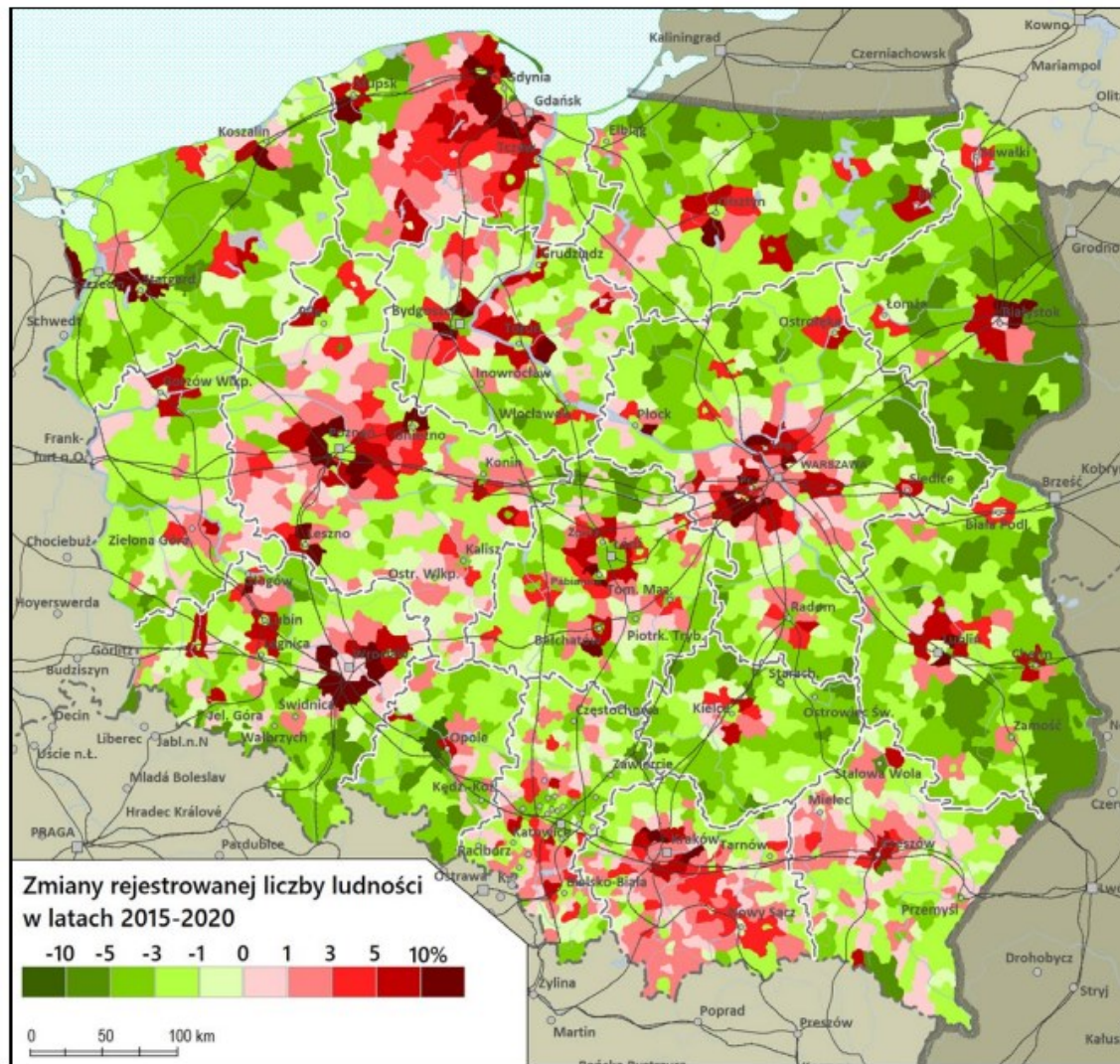


miasto Pabianice



POLSKIE PLANOWANIE PRZESTRZENNE BARDZO RZADKO BYŁO ZBILANSOWANE W STOSUNKU DO REALNYCH POTRZEB SPOŁECZNYCH WIĘC EFEKTY PLANOWANIA I NIEPLANOWANIA DAJĄ PODOBNY REZULTAT

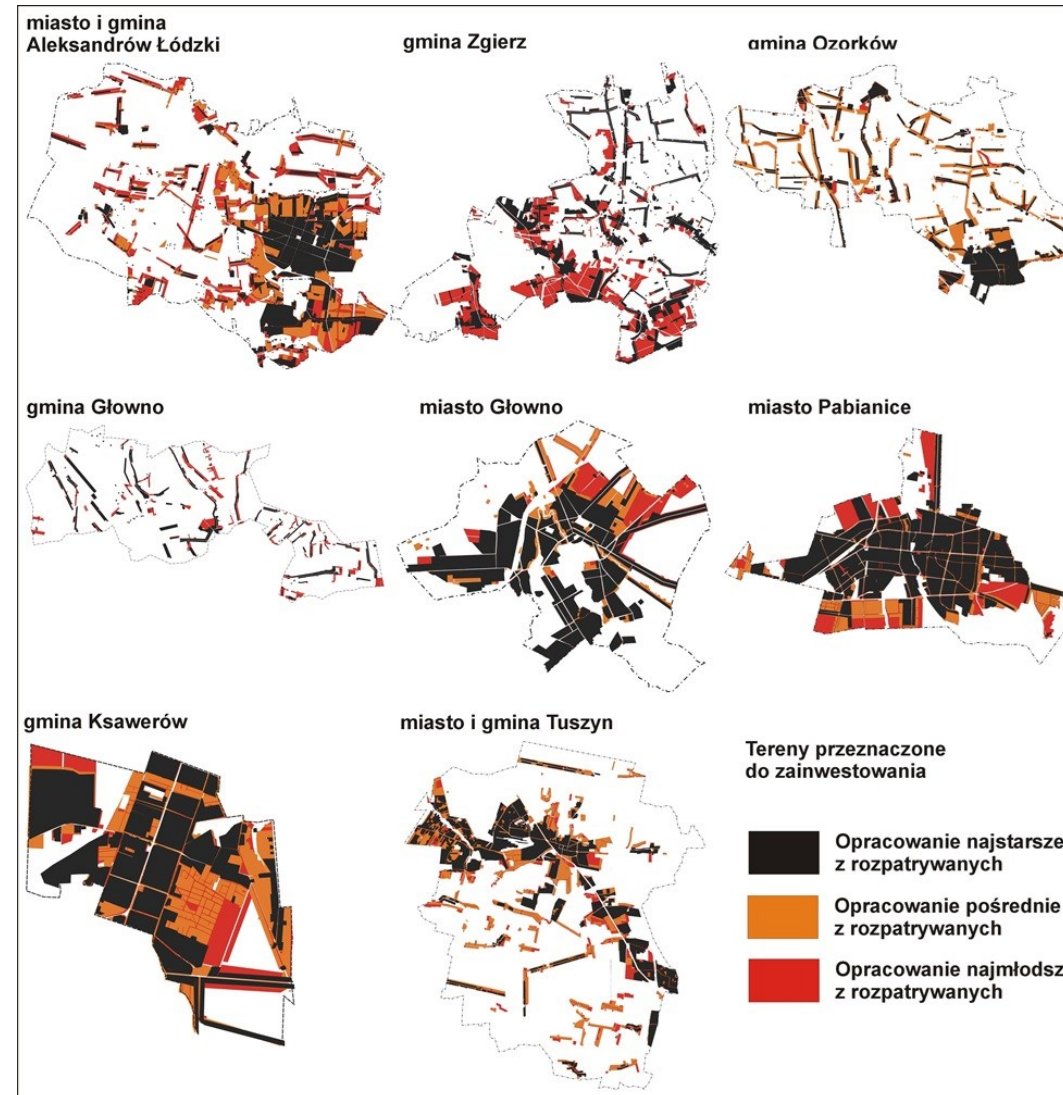




źródło: Przemysław Śleszyński P., (2022), Wpływ pandemii COVID-19 na przestrzenne struktury demograficzne i osadnicze Polski – wstępne wnioski i hipotezy w Markowki K.,(red) *Konsekwencje zmian demograficznych* s. 33

źródło: Śleszyński, Przemysław. "Demograficzne wyzwania rozwoju regionalnego Polski." *Studia komitetu przestrzennego zagospodarowania kraju PAN* 183 (2018): 225-247.

Rozwój strefy przeznaczonej do urbanizacji w kolejnych edycjach opracowań planistycznych jest wynikiem oczekiwań społecznych i politycznych przy braku wiedzy i właściwych narzędzi planistycznych





CZY TO DŻUNGLA CZY OGRÓD ROZKOSZY ZIEMSKICH ?



Hieronim Bosch „Piekło”

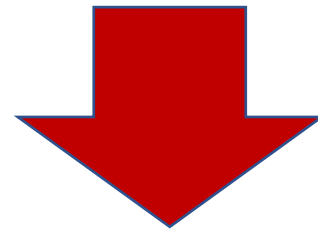


Hieronim Bosch „Ogród rozkoszy ziemskich”

NALEŻY DĄŻYĆ DO:

- WYSOKIEGO POZIOM WYPEŁNIENIA STRUKTURY ZURBANIZOWANEJ
- WIDOCZNEJ I EGZEKwowanej GRANICY URBANIZACJI

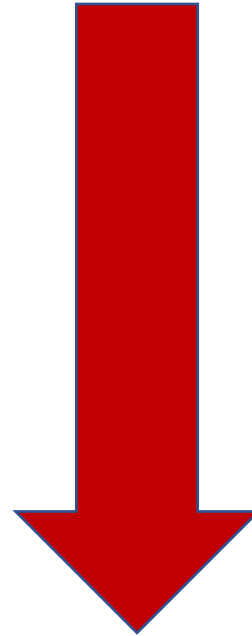
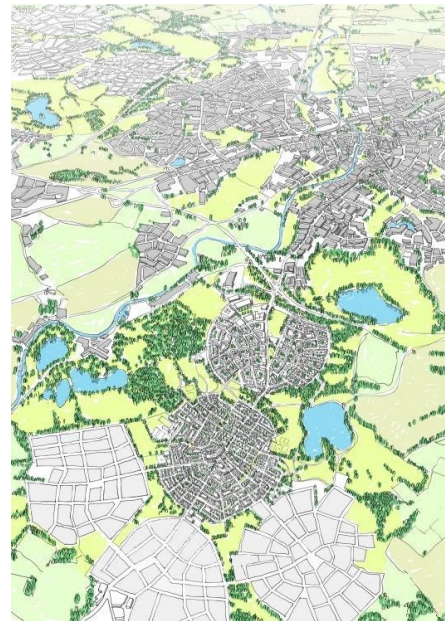
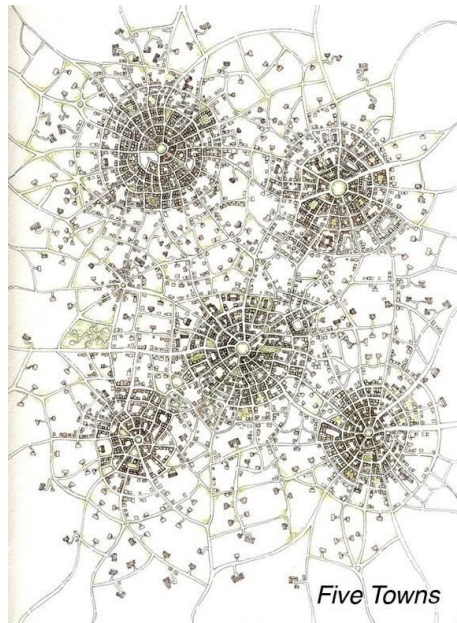
OCZEKIwany EFEKT: EKONOMICZNOŚĆ URBANIZACJI I MOŻLIWOŚĆ NADANIA JEJ KSZTAŁTU URBANISTYCZNEGO



- OKREŚLENIE POTRZEB W ZAKRESIE NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY GMINY
- MODEL STRUKTURY PRZESTRZENNEJ DOBRANY DO STRUKTURY SPOŁECZNEJ

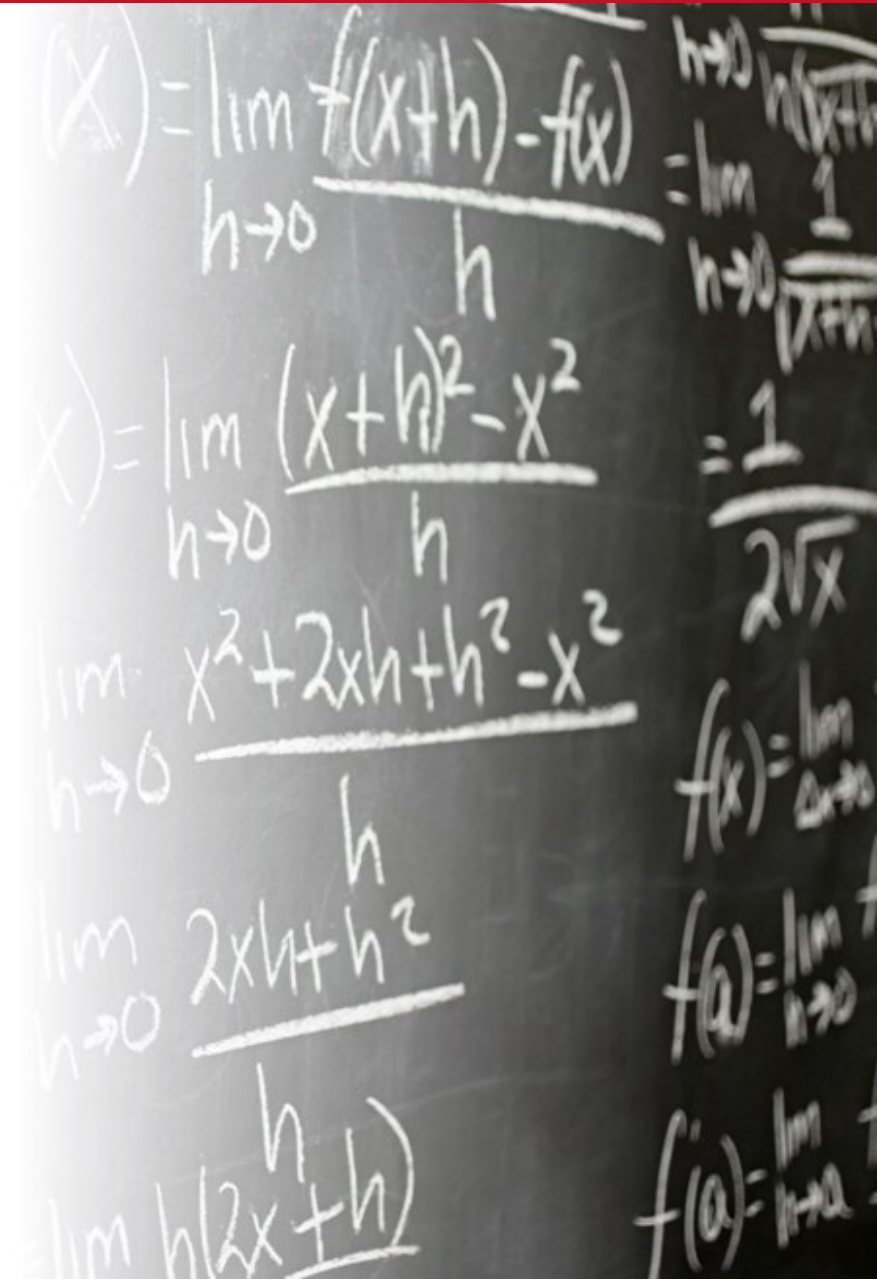
NALEŻY DĄŻYĆ DO:

BEZWZGLĘDNEJ OCHRONY PRZED ZABUDOWĄ OTACZAJĄCYCH TERENÓW AKTYWNYCH PRZYRODNICZO
UKŁADÓW KONCENTRYCZNYCH



OCZEKIWANY EFEKT: WIELOCENTRYCZNY, SIECIOWY UKŁAD (SIEĆ ZABUDOWY/SIEĆ ZIELONA) –
ZWARTY, DOBRZE WYPOSAŻONY I SKOMUNIKOWANY

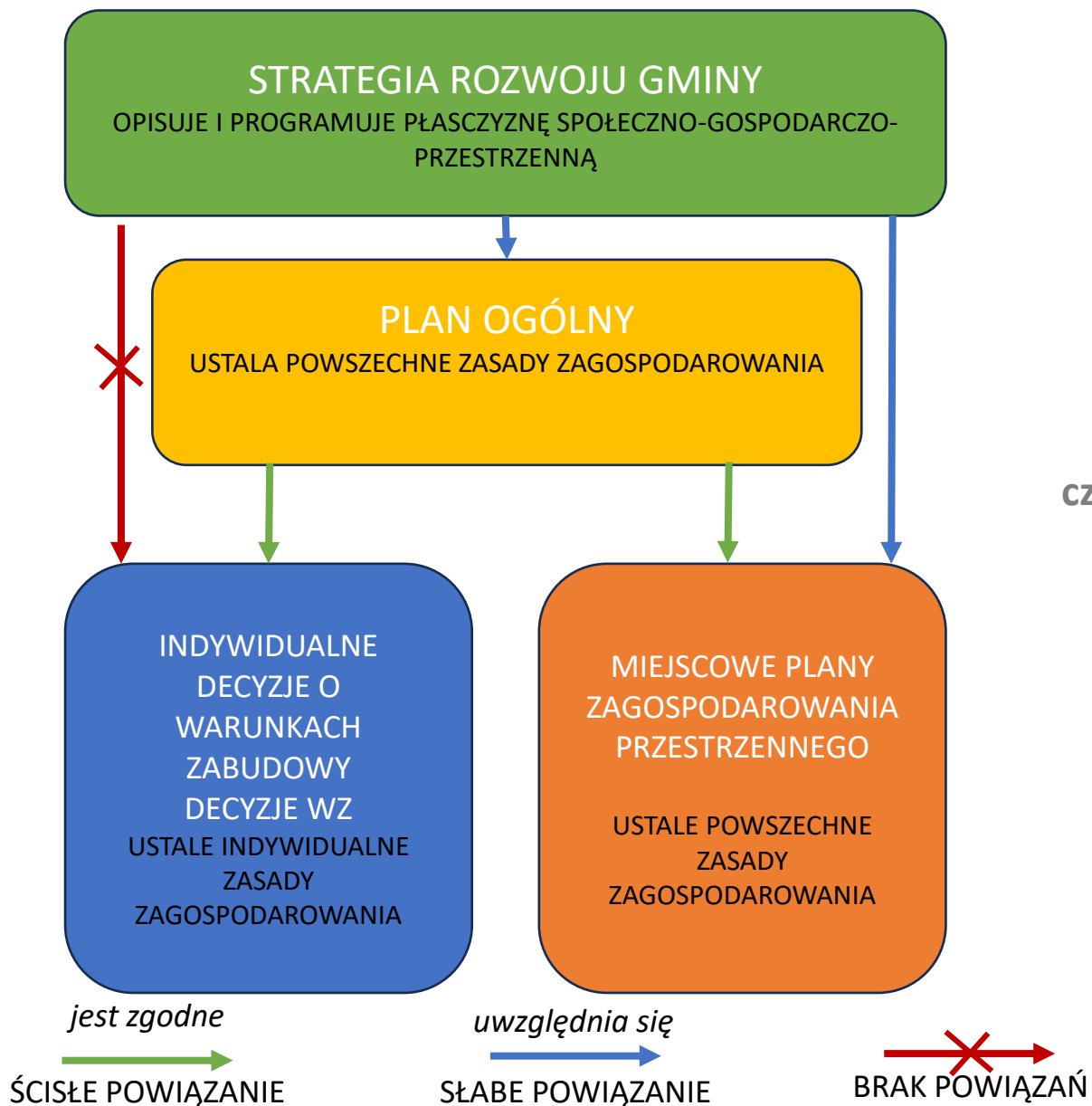
- OKREŚLENIE POTRZEB W ZAKRESIE NOWEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W PLANIE OGÓLNYM
- BILANS DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY
- JAK WYBRAĆ MODEL ROZWOJU PRZESTRZENNEGO?



Tu ?

Tu ?

Tu ?



ustawa

Tu !

czy jest to najlepsze miejsce ?

Idea bilansu w planie ogólnym

zapotrzebowanie



**Miejsce
do zaspokojenia
zapotrzebowania**

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

3. 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.

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów

**Zapotrzebowanie na nowa zabudowę
może zależeć od strategii rozwoju
gminy**

10. Dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892, 1113, 1688 i 1890).

11. 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.

ROZPORZĄDZENIE
MINISTRA ROZWOJU I TECHNOLOGII¹⁾

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

Powierzchnia x chłonność demograficzna stref (nieznormalizowane, obliczane indywidualnie współczynniki)

Wg ustawy zapotrzebowanie na nową zabudowę można zwiększyć (lub zmniejszyć) o 30%

70% x zapotrzebowanie na nowa zabudowę
130% x zapotrzebowanie na nowa zabudowę = Chłonność terenów niezabudowanych

Idea bilansu na poziomie strategicznym

- BILANS DEMOGRAFICZNO-PRZESTRZENNY
- OCENA DOROBKU PLANISTYCZNEGO GMINY

Łódź

REMANENT MIASTA

POLITYKA PRZESTRZENNA



2014-2018

Pabianice



PABIANICE



2023

Istniejące tereny zurbanizowane



MODELE

Tereny rozwojowe w obowiązującym Studium



MODELE

Obowiązujące studium z 2010 r.
zestawienie terenów rozwojowych



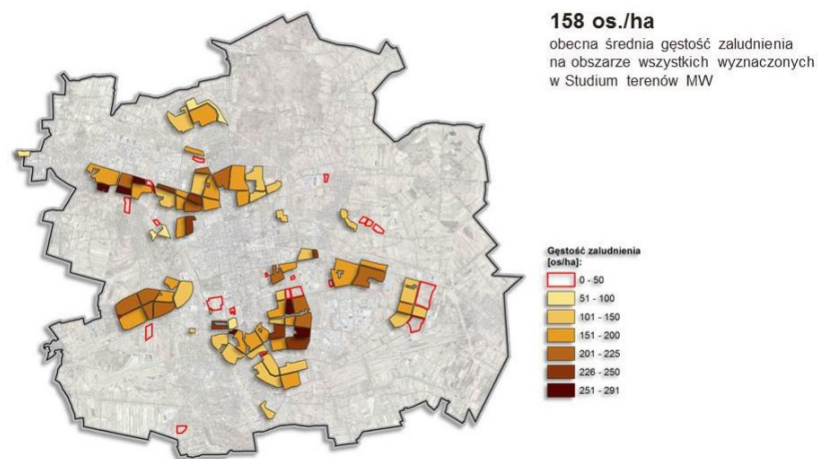
Istniejąca zabudowa 2014



Studium 2010 r.

MODELE

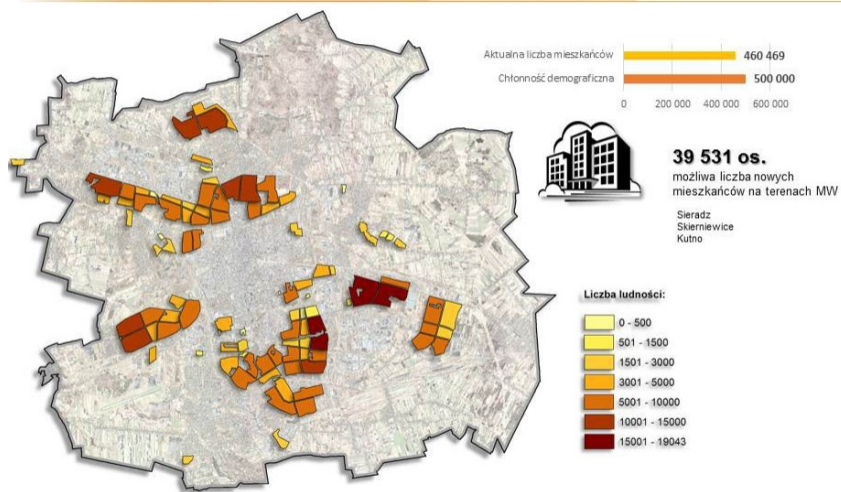
TERENY ZABUDOWY WIELORODZINNEJ wg STUDIUM z 2010 r. - gęstość zaludnienia



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI



ZABUDOWA WIELORODZINNA MW - możliwa liczba mieszkańców wszystkich terenów zabudowy wielorodzinnej wyznaczonych w Studium z 2010 r.



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI



ZABUDOWA WIELORODZINNA MW - wskaźnik gęstości



- wskaźnik gęstości 200 os/ ha

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI



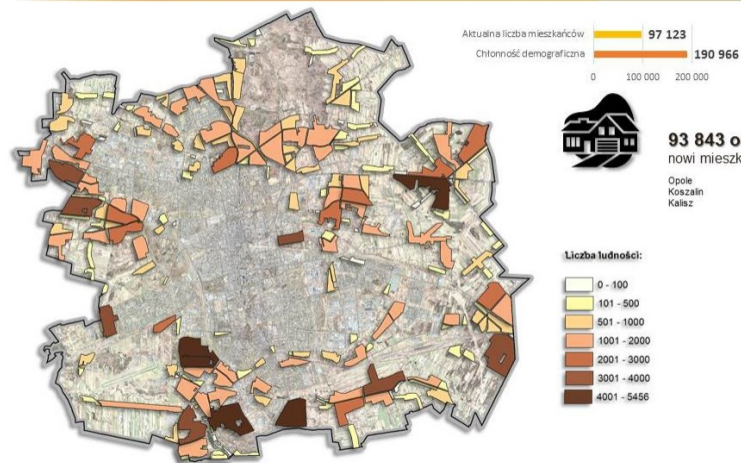
ZABUDOWA JEDNORODZINNA wg STUDIUM z 2010 r.
– typologia istniejącej zabudowy



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI



ZABUDOWA JEDNORODZINNA - możliwa liczba mieszkańców
wszystkich terenów zabudowy jednorodzinnej wyznaczonych w Studium z 2010 r.



MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI



ZABUDOWA JEDNORODZINNA – wskaźniki gęstości

Zabudowa szeregowa

ul. Częstochowska, gęstość zaludnienia 46 osób/ha



ul. Sarmacka, gęstość zaludnienia 83 osoby/ha



Zabudowa wolnostojąca

ul. Amatorska, gęstość zaludnienia 32 osoby/ha



Zabudowa rezydencjonalna

ul. Tatariewiczza, gęstość zaludnienia 23 osoby/ha



Układy wiejskie „ulicówka”

ul. Żółwiowa, gęstość zaludnienia 12 osób/ha



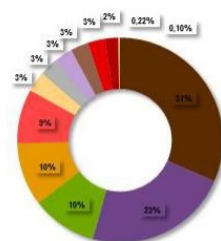
Wskaźniki gęstości:

MN szeregowa – 60 os/ha
MN intensywna – 35 os/ha
MN typu rezydencjonalnego – 20 os/ha
Układy wiejskie „ulicówka” – 13 os/ha

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI



TYOLOGIA ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ STREFA WIELKOMIEJSKA



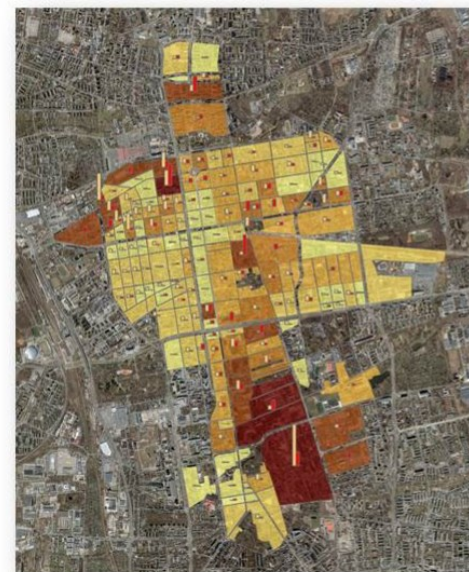
Typ zabudowy:

- Zabudowa kamieniczna z biurami, kamienice XIX w.
- Zabudowa kamieniczna (budynki pierzejowe, kamienice modernistyczne)
- Bloki mieszkalne sprzed 1989 r.
- Budynki mieszkalne wielorodzinne, współczesne
- Zabudowa jednorodzinna
- Zabudowa pałacowa, willowa, domy tkackie
- Zabudowa usługowa handlu (budynki wolnostojące)
- Zabudowa usługowa biurowa, hotele (budynki wolnostojące)
- Zabudowa usług publicznych np. szkoły, przychodnie (budynki wolnostojące)
- Zabudowa produkcyjna - historyczna
- Zabudowa produkcyjna - nowoczesna
- Zabudowa infrastruktury technicznej i komunikacyjnej
- Tereny otwarte - zieleni i przestrzenie publiczne

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI



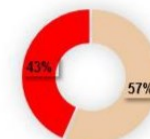
WIELOFUNKCYJNE TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ wg STUDIUM z 2010 r.



132 409 os.
mieszkańcy

101 342 os.
pracujący

131 os./ha
średnia gęstość zaludnienia



4900

■ Liczba ludności

■ Liczba pracujących

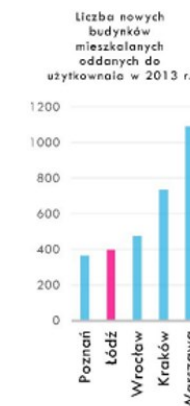
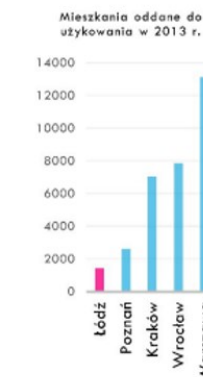
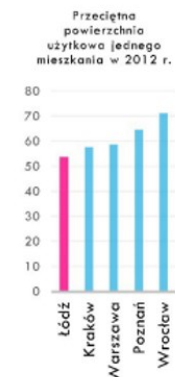
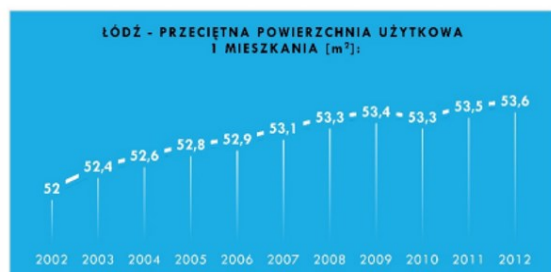
Kubatura zabudowy m³:

- 9473.17000 - 159772.88000
- 159772.88001 - 283964.07000
- 283964.07001 - 422722.08000
- 422722.08001 - 667022.42000
- 667022.42001 - 1184779.02000
- 1184779.02001 - 2318737.88000

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI

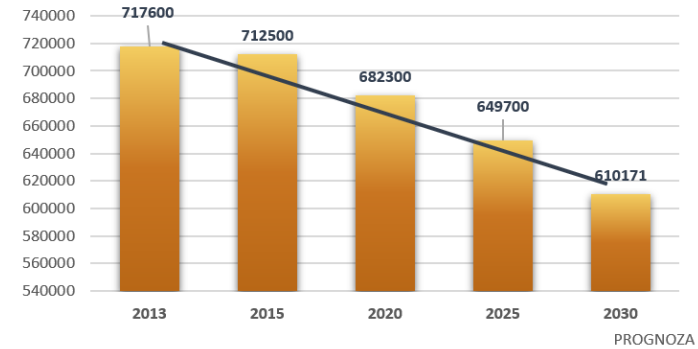


TRENDY MIESZKANIOWE



bilans

Typ terenu wg Studium	Obecna liczba mieszkańców		Szacowana liczba mieszkańców
Zabudowa jednorodzinna	97 123 os.	+ 93 843 os.	190 966 os.
Zabudowa śródmiejska	132 409 os.	+ 16 000 os.	148 409 os.
Zabudowa wielorodzinna	460 469 os.	+ 39 531 os.	500 000 os.
Pozostałe tereny	27 599 os.		27 599 os.
	717 600 os. <small>w tym użytkownicy czasowi</small>		866 974 os. + decyzje WZ ok. 100 000 os.



PROGNOZA DEMOGRAFICZNA:

682 300 os.

SZACOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW:

950 000 – 1 000 000 os.

NOWI MIESZKAŃCY:

250 000 – 300 000 os.

Lublin
Białystok
Częstochowa
Katowice

LUBLIN BIAŁYSTOK CZĘSTOCHOWA KATOWICE



ANALIZA PROCESÓW DEMOGRAFICZNYCH, PROGNOZY
I BILANS W OPARCIU O NAJNOWSZE DANE
DEMOGRAFICZNE, MIESZKANIOWE I TERENOWE
MIASTA PABIANICE

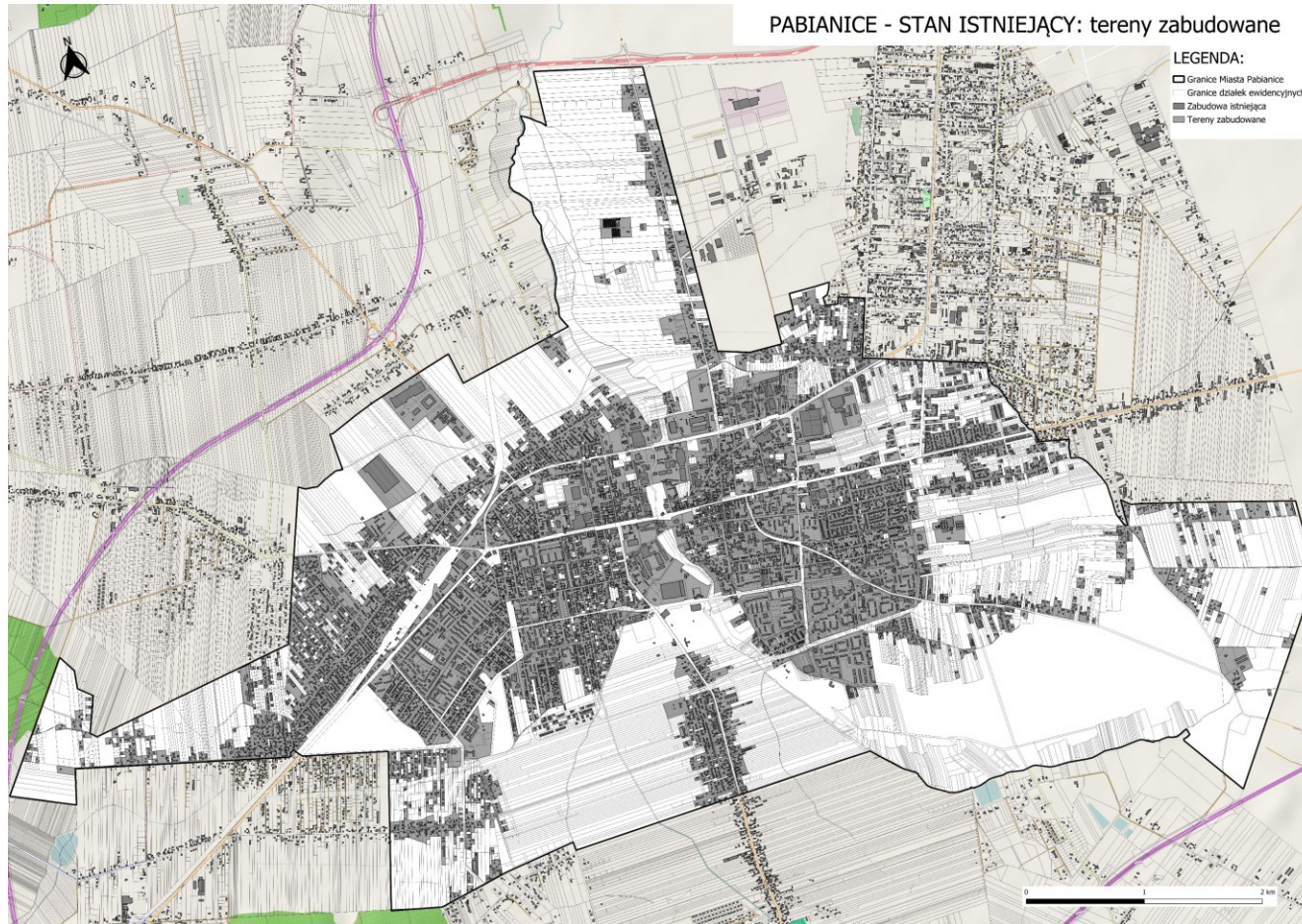


PABIANICE

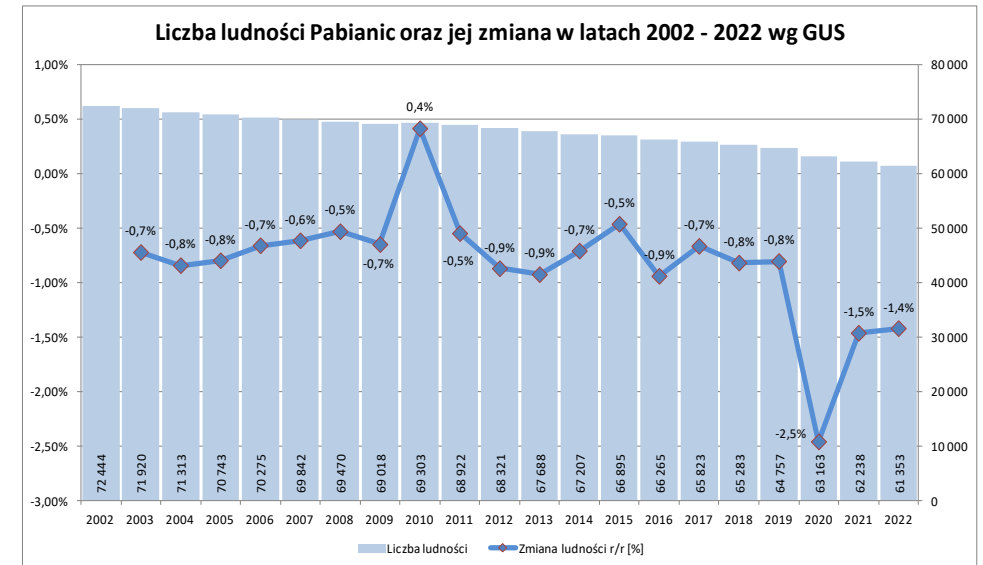


2023

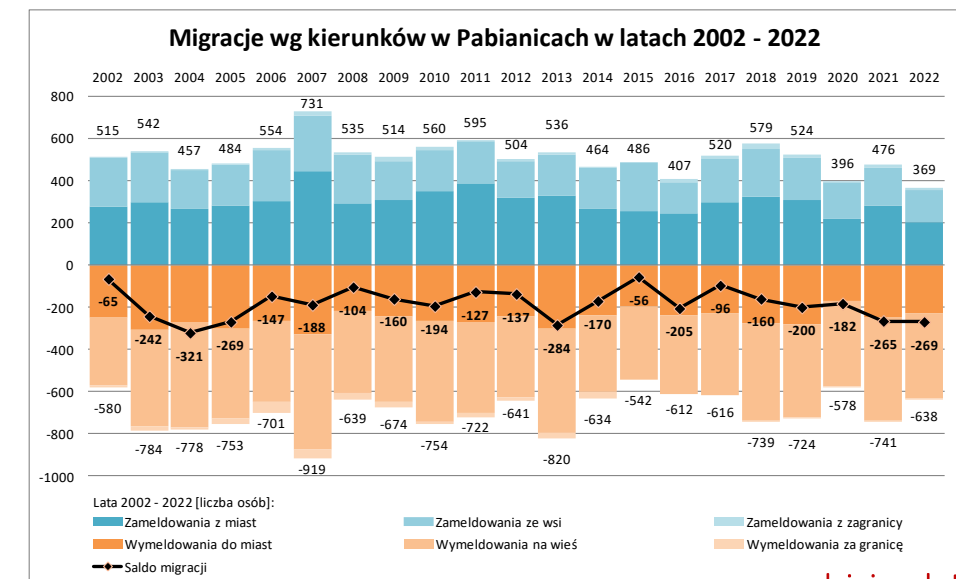
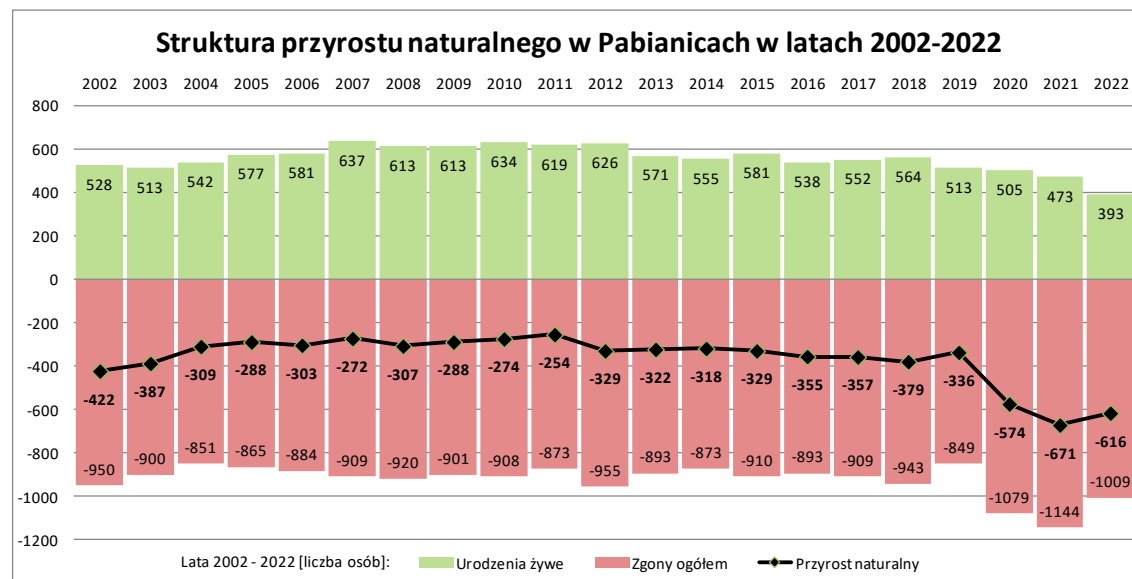
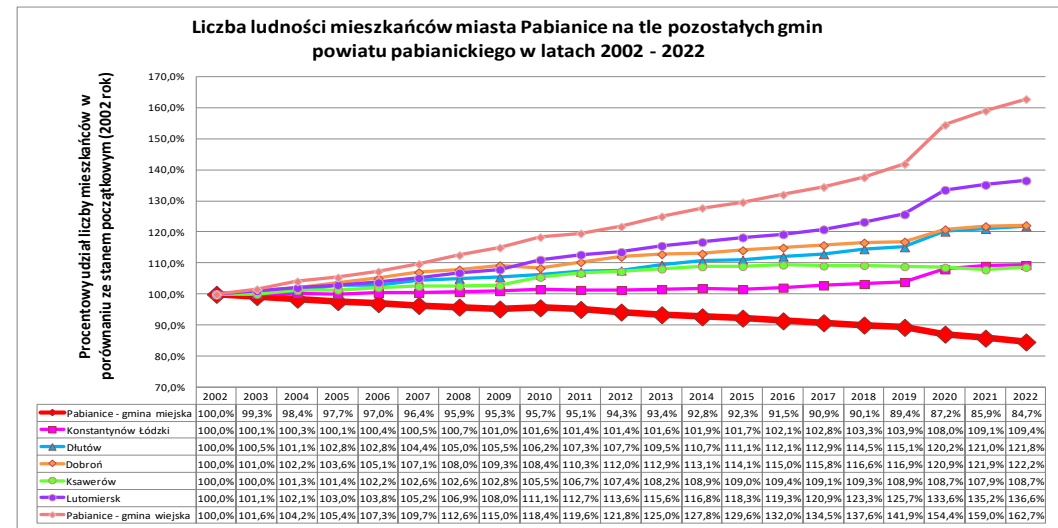
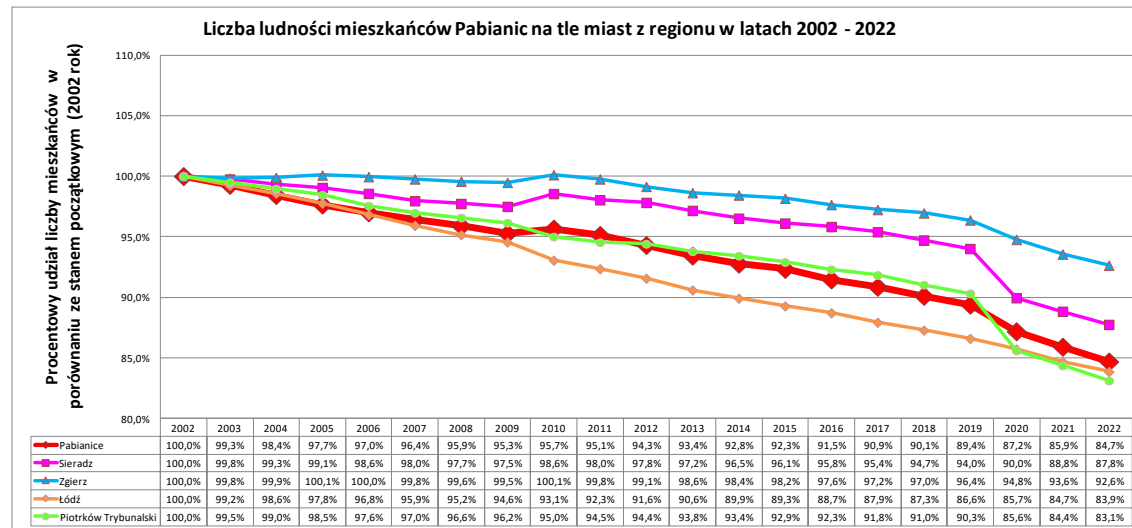
ISTNIEJĄCA STRUKTURA PRZESTRZENNA



SYTUACJA DEMOGRAFICZNA

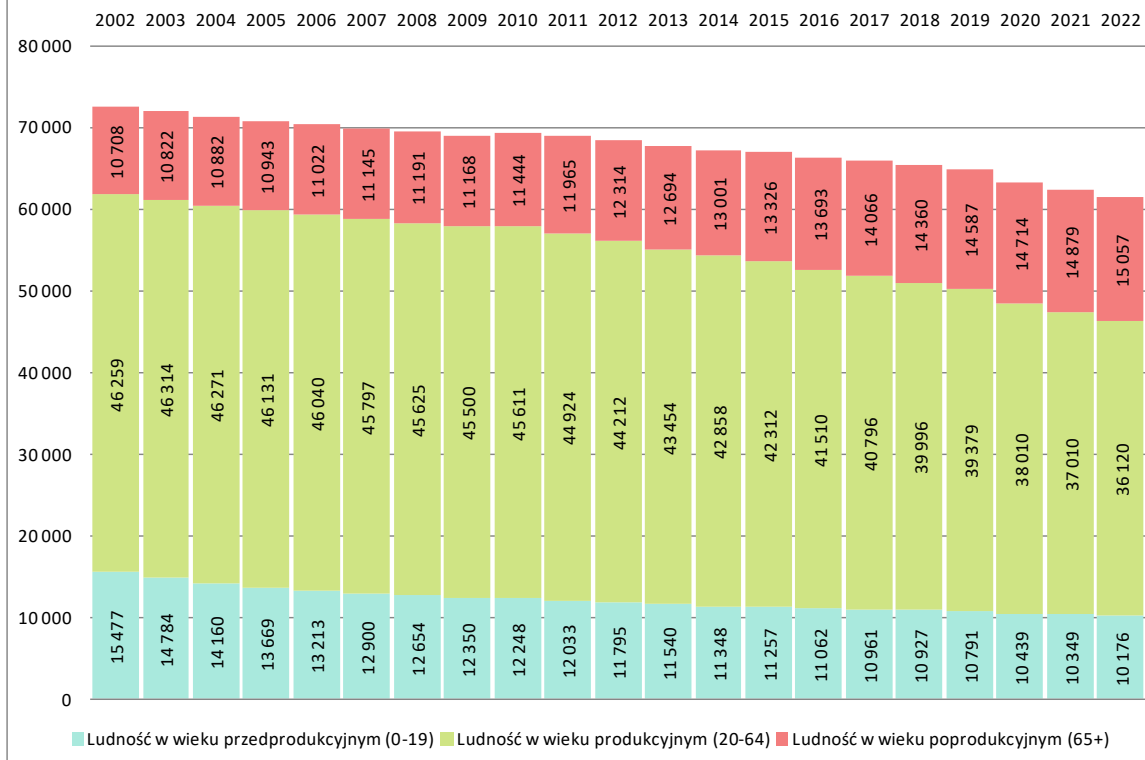


BADANIA DEMOGRAFICZNE

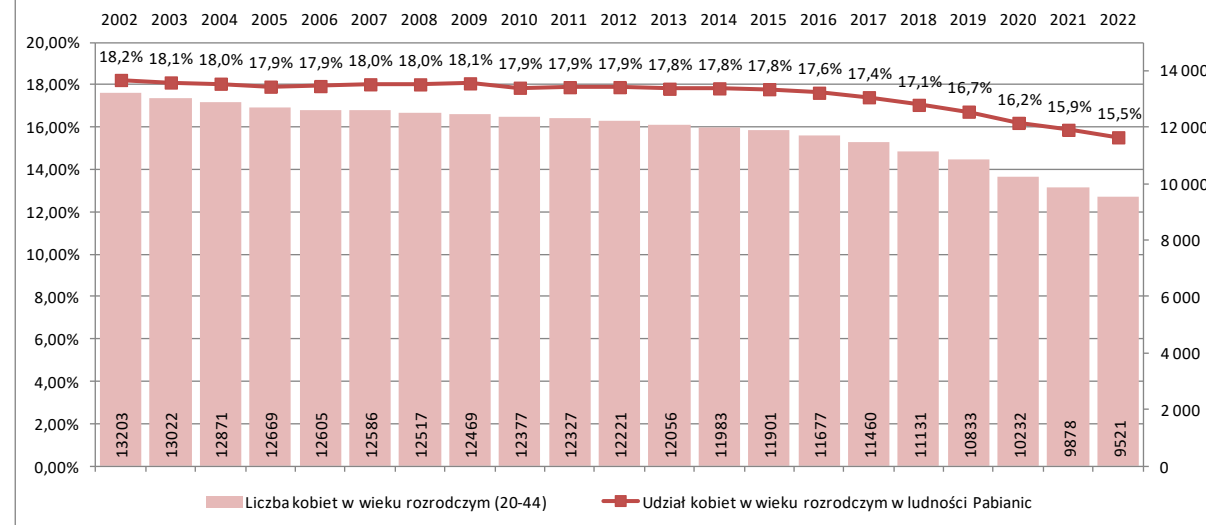


BADANIA DEMOGRAFICZNE

Struktura ludności Pabianiec wg grup aktywności zawodowej w latach 2002 - 2022 [osoby]

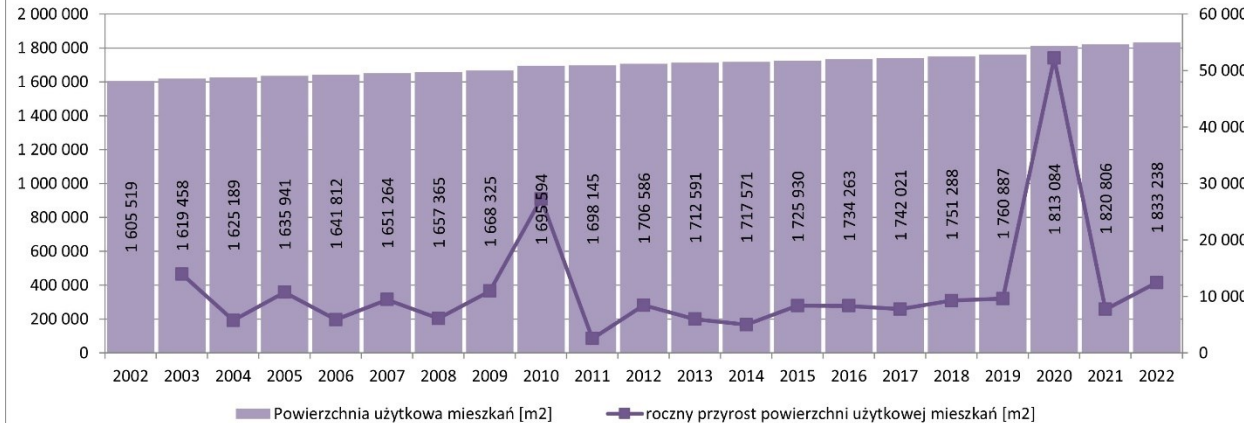


Liczba kobiet w wieku rozrodczym (20-44) oraz ich udział w ogóle społeczeństwa w Pabianicach w latach 2002 - 2022

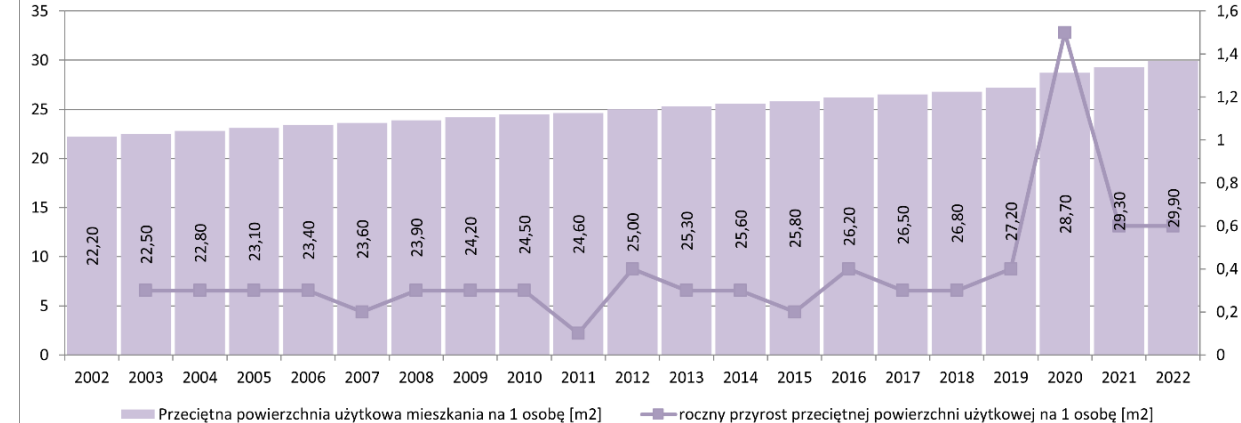


BADANIA MIESZKANIOWE ILOŚCIOWE

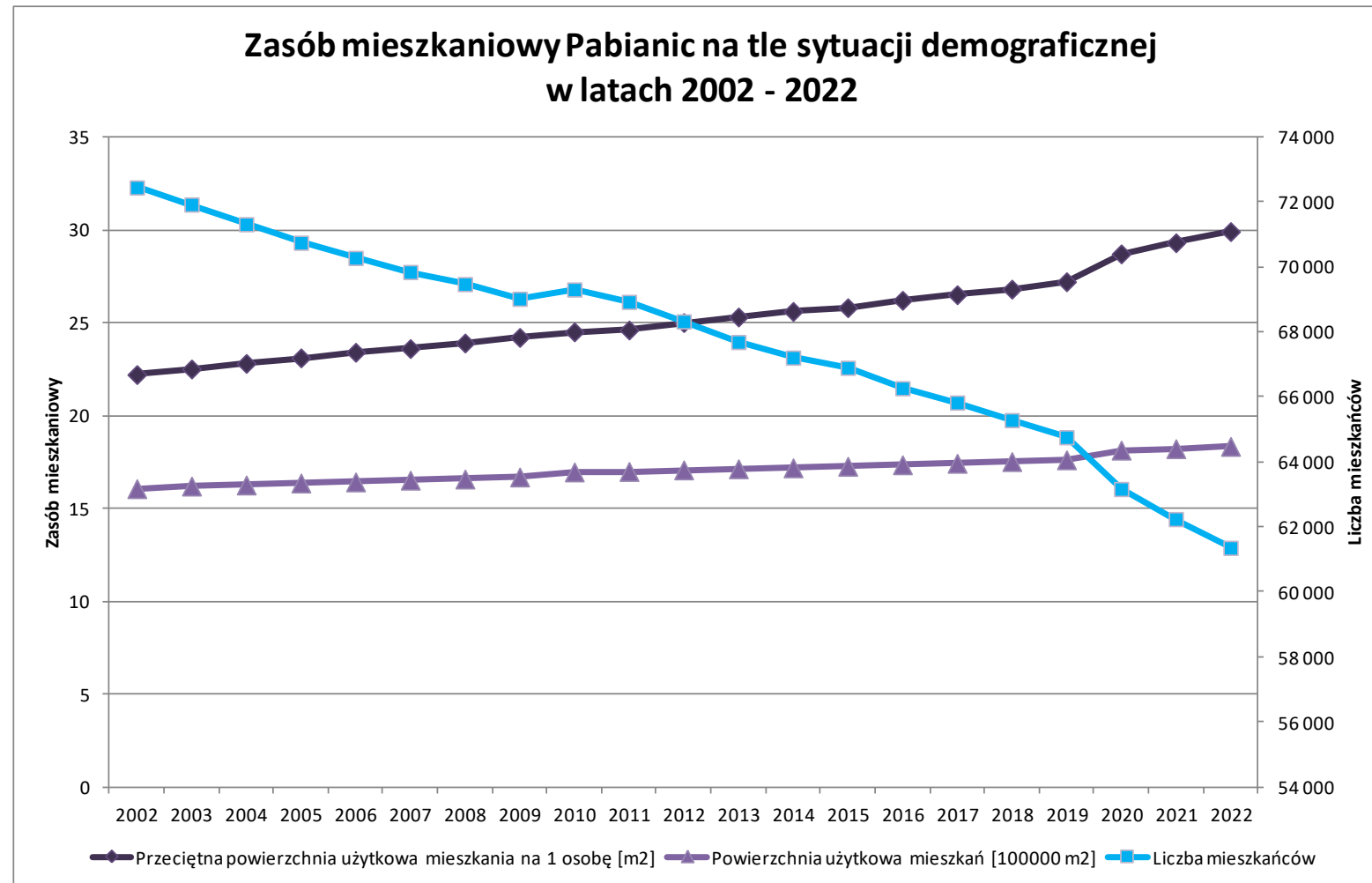
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Pabianicach w latach 2002 - 2022 [m²]



Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w Pabianicach w latach 2002 - 2022 [m²]

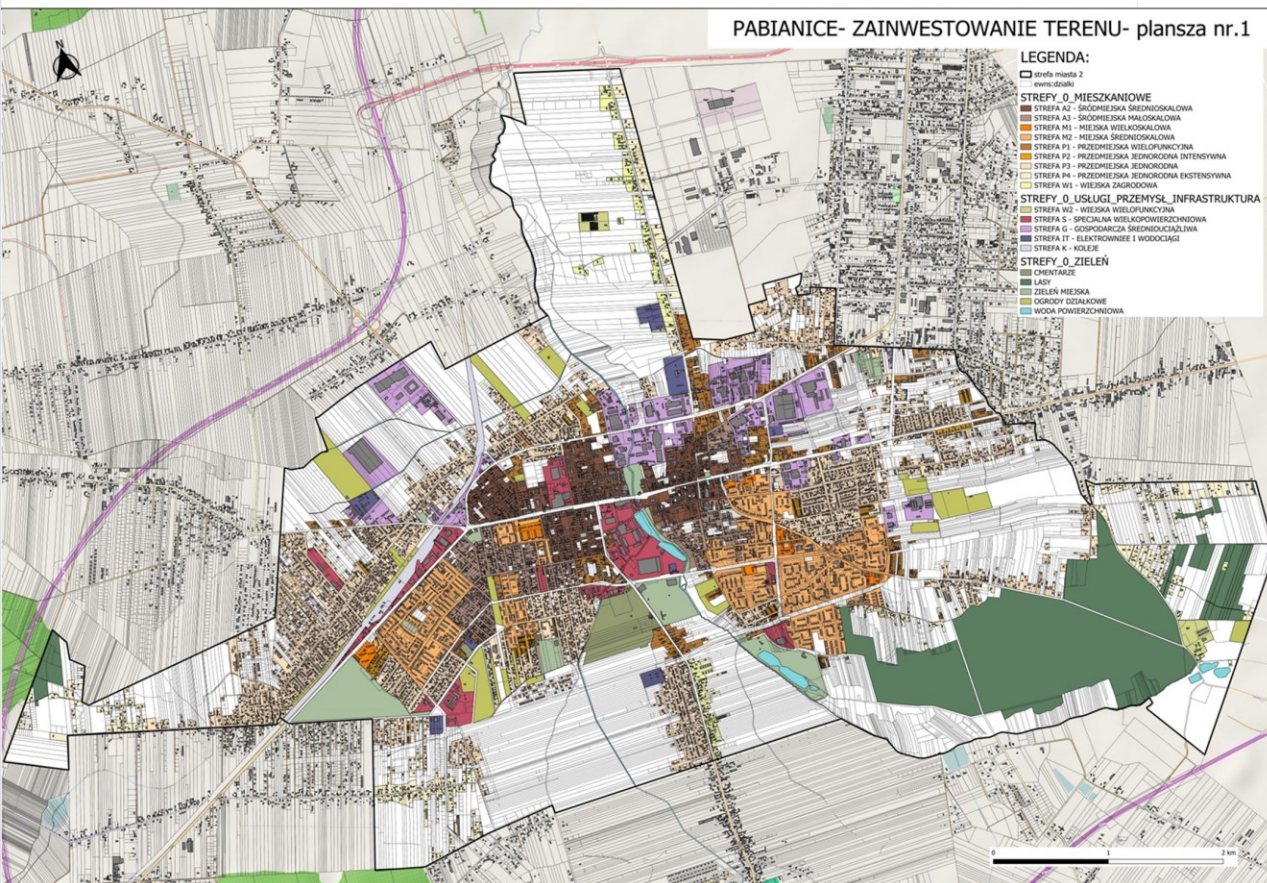


BADANIA MIESZKANIOWE ILOŚCIOWE



BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY STAN ISTNIEJĄCY

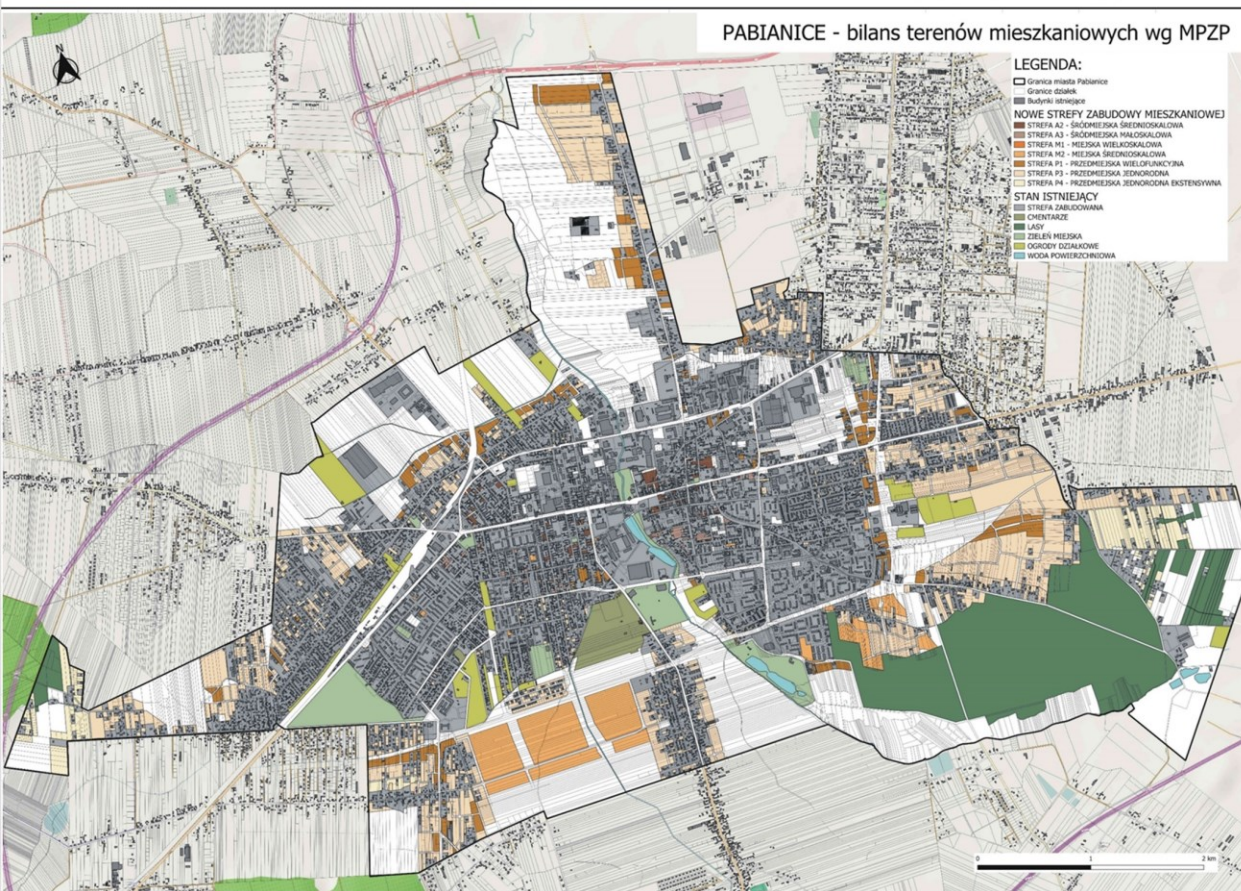
BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY STANU ISTNIEJĄCEGO MIASTA PABIANICE NA ROK 2023



STREFA MIESZKANIOWE	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny uzupełniający	Dominujące cechy przestrzenne	Parametry struktury przestrzennej	Powierzchnia strefy w ha	Ilość mieszkań na ha	Współczynnik koryfyjający	Ilość mieszkań w strefie
STREFA ŚRÓDMIEJSKA ŚREDNIOSKALOWA A2	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa w układach zamkniętych (fronto-oficynowych, obrzeżnych) *zabudowa frontowa sytuowana bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną *duża i średnia zwartość zabudowy w pierzei	*dominująca duża lub średnia intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 3 kondygnacje lub więcej; oficynowej - 2 kondygnacje lub więcej	100,8	65,0	1,125	7374
STREFA ŚRÓDMIEJSKA MAŁOSKALOWA A3	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa w układach zamkniętych (fronto-oficynowych, obrzeżnych) i wolnostojąca *zabudowa frontowa sytuowana głównie przy granicy z przestrzenią publiczną *średnia zwartość zabudowy w pierzei	*dominująca duża lub średnia intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2-3 kondygnacje; oficynowej - 2 kondygnacje lub więcej	71,8	38,7	1,12	3110
STREFA MIEJSKA WIELKOSKALOWA M1	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa w układach otwartych (swobodnych, równoległych, szeregowych) lub zamkniętych (obrzeżnych) *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy lub szczytowy	*dominująca średnia intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy od 6 do 12 kondygnacji	12,2	359,7	1,12	4900
STREFA MIEJSKA ŚREDNIOSKALOWA M2	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa w układach otwartych (swobodnych, równoległych, szeregowych) lub zamkniętych (obrzeżnych) *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy lub szczytowy	*dominująca średnia intensywność zabudowy *wysokość zabudowy nie więcej niż 5 kondygnacji	188,7	147,1	1,12	31096
STREFA PRZEDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA P1	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW), składy i magazyny (PS)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa w układach otwartych i/lub zamkniętych (fronto-oficynowych, obrzeżnych) *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy	*dominująca średnia i niska intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy do 2 kondygnacji	69,5	14,8	1,12	1156
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA INTENSYWNA P2	mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na działkach o powierzchni do 500m ² (MNW), bliźniacze (MNB), szeregowe lub grupowe (MNS), zabudowa letniskowa (MNL), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa w układach szeregowych lub wolnostojąca *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną w równych odległościach *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy	*dominująca średnia intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy do 3 kondygnacji	13,2	58,7	1,12	868
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA P3	mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa wolnostojąca *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną w równych odległościach *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy	*dominująca średnia i niska intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje	423,9	24,5	1,12	11637
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA EKSTENSYWNA P4	mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa wolnostojąca *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy	*dominująca niska intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje	80,1	9,0	1,12	811
STREFA WIEJSKA ZAGRODOWA W1	zabudowa związana z rolnictwem (RZ) z wyłączeniem: wielkotowarowej produkcji rolnej (RZW), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	*zabudowa wolnostojąca *użytkowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane *układ elewacji i względem przestrzeni publicznych frontowy	*dominująca niska intensywność zabudowy *dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje	27,1	11,4	1,12	345
BILANS ZBIORCZY					987,32	55,4	1,12	61297

BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY OBOWIAZUJĄCYCH MPZP

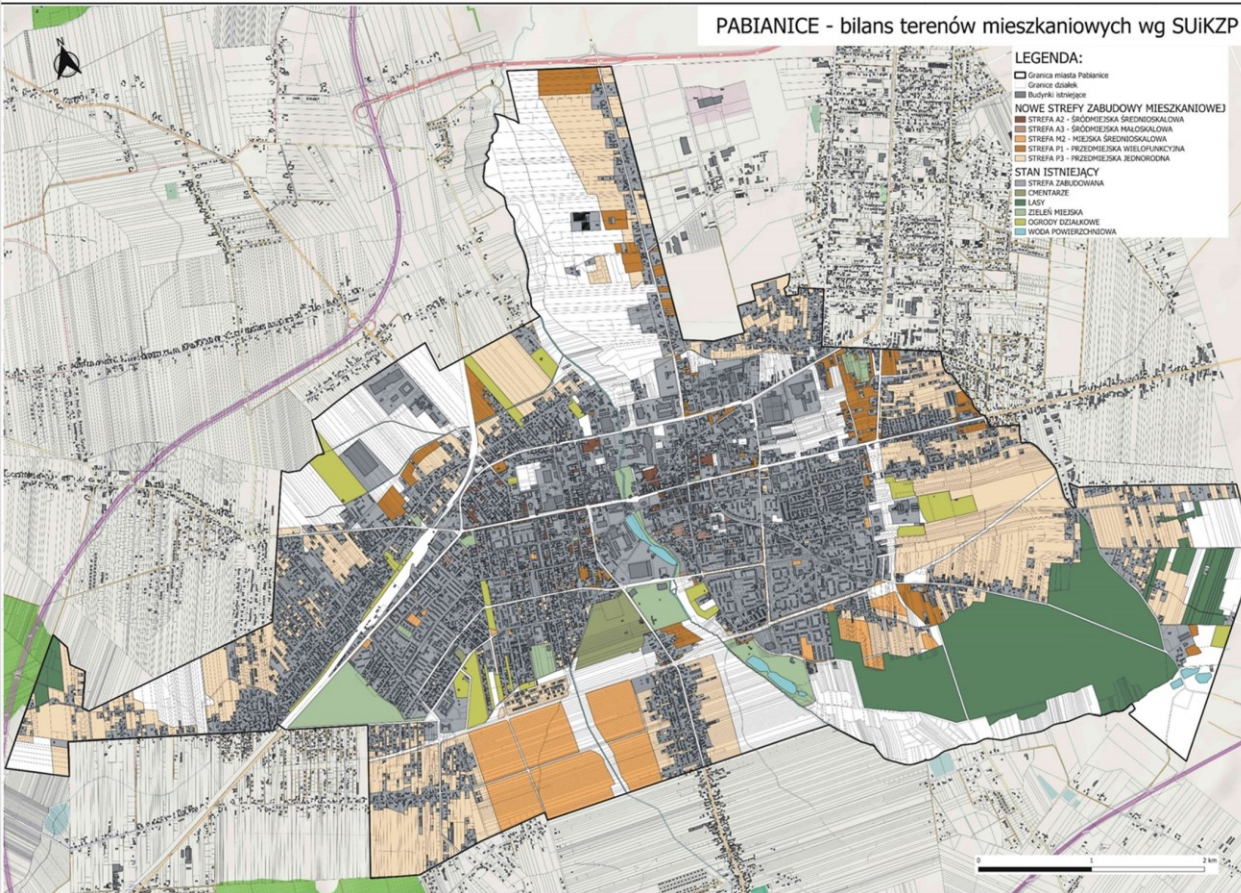
BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY PLANÓW MIEJSCOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA PABIANICE



STREFY MIESZKANIOWE	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny uzupełniający	Dominujące cechy przestrzenne	Parametry struktury przestrzennej	Powierzchnia strefy w ha	Ilość mieszkań na ha	Współczynnik korygujący	Ilość mieszkań w strefie
STREFA ZABUDOWANA W ROKU 2023					987,3	55,4	1,12	61293
STREFA ŚRÓDMIEJSKA ŚREDNIOSKALOWA A2	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa w układach zamkniętych (frontowo-oficynowych, obrzeżnych) • zabudowa frontowa sytuowana bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną • duża i średnia zwartość zabudowy w pierzei	• dominująca duża lub średnia intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 3 kondygnacje lub więcej; oficynowej - 2 kondygnacje lub więcej	6,23	65,0	1,12	454
STREFA ŚRÓDMIEJSKA MAŁOSKALOWA A3	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa w układach zamkniętych (frontowo-oficynowych, obrzeżnych) i wolnostojąca • zabudowa frontowa sytuowana głównie przy granicy z przestrzenią publiczną • średnia zwartość zabudowy w pierzei	• dominująca duża lub średnia intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2-3 kondygnacje; oficynowej - 2 kondygnacje lub więcej	5,25	38,7	1,12	228
STREFA MIEJSKA WIELKOSKALOWA M1	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa w układach otwartych (swobodnych, równoległych, szeregowych) lub zamkniętych (obrzeżnych) • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy lub szczytowy	• dominująca średnia intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy od 6 do 12 kondygnacji	0,00	359,7	1,12	0
STREFA MIEJSKA ŚREDNIOSKALOWA M2	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa w układach otwartych (swobodnych, równoległych, szeregowych) lub zamkniętych (obrzeżnych) • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy lub szczytowy	• dominująca średnia intensywność zabudowy • wysokość zabudowy nie więcej niż 5 kondygnacji	84,68	147,1	1,12	13951
STREFA PRZEDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA P1	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW), składy i magazyny (PS)	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa w układach otwartych i/lub zamkniętych (frontowo-oficynowych, obrzeżnych) • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy	• dominująca średnia i niska intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy do 2 kondygnacji	66,86	14,8	1,12	1112
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA INTENSYWNA P2	mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na działkach o powierzchni do 500m ² (MNV), bliźniacze (MNB), szeregowe lub grupowe (MNS), zabudowa letniskowa (MNL), usługi lokalne	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa w układach szeregowych lub wolnostojąca • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną w równych odległościach • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy	• dominująca średnia intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy do 3 kondygnacji	0	58,7	1,12	0
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA P3	mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), usługi lokalne	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa wolnostojąca • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną w równych odległościach • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy	• dominująca średnia i niska intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje	320,02	24,5	1,12	8784
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA EKSTENSYWNA P4	mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), usługi lokalne	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa wolnostojąca • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy	• dominująca niska intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje	47,97	9,0	1,12	485
STREFA WIEJSKA ZAGRODOWA W1	zabudowa związana z rolnictwem (RZ) z wyłączeniem wielkotowarowej produkcji rolnej (RZW), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), usługi lokalne	zielen, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	• zabudowa wolnostojąca • usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane • układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy	• dominująca niska intensywność zabudowy • dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje	0	11,4	1,12	0
BILANS ZBIORCZY					1518,30	50,8	1,12	86308

BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY SUIKZ

BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA PABIANICE



STREFY MIESZKANIOWE	Profil funkcjonalny podstawowy	Profil funkcjonalny uzupełniający	Dominujące cechy przestrzenne	Parametry struktury przestrzennej	Powierzchnia strefy w ha	Ilość mieszkań na ha	Współczynnik korygujący	Ilość mieszkań w strefie
STREFA ZABUDOWANA W ROKU 2023					987,3	55,4	1,12	61293
STREFA ŚRÓDMIEJSKA ŚREDNIOŚKALOWA A2	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa w układach zamkniętych (frontowo-oficynowych, obrzeżnych) zabudowa frontowa sytuowana bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną duża i średnia zwartość zabudowy w pierzei 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca duża lub średnia intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 3 kondygnacje lub więcej; oficynowej - 2 kondygnacje lub więcej 	9,33	65,0	1,12	680
STREFA ŚRÓDMIEJSKA MAŁOŚKALOWA A3	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa w układach zamkniętych (frontowo-oficynowych, obrzeżnych) i wolnostojąca zabudowa frontowa sytuowana głównie przy granicy z przestrzenią publiczną średnia zwartość zabudowy w pierzei 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca duża lub średnia intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2-3 kondygnacje oficynowej - 2 kondygnacje lub więcej 	5,90	38,7	1,12	256
STREFA MIEJSKA WIELOŚKALOWA M1	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa w układach otwartych (swobodnych, równoległych, szeregowych) lub zamkniętych (obrzeżnych) usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy lub szczytowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca średnia intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy od 6 do 12 kondygnacji 	0	359,7	1,12	0
STREFA MIEJSKA ŚREDNIOŚKALOWA M2	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa w układach otwartych (swobodnych, równoległych, szeregowych) lub zamkniętych (obrzeżnych) usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy lub szczytowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca średnia intensywność zabudowy wysokość zabudowy nie więcej niż 5 kondygnacji 	142,63	147,1	1,12	23500
STREFA PRZEDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA P1	mieszkalnictwo (M), usługi (U) z wyłączeniem: usług handlu wielkopowierzchniowego (UW), składy i magazyny (PS)	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa w układach otwartych i/lub zamkniętych (frontowo-oficynowych, obrzeżnych) usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca średnia i niska intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy do 2 kondygnacji 	78,36	14,8	1,12	1303
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA INTENSYWNA P2	mieszkalnictwo jednorodzinne wolnostojące na działkach o powierzchni do 500m ² (MNW), bliźniacze (MNB), szeregowe lub grupowe (MNS), zabudowa letniskowa (MNL), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa w układach szeregowych lub wolnostojąca usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną w równych odległościach układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca średnia intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy do 3 kondygnacji 	0	58,7	1,12	0
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA P3	mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa wolnostojąca usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną w równych odległościach układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca średnia i niska intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje 	565,31	24,5	1,12	15518
STREFA PRZEDMIEJSKA JEDNORODNA EKSTENSYWNA P4	mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa wolnostojąca usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca niska intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje 	0	9,0	1,12	0
STREFA WIEJSKA ZAGRODOWA W1	zabudowa związana z rolnictwem (RZ) z wyłączeniem wielkotowarowej produkcji rolnej (RZW), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (MN), usługi lokalne	zieleni, drogi dojazdowe D, drogi lokalne L, infrastruktura techniczna	<ul style="list-style-type: none"> zabudowa wolnostojąca usytuowanie zabudowy względem granicy z przestrzenią publiczną niestandardyzowane układ elewacji względem przestrzeni publicznych frontowy 	<ul style="list-style-type: none"> dominująca niska intensywność zabudowy dominująca wysokość zabudowy: frontowej - 2 kondygnacje 	0	11,4	1,12	0
BILANS ZBIORCZY					1788,84	51,2	1,12	102550

JAKI MODEL ROZWOJOWY WYBRAĆ ?

PABIANICE	Powierzchnia stref zamieszkałych w ha	zmiana procentowa względem roku 2023	Potencjalna ilość mieszkańców w strefach zamieszkałych / potencjalna ilość mieszkańców Pabianic	zmiana procentowa względem roku 2023
Tereny mieszkaniowe i ich pojemność demograficzna w stanie istniejącym 2023 r.	987,32		61 296	
Tereny mieszkaniowe i ich pojemność demograficzna w MPZP	1518,34	153,8%	86 322	140,8%
Tereny mieszkaniowe i ich pojemność demograficzna w SUIKZ	1788,84	181,2%	102 549	167,3%
Prognoza demograficzna na rok 2042			51 920	84,7%

← Ten ?

← Ten ?

← Ten ?

← Ten ?

Zapotrzebowanie NA NOWĄ ZABUDOWĘ wg. rozporządzenia do ustawy

ZAP = 51 920 osób – 1 833 238m² / [29,9 m² /osobę + 2(29,9 m² /osobę - 25 m² /osobę)]

ZAP = 51 920 osób – 1 833 238m² / [29,9 m² /osobę + 9,8 m² /osobę]

ZAP = 51 920 osób – 1 833 238m² / 39,7 m² /osobę

ZAP = 51 920 osób – 46 177 osób

ZAP = 5743 osób

Wg ustawy zapotrzebowanie na nową zabudowę można zwiększyć (lub zmniejszyć) o 30%

70% x 5 743 osób = 4 020 + 61 296 (2023) = 65 316 osób

130% x 5743 osób = 7 466 + 61 296 (2023) = 68 761 osób

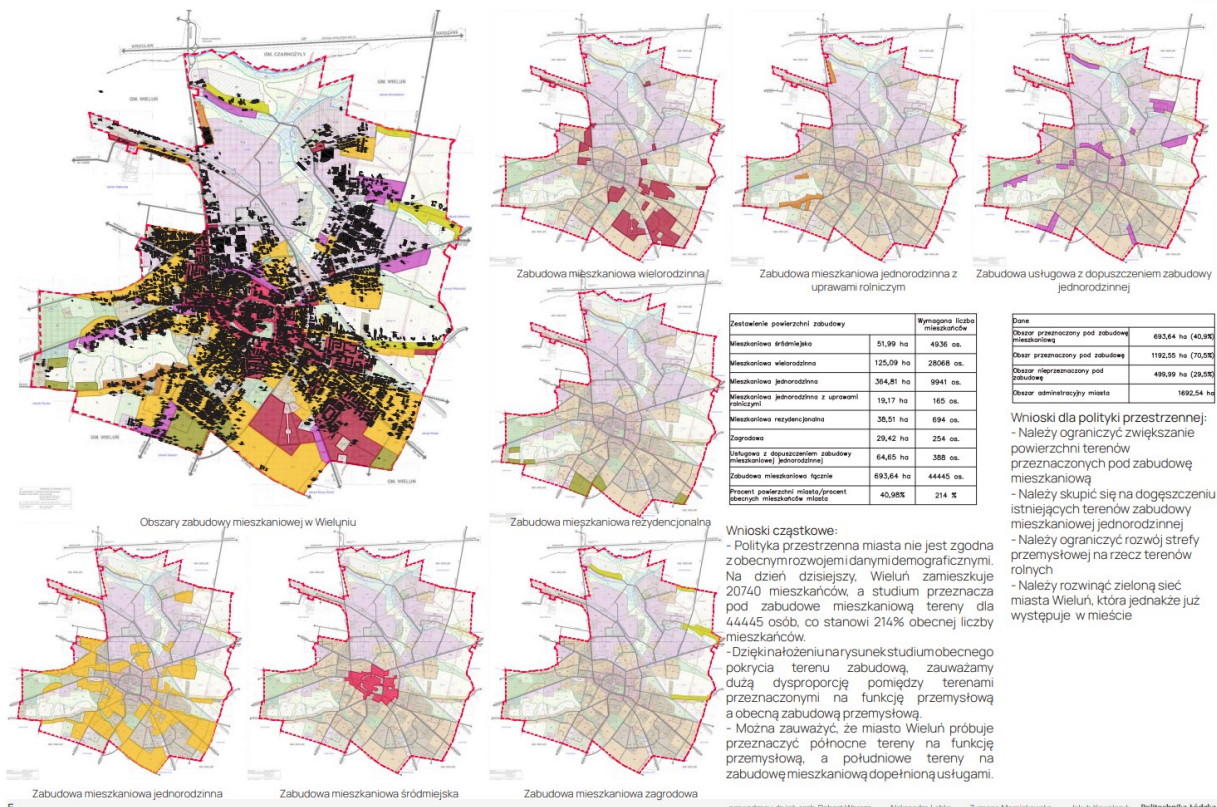
← Ten ?

← Ten ?

To nie jest takie skomplikowane...

BILANS PRZESTRZENNO-DEMOGRAFICZNY w pracach studenckich

04. CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY



OSZKORÓW
 Paulina Augustyniak 248790
 Maria Fudzińska 248801
 Klaudia Masłowska 248830



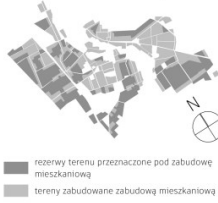
STAN ISTNIEJĄCY

TYP ZABUDOWY	POWIERZCHNIA (ha)	PROCENT ZABUDOWY (%)	CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY (os./ha)
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcjami towarzyszącymi	44,4	21,2	13 000
zabudowa srodniejska	39,6	9,6	4 502
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcjami towarzyszącymi	275,8	54,9	7 315
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z funkcjami towarzyszącymi	73,6	38,7	736
zabudowa usługowo-mieszkaniowa	21,6	5,5	236
razem:	392,8		25 827

STUDIUM

TYP ZABUDOWY	POWIERZCHNIA (ha)	PROCENT ZABUDOWY (%)	CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY (os./ha)
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z funkcjami towarzyszącymi	48,7 (44,4+4,3)	6,5	14 367
zabudowa srodniejska	50,6 (37,6+13)	6,8	6 072
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcjami towarzyszącymi	397,7 (275,6+122)	53,4	13 294
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z funkcjami towarzyszącymi	393,5 (275,6+117,9)	25,8	1 995
zabudowa usługowo-mieszkaniowa	47,7 (21,6+26,1)	6,5	477
razem:	740,2		36 205

SCHEMAT REZERW TERENU PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ



WNIOSKI

Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na południu oraz wschodzie miasta są zbytycne, poniewaz moze to doprowadzić do suburbanizacji. Najpierw należy uporządkować oraz wypełnić tereny mieszkaniowe w centrum, dopiero po ich uzupełnieniu powinno się zagospodarować pozostałe tereny. Podobny stan kreuje się w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną ekstensywną na zachodzie miasta. Rezygnacja z wypalenia zabudowy tych terenów zapewni zminimalizowanie dodatkowych kosztów związanych z budową nowej infrastruktury, zapobiegnie procesowi rozlewania się miasta i wpłynie pozytywnie na jakość istniejącej tkanki mieszkaniowej. Przy obecnej sytuacji miasto jest w stanie przyjąć prawie 130% liczby mieszkańców w stosunku do stanu istniejącego. Rozbudowa o nowoprojektowane tereny pozwoliłaby na przyjęcie 10 388 nowych mieszkańców, co wydaje się niemożliwe ze względu na utrzymujący się trend zniżkowy w przypadku liczby mieszkańców.

CHŁONNOŚĆ ZABUDOWY

- zabudowę srodniejską;
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną;
- zabudowę usługowo-mieszkaniową.

Zabudowa srodniejska charakteryzuje się lokalizacją usług w parterach budynku i funkcji mieszkaniowej na wyższych piętrach. Skupia się ona w centrum miasta, w okolicach starego rynku - historycznego obszaru miasta. Zabudowa wielorodzinna zlokalizowana jest na południe od centrum. Pozostałe tereny wypełnione są przez zabudowę jednorodziną oraz jednorodziną ekstensywną, która skupia się raczej na obrzeżach miasta, głównie w zachodniej jego części, za linią kolejową.

Największy obszar w stanie istniejącym zajmuje zabudowa jednorodzinna, najmniejszy zabudowa wielorodzinna. Największe rezerwy terenu wg Studium ... ma zabudowa jednorodzinna, najmniejsze zabudowa wielorodzinna. Największą chłonność w stanie istniejącym ma zabudowa wielorodzinna, najmniejszą zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

Chłonność miasta Oszorków w stanie istniejącym wynosi 25 827, przy czym liczba mieszkańców wynosi 19 809. Chłonność zabudowy wynosi 130% liczby mieszkańców. Oznacza to, że w stanie istniejącym miasto może wchłonąć większą liczbę mieszkańców bez dodatkowego rozbudowywania miasta.

Studium zakłada, że powierzchnia zabudowy zwiększy się o 351,4 ha.

Powierzchnia istniejącej zabudowy srodniejskiej wynosi 37,6 ha. Wg Studium powierzchnia zwiększy się o 13 ha i będzie wynosić 50,6 ha. Średnia gęstość zaludnienia dla zabudowy srodniejskiej wynosi 120 os./ha. Wynika z tego, że na planowanym obszarze powinno się osiedlić ok. 1 560 nowych mieszkańców.

Powierzchnia istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 44,4 ha. Wg Studium powierzchnia zwiększy się o 4,3 ha i będzie wynosić 48,7 ha. Średnia gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 295 os./ha. Wynika z tego, że na planowanym obszarze powinno się osiedlić ok. 1 269 nowych mieszkańców.

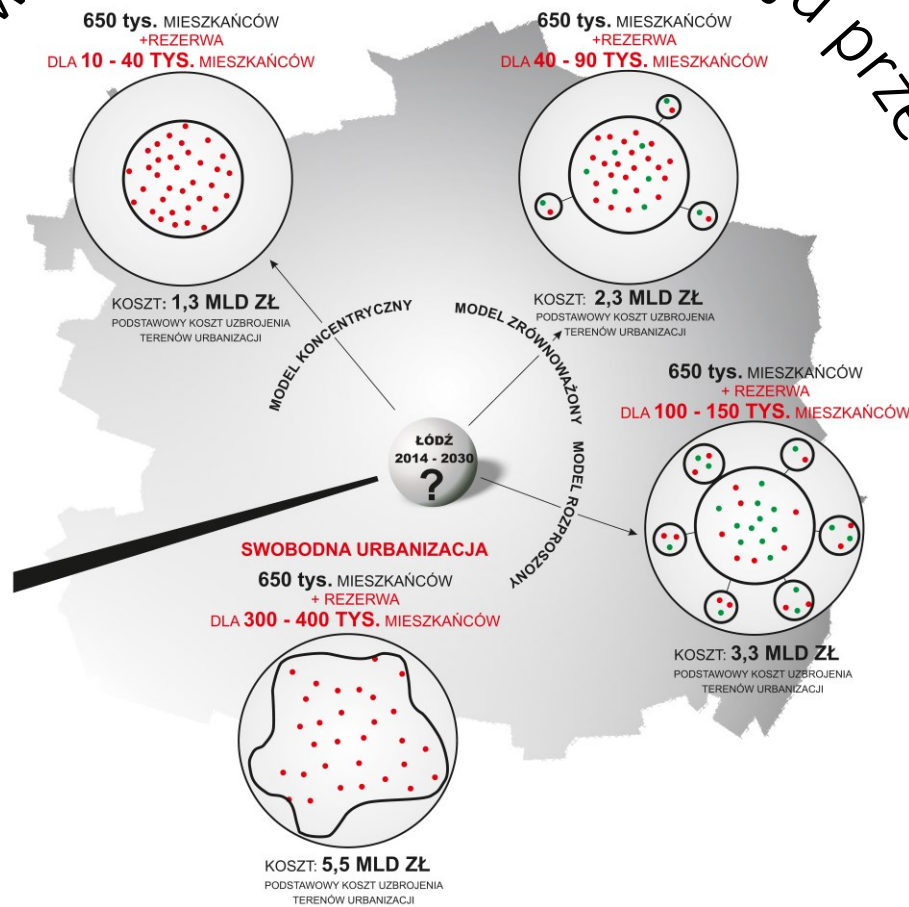
Powierzchnia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 275,6 ha. Wg Studium powierzchnia zwiększy się o 122 ha i będzie wynosić 397,7 ha. Średnia gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 33 os./ha. Wynika z tego, że na planowanym obszarze powinno się osiedlić ok. 6 009 nowych mieszkańców.

Powierzchnia istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywny wynosi 73,6 ha. Wg Studium powierzchnia zwiększy się o 217,9 ha i będzie wynosić 393,5 ha. Średnia gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywny wynosi 10 os./ha. Wynika z tego, że na planowanym obszarze powinno się osiedlić ok. 1 259 nowych mieszkańców.

Prognoza demograficzna GUS wskazuje, że proces wyludnienia województwa łódzkiego będzie się pogłębiał i do 2030 r. liczba ludności zmniejszy się o kolejne 117,7 tys. osób (4,8%), a jego tempo będzie jednym z najwyższych w Polsce. Przyjmując, że liczba ludności Oszorkowa do 2030 roku zmniejszy się o 4,8%, można założyć, że populacja Oszorkowa w 2030 roku będzie wynosić 18 858 mieszkańców.

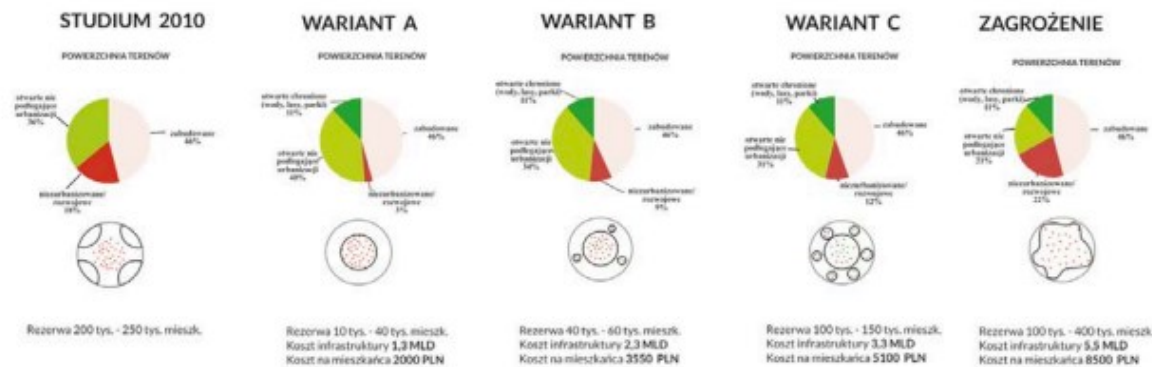
Chłonność zabudowy projektowana w Studium ... w 2050 r. wynosi 36 065 osób, natomiast prognozowana liczba mieszkańców w 2050 r. wynosi 18 858 osób, co spełnia 53% projektowanej chłonności.

Dlaczego warto wybrać dobry model rozwoju przestrzennego



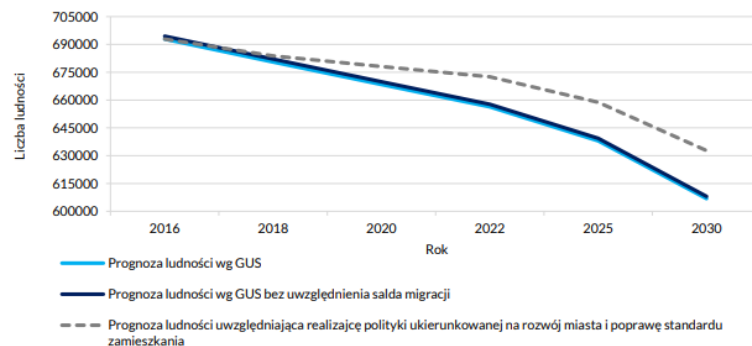
OCENA	SZANSE ROZWOJOWE	CELE	MODELE	REKOMENDACJE
-------	------------------	------	--------	--------------

kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej



Rysunek 1 Wariantowe modele rozwoju przestrzennego miasta

Źródło: opracowanie własne.

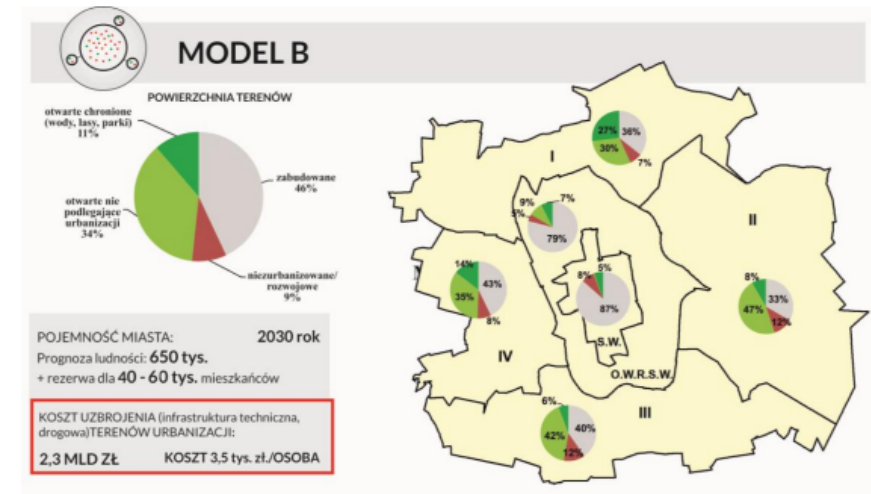


Rysunek 12 Prognozowana liczba ludności do 2030 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie Główny Urząd Statystyczny, Prognoza ludności... oraz szacunków własnych.

Miasto ukierunkowane

W modelu B także przyjęto zasadę zawężenia terenów inwestycyjnych, jednak oprócz wskazania lokalizacji uzupełnień zabudowy w istniejących strukturach wyznaczono także niewielką ilość nowych obszarów z przeznaczeniem pod urbanizację. Całkowita chłonność terenów została oszacowana na ekwiwalent 40-60 tys. mieszkańców, a szacunkowy koszt realizacji bazowej infrastruktury wyniósł 2,3 mld zł. (Rysunek 4).



Rysunek 4 Model B rozwoju przestrzennego miasta

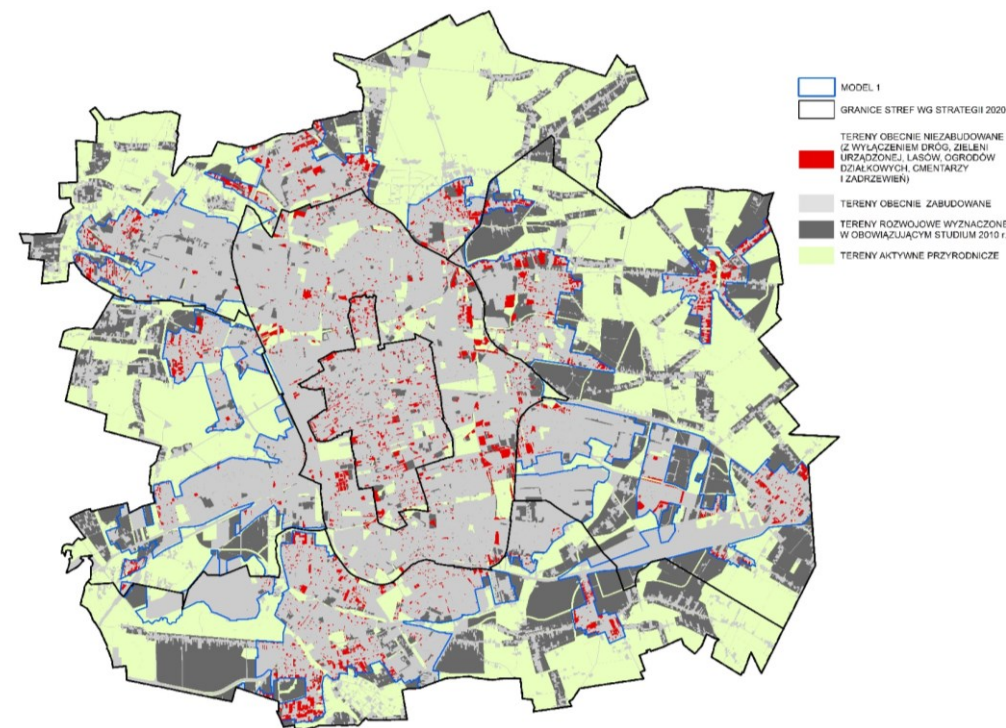
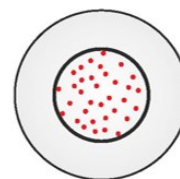
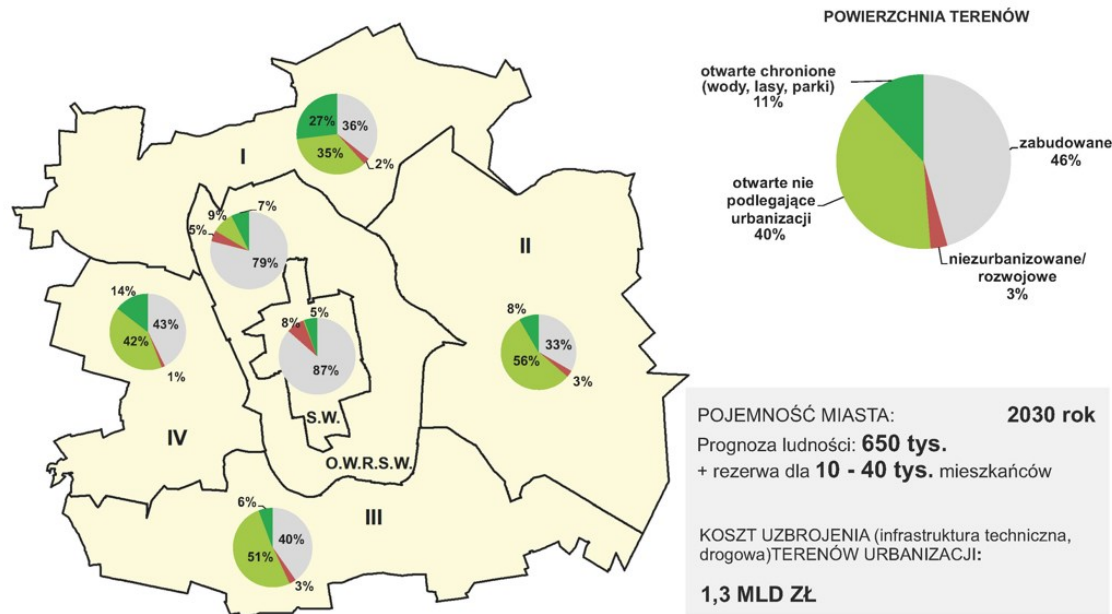
Tabela 5 Zestawienie modeli rozwoju przestrzennego miasta.

Wyszczególnienie	Model A	Model B	Model C
Szanse realizacji polityki „powrotu do miasta”	++	++	+/-
Szanse odnowy śródmieścia (historyczne dziedzictwo przemysłowe)	++	++	+/-
Efektywność użytkowania infrastruktury publicznej (drogi i sieci)	++	++	+/-
Koszt publiczny – infrastruktura	niski	średni	wysoki
Koszt publiczny – odszkodowania	wysokie	brak	brak
Swoboda inwestycyjna	--	+/-	+
Wpływ na środowisko przyrodnicze	+/-	+	-
Odbiór społeczny krótkoterminowy	--	+/-	+/-
Odbiór społeczny długoterminowy	+/-	++	-
Podstawowy koszt uzbrojenia terenów przeznaczonych do urbanizacji w mld zł	1,3	2,3	3,3

Źródło: opracowanie własne.

Model 1. KONCENTRYCZNY

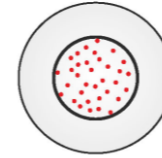
ukierunkowany z priorytetem dla rozwoju ścisłego centrum miasta



- Miasto:**
- o **BARDZO ZWARTEJ** strukturze przestrzennej,
 - ukierunkowane na skupienie **WSZYSTKICH FUNKCJI MIEJSKICH W CENTRUM**,
 - z polityką **ZMNIEJSZANIA NAKŁADÓW INWESTYCYJNYCH** na terenach **POZA CENTRUM**.

MODELE

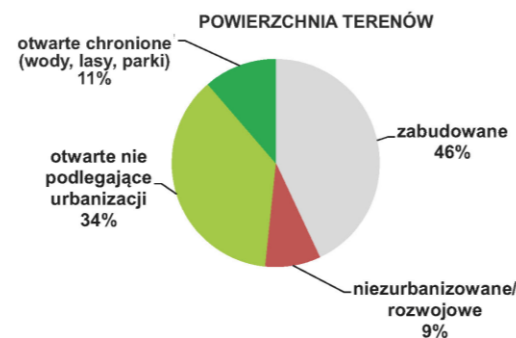
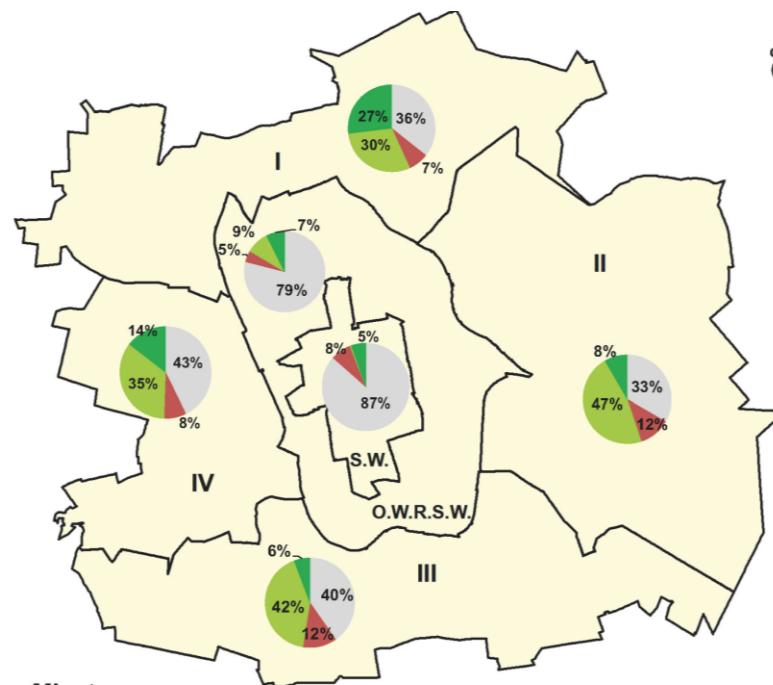
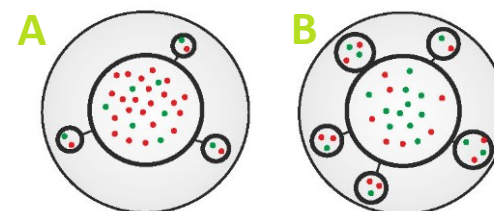
Model 1. Koncentryczny



	Szanse i zagrożenia	Model 1
Szansa realizacji polityki "powrotu do miasta"	Kształtowanie bardzo zwartej struktury przestrzennej miasta oraz maksymalne dopełnianie struktur – bardzo duża intensywność użytkowania terenów w centrum;	++
Szanse odnowy śródmieścia (historyczne dziedzictwo materialne)	Ukierunkowana odnowa centrum miasta poprzez rewitalizację , przywrócenie funkcjonalności historycznego rdzenia miasta – Strefy Wielkomięskiej wraz z jej otoczeniem;	++
Efektywność użytkowania infrastruktury publicznej (drogi i sieci)	Duże skupienie mieszkańców w zwartej strefie zurbanizowanej miasta, pozwoli na wysoką efektywność wykorzystania infrastruktury publicznej;	++
Koszt publiczny (infrastruktura)	Niskie koszty bieżącego utrzymania sieci infrastruktury technicznej miasta;	niski
Koszt publiczny (koszty odszkodowawcze)	Ryzyko konieczności pokrycia roszczeń odszkodowawczych , związane z polityką planowanego wycofywania się z terenów urbanizujących się, o przyznanach prawach zabudowy;	wysokie
Swoboda inwestycyjna	Ograniczenie swobody inwestycyjnej na znacznej powierzchni obszaru miasta ; brak rozbudowanej oferty nowych terenów inwestycyjnych poza centrum miasta;	--
Wpływ na środowisko przyrodnicze	Wzmocnienie struktury systemu przyrodniczego miasta poza strefą ścisłego centrum miasta, ale pogorszenie warunków środowiskowych w centrum - wzrost kumulacji hałasu oraz zanieczyszczeń powietrza;	-+
Odbiór społeczny krótkoterminowy	Negatywny - ryzyko wzrostu odpływu mieszkańców i inwestorów na rzecz gmin ościennych w wyniku niedostatecznego zróżnicowania oferty inwestycyjnej i ograniczenia swobody inwestycyjnej na znacznej części terenów w granicach miasta;	--
Odbiór społeczny długoterminowy	Pozytywny , ale tylko w wyniku długoterminowych procesów efektywnej rewitalizacji centrum miasta.	-+
Podstawowy koszt uzbrojenia terenów urbanizacji		1.3 mld zł

KOSZT NA 1 MIESZKAŃCA: **2 000 zł**

Model 2. zrównoważony



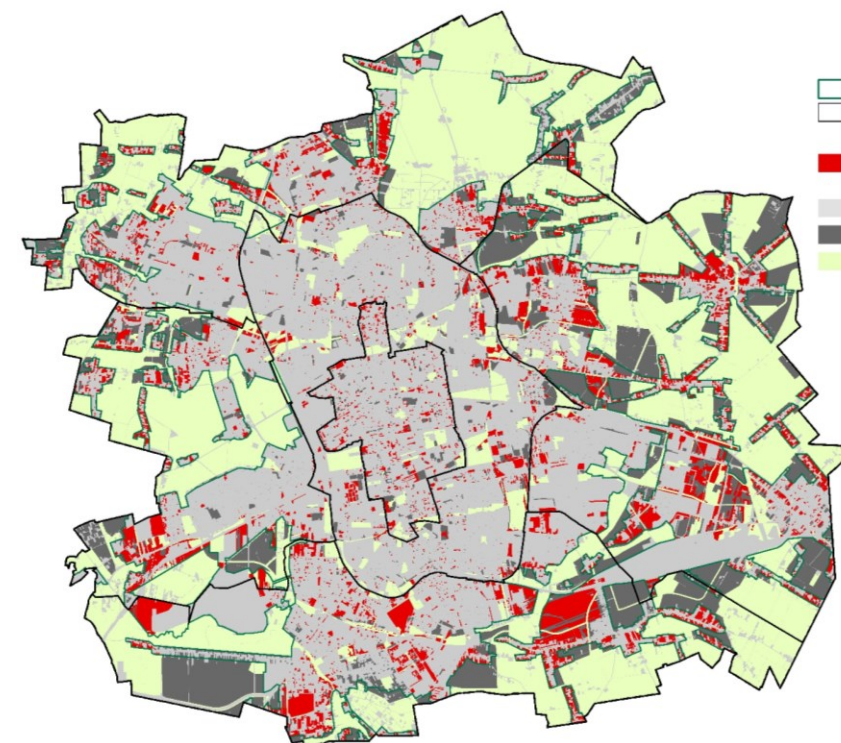
POJEMNOŚĆ MIASTA: 2030 rok
 Prognoza ludności: **650 tys.**
 + rezerwa dla **40 - 90 tys.** mieszkańców

KOSZT UZBROJENIA (infrastruktura techniczna, drogowa) TERENÓW URBANIZACJI:
2,3 MLD ZŁ

KOSZT NA 1 MIESZKAŃCA:
3 550 zł

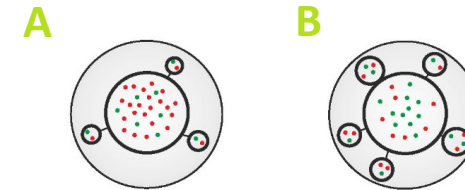
Miasto:

- o **ZWARTEJ** strukturze przestrzennej,
- ukierunkowane na **DOPEŁNIENIE** ISTNIEJĄCYCH STRUKTUR zurbanizowanych,
- z **REZERWĄ** nowych terenów inwestycyjnych **DOSTOSOWANĄ** do faktycznych **POTRZEB** i **MOŻLIWOŚCI**.



MODELE

Model 2. zrównoważony

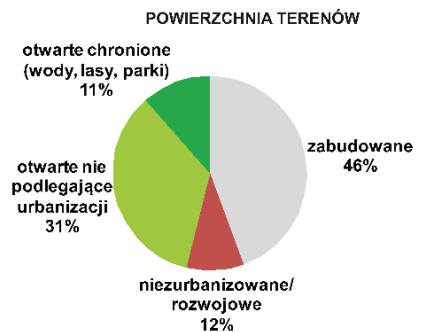
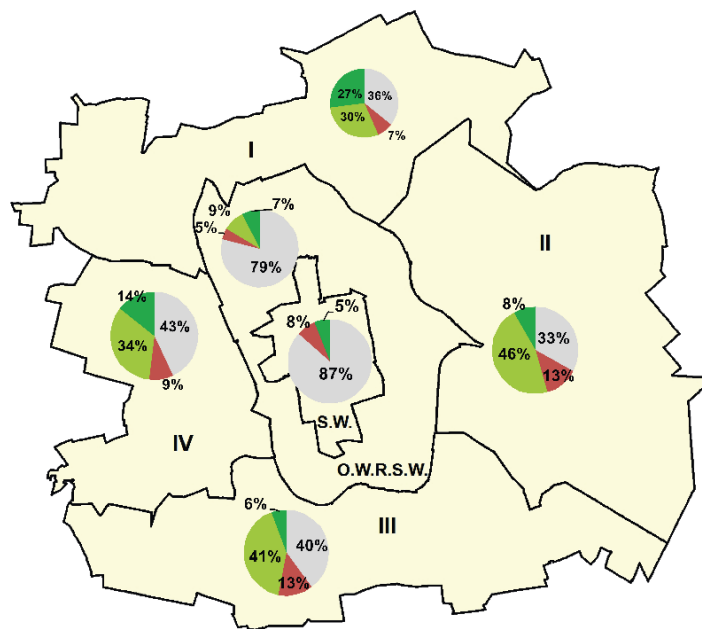


	Szanse i zagrożenia	Model 2
Szansa realizacji polityki "powrotu do miasta"	Kształtowanie zwartej struktury przestrzennej miasta, pełne wykorzystanie terenów obecnie zurbanizowanych poprzez dopełnianie struktur, duża intensywność użytkowania terenów;	++
Szansa odnowy śródmieścia (historyczne dziedzictwo materialne)	Odnowa centrum miasta poprzez rewitalizację , przywrócenie funkcjonalności historycznego rdzenia miasta – Strefy Wielkowiejskiej wraz z jej otoczeniem;	++
Efektywność użytkowania infrastruktury publicznej (drogi i sieci)	Skupienie mieszkańców w większości na terenach zwartej strefy zurbanizowanej, pozwoli na wysoką efektywność użytkowania infrastruktury publicznej;	++
Koszt publiczny (infrastruktura)	Wyższe koszty bieżącego utrzymania sieci infrastruktury technicznej wynikające z konieczności obsługi większego obszaru urbanizacji;	średni
Koszt publiczny (koszty odszkodowawcze)	Brak roszczeń odszkodowawczych ; wszystkie tereny o przyznanym prawach zabudowy będą zachowane;	brak
Swoboda inwestycyjna	Ograniczenie swobody inwestycyjnej na terenach peryferyjnych , zwłaszcza w zakresie możliwości realizacji zabudowy na terenach otwartych; wskazanie terenów priorytetowych jako miejsc uruchomienia nowych inwestycji;	-+
Wpływ na środowisko przyrodnicze	Możliwość racjonalnego kształtowania struktury systemu przyrodniczego - wytworzenie powiązań wewnątrzmijskich elementów systemu ze strukturami otwartymi stref peryferyjnych ;	+
Odbiór społeczny krótkoterminowy	Negatywny odbiór w początkowym etapie planowania rozwoju miasta, będzie ustępował na rzecz pozytywnego , wywołanego widocznymi efektami poprawy funkcjonowania miasta;	-+
Odbiór społeczny długoterminowy	Pozytywny - zbilansowane traktowanie potrzeb wszystkich grup mieszkańców o różnorodnych preferencjach zamieszkania.	++
Podstawowy koszt uzbrojenia terenów urbanizacji		2.3 mld zł

KOSZT NA 1 MIESZKAŃCA: **3 550 zł**

MODELE

Model 3. rozproszony

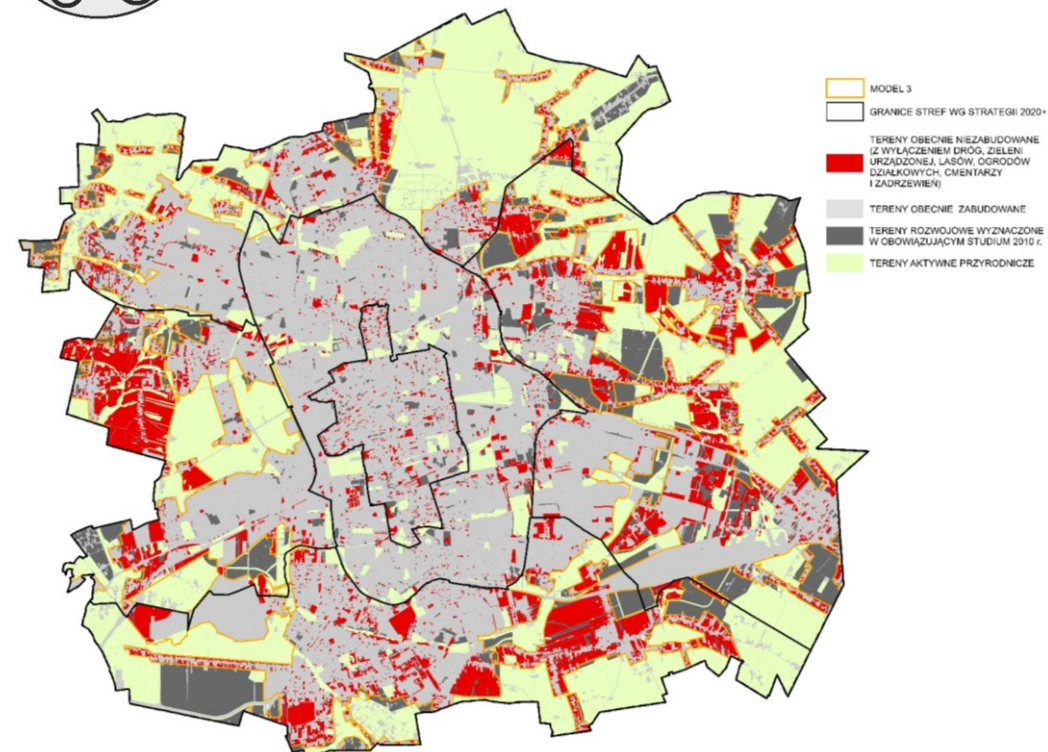
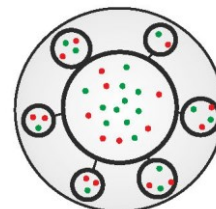


POJEMNOŚĆ MIASTA: **2030 rok**
 Prognoza ludności: **650 tys.**
 + rezerwa dla **100 - 150 tys.** mieszkańców

KOSZT UZBROJENIA (infrastruktura techniczna, drogowa) TERENÓW URBANIZACJI:
3,3 MLD ZŁ

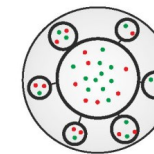
KOSZT NA 1 MIESZKAŃCA:
5 100 zł

- Miasto:
- rozproszone o MAŁO ZWARTEJ strukturze przestrzennej,
 - ukierunkowane na ZNACZNĄ INTENSYFIKACJĘ ISTNIEJĄCYCH STRUKTUR zurbanizowanych oraz URUCHOMIENIE NOWYCH TERENÓW do urbanizacji w ilości PRZEKRACZAJĄCEJ aktualne potrzeby i możliwości miasta.



MODELE

Model 3. rozproszony



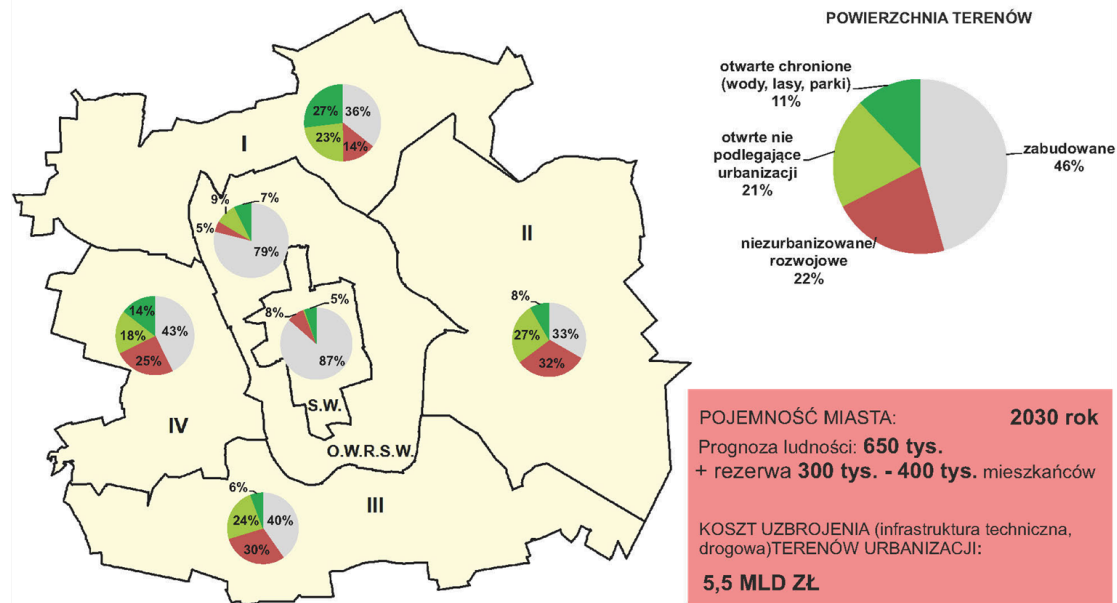
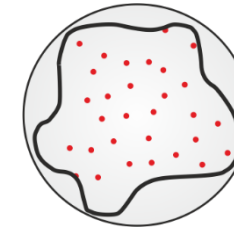
	Szanse i zagrożenia	Model 3
Szansa realizacji polityki "powrotu do miasta"	Rozproszona struktura przestrzenna miasta (brak zwartości przestrzennej) – możliwy brak migracji do centrum wynikający ze zróżnicowanej oferty terenów inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowej na obrzeżach miasta;	+ -
Szanse odnowy śródmieścia (historyczne dziedzictwo materialne)	Ryzyko braku przeprowadzenia efektywnego procesu rewitalizacji centrum miasta, wynikające z konieczności znacznego rozproszenia zainwestowania środków publicznych;	+ -
Efektywność użytkowania infrastruktury publicznej (drogi i sieci)	Brak zwartości terenów zurbanizowanych będzie skutkował średnią efektywnością użytkowania infrastruktury publicznej; uruchomienie części nowych terenów inwestycyjnych będzie wiązało się z potrzebą budowy nowych odcinków sieci dla mniejszej grupy odbiorców niż w centrum w miasta	+ -
Koszt publiczny (infrastruktura)	Wysokie koszty bieżącego utrzymania i budowy infrastruktury technicznej, wynikające z rozproszenia zabudowy na znaczna powierzchnię miasta;	wysoki
Koszt publiczny (koszty odszkodowawcze)	Brak roszczeń odszkodowawczych ; wszystkie tereny o przyznanym prawach zabudowy będą zachowane;	brak
Swoboda inwestycyjna	Zwiększenie swobody inwestycyjnej poprzez wskazanie do urbanizacji terenów dotychczas niezurbanizowanych poza centrum miasta;	+
Wpływ na środowisko przyrodnicze	Zaburzenie funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta; zabudowa części terenów obecnie współtworzących ten system;	-
Odbiór społeczny krótkoterminowy	Początkowy pozytywny odbiór związany z brakiem ograniczeń inwestycyjnych będzie wypierany przez negatywny powodowany ujemnymi efektami nadpodaży terenów rozwojowych;	+ -
Odbiór społeczny długoterminowy	Negatywny związany z niską efektywnością użytkowania terenów przeznaczonych do urbanizacji w ramach rozproszonej struktury przestrzennej.	-
Podstawowy koszt uzbrojenia terenów urbanizacji		3.3 mld zł

KOSZT NA 1 MIESZKAŃCA: **5 100 zł**

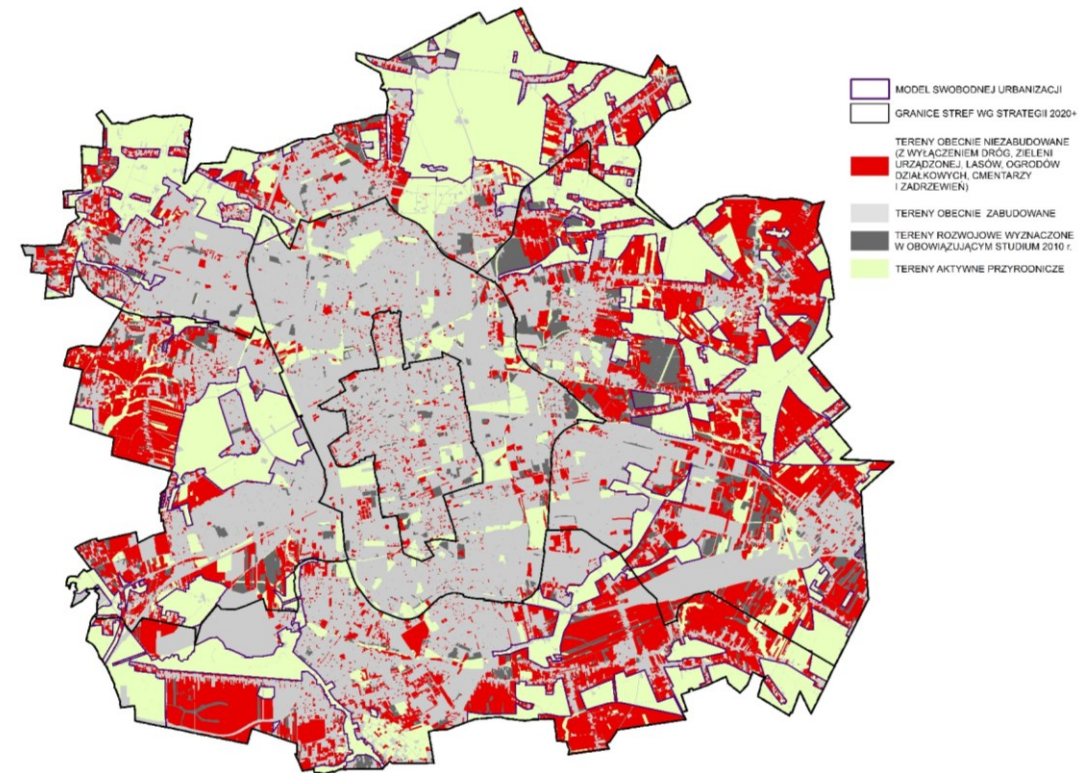
MODELE

Model zagrożeniowy

brak ukierunkowanej i skutecznej polityki planistycznej, rozproszenie zabudowy, wysoka nadpodaż terenów do zainwestowania

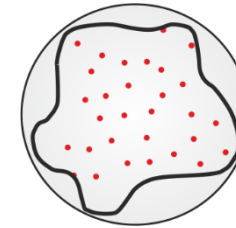


- Miasto:
- o **BARDZO ROZPROSZONEJ** strukturze przestrzennej,
 - „DROGIE” w **UTRZYMANIU** - generujące wysokie nakłady na rozwój i bieżące utrzymanie infrastruktury,
 - z **NADMIERNĄ** w stosunku do **FAKTYCZNYCH** potrzeb i możliwości **REZERWĄ** terenów inwestycyjnych.



MODELE

ZAGROŻENIA swobodnej, bardzo rozproszonej urbanizacji



ZAGROŻENIA

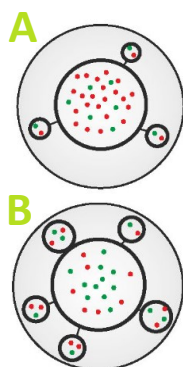
- Rozproszona struktura przestrzenna miasta. Zakłócenie spójności i funkcjonowania struktury miasta - realizacja zabudowy na terenach pozbawionych usług podstawowych, obsługi komunikacyjnej transportem indywidualnym i zbiorowym. Zagrożenie procesu rewitalizacji poprzez kształtowanie obszarów konkurencyjnego rozwoju.
- Ryzyko dalszej stagnacji centrum Łodzi oraz spadek jakości życia na słabo zurbanizowanych terenach poza granicą kolei obwodowej - brak możliwości sfinansowania uzbrojenia wszystkich terenów inwestycyjnych przy rozproszeniu inwestowania środków publicznych na obszarze całego miasta. Wzrost kosztów związanych z realizacją zobowiązań wynikających z urbanizacji - wykupy terenów pod drogi, realizacja infrastruktury na terenach o niskiej intensywności użytkowania.
- Ryzyko rosnącej spekulacji gruntami budowlanymi przy ich nadpodaży.
- Degradacja przestrzeni otwartych, zaburzenie funkcjonowania przestrzeni środowiskowej (doliny rzeczne, otulina Lasu Łagiewnickiego, krajobraz podmiejski), przy braku szans na wytworzenie wartościowych, prawidłowo wykształconych zespołów zabudowy.
- Miasto przestaje pełnić rolę zarządzającego przestrzenią – następuje przeniesienie odpowiedzialności za konflikty ekonomiczne, przestrzenne, funkcjonalne, społeczne na poszczególnych właścicieli nieruchomości.

MODELE



REKOMENDACJE

	Model 1	Model 2	Model 3
Szansa realizacji polityki "powrotu do miasta"	++	++	+ -
Szanse odnowy śródmieścia (historyczne dziedzictwo materialne)	++	++	+ -
Efektywność użytkowania infrastruktury publicznej	++	++	+ -
Koszt publiczny (infrastruktura)	niski	średni	wysoki
Koszt publiczny (koszty odszkodowawcze)	wysokie	brak	brak
Swoboda inwestycyjna	--	- +	+
Wpływ na środowisko przyrodnicze	- +	+	-
Odbiór społeczny krótkoterminowy	--	- +	+ -
Odbiór społeczny długoterminowy	- +	++	-
Podstawowy koszt uzbrojenia terenów urbanizacji	1.3 mld zł	2.3 mld zł	3.3 mld zł



Przyjęcie modelu nr 2 jest wyborem kompromisowym między potrzebą ograniczenia nadmiernej urbanizacji a potrzebami ukierunkowania rozwoju na rzecz powrotu do miasta oraz rewitalizacji Strefy Wielkomięskiej. Model ten bilansuje potrzeby rozwoju, pozwalając na dogęszczanie dzielnic urbanizujących się przy zachowaniu znacznych obszarów terenów otwartych. W modelu 2 zapewniono rezerwy inwestycyjne dla zabudowy mieszkaniowej. Wynika to głównie z uwzględnienia procesów dotychczasowego "rozlewania się" zabudowy miasta, wymuszającej zachowanie dotychczas nadanych praw do zabudowy. Przyjęcie priorytetu dla polityki rewitalizacji długofalowo będzie jednak wzmacniało konkurencyjność śródmieścia wobec przedmieść.

2.3. Obszary, na których mogą być sytuowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²



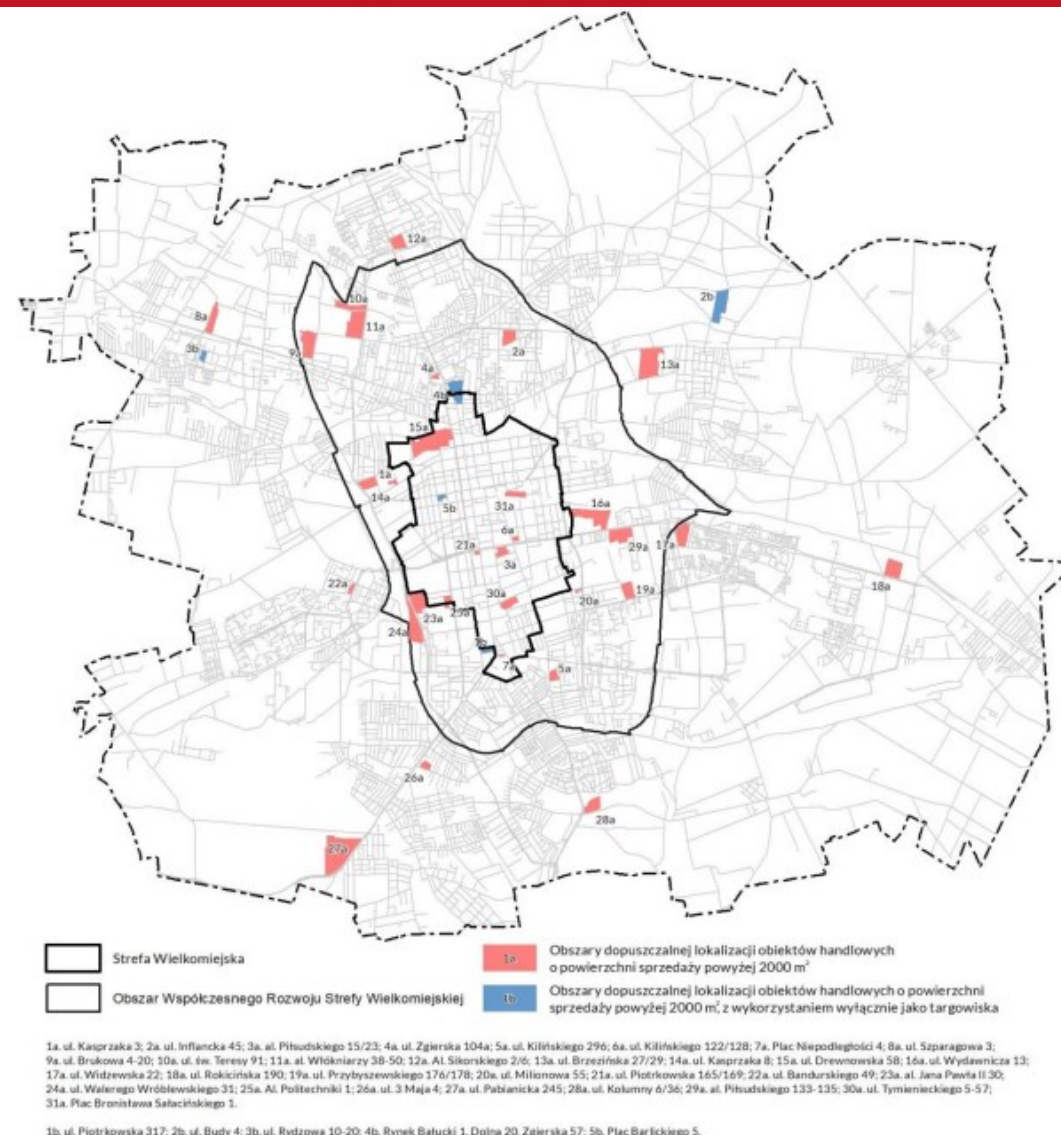
W Studium wskazuje się możliwość dalszego funkcjonowania wszystkich obecnie użytkowanych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przy czym część obszarów wskazuje się do wykorzystania wyłącznie jako targowiska (Rysunek 18).

Nie przewiduje się rozwoju funkcji tego typu w nowych lokalizacjach, za wyjątkiem dwóch obszarów pofabrycznych – terenu posiadających wodno-fabrycznych oraz dawnych zakładów przemysłowych „Wifama”, dla których możliwość użytkowania na cele handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² może stanowić istotny czynnik aktywizacji tych terenów.

Organizacja usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² na ww. terenach uwarunkowana jest następującymi zasadami:

1. realizacja nowych funkcji nie może doprowadzić do zniszczenia lub zatracenia historycznych wartości kompleksów zabudowy pofabrycznej;
2. w przypadku zniszczenia lub dewastacji obiektów historycznych zespołów zabudowy dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² nie obowiązuje;
3. dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących obiektów historycznej zabudowy pofabrycznej w związku z ich adaptacją na cele lokalizacji usług handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Szczegółowe zasady i parametry lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² opisane zostały w ustaleniach dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych określonych jako tereny: podporządkowania i uzupełniania historycznej struktury przestrzennej (W2a – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II; W2b – Zespoły zabudowy wielofunkcyjnej w dolinie rzeki Jasień), przekształcania historycznej struktury przestrzennej (W3a – Zespoły zabudowy usługowej wzdłuż Trasy W-Z; W3b – Wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie III; W3c – Nowe Centrum Łodzi), zabudowy wielofunkcyjnej (WZ1; WZ2) oraz zabudowy usługowej (U).



Rysunek 18 Obszary dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Źródło: opracowanie własne.

zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- system powiązań przyrodniczych
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu
- zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

PLAN OGÓLNY

- strefy planistyczne:
 - strefa zieleni i rekreacji
 - strefa cmentarzy
 - strefa otwarta



Etap 1.

Identyfikacja zasobów i potencjałów dla kształtowania systemów przyrodniczych

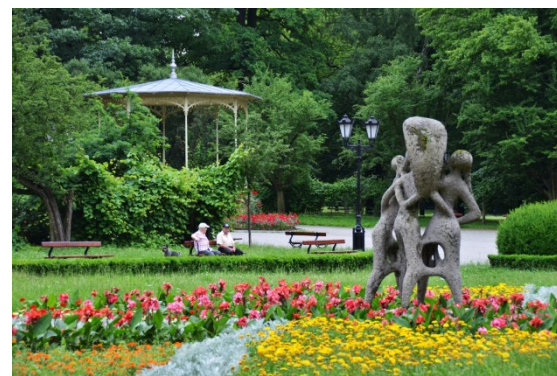
➔ Identyfikacja zasobów przyrodniczych



Tereny użytkowane rolniczo



Tereny leśne



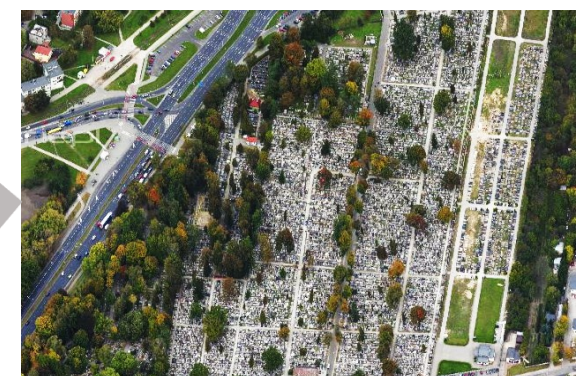
Tereny zieleni urządzonej parków i skwerów



Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe



Tereny ogrodów działkowych



Tereny cmentarzy

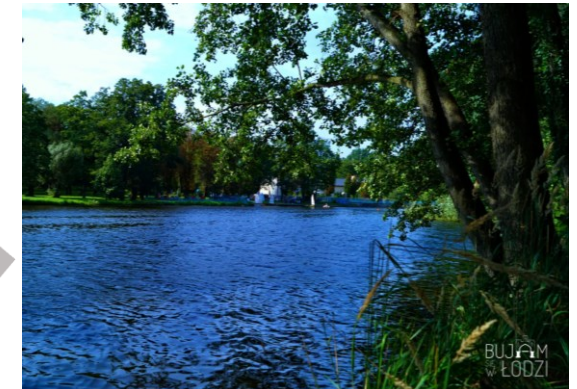
Etap 1.

Identyfikacja zasobów i potencjałów dla kształtowania systemów przyrodniczych

➔ Identyfikacja zasobów przyrodniczych



Tereny dolin rzecznych



Tereny zbiorników wodnych



Zieleń towarzysząca ciągom komunikacyjnym



Zieleń towarzysząca innym funkcjom



Tereny nieużytków – łąk i zadrzewień śródpolnych

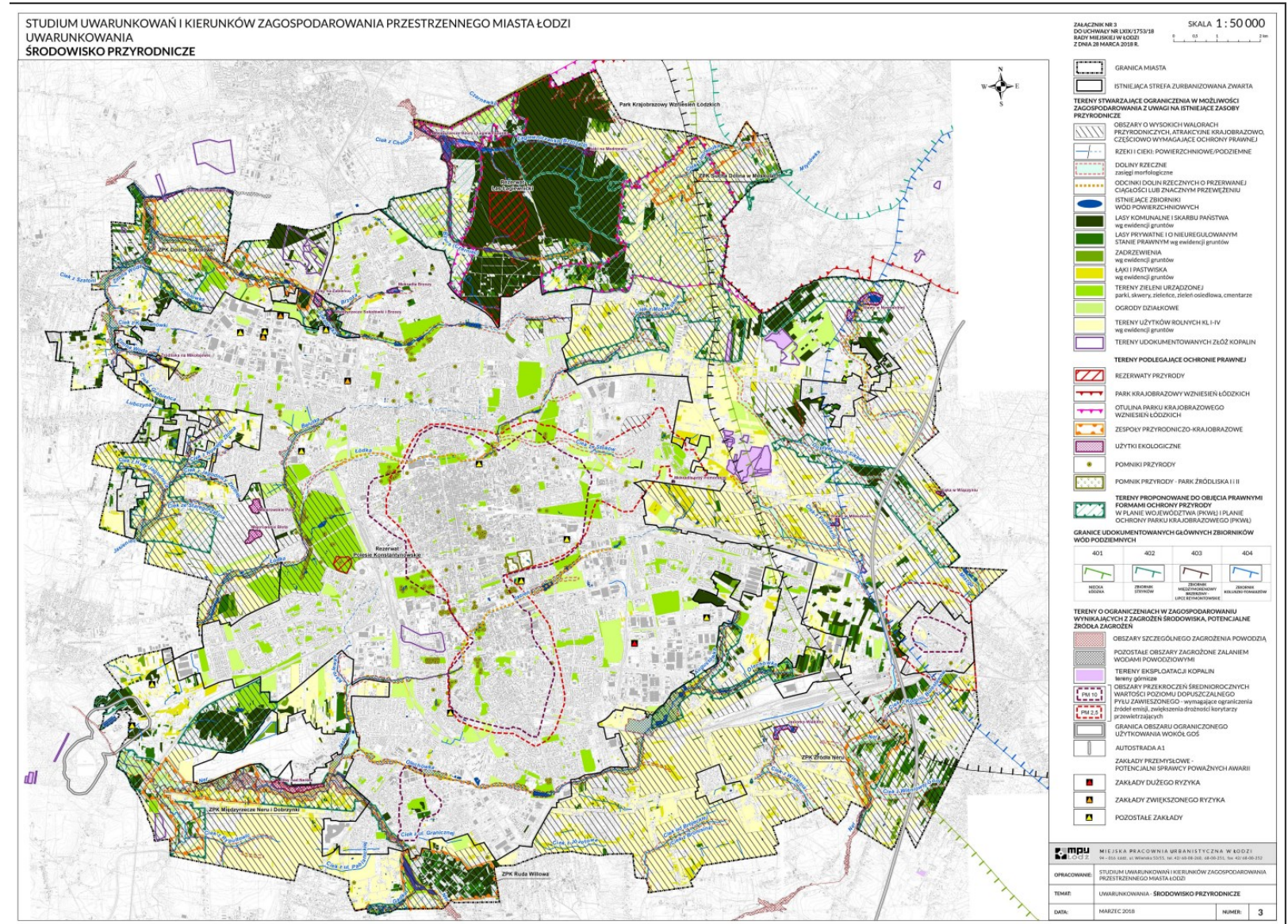


Tereny poeksploatacyjne

Etap 1

Identyfikacja zasobów i potencjałów dla kształtowania systemów przyrodniczych

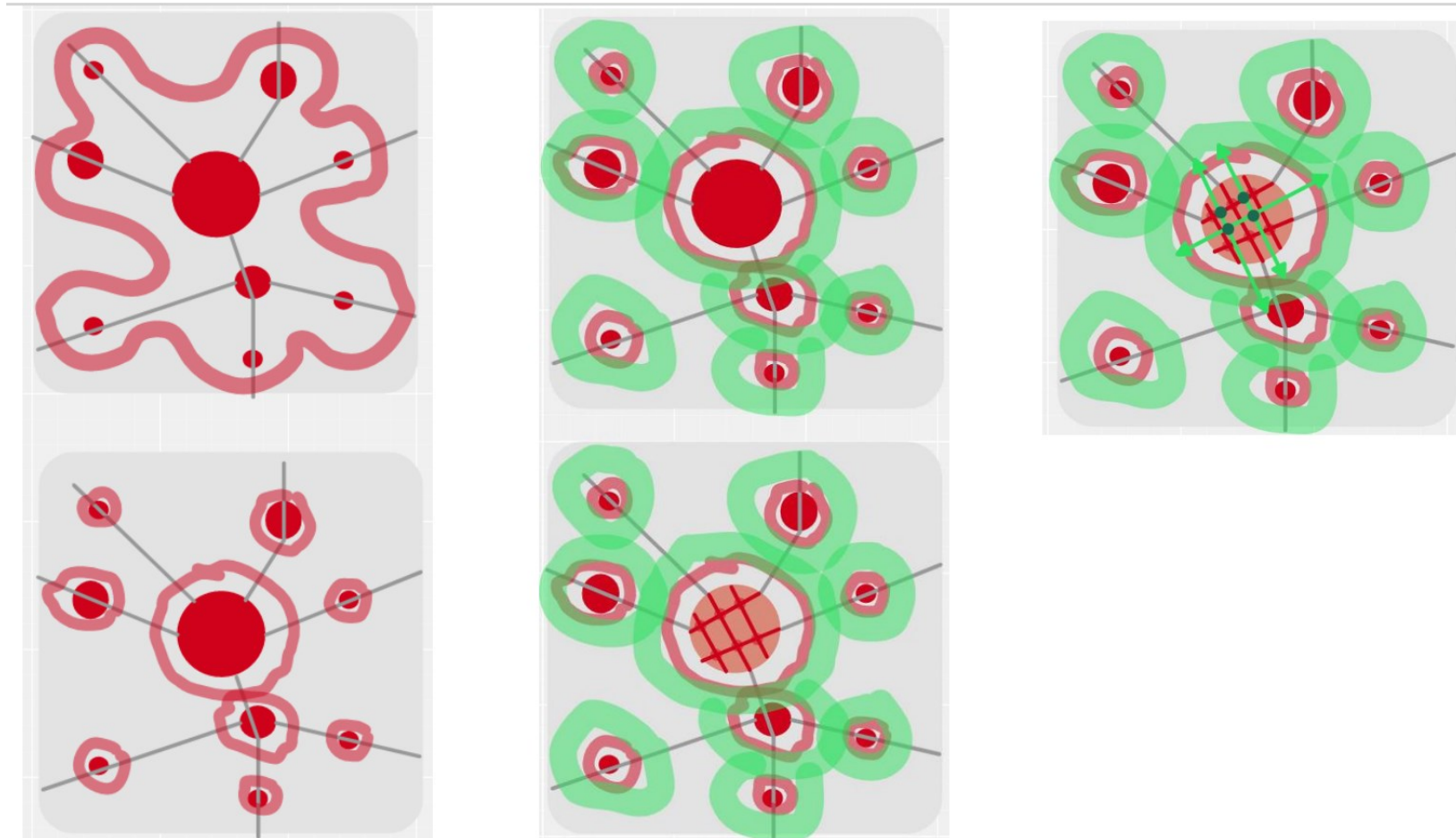
➔ Wartościowanie zasobów przyrodniczych

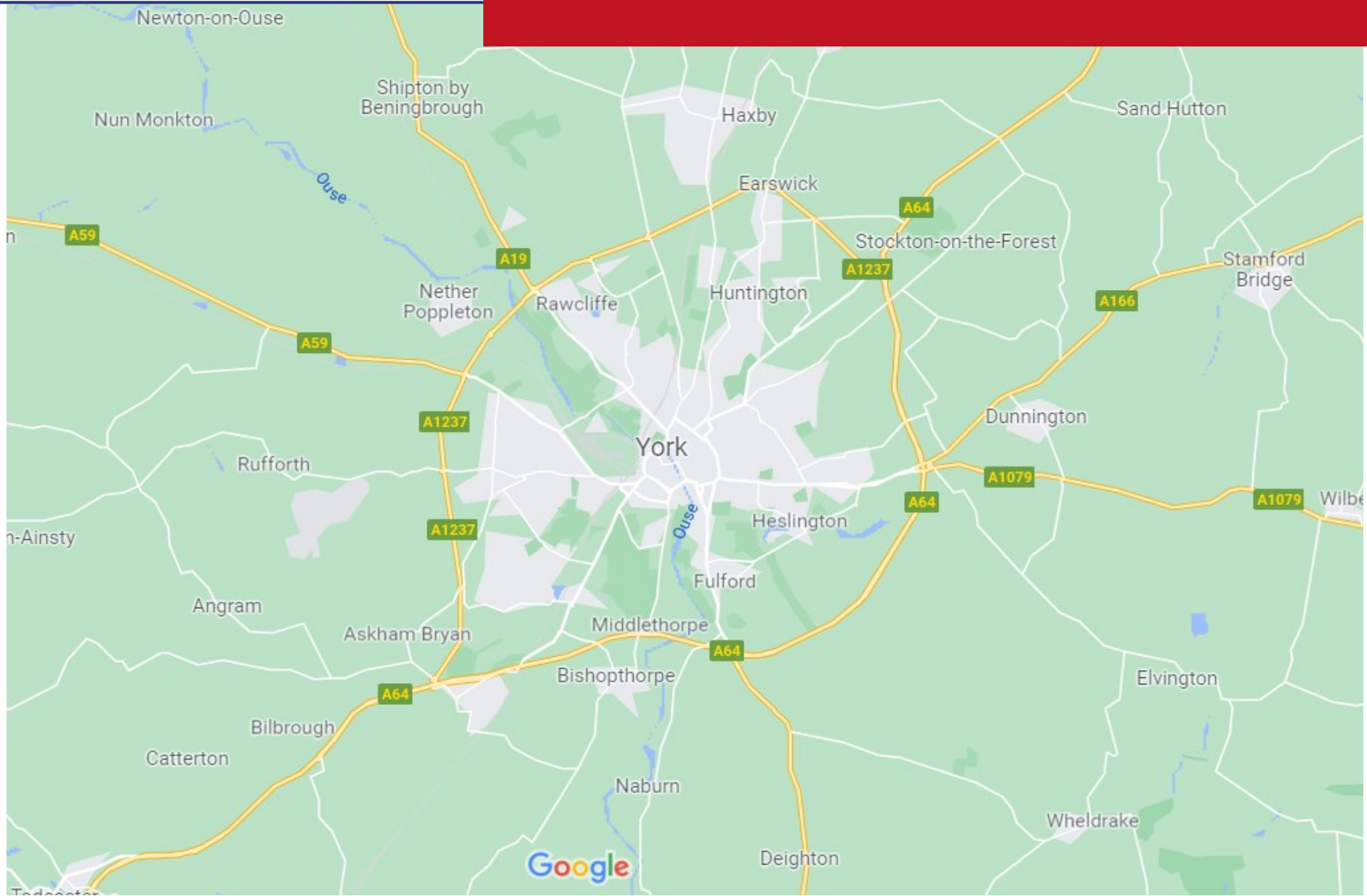


Czy inwentaryzacja zasobów przyrodniczych kończy temat docelowego systemu przyrodniczego gminy w czasach zielonej transformacji?

ZIELONA SIĘĆ MIASTA

CELE PLANOWANIA





Etap 2

Kształtowanie systemu przyrodniczego

York ok. 140 000 mieszkańców



Etap 2

Kształtowanie systemu przyrodniczego

1. Zielony pierścień miasta











Etap 2

Kształtowanie systemu przyrodniczego

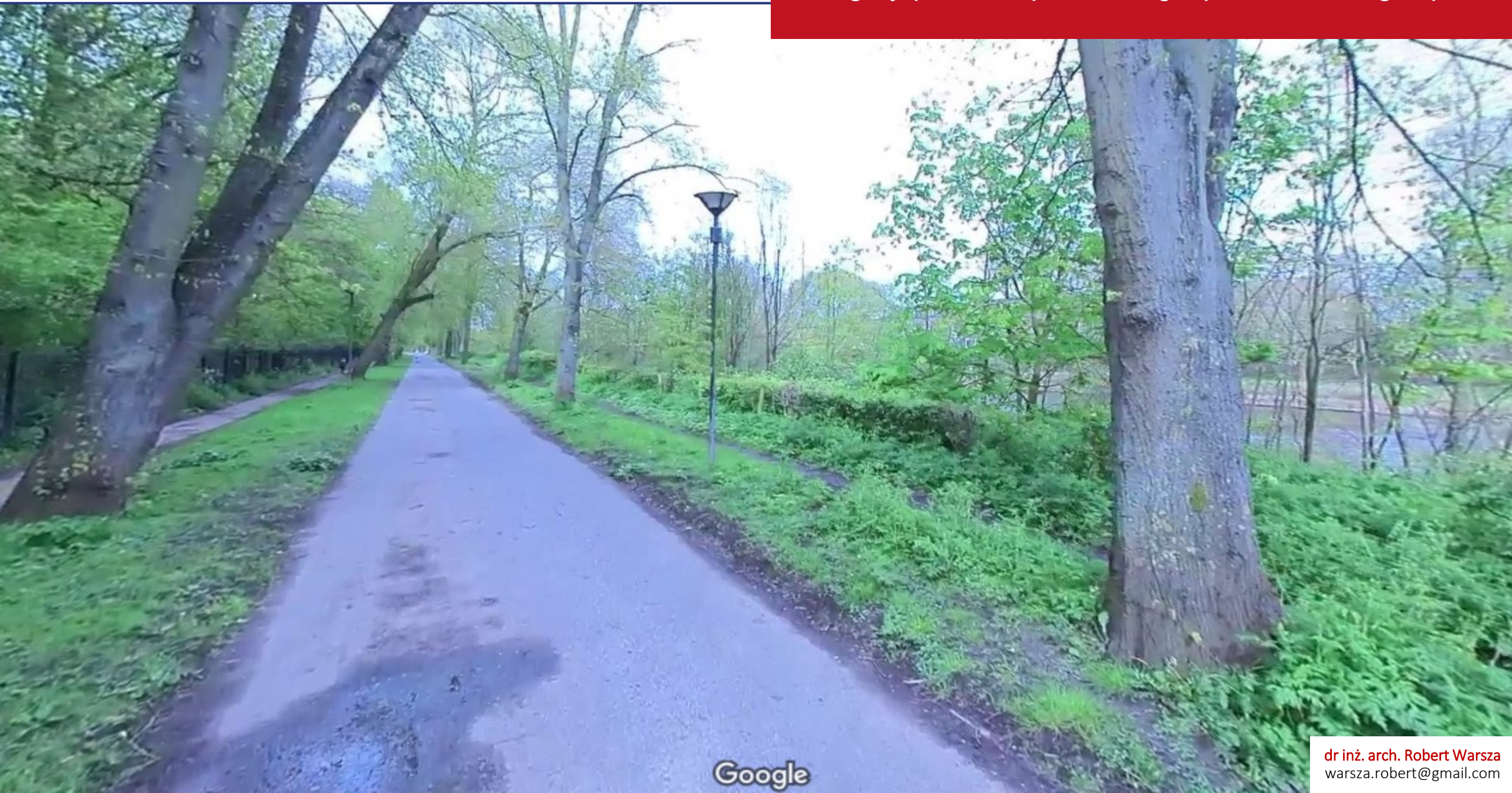
2. Zielone pasma



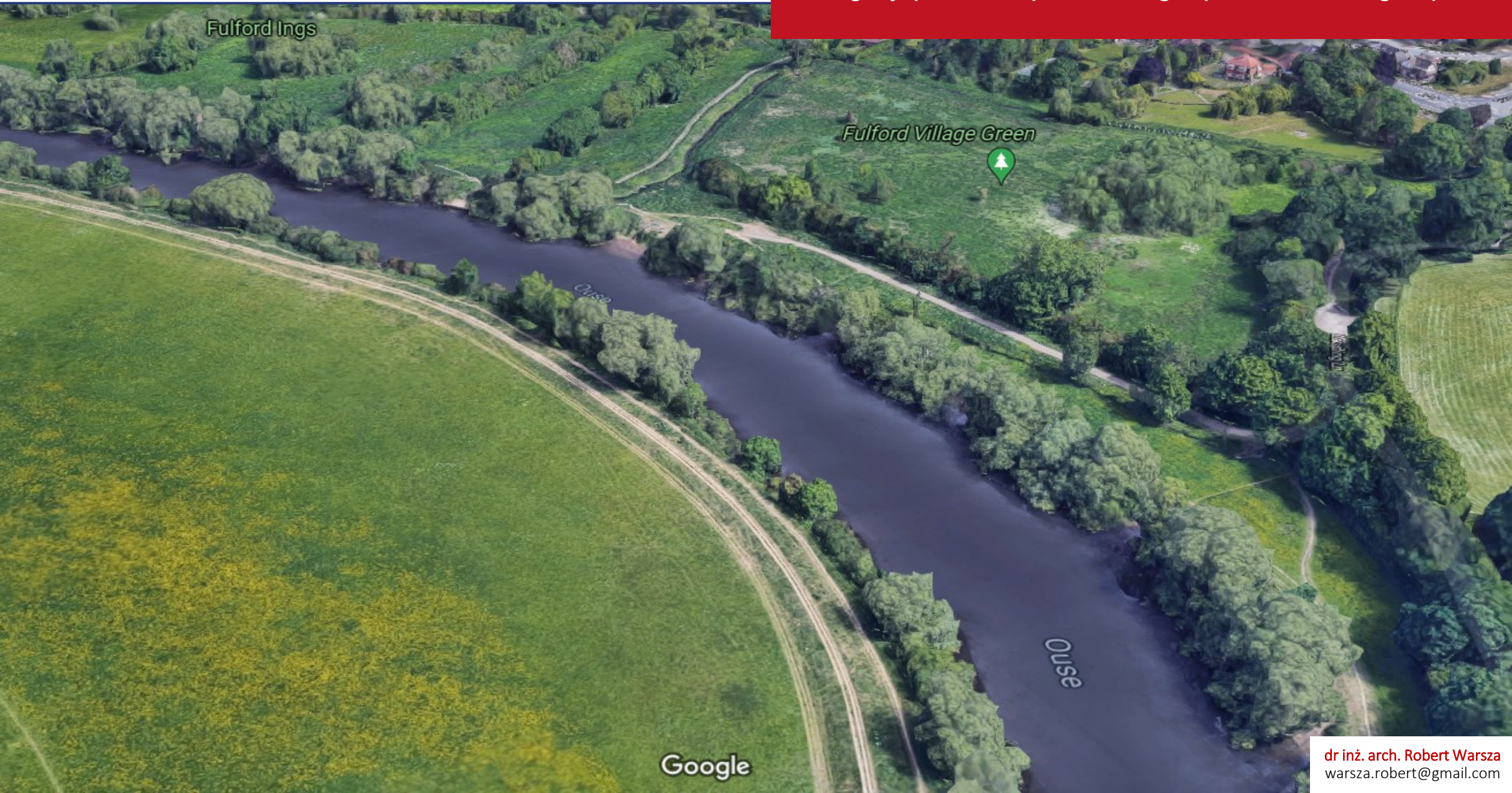














Etap 2

Kształtowanie systemu przyrodniczego

3. Zielone kliny













Etap 2

Kształtowanie systemu przyrodniczego

4. Zielone wyspy











Zielona sieć miasta

- Zielony pierścień
- Zielone pasma
- Zielone kliny
- Zielone wyspy

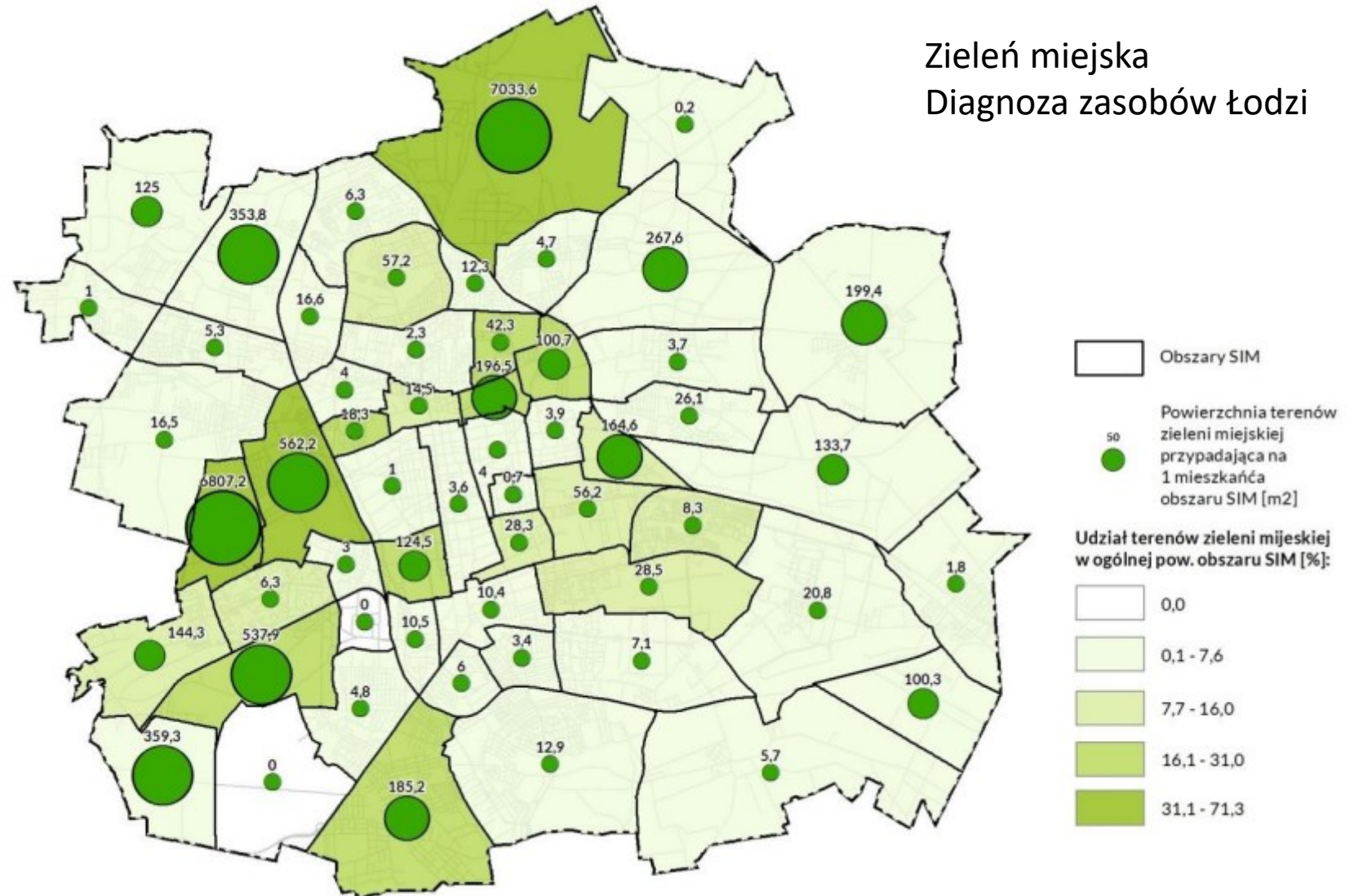


Etap 3.

Badanie i kształtowanie standardów dostępności do zieleni

- ➔ Rozmieszczenie zasobów zieleni miejskiej
- ➔ Udział zasobów zieleni w strukturach miejskich

Zieleń miejska Diagnoza zasobów Łodzi



Etap 3.

Badanie i kształtowanie standardów dostępności do zieleni

PLAN OGÓLNY

Gminne standardy urbanistyczne

Mogą obejmować (fakultatywnie):

- zasady zapewnienia dostępu do zieleni publicznej- położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:
 - 1500 m od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha
 - 3000 m od obszaru zieleni publicznej o powierzchni nie mniejszej niż 20 ha

Zieleń urządzona w Strefie Wielkomijskiej w Łodzi Zasoby i niedobory



Liczba drzew/1 ha

Strefa 300 m od granic terenów zieleni urządzonej pow. 2 ha

Powierzchnia ogólnodostępnej zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce) w przeliczeniu na 1 mieszkańca:

Strefa Wielkomijska:
8,5 m²/1 mieszkańca

Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkomijskiej:
9,5 m²/1 mieszkańca



Ustawowy standard 1500 m odległości od obszarów zieleni publicznej o łącznej powierzchni nie mniejszej niż 3,0 ha spełnia całe śródmieście Łodzi w stanie istniejącym.



Stan istniejący 2015



ZIELEŃ ŁODZI – Planowanie miejscowe



ZIELONE POLESIE

11,7 ha zieleni (9,89 ha nowej)

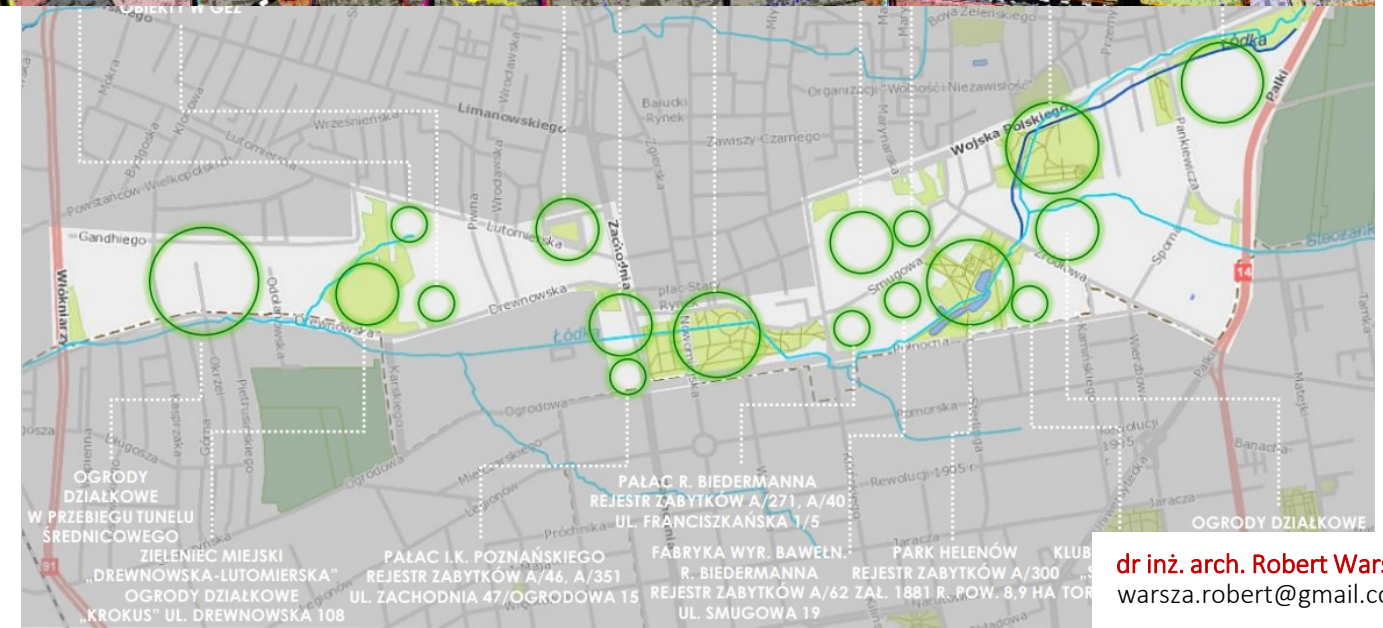
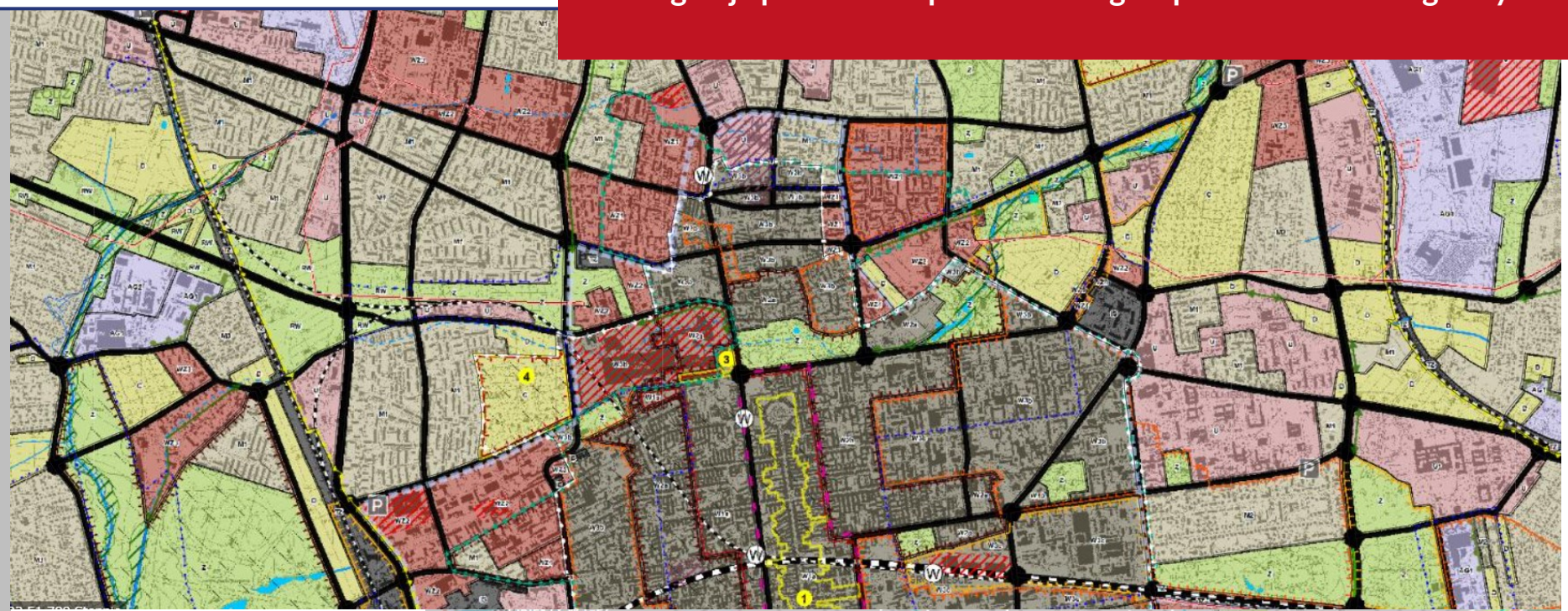
+646%

3,44 m²/mieszkańca

5,86 km ulic – ogrodów

(1/3 długości wszystkich ulic)

ZIE
LO
NE
PA
SM
O!





To nie jest takie skomplikowane...

Kształtowanie systemu przyrodniczego w pracach studenckich


















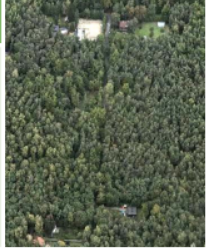














3.7. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały opisane w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych – odpowiednio:

- w jednostce O – zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- w jednostce L – zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej,

oraz w rozdziale 3.1. *Zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego.*

O		KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	SYMBOL
STREFA TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY		STRUKTURA PRZESTRZENNA I KRAJOBRAZ 1. Zakaz wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych, z uwzględnieniem zakazów określonych w obowiązujących przepisach dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. 2. Kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim: <ul style="list-style-type: none"> • w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i w jego otulinie, • w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych II-IV), • na obszarach zachowanych cennych wiejskich układów osadniczych. 3. Dopuszczenie przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak: <ul style="list-style-type: none"> • lasy, • agroturystyka, turystyka, rekreacja, • produkcja energii ze źródeł odnawialnych (z uwzględnieniem ustaleń dotyczących rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych zawartych w części tekstowej „Studium (...) Kierunki rozwoju” (załącznik Nr 12 do uchwały), • ogrody działkowe, • parki i inne tereny zieleni urządzonej. 4. Podporządkowanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych walorom przyrodniczym. 5. Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy). 6. Przy zabudowie istniejących siedlisk: <ul style="list-style-type: none"> • nawiązywanie gabarytami, formą architektoniczną i detalem do tradycyjnej, zachowanej zabudowy, • ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym pozostałości: dawnych cmentarzy, osad, charakterystycznych elementów rozplanowania przestrzeni oraz zabytków archeologicznych, • zachowanie ekspozycji historycznych elementów budowlanych, • zachowanie i kontynuowanie naturalnego charakteru obszarów (lasy, zadrzewienia i siedliska roślinne, naturalne koryta rzek oraz przebieg i zasięg dolin rzecznych), • zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy, • ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych, • zachowanie lub wprowadzenie zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie koryt rzecznych, odpowiadające danemu siedlisku z użyciem gatunków rodzimych, • minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych poprzez ograniczenie zajmowanej przez nie powierzchni oraz wysokości obiektów inwentarskich do 8 m, pozostałej zabudowy do 10,5 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m. 	             
JEDNOSTKA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA: TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO, W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO			
GLÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:		
1. Zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego. 2. Zachowanie otwartego krajobrazu miasta oraz jego ochrona. 3. Ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego. 4. Przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.	Obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające.		
PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH			
DOPUSZCZALNE			
Tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych, eksploatacji powierzchniowej kopalni.			
DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAM			
1. Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk. 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. 3. Dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji związanych z Portem Lotniczym w granicach obszaru oznaczonego symbolem O* obejmującego potencjalne inwestycje związane z Planem Generalnym Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta.			

L		KIERUNKI ZMIAN / ZASADY DZIAŁAŃ / KIERUNKI I WSKAZNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW	SYMBOL
STREFA TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY		STRUKTURA PRZESTRZENNA I KRAJOBRAZ 1. Zachowanie istniejących kompleksów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu wraz z ich uzupełnianiem. Zaleca się dostosowywanie sadzonych gatunków drzew do warunków siedliskowych. 2. Zachowanie w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych posiadających walory przyrodnicze (np. łąki wewnątrz i na obrzeżach kompleksów leśnych). 3. Wyznaczenie stref wejścia do lasu wyposażonych w miejsca parkingowe i infrastrukturę turystyczną. 4. Wprowadzenie elementów zagospodarowania umożliwiających wypoczynek w lasach położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej. 5. Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną poza terenami istniejącego zainwestowania. 6. Minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych, ograniczenie ich wysokości do 8 m. 7. Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym pozostałości: dawnych cmentarzy, osad, charakterystycznych elementów rozplanowania przestrzeni oraz zabytków archeologicznych.	             
JEDNOSTKA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA: TERENY LASÓW O POWIERZCHNI MINIMUM 3 HA			
GLÓWNE CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTKI:		
1. Zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego. 2. Ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego miasta. 3. Zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni.	Obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, położone peryferyjnie, pełniące głównie rolę: klimatyczno - biologiczną, krajobrazową oraz rekreacyjno-społeczną.		
PRZEZNACZENIE TERENÓW W JEDNOSTKACH			
DOPUSZCZALNE			
Tereny lasów i zalesień.			
DOPUSZCZALNE Z OGRANICZENIAM			
1. Zabudowa związana z gospodarką leśną. 2. Tereny zieleni urządzonej w formie tzw. parków leśnych - w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej. 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.			

zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

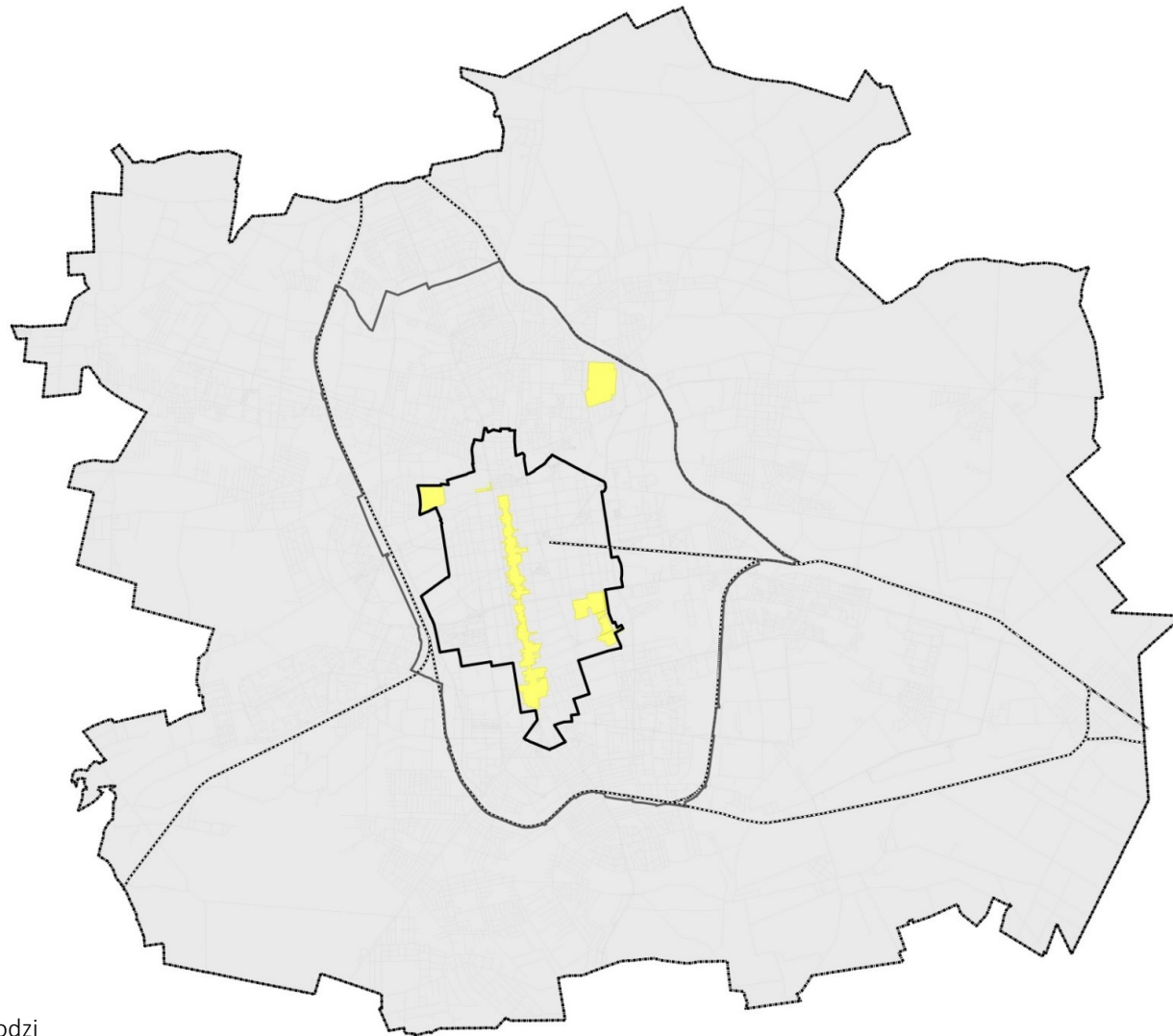
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i **krajobrazu**

PLAN OGÓLNY

- Brak ustaleń

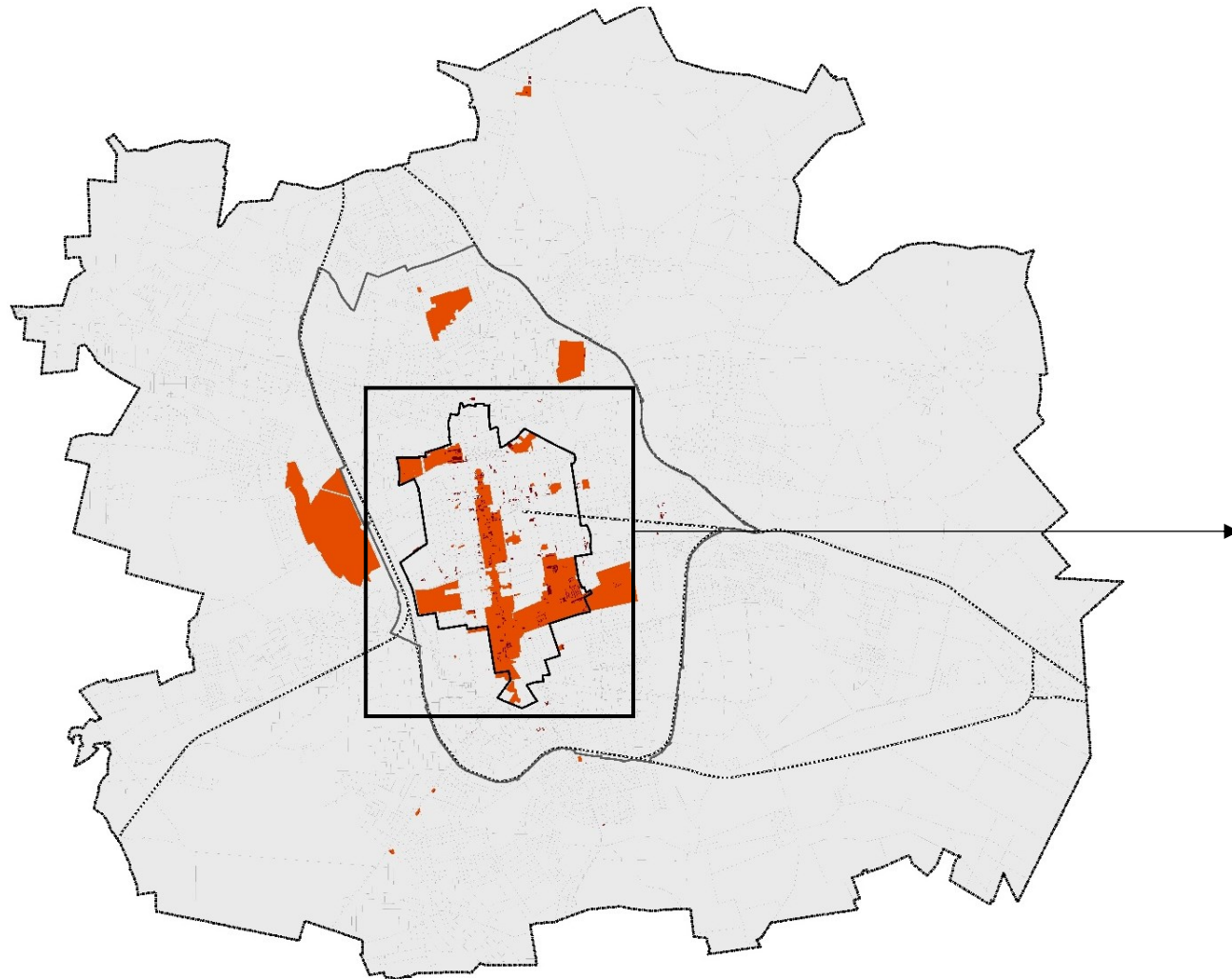


PRAWNE FORMY OCHRONY ZABYTKÓW

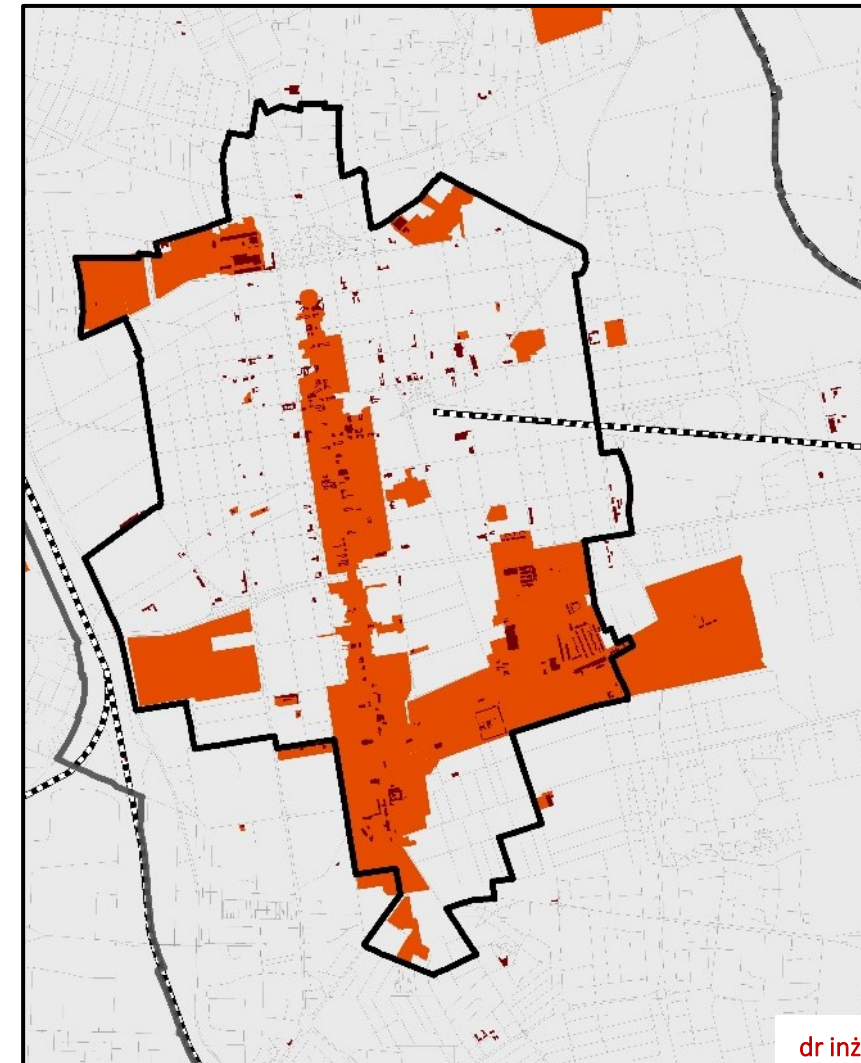


POMNIK HISTORII
PREZYDENT RP

PRAWNE FORMY OCHRONY ZABYTKÓW

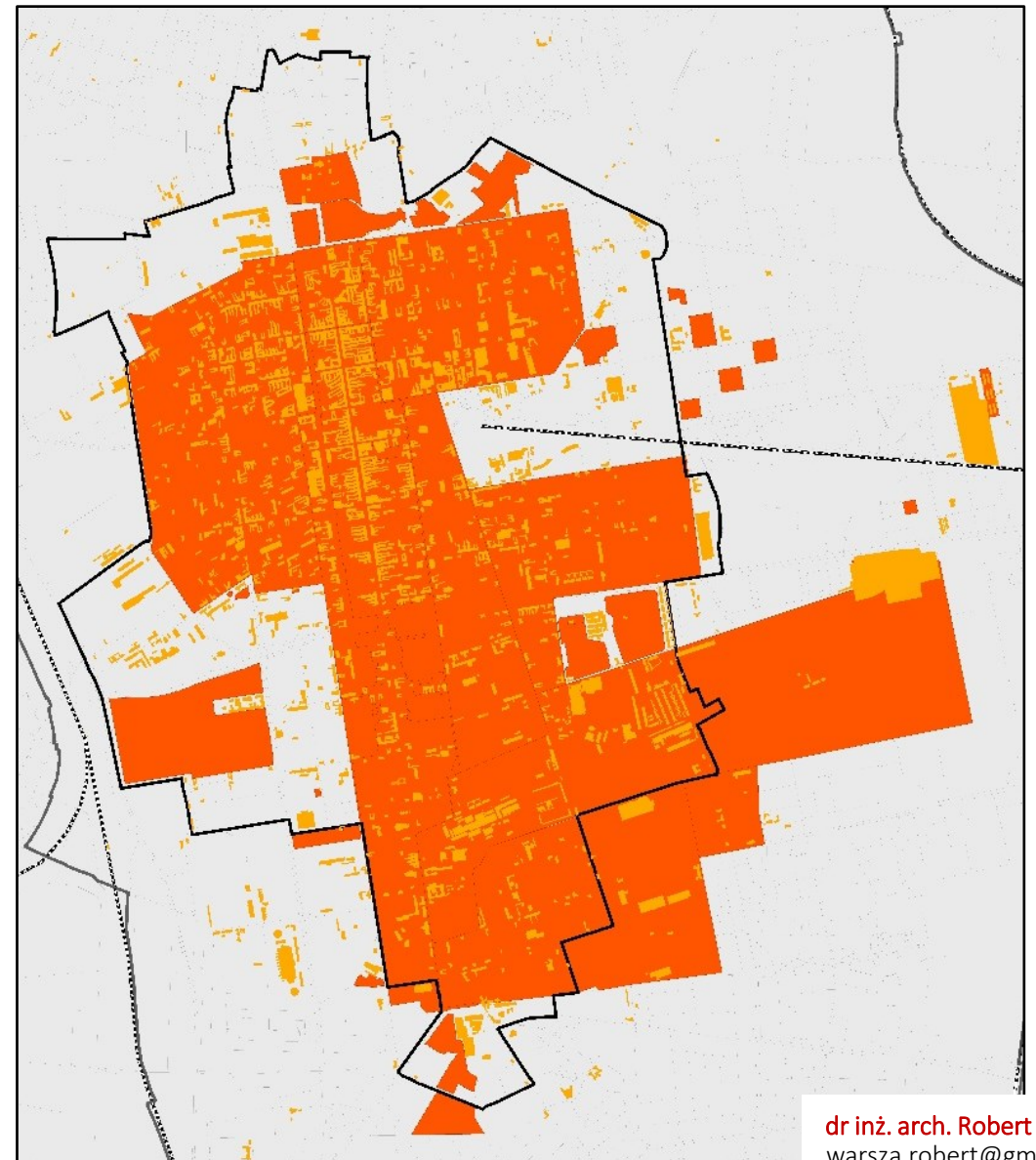
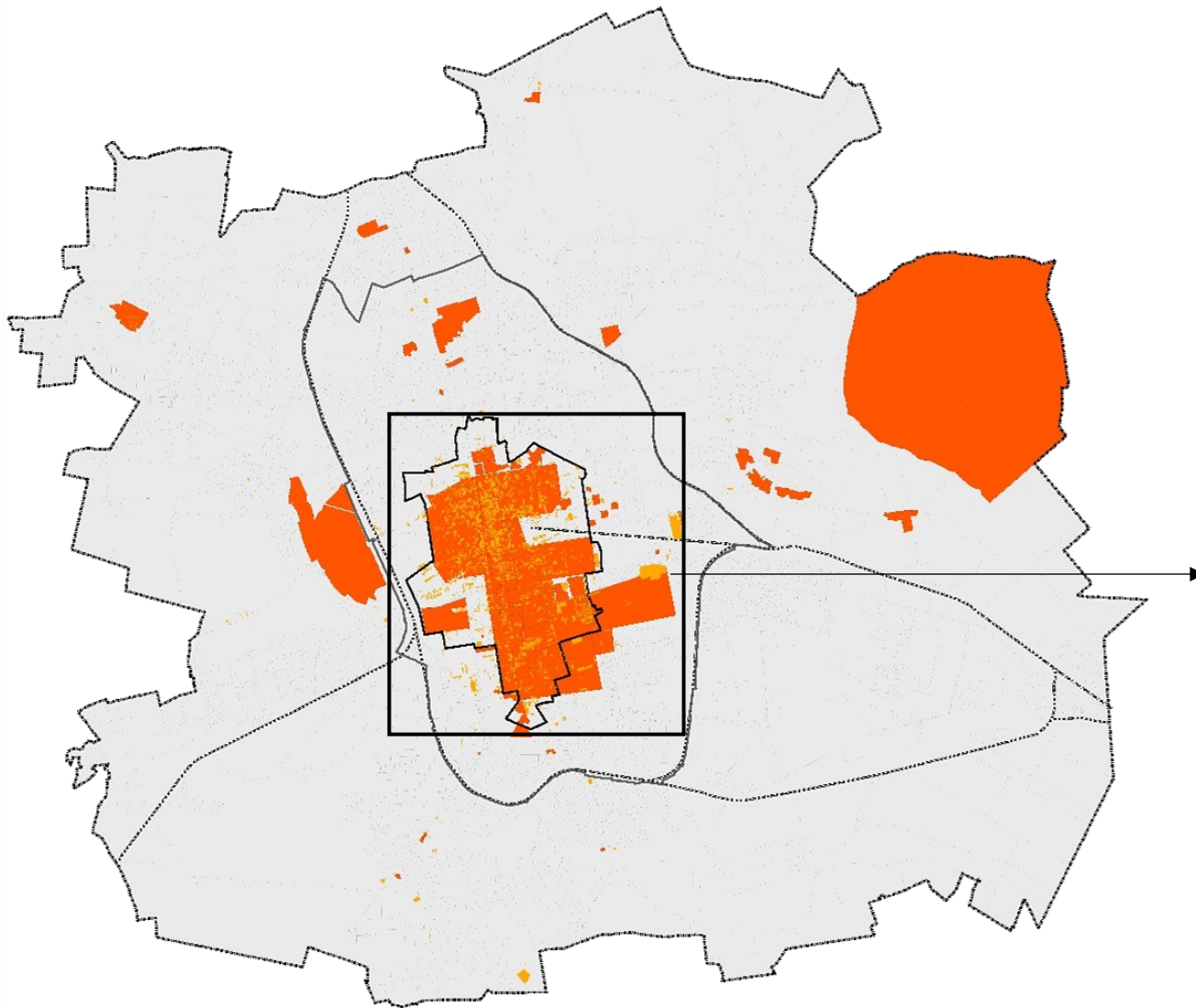


REJESTR ZABYTKÓW – obszary i obiekty
Wojewódzki Konserwator Zabytków

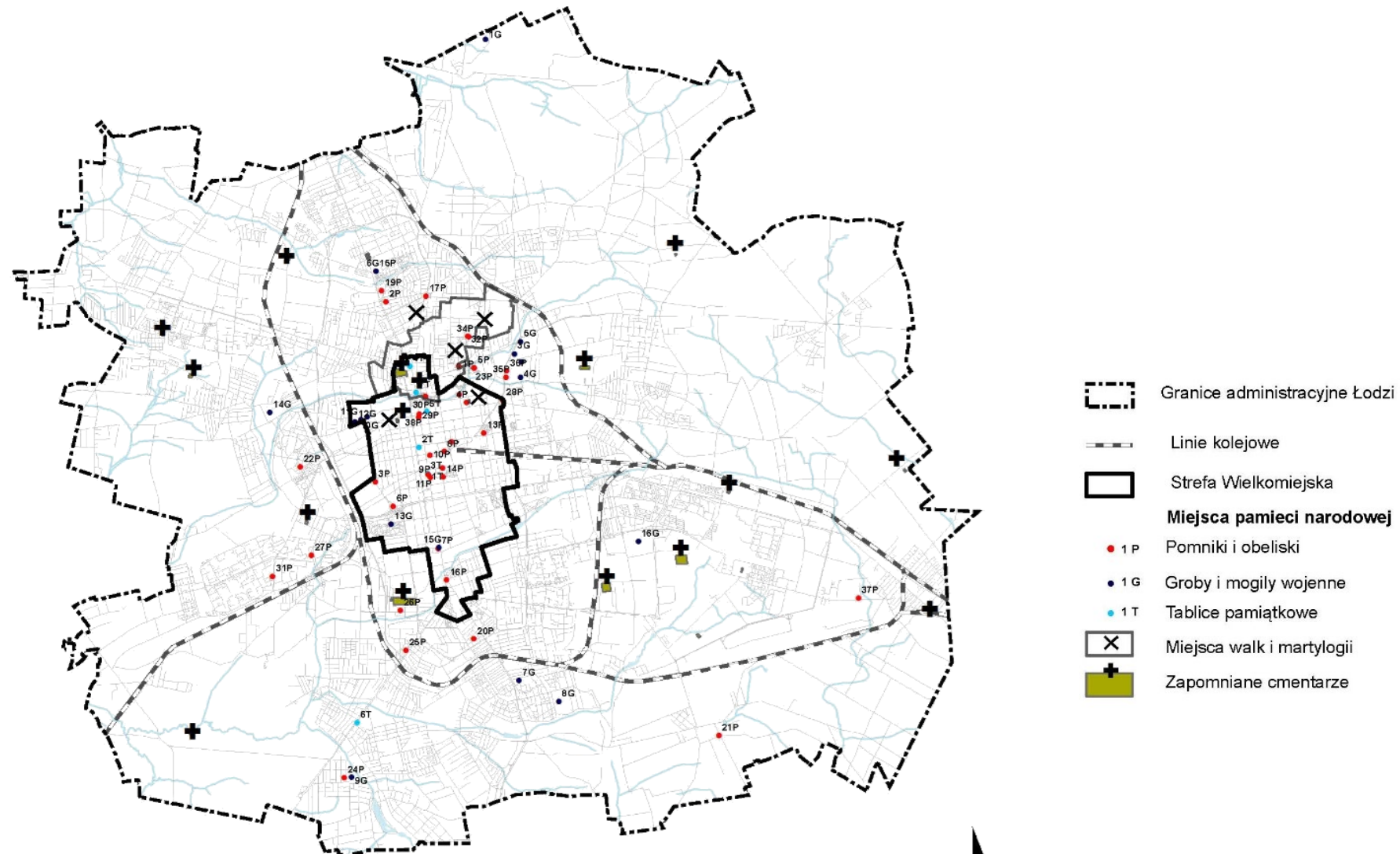


GMINNA EWIDENCJA ZABYTKÓW - obszary i obiekty

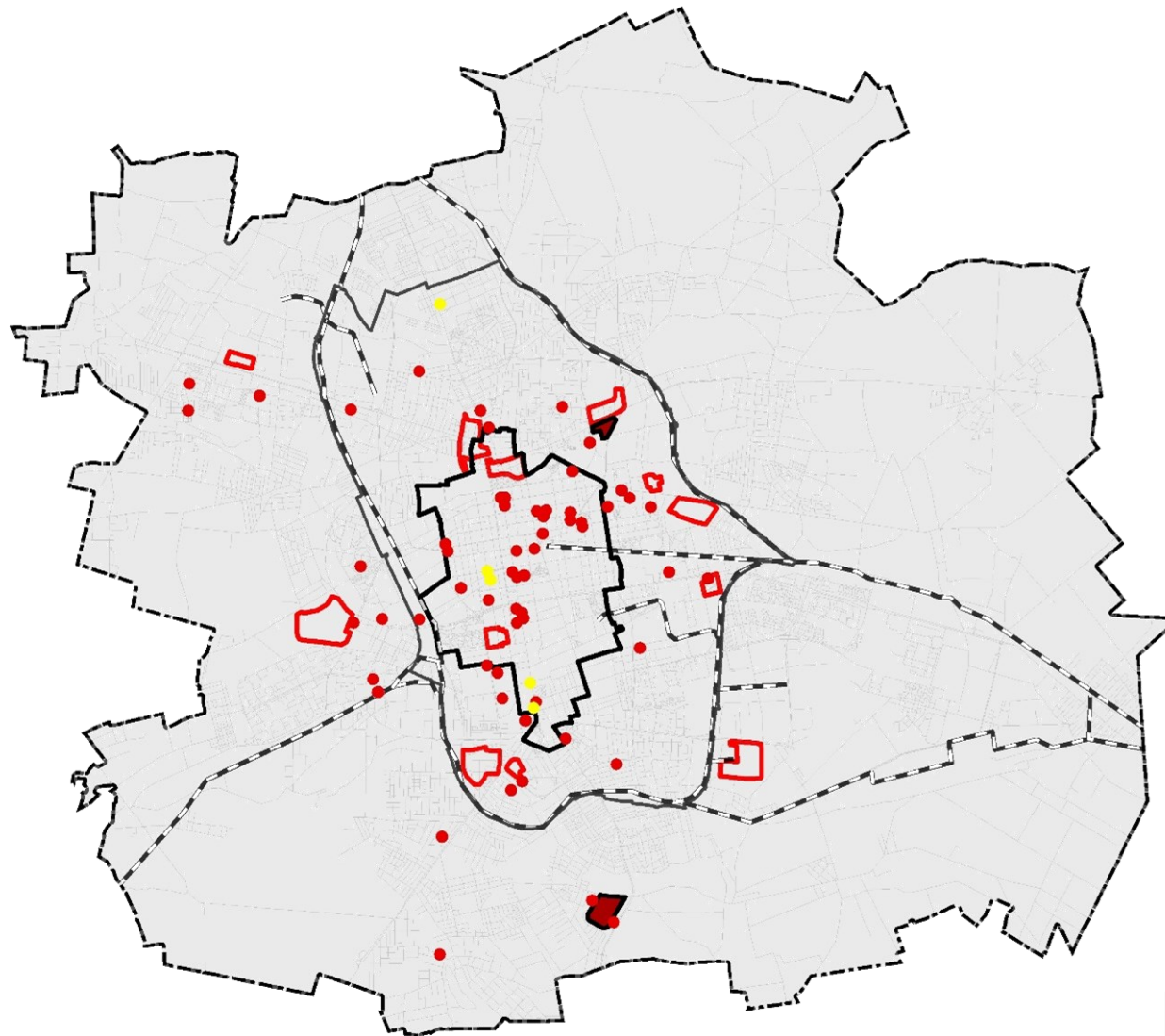
Wojewódzki Konserwator
Zabytków



MIEJSCA PAMIĘCI



DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ



Dobra Kultury Współczesnej (DKW)

- DKW wg. ustaleń obowiązujących planów miejscowych

■ DKW wskazane w Planie Zagospodarowania
Przestrzennego Województwa Łódzkiego

PONADLOKALNE - obligatoryjne

3 obiekty:

1. Muzeum Martyrologii i Walki na Radogoszczu – Mauzoleum z Pomnikiem Ofiar Faszyzmu,
2. Akademia Sztuk Pięknych,
3. Szpital Pomnik Centrum Zdrowia Matki Polki.

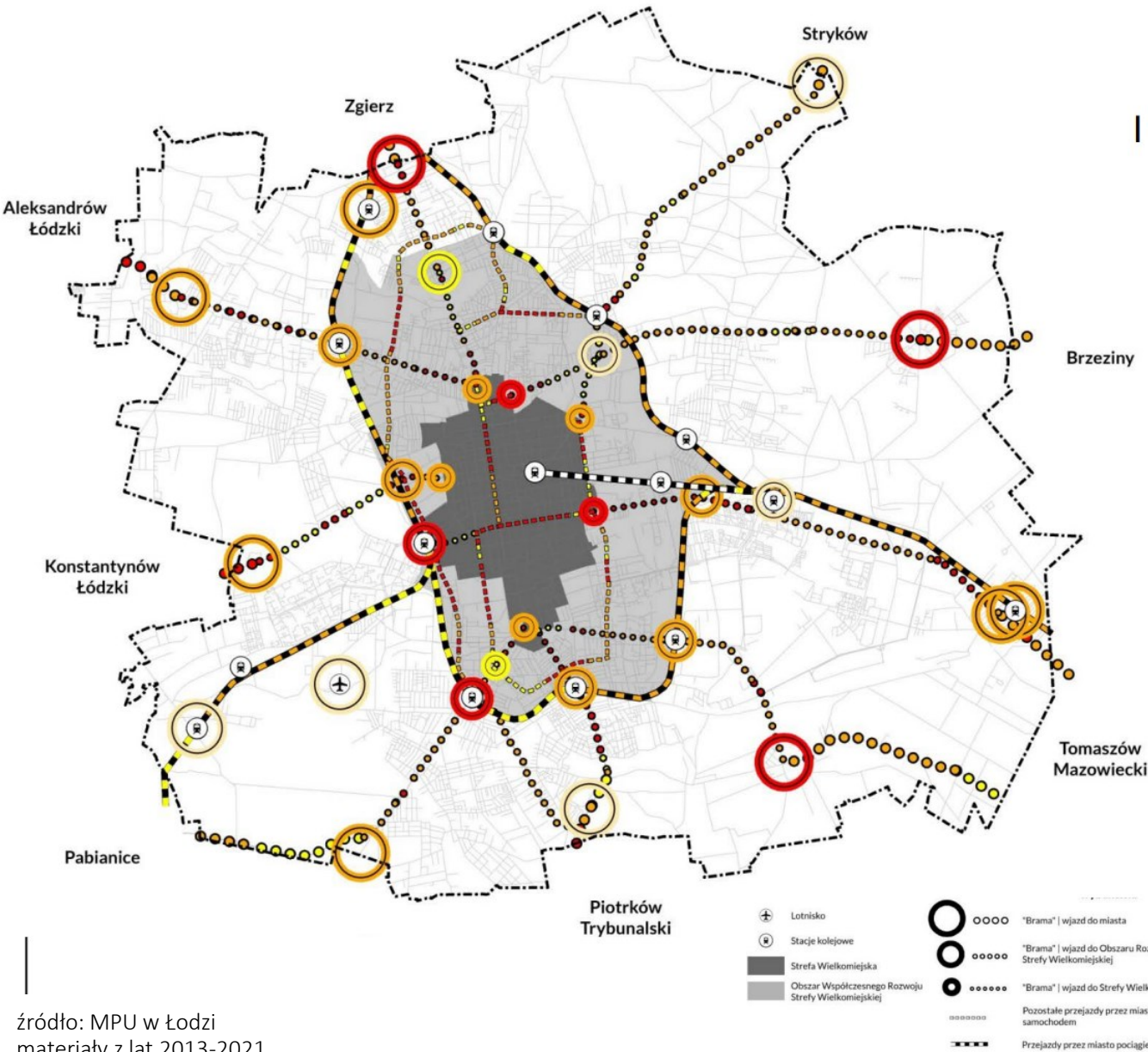
□ Potencjalne DKW - obszary współczesnego dziedzictwa kulturowego Łodzi

- Potencjalne DKW - obiekty i zespoły urbanistyczne reprezentatywne dla współczesnego dziedzictwa kulturowego Łodzi

LOKALNE – wskazane do zachowania
(do potwierdzenia w mpzp)

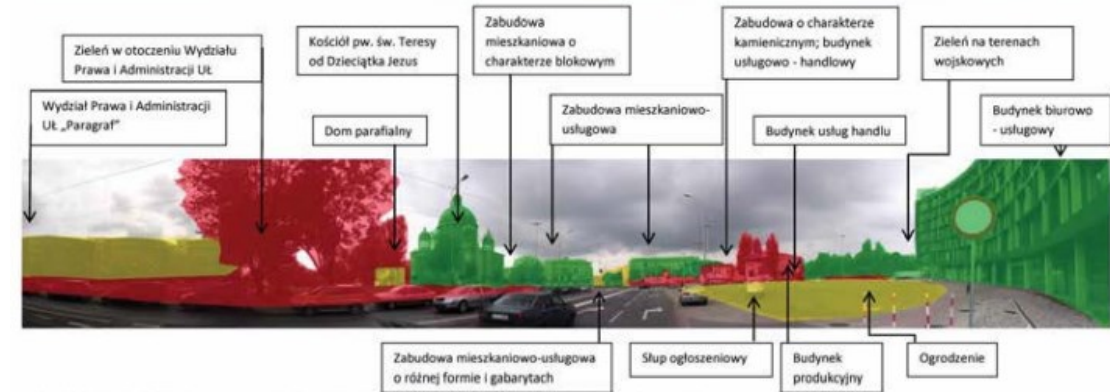
73 obiekty

ŁĄCZNIE 76 obiektów



WJAZDY, PRZEJAZDY I "BRAMY MIASTA"

WJAZD DO STREFY WIELKOMIĘJSKIEJ: PANORAMA NR 26_2. Rondo Solidarności, widok z ul. Pomorskiej



CHARAKTERYSTYKA ZACHOWANYCH FORM
ZABUDOWY W UKŁADACH RURALISTYCZNYCH



1. Dom z osady olęderskiej,
Holendry Stokowskie, fot. Paweł
Filipowicz

2. Dom z osady olęderskiej,
Holędry Radogoskie, (forma
późniejsza)
fot. Maria Dankowska

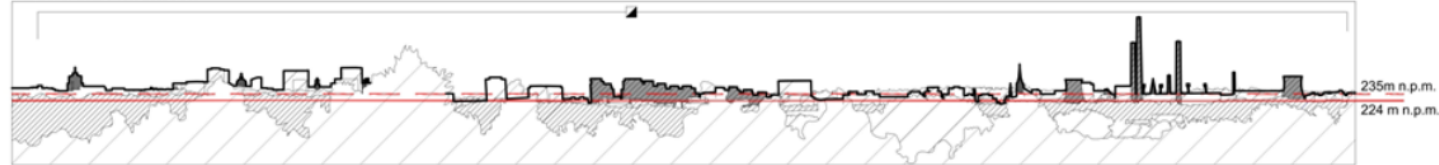
3. Dom we wsi Chocianowice,
fot. Maria Dankowska

4. Dom we wsi Chocianowice,
fot. Maria Dankowska

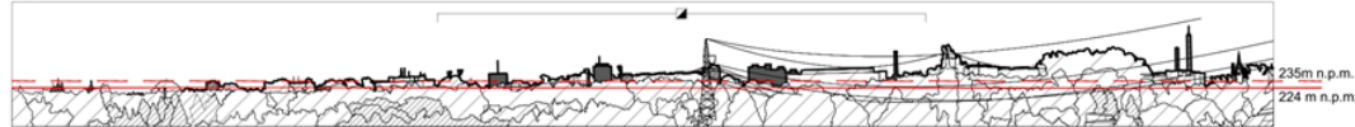
OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE WARTOŚCI WIDOKOWYCH

KSZTAŁTOWANIE PANORAMY MIASTA Z PUNKTÓW WIDOKOWYCH

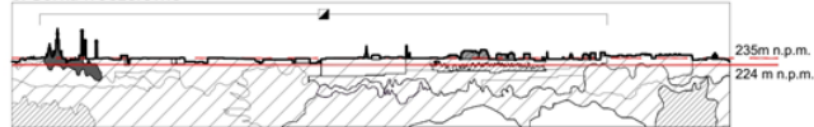
1. Górka w Łaskowicach



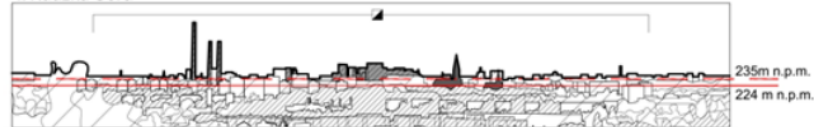
2. Górka Retkińska



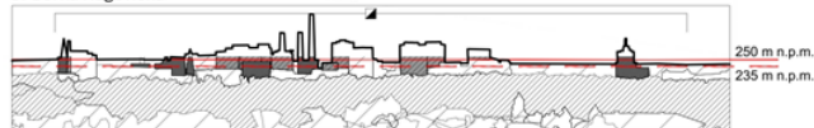
3. Górka w Józefowie



4. Rudzka Góra



5. Górka Rogowska



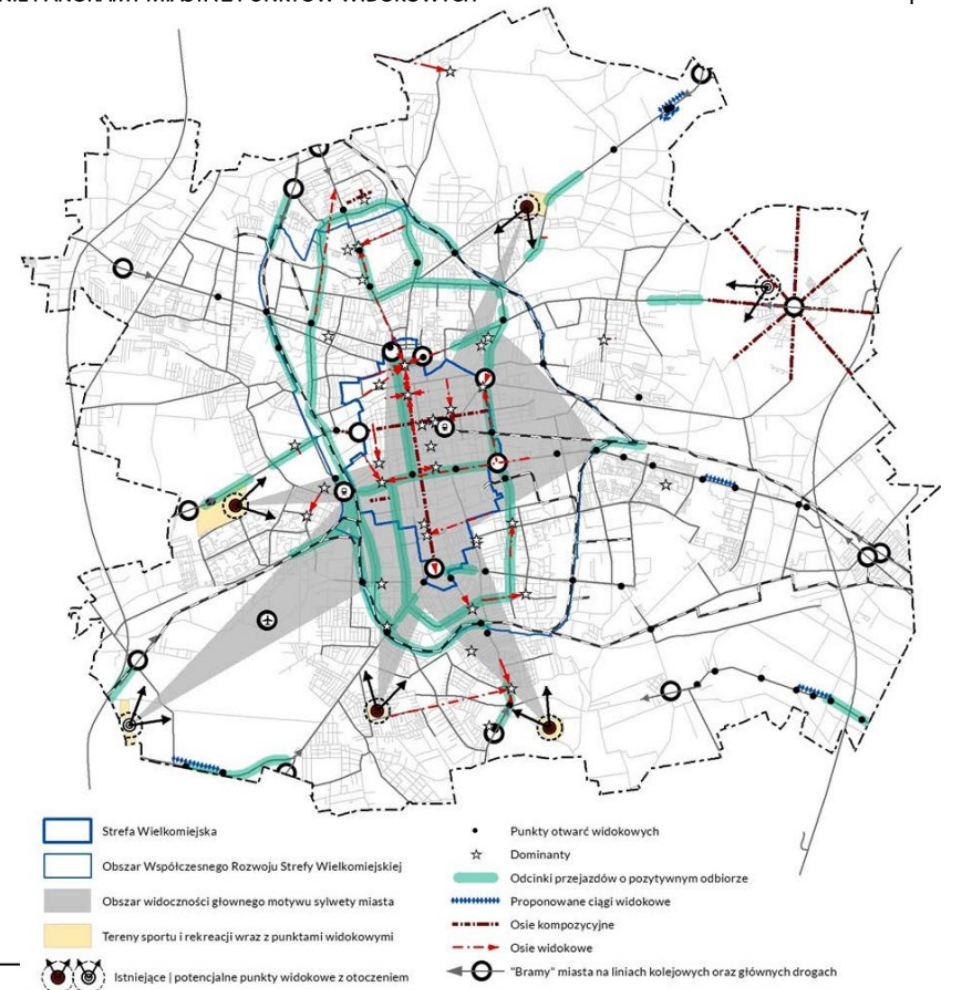
- Obrys elementów widocznych
- Linia sylwety miasta
- Główny motyw sylwety miasta

224 m n.p.m. Rzędna wysokości bezwzględnej nieprzekraczalnej dla nowej zabudowy wyznaczona do granic Strefy Wielkowiejskiej [m n.p.m.]

235 m n.p.m. Rzędna wysokości bezwzględnej nieprzekraczalnej dla nowej zabudowy wyznaczona w granicach Strefy Wielkowiejskiej [m n.p.m.]

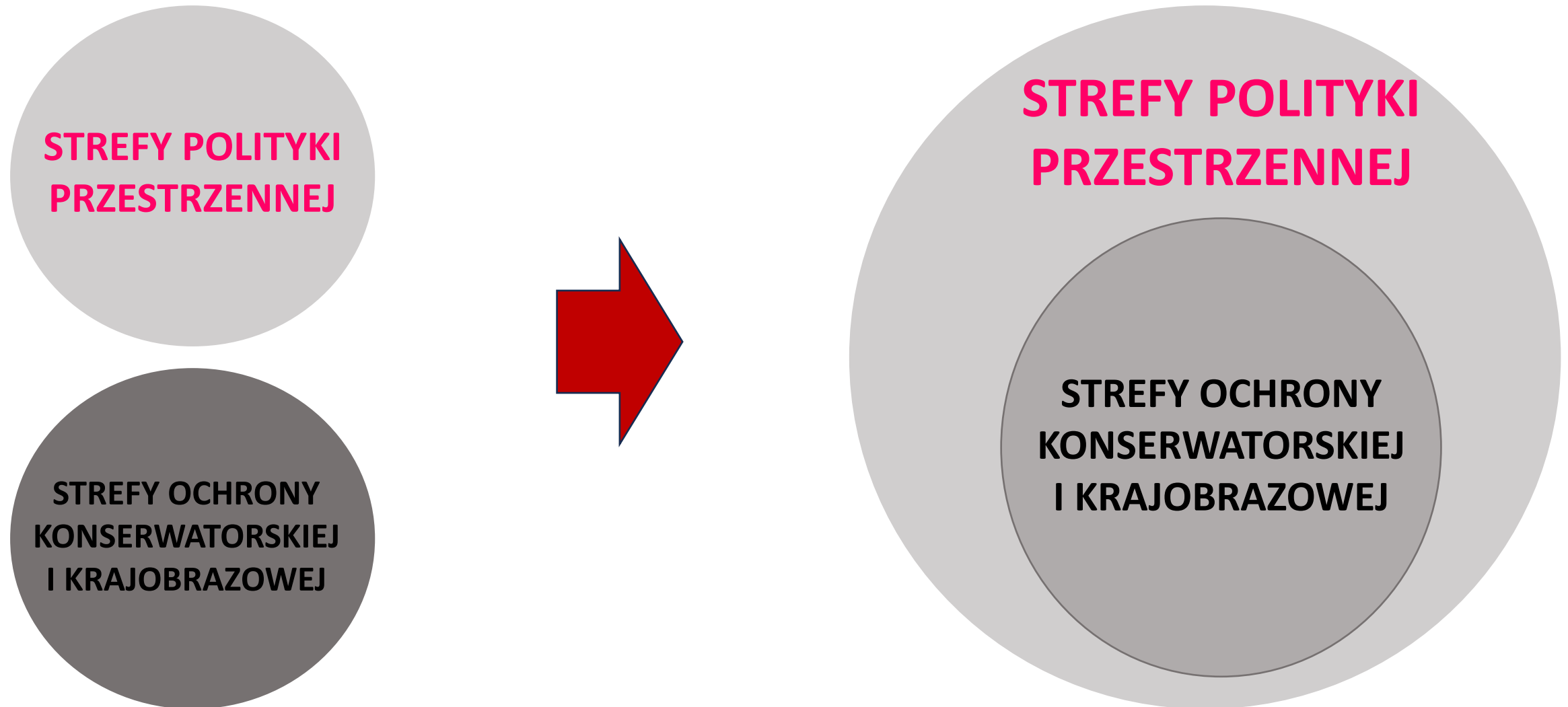
Waloryzacja widocznych elementów :

- Obiekt | obszar wybitnie wyróżniający się
- Obiekt | obszar pozytywny
- Obiekt | obszar obojętny
- Obiekt | obszar negatywny



- Strefa Wielkowiejska
- Obszar Współczesnego Rozwoju Strefy Wielkowiejskiej
- Obszar widoczności głównego motywu sylwety miasta
- Tereny sportu i rekreacji wraz z punktami widokowymi
- Punkty otwarcia widokowych
- Dominanty
- Odcinki przejazdów o pozytywnym odbiorze
- Proponowane ciągi widokowe
- Osie kompozycyjne
- Osie widokowe
- "Bramy" miasta na liniach kolejowych oraz głównych drogach
- Istniejące | potencjalne punkty widokowe z otoczeniem

Planowanie zintegrowane łączy pozornie rozdzielne dziedziny





TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ

STREFA WIELKOMIEJSKA - WIELOFUNKCYJNA



W1 W1a, W1b

Strefa
**Restrykcji /
Konserwacji**

Obszar **zachowania**
historycznej
struktury
przestrzennej

W2 W2a, W2b

Strefa
**Równowagi /
Kompromisu**

Obszar
**porządkowania i
uzupełnienia**
historycznej struktury
przestrzennej

W3 W3a, W3b, W3c

Strefa
**Rewolucji /
Kreacji**

Obszar
przekształcania
historycznej struktury
przestrzennej

Strefa A – ścisłej ochrony konserwatorskiej wielokulturowego krajobrazu miasta przemysłowego uznanego za pomnik historii wraz z obszarem buforowym

Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej jest strefą priorytetową ze względu na potrzebę ochrony i opieki konserwatorskiej. Obejmuje obszary o najwyższym stopniu autentyczności i unikatowości, przede wszystkim uznane za pomnik historii wraz ze strefą buforową.

Strefa B – ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych oraz zabytków i ich otoczenia

Strefa obejmuje w szczególności układy urbanistyczne wpisane do rejestru zabytków jak również najlepiej zachowane enklawy śródmiejskiej, XIX-wiecznej zabudowy oraz części układu ruralistycznego (w postaci dawnego siedliska wsi, dworu lub folwarku⁵⁸). Strefa „B” obejmuje także obiekty wpisane do rejestru zabytków wraz z ich otoczeniem i ekspozycją, jak również zabytki wymienione w gminnej ewidencji zabytków w tym w szczególności historyczne układy przestrzenne.

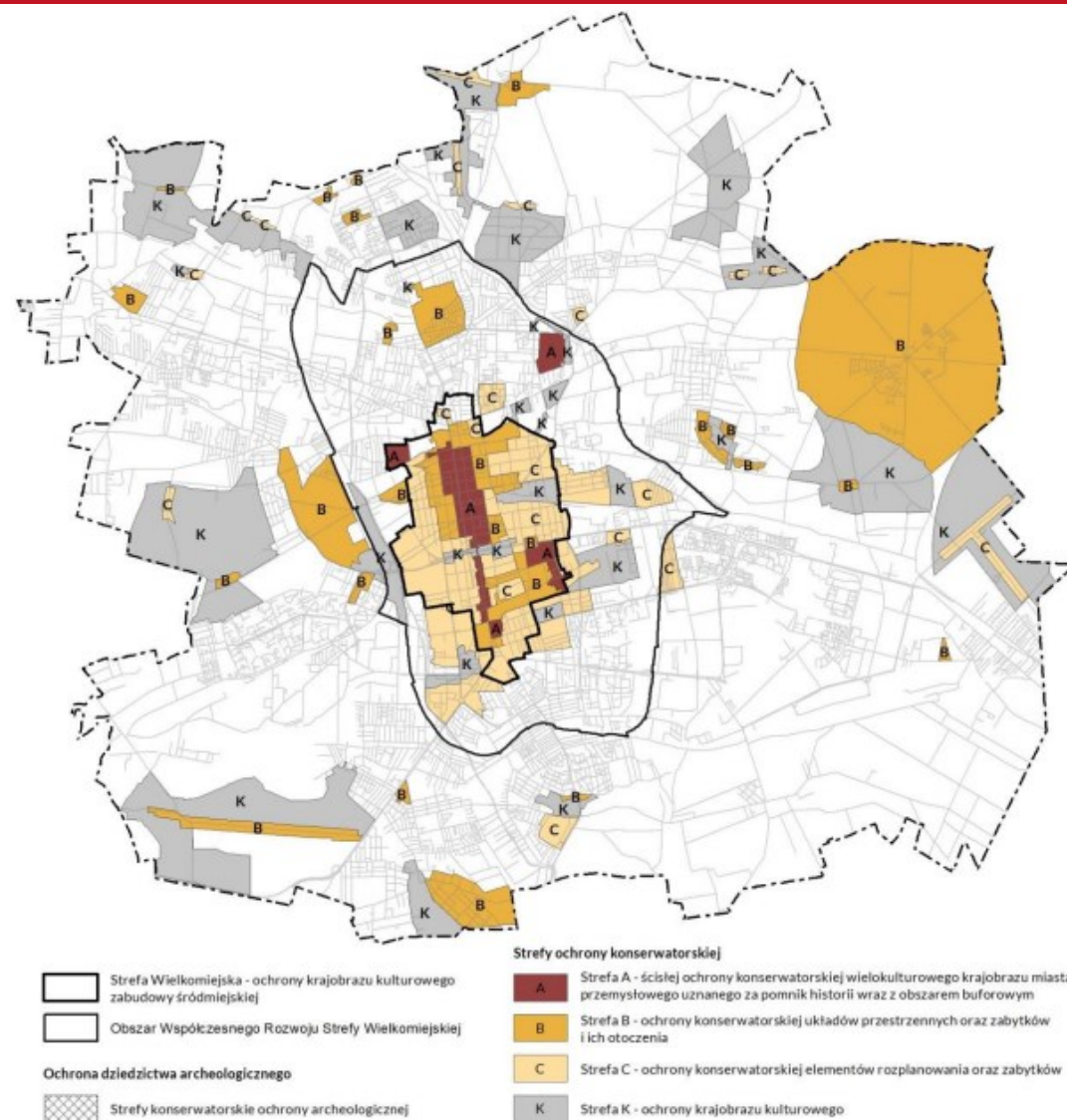
Strefa C – ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania oraz zabytków

Strefa obejmuje obszary zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego tworzących układy przestrzenne lub znajdujących się w rozproszeniu, a także historyczne układy przestrzenne częściowo przekształcone. Są to zarówno fragmenty historycznych układów urbanistycznych, siedliska i układy ruralistyczne, zespoły zabudowy zabytkowej i współczesnej, pojedyncze obiekty zabytkowe, jak również inne wartościowe zespoły i obiekty historyczne oraz dobra kultury współczesnej.

Strefy ochrony konserwatorskiej A, B i C określają dominujący kierunek działań w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, determinując dopuszczalny zakres przekształceń ustalony w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno- przestrzennych (Tabela 18).

Tabela 18 Dopuszczalny zakres przekształceń w strefach ochrony konserwatorskich: A, B i C.

Element historycznego krajobrazu kulturowego (urbanistycznego i ruralistycznego)	Strefa A	Strefa B	Strefa C
Zabytki wraz z otoczeniem	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna
Historyczny przebieg dróg	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna
Zasady lokalizowania zabudowy względem przestrzeni publicznej	ochrona obligatoryjna	ochrona obligatoryjna	ochrona fakultatywna
Zasady lokalizowania zabudowy w głębi działki	ochrona obligatoryjna	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna
Zasady zagospodarowania działki	ochrona obligatoryjna	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna
Historyczne granice działek	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna	ochrona fakultatywna



Rysunek 25 Strefy ochrony konserwatorskiej i archeologicznej

DYLEMATY

zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu

**BRAK WSPÓŁPRACY PRZY SPORZADZANIU STRATEGI I JEJ UZGADNIANIU
ZE SŁUŻBAMI KONSERWATORSKIMI**

PLAN OGÓLNY

- Brak ustaleń

WNIOSKI I UZGODNIENIA Z SŁUŻBAMI KONSERWATORSKIMI



zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych
- kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej

PLAN OGÓLNY

- strefa komunikacyjna



Podział dróg na kategorie i zarządców

Droga publiczna to droga zaliczona do jednej z kategorii dróg:

- drogi gminnej,
- drogi powiatowej,
- drogi wojewódzkiej,
- drogi krajowej.

Podstawą do zmiany przebiegu drogi publicznej lub jej zaliczenia do dróg publicznych jest:

- w przypadku drogi gminnej uchwała Rady Gminy,
- w przypadku drogi powiatowej uchwała Rady Powiatu,
- w przypadku drogi wojewódzkiej uchwała Sejmiku Województwa,
- w przypadku drogi krajowej zmiana rozporządzenia ministra właściwego ds. transportu.

Zarządcami dróg są:

- dla dróg krajowych – Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad,
- dla dróg wojewódzkich – zarząd województwa,
- dla dróg powiatowych – zarząd powiatu,
- dla dróg gminnych – wójt (burmistrz, prezydent miasta).

Podział dróg na klasy oraz ich rola w systemie komunikacyjnym

Wyróżnia się następujące klasy:

A – autostrada – łączenie dużych miast, regionów, państw

S – droga ekspresowa - łączenie dużych miast, regionów, państw

GP – droga główna ruchu przyspieszonego – łączenie miast, regionów, państw

G – droga główna – łączenie dzielnic, miast, wsi, regionów

Z – droga zbiorcza – łączenie osiedli, dzielnic, wsi..., ograniczona obsługa działek

L – droga lokalna – łączenie dróg odjazdowych, obsługa działek

D – droga dojazdowa – obsługa działek

Droga, w zależności od kategorii, powinna mieć klasę:

- 1.droga kategorii krajowej – standardowo klasę A, S lub GP, w trudnych warunkach dopuszcza się – G;
- 2.droga kategorii wojewódzkiej – standardowo klasę G, dopuszcza się – GP, w trudnych warunkach – Z;
- 3.droga kategorii powiatowej – standardowo klasę Z, dopuszcza się – G lub GP, w trudnych warunkach – L;
- 4.droga kategorii gminnej – standardowo klasę D lub L, dopuszcza się – Z, G lub GP.

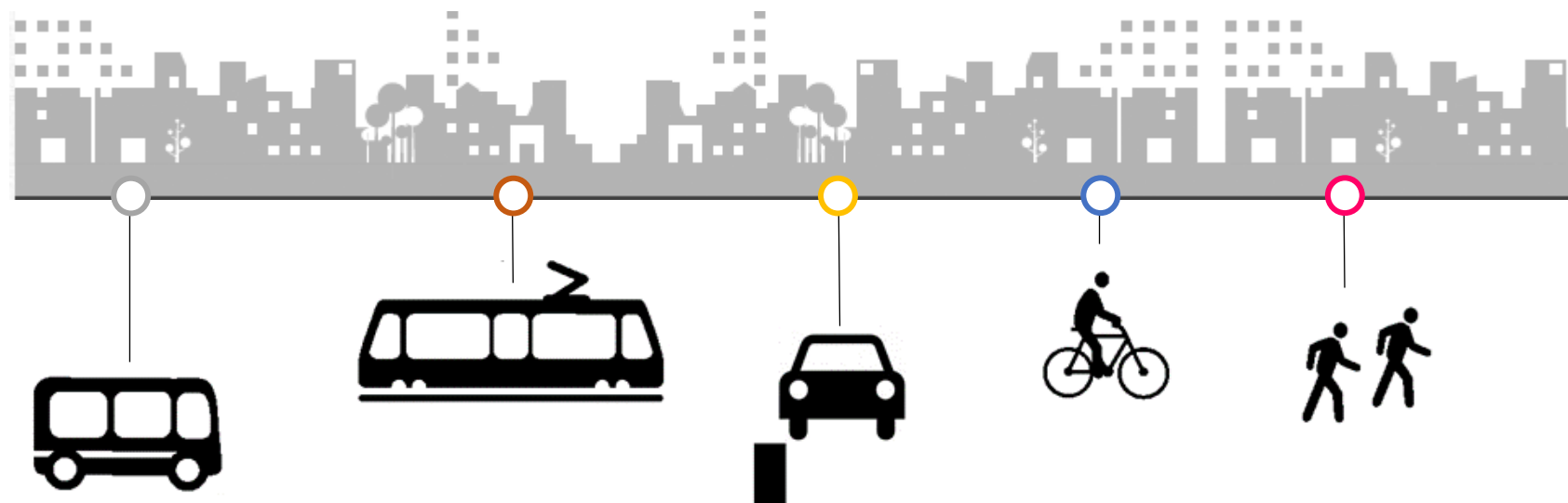
PLANOWANIE
STRATEGICZNE
KRAJOWE,
WOJEWÓDZKIE

PLANOWANIE
STRATEGICZNE
WOJEWÓDZKIE,
PONADLOKALNE,
(POWIATOWE),
GMINNE

PLANOWANIE
MIEJSCOWE GMINNE

Polityka rozwoju systemów komunikacji

Zrównoważona mobilność














Wszyscy potrzebują przestrzeni w mieście!

STRATEGIA – STUDIUM ŁODZI






główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych

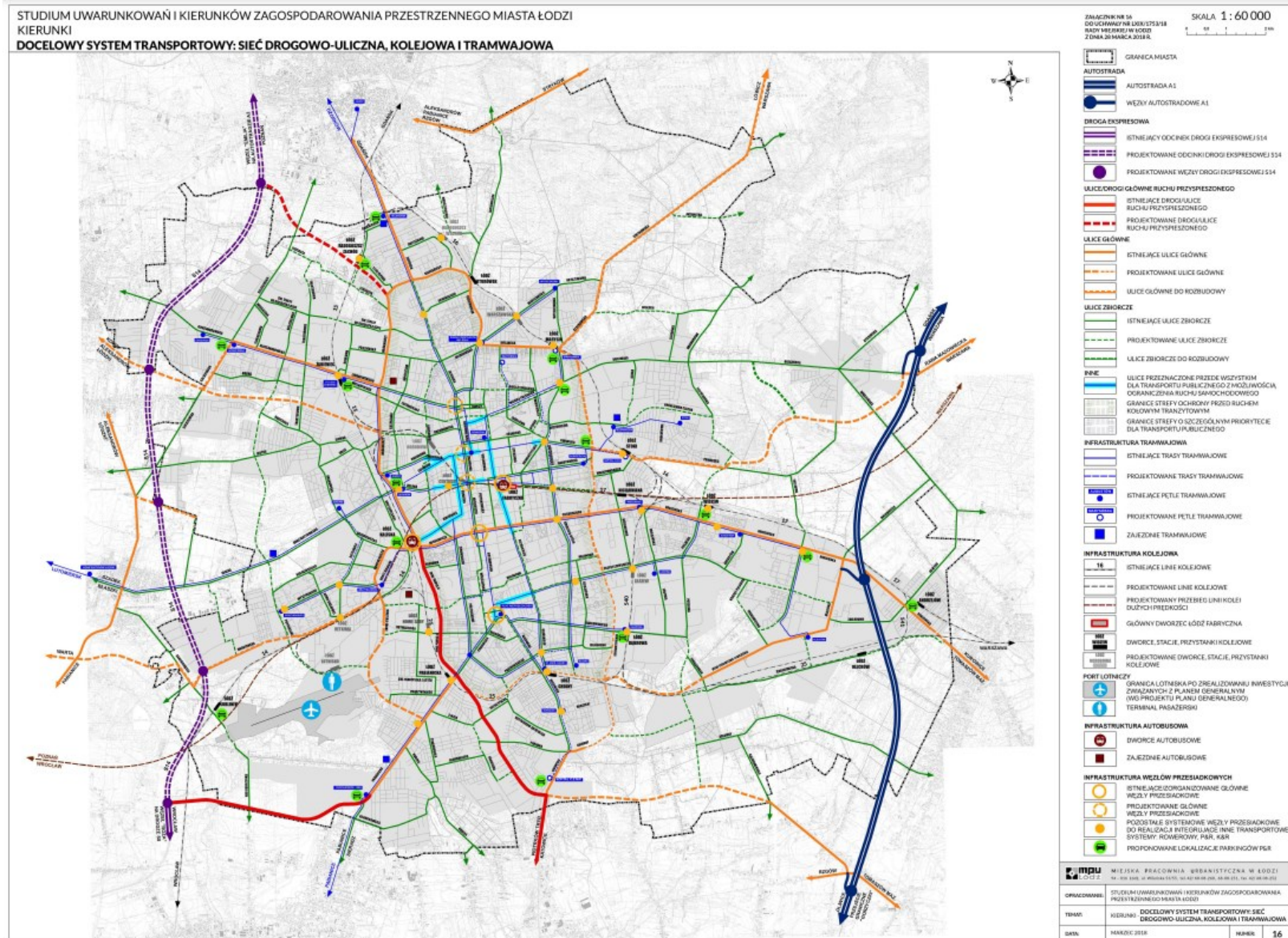
ROZWIN WSZYST

Uwarunkowania

-  Zal. 1. TEKST UWARUNKOWAŃ
-  Zal. 2. Stan istniejący
-  Zal. 3. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 4. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 5. Krajobraz
-  Zal. 6. Komunikacja
-  Zal. 7. Wodociągi i kanalizacja
-  Zal. 8. Studnie
-  Zal. 9. Energetyka
-  Zal. 10. Gaz
-  Zal. 11. Ciepło

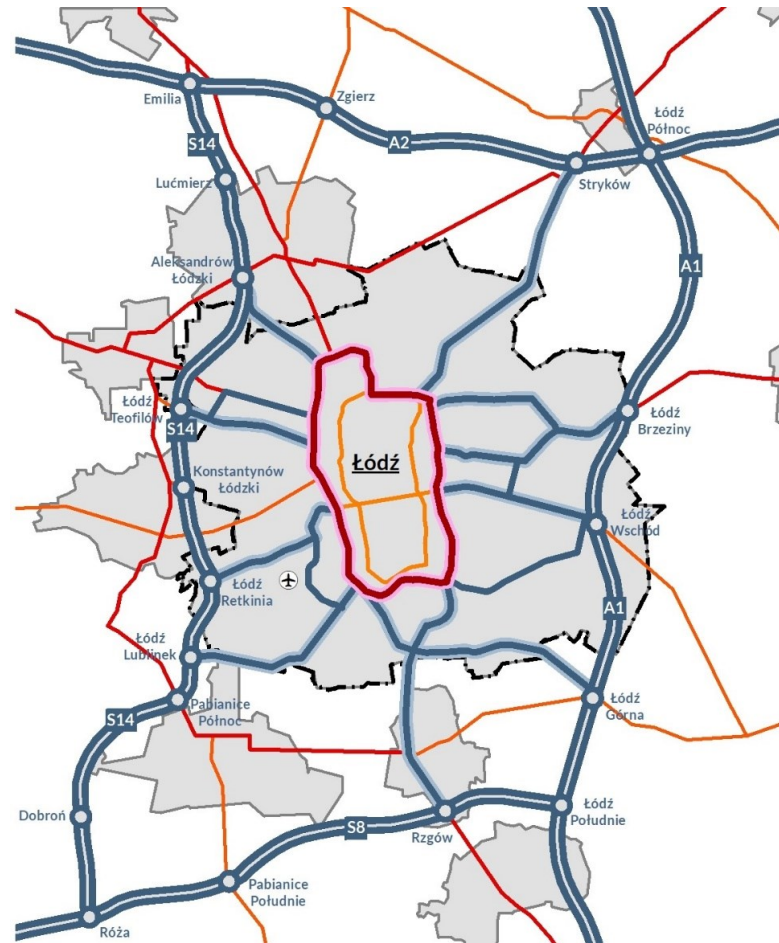
Kierunki





-  Zal. 12. TEKST KIERUNKÓW I KARTY USTALEŃ
-  Zal. 13. JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE - MAPA GŁÓWNA STUDIUM
-  Zal. 14. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 15. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 16. Komunikacja



Aksjomaty Systemu Transportowego

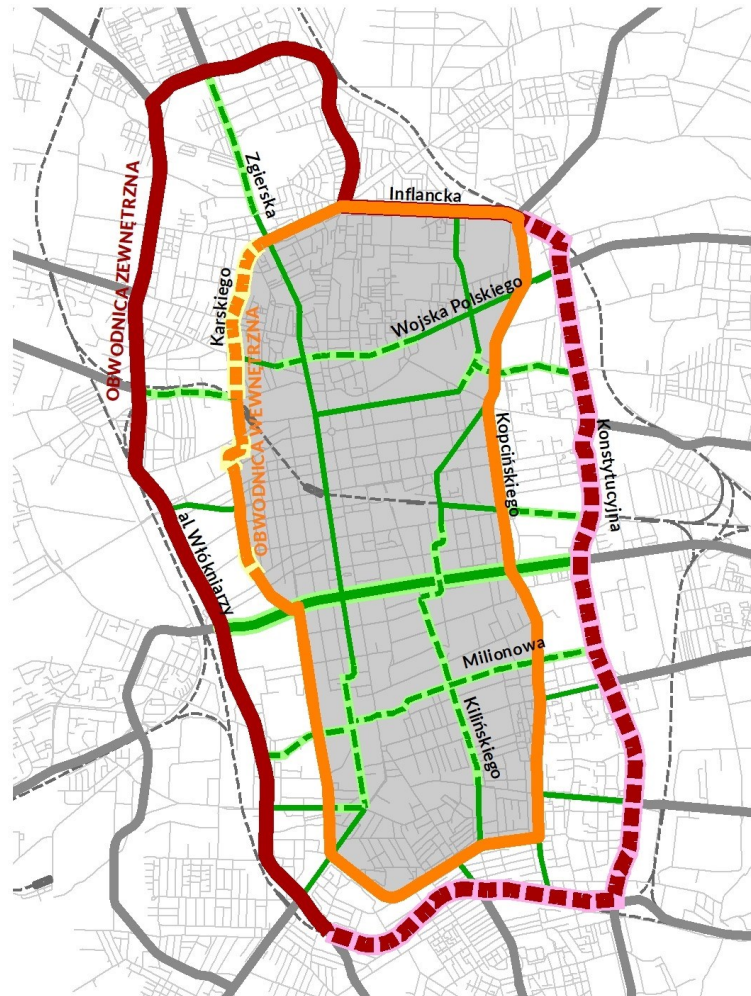
Dojazdy do ringu autostradowego







-  Obwodnica zewnętrzna
-  Główne dojazdy do ringu
-  Ring autostradowy z połączeniami
-  Uzupełniające dojazdy do ringu

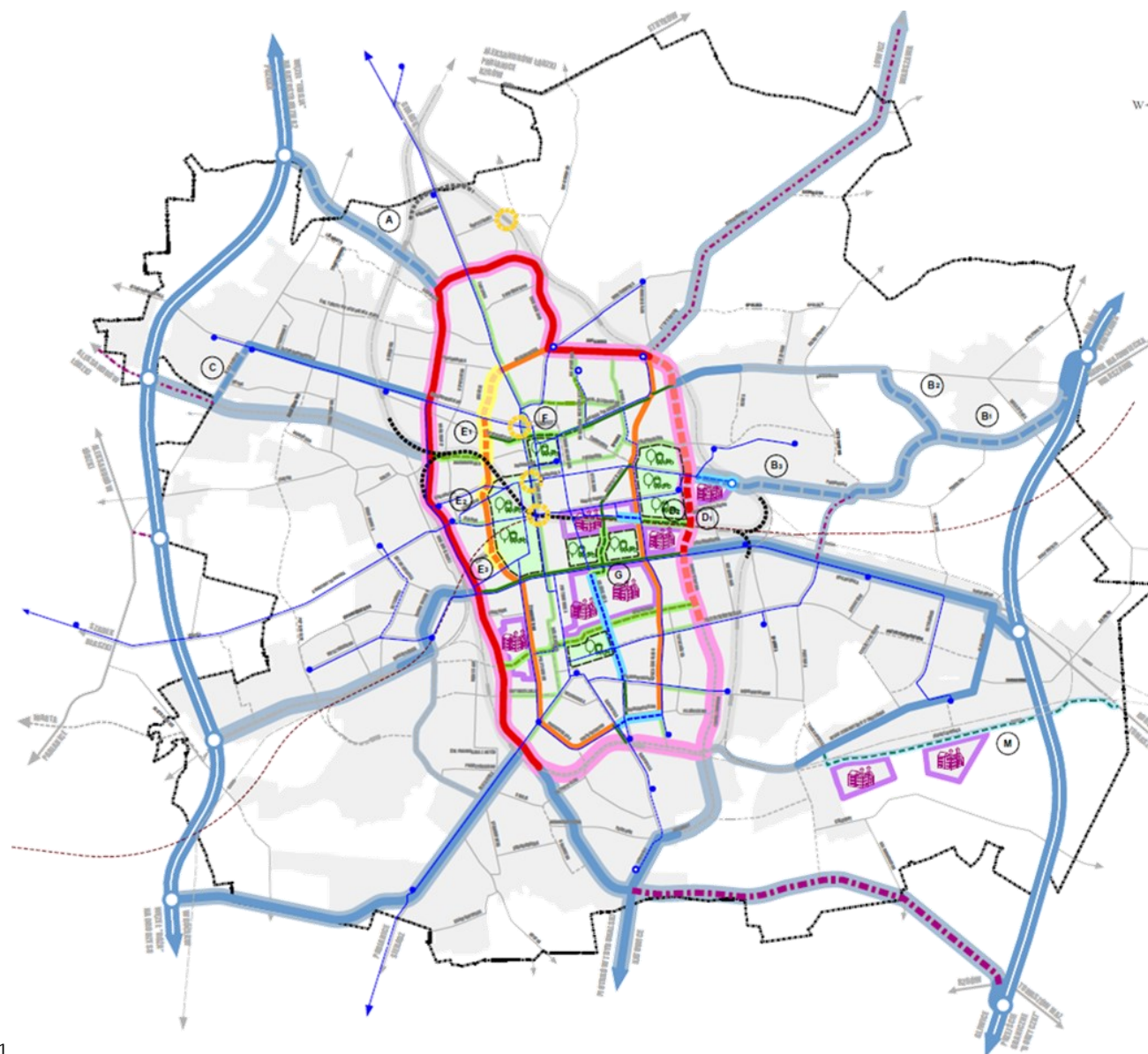
Aksjomaty Systemu Transportowego

Układ ramowo-rusztowy



-  Obwodnica zewnętrzna
-  Obwodnica wewnętrzna
-  Układ rusztowy w centrum
-  Główny element układu rusztowego:
Trasa W-Z

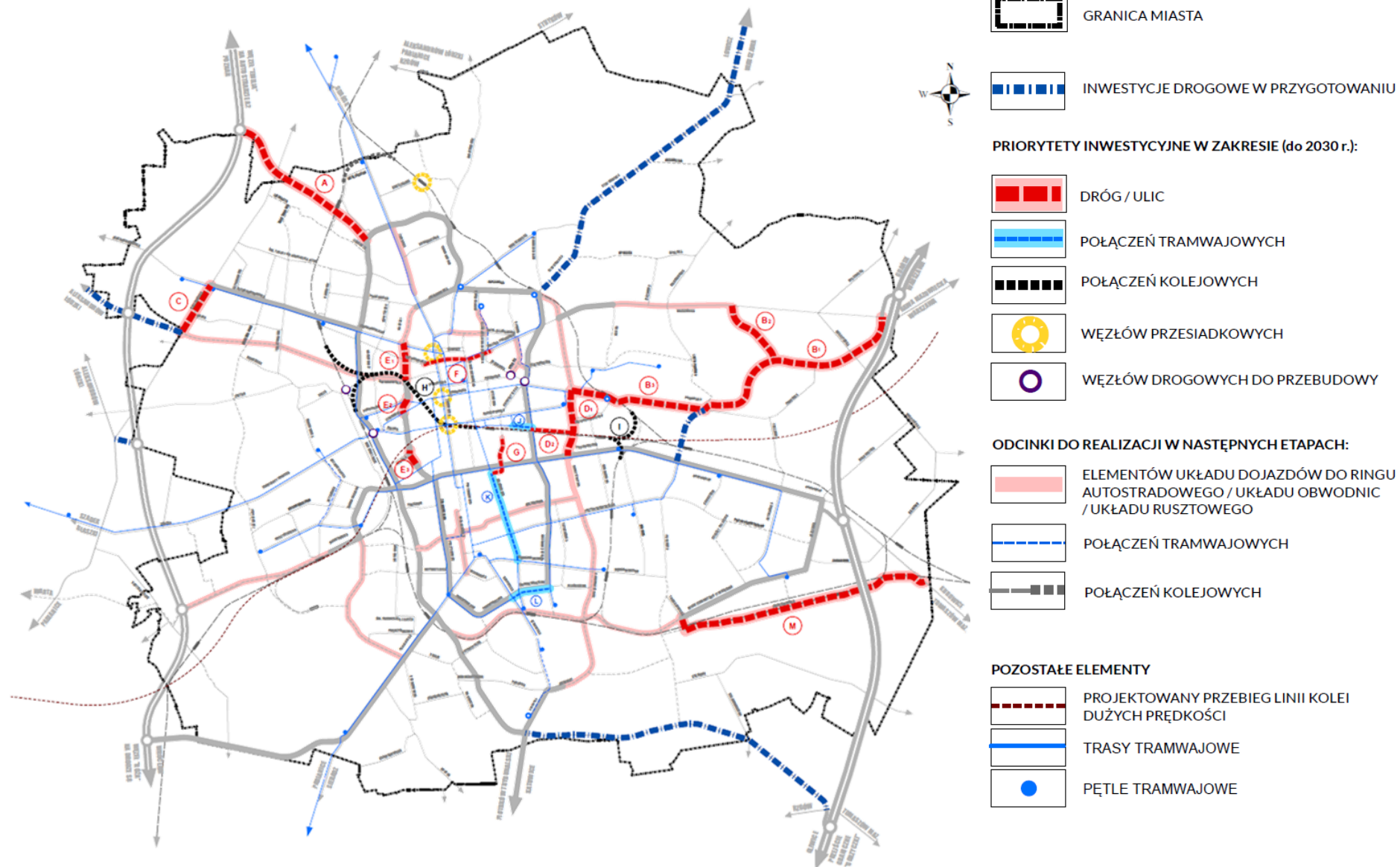
Inwestycje priorytetowe Studium do 2050 r.



PRIORYTETY			
PRIORYTET (2030)	2 ETAP (2050)	DALSZA PERSPEKTYWA	INWESTYCJE W ZAKRESIE:
			DOJAZDY DROGOWE DO RINGU AUTOSTRADOWEGO I WIĄZDY DO MIASTA
			ZEWNETRZNA OBWODNICA DROGOWA
			WEWNĘTRZNA OBWODNICA ULICZNA
			UKŁAD ULIC W CENTRUM
			DOJAZD DO TERENÓW AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
			POŁĄCZENIA KOLEJOWE
			POŁĄCZENIA TRAMWAJOWE
			ZINTEGROWANE WĘZŁY PRZEZIADKOWE

- KLUCZOWE OBSZARY WYMAGAJĄCE NOWYCH POŁĄCZEŃ LUB INWESTYCJI DROGOWYCH/ TRAMWAJOWYCH/ KOLEJOWYCH
- OBSZARY Z USPOKOJONYM RUCHEM WYMAGAJĄCE TRAS OBWODOWYCH
- FRAGMENT RINGU AUTOSTRADOWEGO WOKÓŁ ŁODZI (A1, S14)
- ISTNIEJĄCE DOJAZDY DROGOWE DO RINGU AUTOSTRADOWEGO
- INWESTYCJE DROGOWE W PRZYGOTOWANIU
- UZUPEŁNIAJĄCE DOJAZDY DROGOWE DO RINGU AUTOSTRADOWEGO DO BUDOWY LUB ROZBUDOWY
- ISTNIEJĄCE ODCINKI ZEWNETRZNEJ OBWODNICY DROGOWEJ ŁODZI
- ISTNIEJĄCE ODCINKI WEWNĘTRZNEJ OBWODNICY ULICZNEJ ŁODZI
- ISTNIEJĄCE FRAGMENTY PRIORYTETÓW INWESTYCYJNYCH UKŁADU RUSZTOWEGO CENTRUM
- GŁÓWNY ELEMENT UKŁADU RUSZTOWEGO - TRASA W-Z
- POZOSTAŁE ULICE UKŁADU RUSZTOWEGO CENTRUM

Inwestycje priorytetowe Studium do 2030 r.

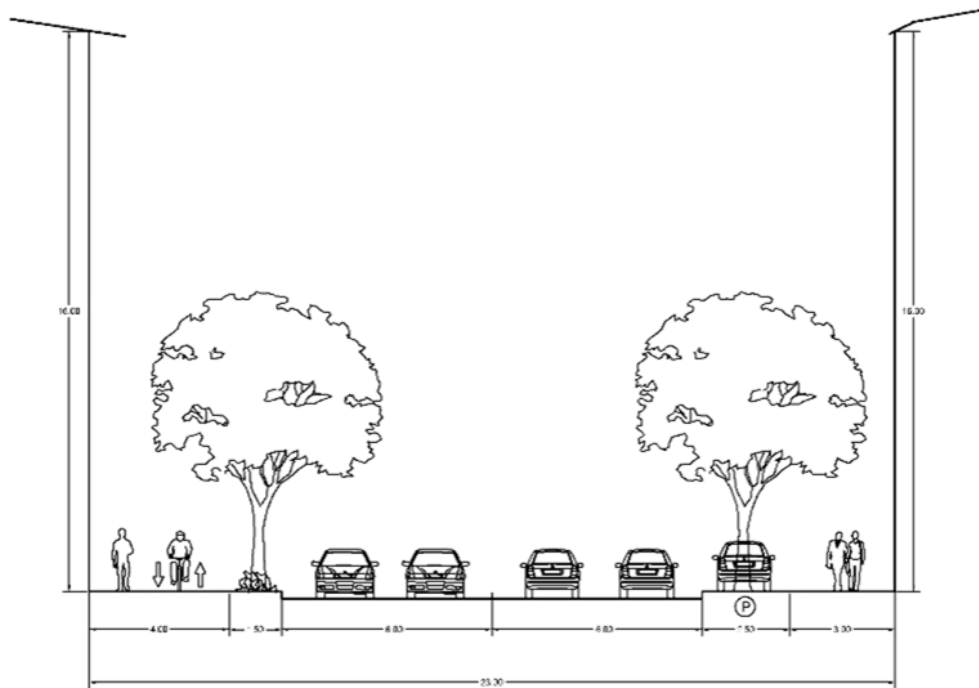


Strefa centralna - Zrównoważona mobilność

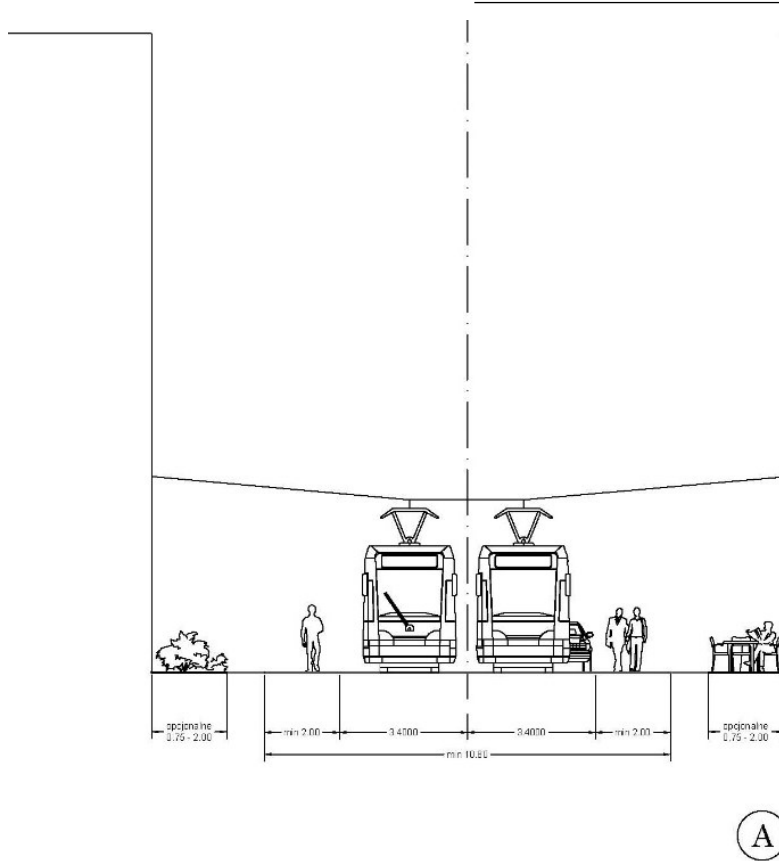


Ulice dla konkretnych użytkowników

1. DLA SAMOCHODÓW



Ulice dla konkretnych użytkowników

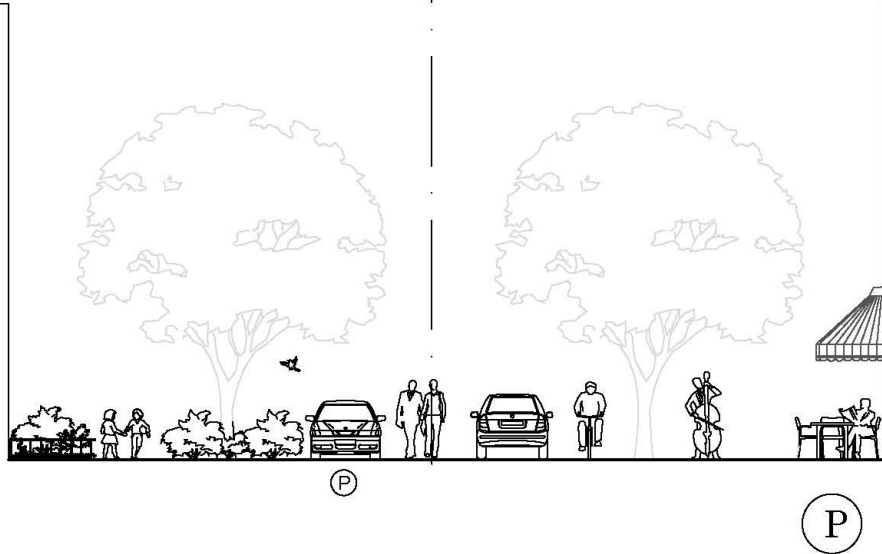


2. DLA TRANSPORTU PUBLICZNEGO

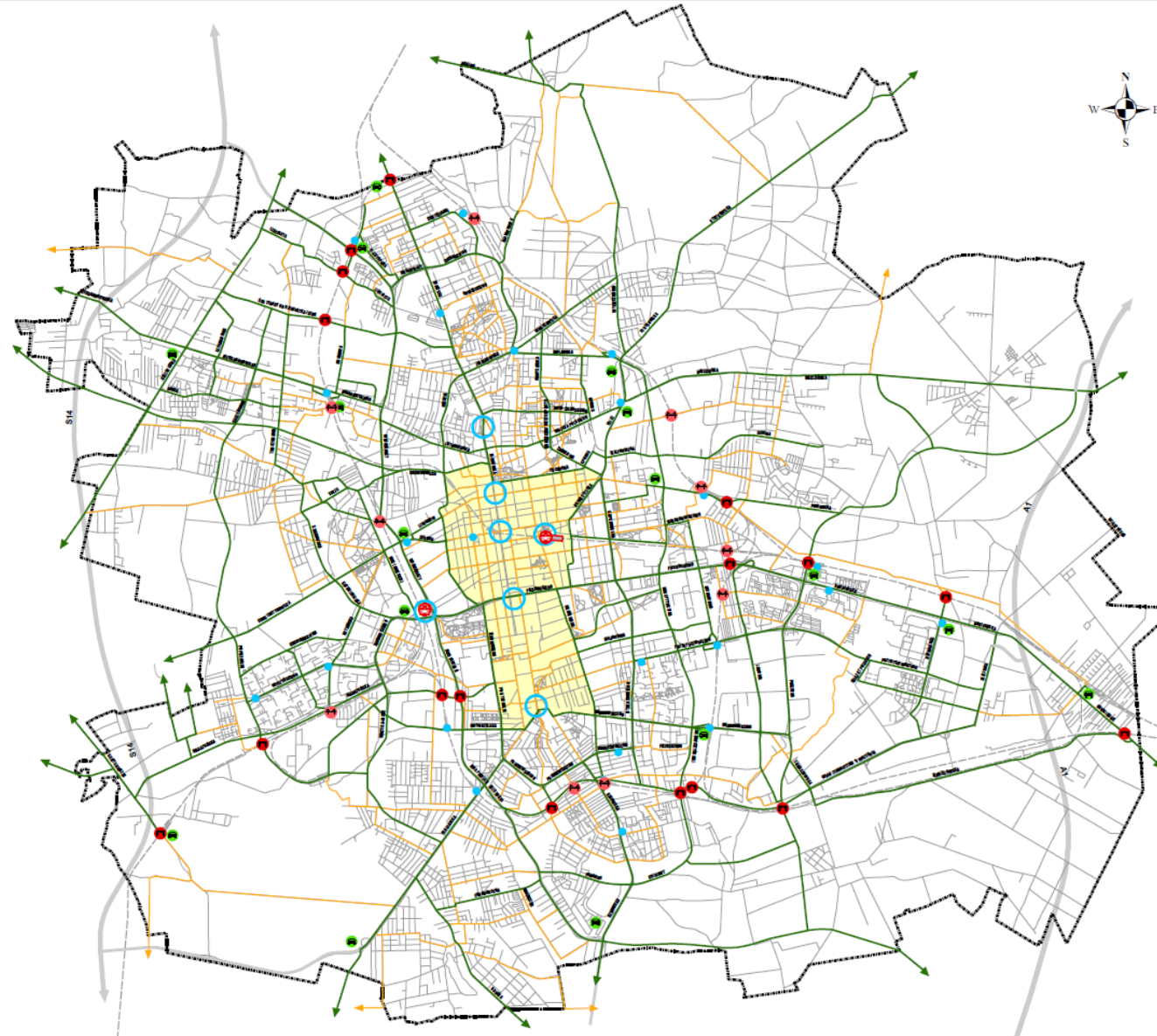


Ulice dla konkretnych użytkowników

3. DLA LUDZI



Polityka rowerowa - docelowy system połączeń rowerowych



DYLEMATY

zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- główne korytarze i elementy sieci transportowych, w tym pieszych i rowerowych
- kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej

BRAK WSPÓŁPRACY PRZY SPORZADZANIU STRATEGII I JEJ UZGADNIANIU Z ZARZĄDCAMI DRÓG

PLAN OGÓLNY

- strefa komunikacyjna **OGRANICZENIA W WYZNACZANIU**

13	SK	strefa komunikacyjna ⁴⁾	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej ³⁾	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-
----	----	------------------------------------	--	---	---

⁴⁾ Strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.



zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej
- kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej
- zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

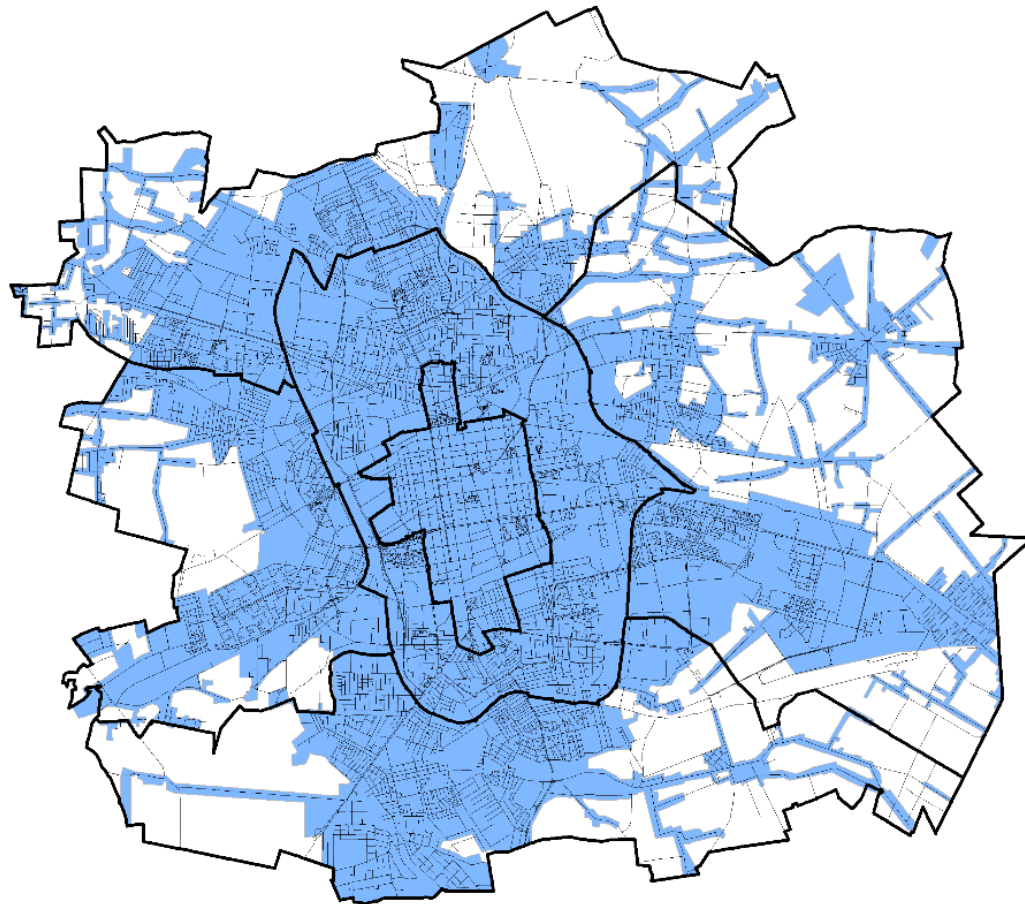
PLAN OGÓLNY

- strefa infrastrukturalna
- standardy urbanistyczne (fakultatywne):
 - zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:
 - 1) szkoły podstawowej - położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:
 - 1500 m w miastach,
 - 3000 m poza miastami

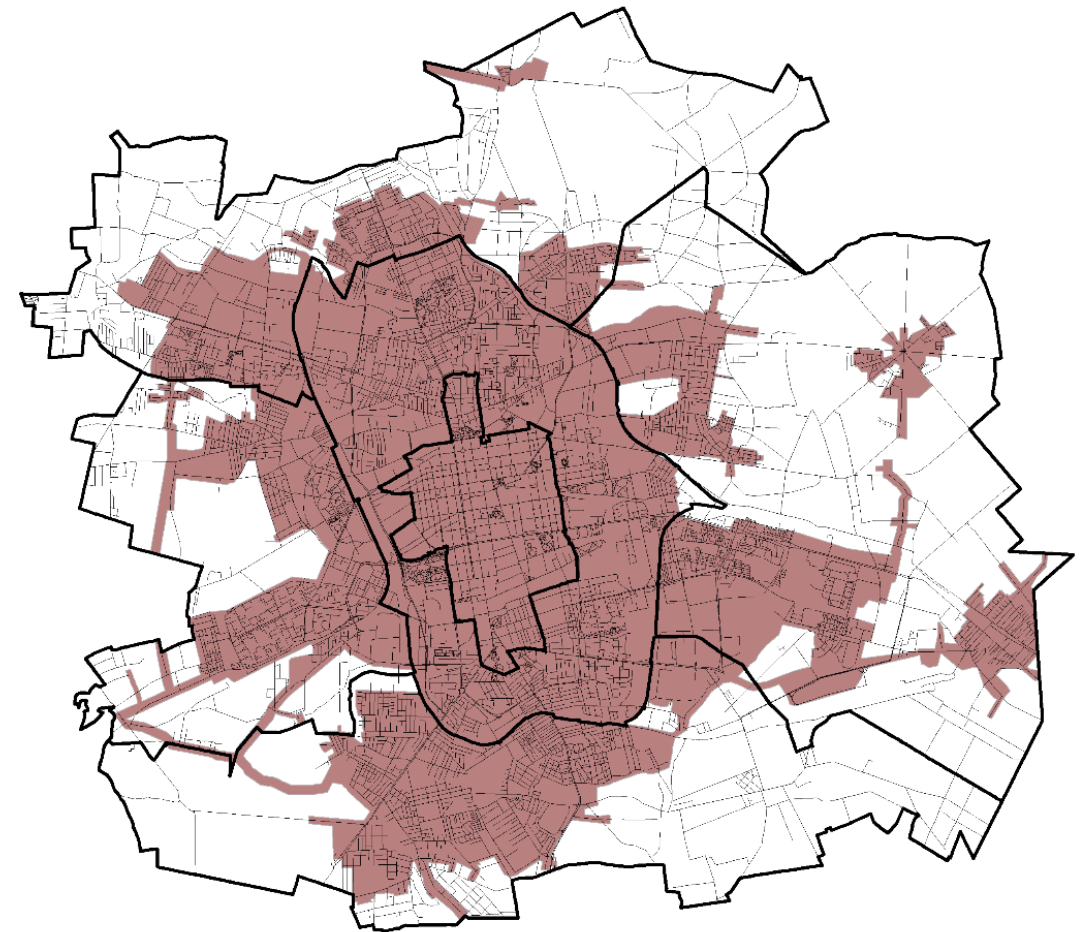


ZASIĘG INFRASTRUKTURY – główne sieci

Wodociąg

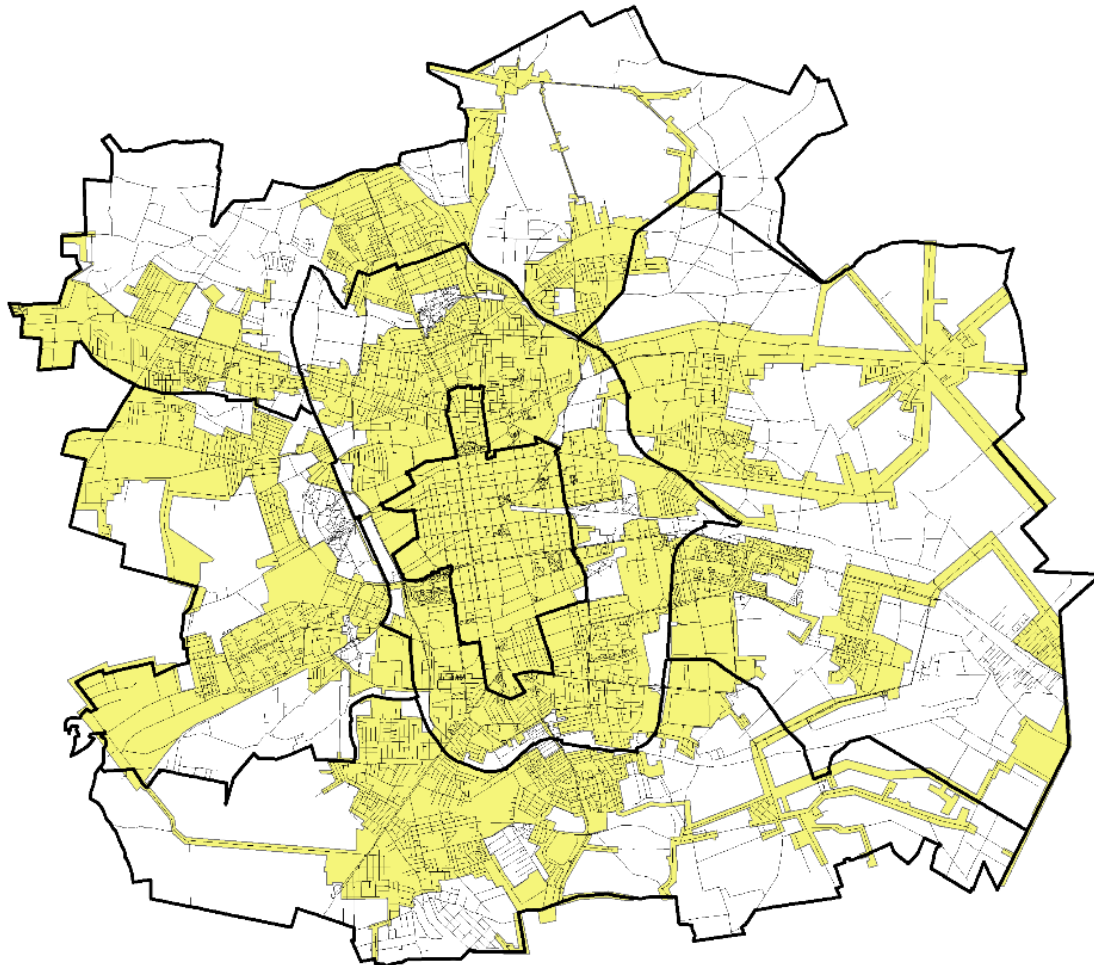


Kanalizacja

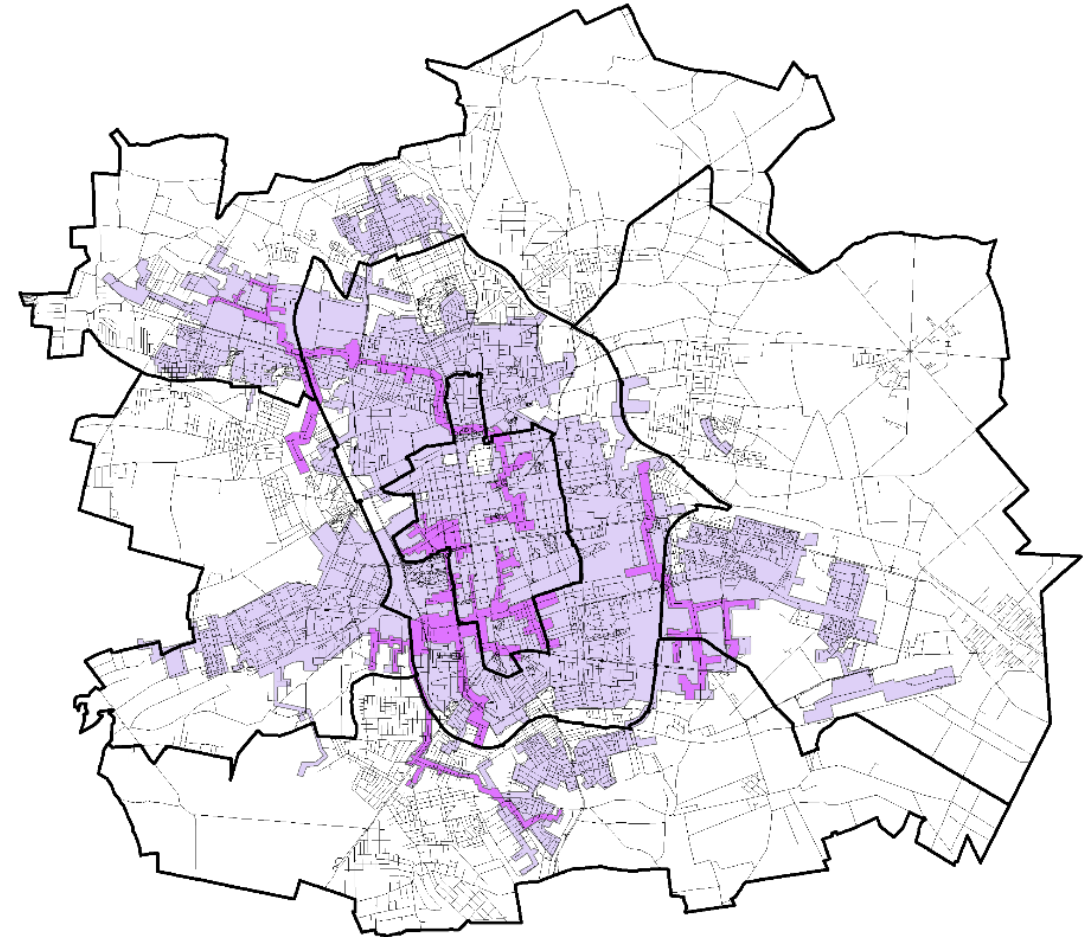


ZASIĘG INFRASTRUKTURY – główne sieci

Gazociąg

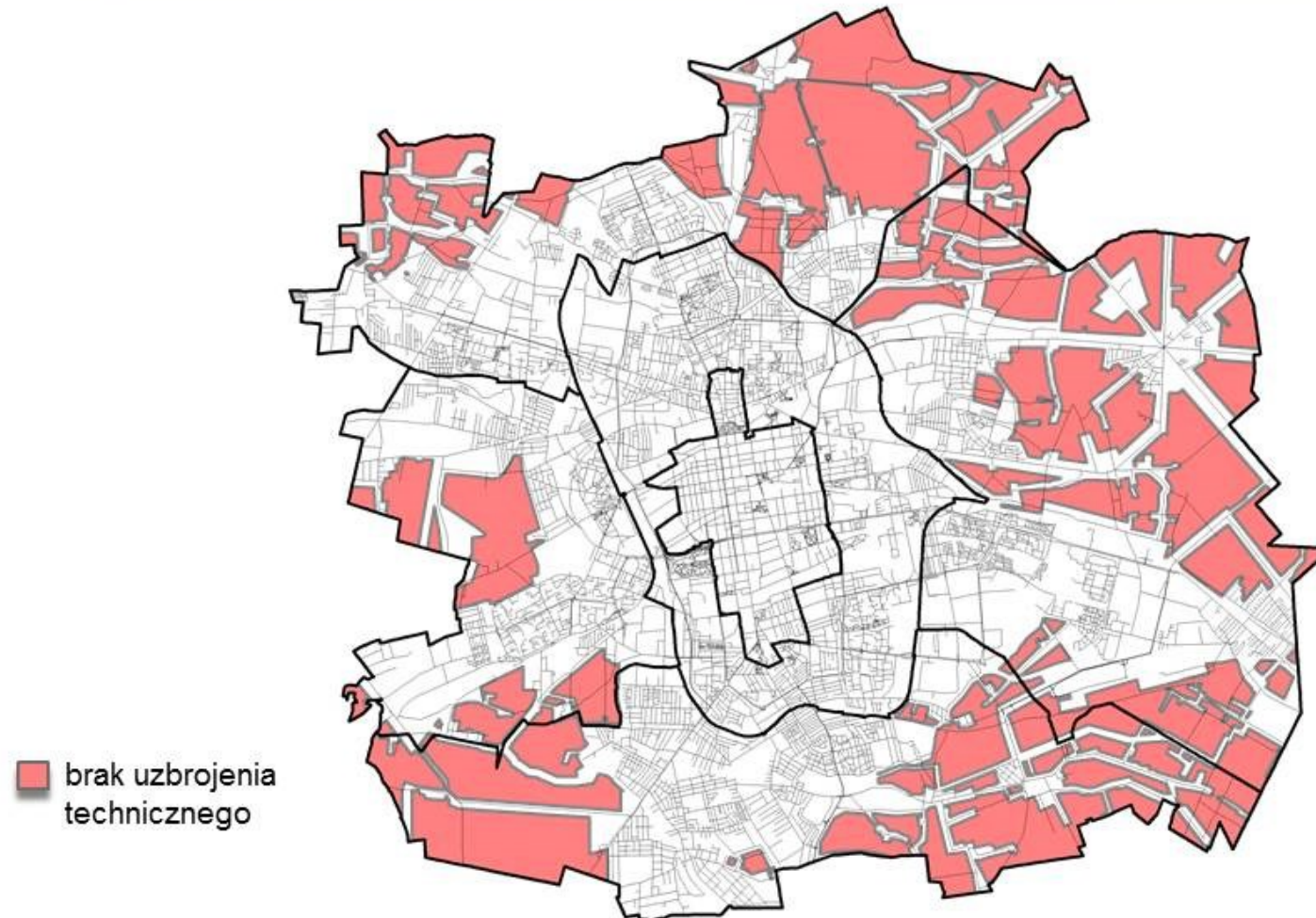


Ciepłociąg



Waloryzacja ekonomiczna urbanizacji

TERENY BEZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

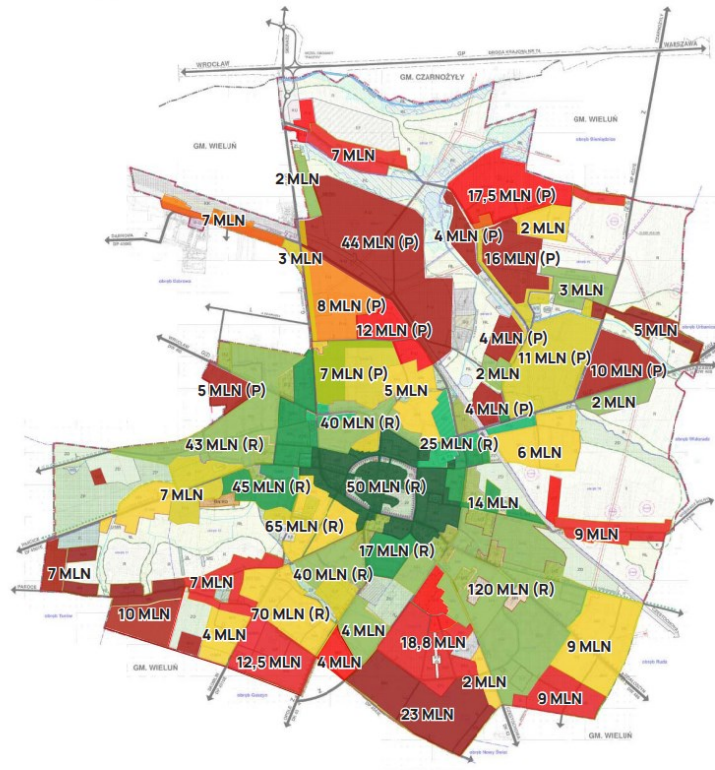


To nie jest takie skomplikowane...

WALORYZACJA EKONOMICZNA URBANIZACJI w pracach studenckich

05. FINANSE WIELUNIA

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WIELUŃ
 MIASTO WIELUŃ – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA
 Zak. nr 3 do uchwały Nr LXIII/75/22 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 24 marca 2022 r.



	2010	2017	2022	Zmiana
Ludność Wielunia	32424	31849	29884	
Budżet Gminy	66 536 340 zł	125 492 833 zł	143 936 475 zł	116%
Budżet Gminy na mieszkańca	2 052 zł	3 940 zł	4 816 zł	235%
Wydatki Gminy	71 406 429 zł	121 492 833 zł	155 288 190 zł	117%
Wydatki inwestycyjne	15 512 549 zł	24 179 296 zł	32 629 040 zł	211%
Wydatki inwestycyjne bez długu	10 642 460 zł	28 179 296 zł	21 277 325 zł	200%
Inwestycje na mieszkańca	476 zł	759 zł	1 091 zł	129%
Inwestycje bez zadłużenia jako procent budżetu	15%	23%	15%	0%

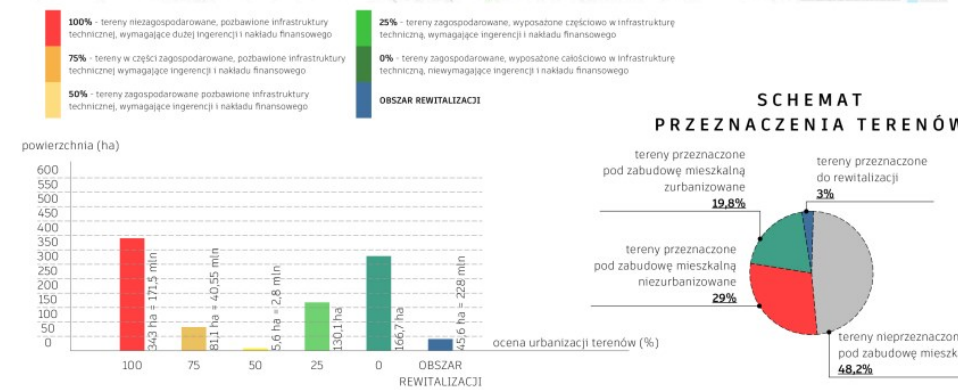
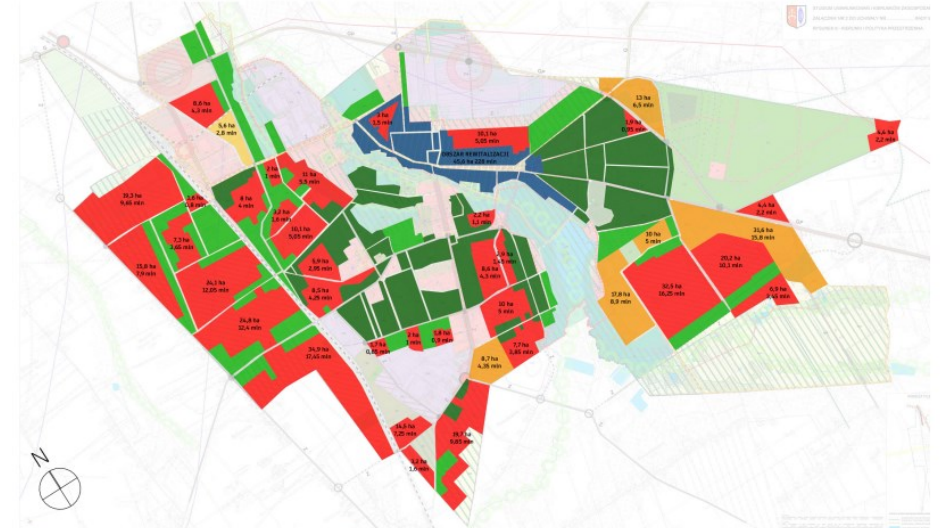
Działanie	Zbiorczy koszt działania	Przybliżony czas realizacji
Urbanizacja	181 MLN zł	5,6 roku
Rewitalizacja	515 MLN zł	16 lat
Inwestycje w przemysł	131 MLN zł	4 lata
SUMA	827 MLN zł	26 lat



Wnioski dla planowania przestrzennego:

- Planowanie obszarów zabudowy w południowej części Wielunia wymaga racjonalizacji
- Należy zrównoważyć i zrationalizować o szacunki demograficzne przestrzeń pod zabudowę przemysłową
- Tereny zabudowy wielorodzinnej zajmujące obszar na południe i zachód od śródmieścia wymagają poprawy stanu technicznego oraz zmian projektowych pod względem komunikacji pieszej i rowerowej

OCENA URBANIZACJI TERENÓW














STRATEGIA – STUDIUM ŁODZI






główne elementy
infrastruktury technicznej i
społecznej

ROZWIŃ WSZYST

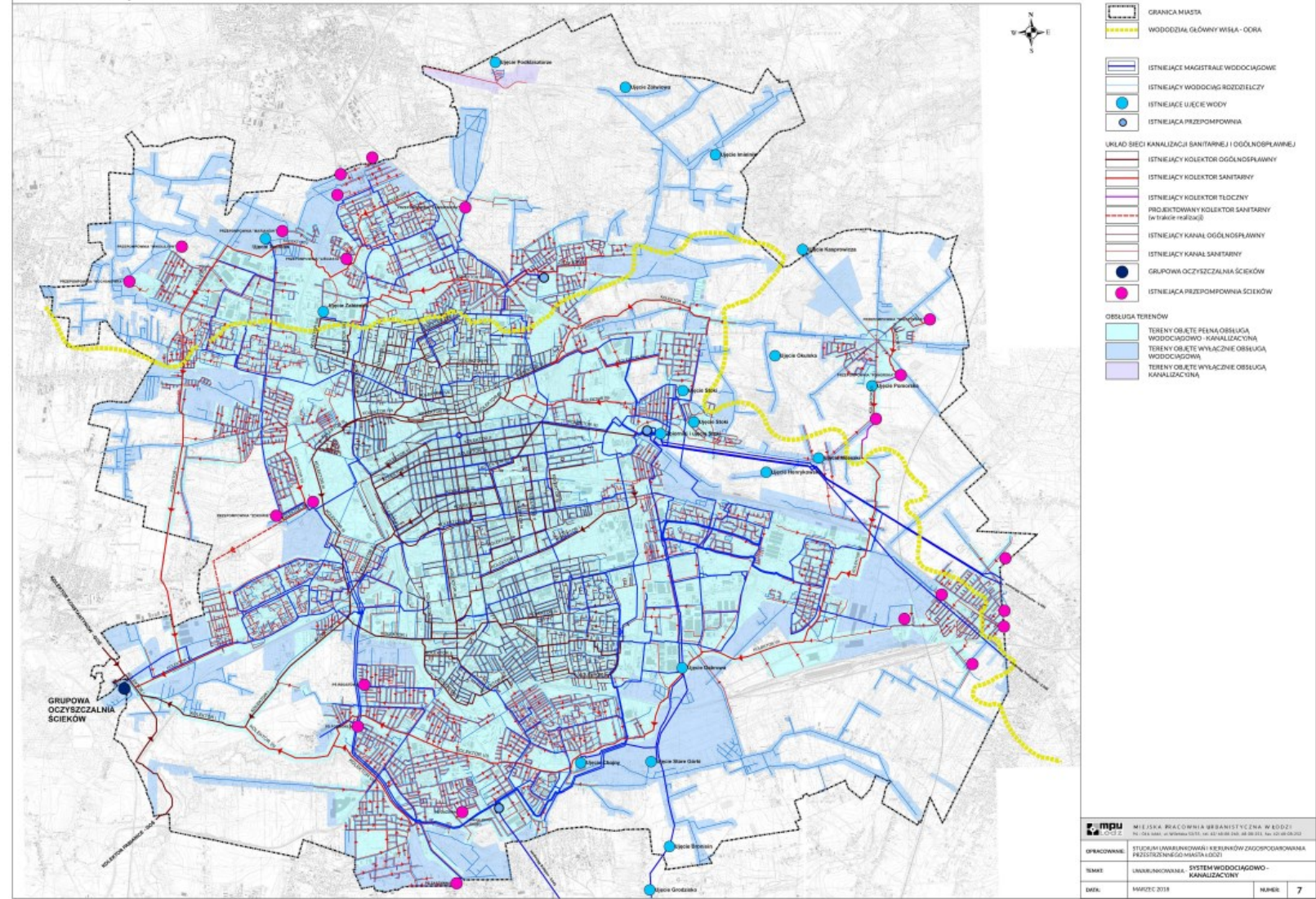
Uwarunkowania

-  Zal. 1. TEKST UWARUNKOWAŃ
-  Zal. 2. Stan istniejący
-  Zal. 3. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 4. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 5. Krajobraz
-  Zal. 6. Komunikacja
-  Zal. 7. Wodociągi i kanalizacja
-  Zal. 8. Studnie
-  Zal. 9. Energetyka
-  Zal. 10. Gaz
-  Zal. 11. Ciepło

Kierunki

-  Zal. 12. TEKST KIERUNKÓW I KARTY USTALEŃ
-  Zal. 13. JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE - MAPA GŁÓWNA STUDIUM
-  Zal. 14. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 15. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 16. Komunikacja

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI UWARUNKOWANIA SYSTEM WODOCIĄGOWO - KANALIZACYJNY














STRATEGIA – STUDIUM ŁODZI






główne elementy
infrastruktury technicznej i
społecznej

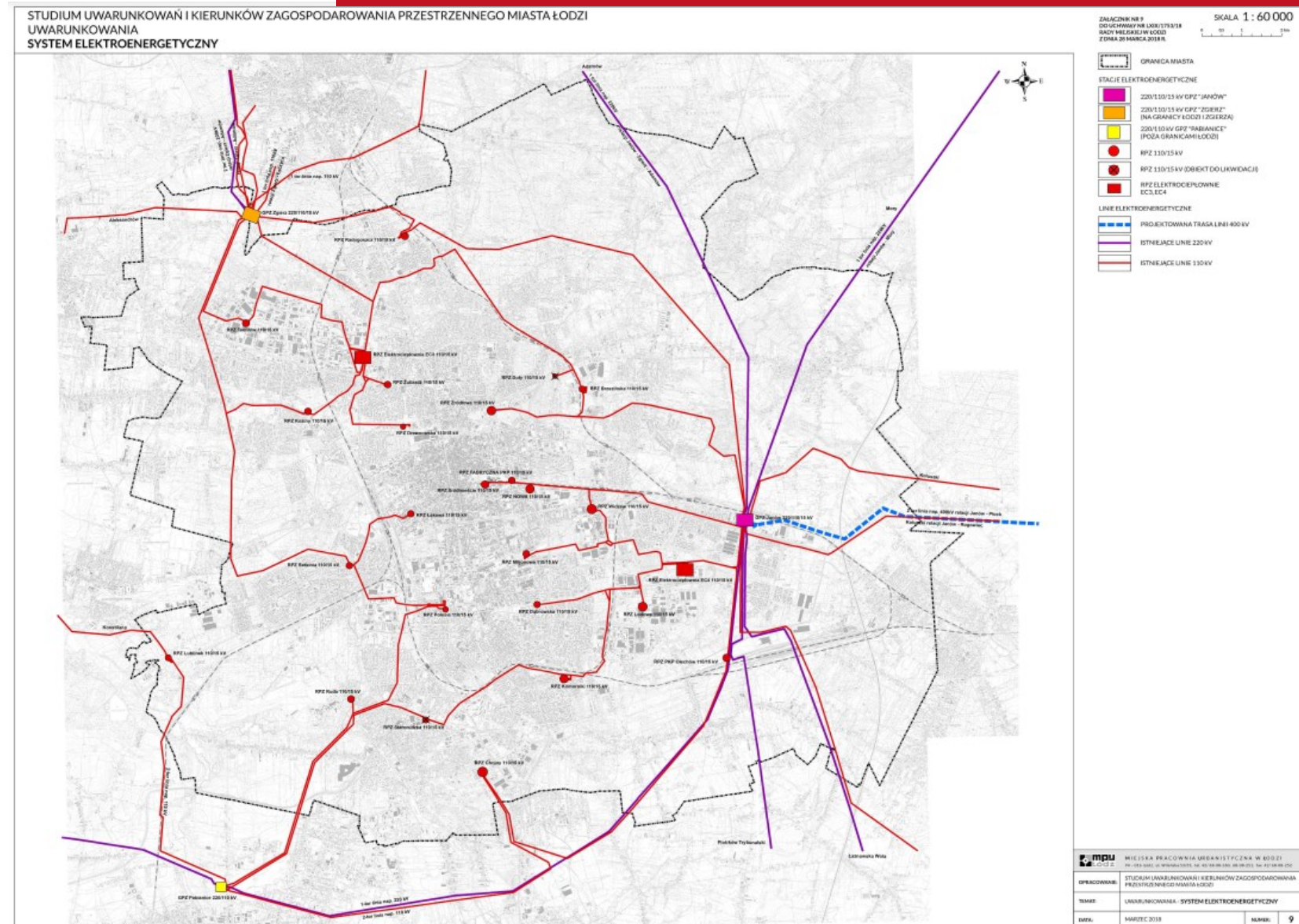
ROZWIŃ WSZYST

Uwarunkowania

-  Zal. 1. TEKST UWARUNKOWAŃ
-  Zal. 2. Stan istniejący
-  Zal. 3. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 4. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 5. Krajobraz
-  Zal. 6. Komunikacja
-  Zal. 7. Wodociągi i kanalizacja
-  Zal. 8. Studnie
-  Zal. 9. Energetyka
-  Zal. 10. Gaz
-  Zal. 11. Ciepło

Kierunki

-  Zal. 12. TEKST KIERUNKÓW I KARTY USTALEŃ
-  Zal. 13. JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE - MAPA GŁÓWNA STUDIUM
-  Zal. 14. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 15. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 16. Komunikacja














STRATEGIA – STUDIUM ŁODZI






główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej

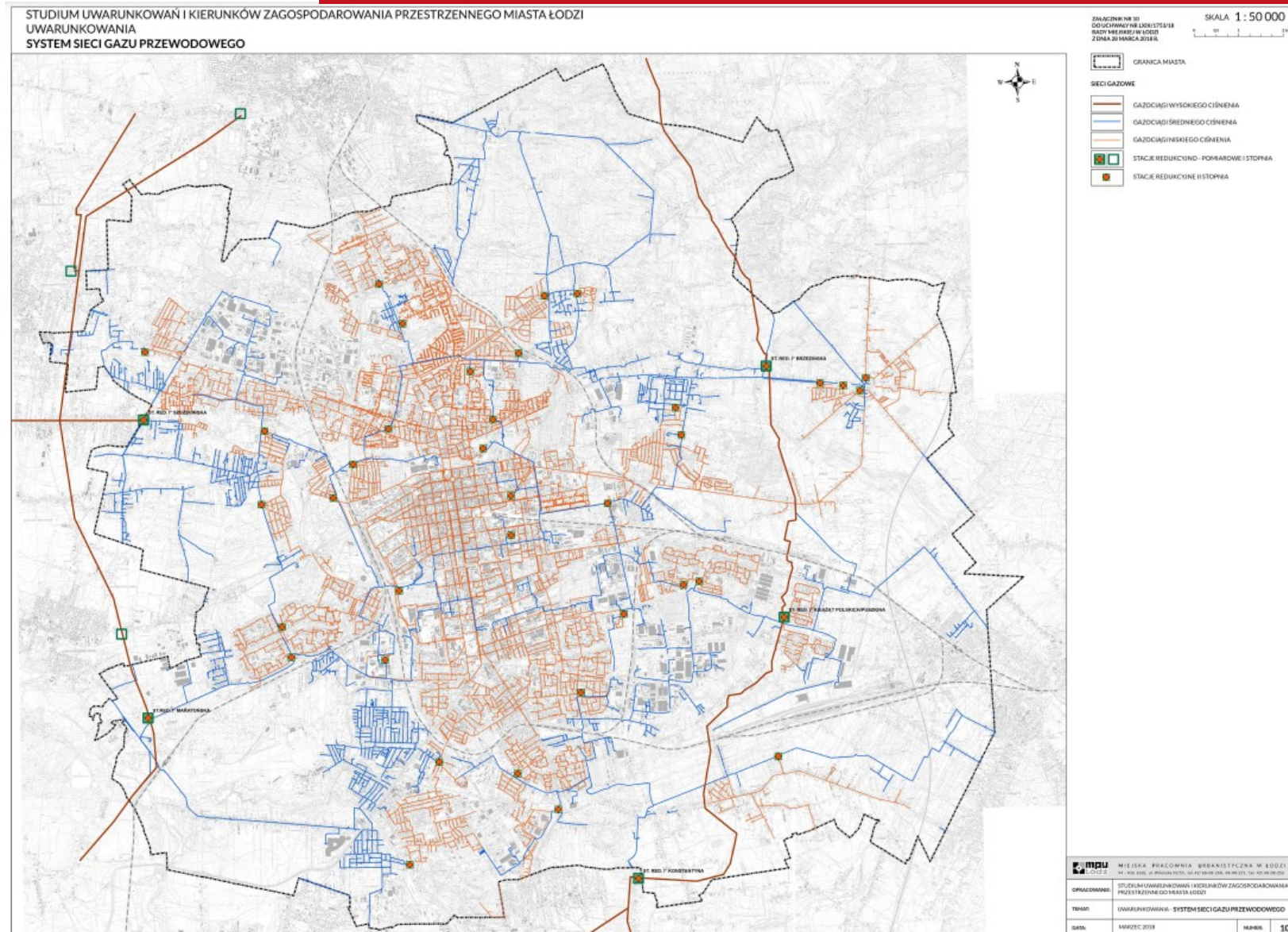
ROZWIŃ WSZYST

Uwarunkowania

-  Zal. 1. TEKST UWARUNKOWAŃ
-  Zal. 2. Stan istniejący
-  Zal. 3. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 4. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 5. Krajobraz
-  Zal. 6. Komunikacja
-  Zal. 7. Wodociągi i kanalizacja
-  Zal. 8. Studnie
-  Zal. 9. Energetyka
-  Zal. 10. Gaz
-  Zal. 11. Ciepło

Kierunki

-  Zal. 12. TEKST KIERUNKÓW I KARTY USTALEŃ
-  Zal. 13. JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE - MAPA GŁÓWNA STUDIUM
-  Zal. 14. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 15. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 16. Komunikacja














STRATEGIA – STUDIUM ŁODZI






główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej

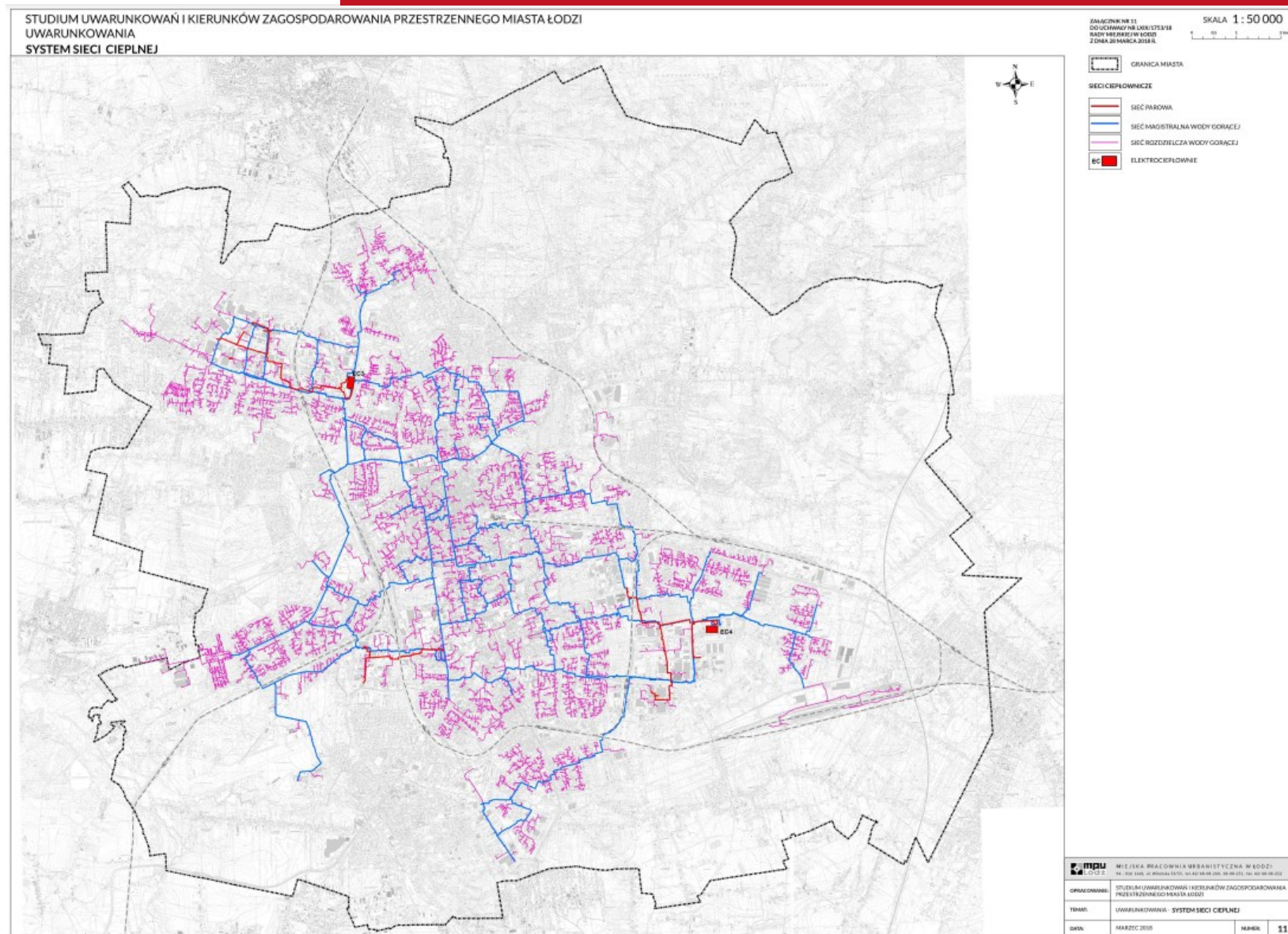
ROZWIŃ WSZYST

Uwarunkowania

-  Zal. 1. TEKST UWARUNKOWAŃ
-  Zal. 2. Stan istniejący
-  Zal. 3. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 4. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 5. Krajobraz
-  Zal. 6. Komunikacja
-  Zal. 7. Wodociągi i kanalizacja
-  Zal. 8. Studnie
-  Zal. 9. Energetyka
-  Zal. 10. Gaz
-  Zal. 11. Ciepło

Kierunki

-  Zal. 12. TEKST KIERUNKÓW I KARTY USTALEŃ
-  Zal. 13. JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE - MAPA GŁÓWNA STUDIUM
-  Zal. 14. Środowisko przyrodnicze
-  Zal. 15. Dziedzictwo kulturowe
-  Zal. 16. Komunikacja



Idea miasta 15-to minutowego a standardy urbanistyczne

- standardy urbanistyczne (fakultatywne):
zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej:
 - 1) szkoły podstawowej - położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż:
 - 1500 m w miastach,
 - 3000 m poza miastami

ODLEGŁOŚĆ / CZAS DISTANCES / TIME						
Odległość [m] distance [m]	250 m	500 m	750 m	1500 m	3000 m	4500 m
Czas na pokonanie odległości w różnych grupach społecznych/ Time to cover distance in different social groups						
mężczyźni 48 s/100 m* / Men 48 s/100 m*						
Czas [minuty] time [minutes]	2	4	6	12	24	36
kobiety 52 s/100 m* / women 52 s/100 m*						
Czas [minuty] time [minutes]	2,2	4,3	6,5	13	26	39
osoby starsze i dzieci 137s/100 m* / elderly and children 137 s/100 m*						
Czas [minuty] time [minutes]	5,7	11,4	17,1	34,3	68,5	102,8

*Czas wynikający z badań Jana Gehla prowadzonych w przestrzeni miejskiej na ulicach Kopenhagi (Gehl, Svarre, 2021, s. 30).

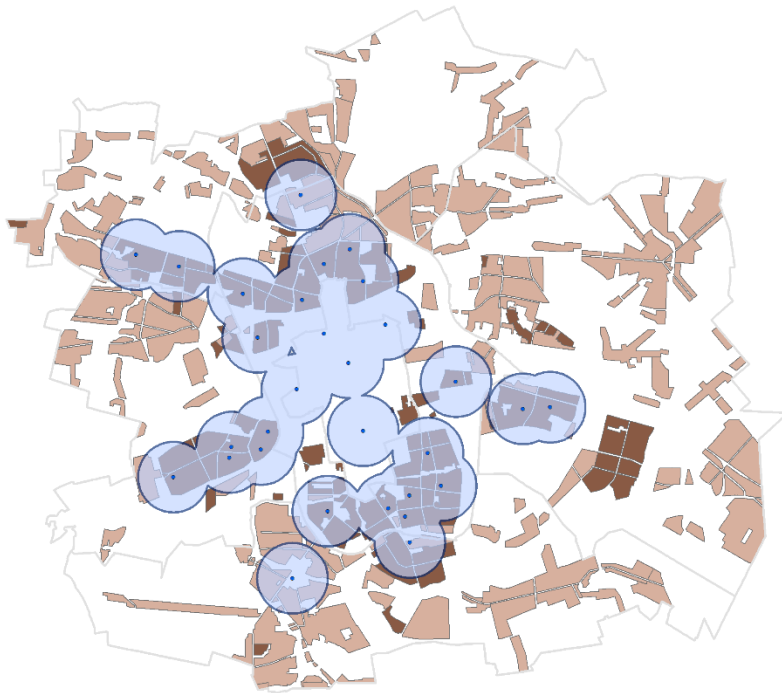
*Time derived from Jan Gehl's research conducted in urban spaces on the streets of Copenhagen (Gehl, 2021, p. 30)

źródło: Tomczak A.A., Warszawa R., (2024), 'Tendencje w stosowaniu standardów urbanistycznych a założenia specustawy mieszkaniowej w Polsce', w *Housing environment* 48/2024 (w druku)

WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Dostępność do podstawowych usług publicznych - edukacja

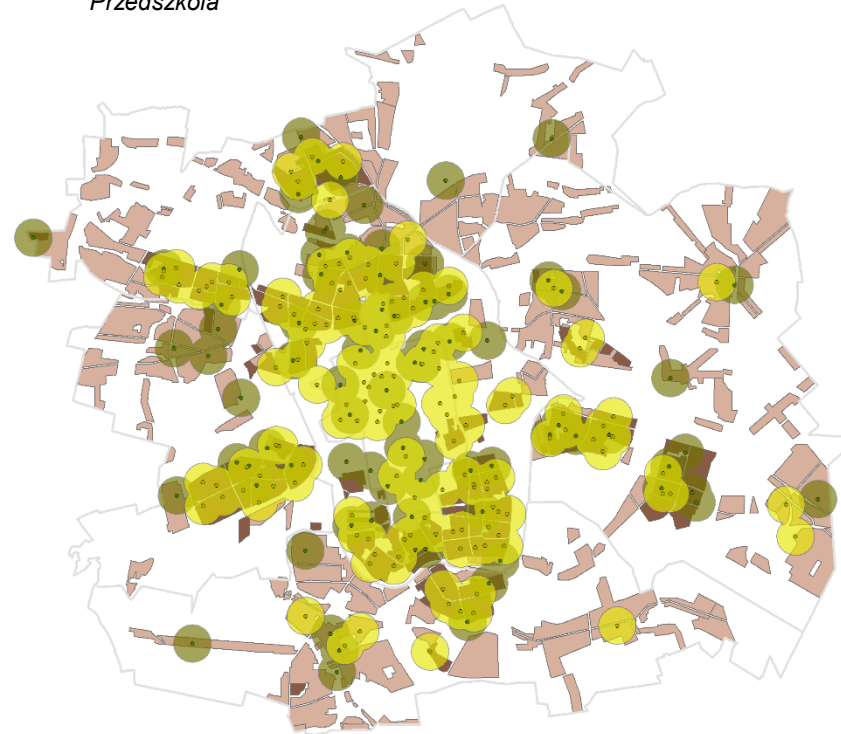
Żłobki



1000 m

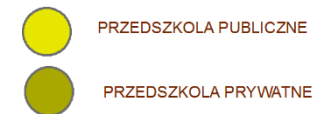
MAKSYMALNY PROMIENŃ
DOJŚCIA PIESZEGO

Przedszkola



500 m

MAKSYMALNY PROMIENŃ
DOJŚCIA PIESZEGO
(tj. w granicach max 500 m dojazdu)



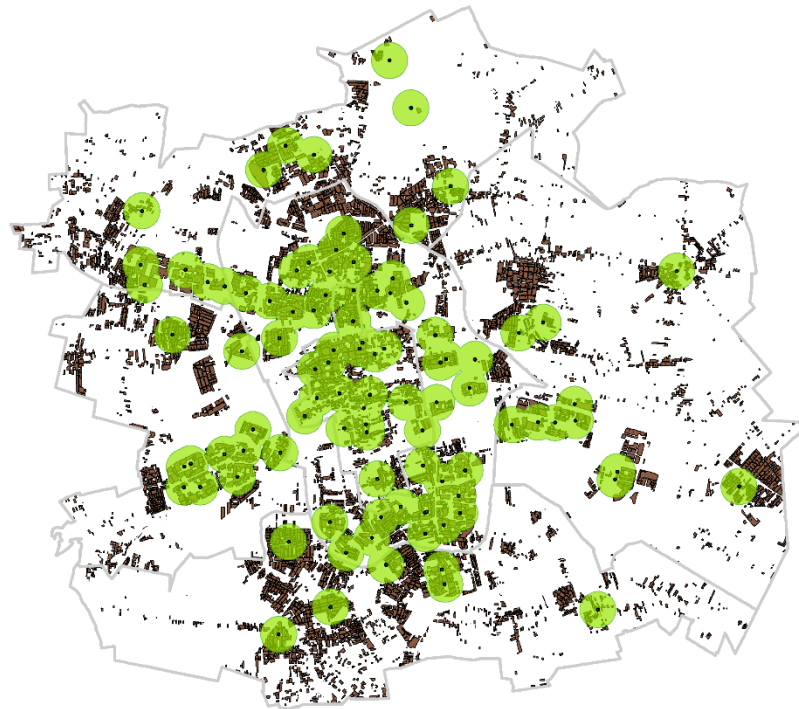
PROMIENŃ A DROGA DOJŚCIA

drogę dojazdu liczy się
ogólnodostępną trasą dla
pieszych od granicy tej
działki do granicy obszaru
szkoły/zieleni publicznej.

WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Dostępność do podstawowych usług publicznych - edukacja

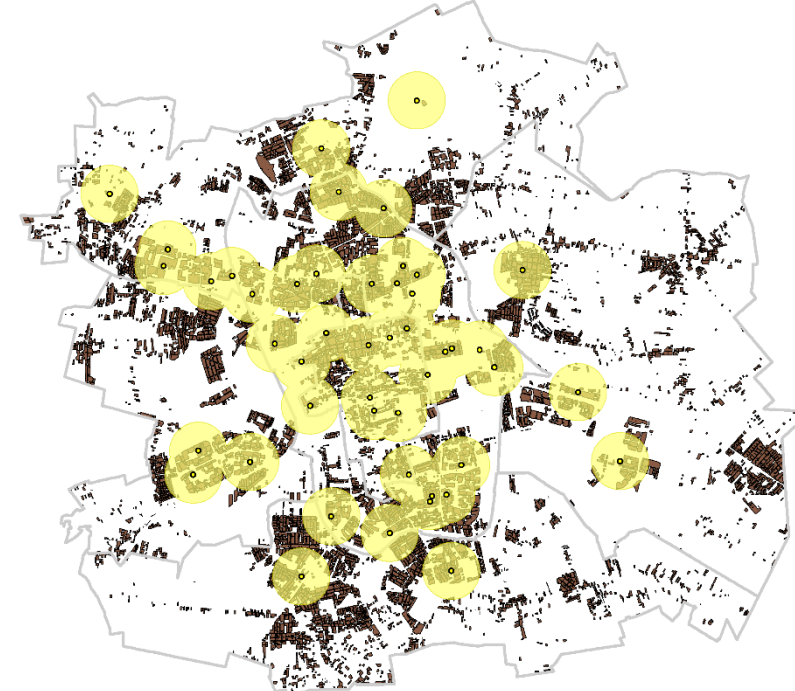
Szkoły podstawowe



500 m

MAKSYMALNY PROMIEN
DOJŚCIA PIESZEGO
(tj. w granicach max 665 m dojścia)

Gimnazja

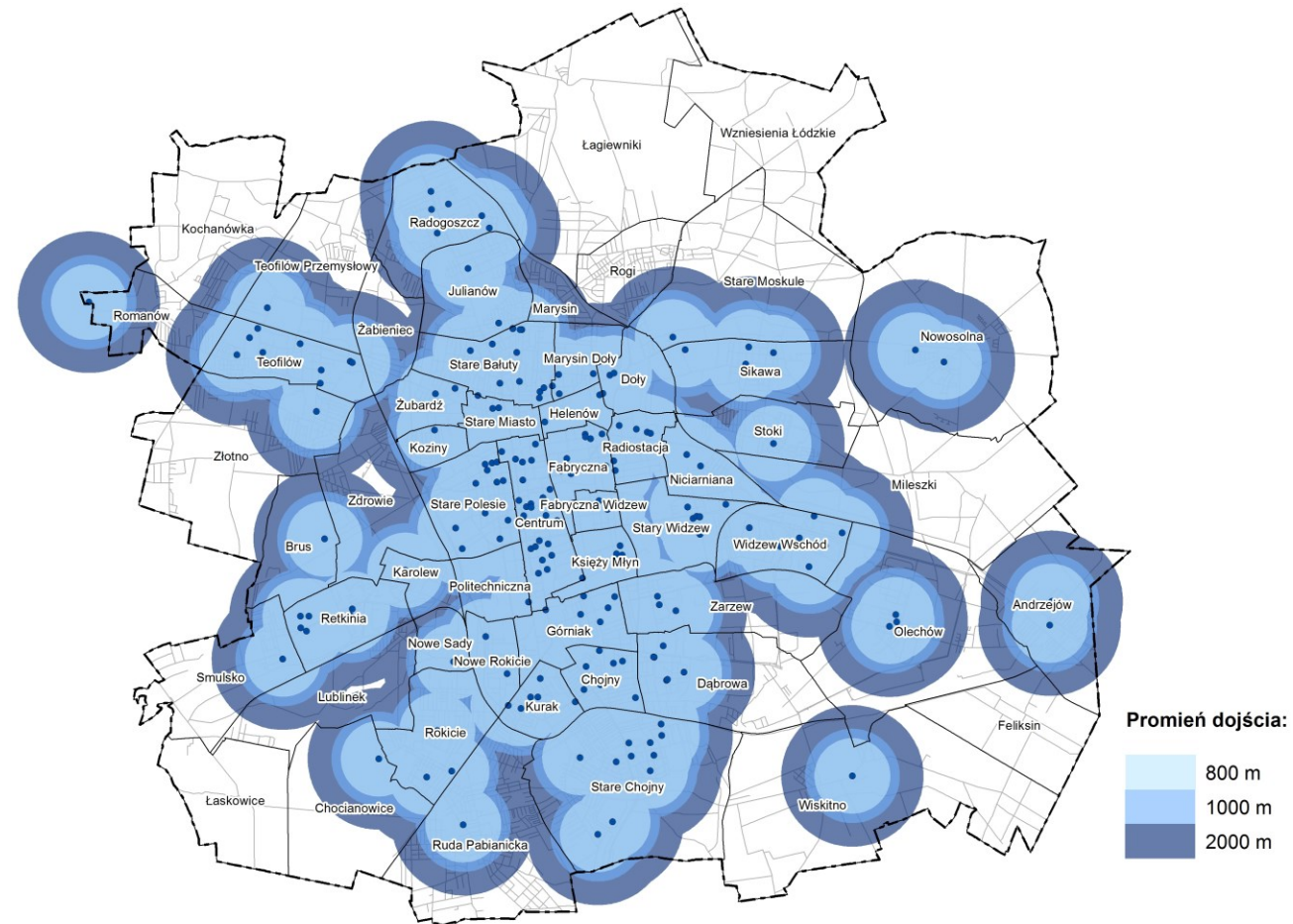


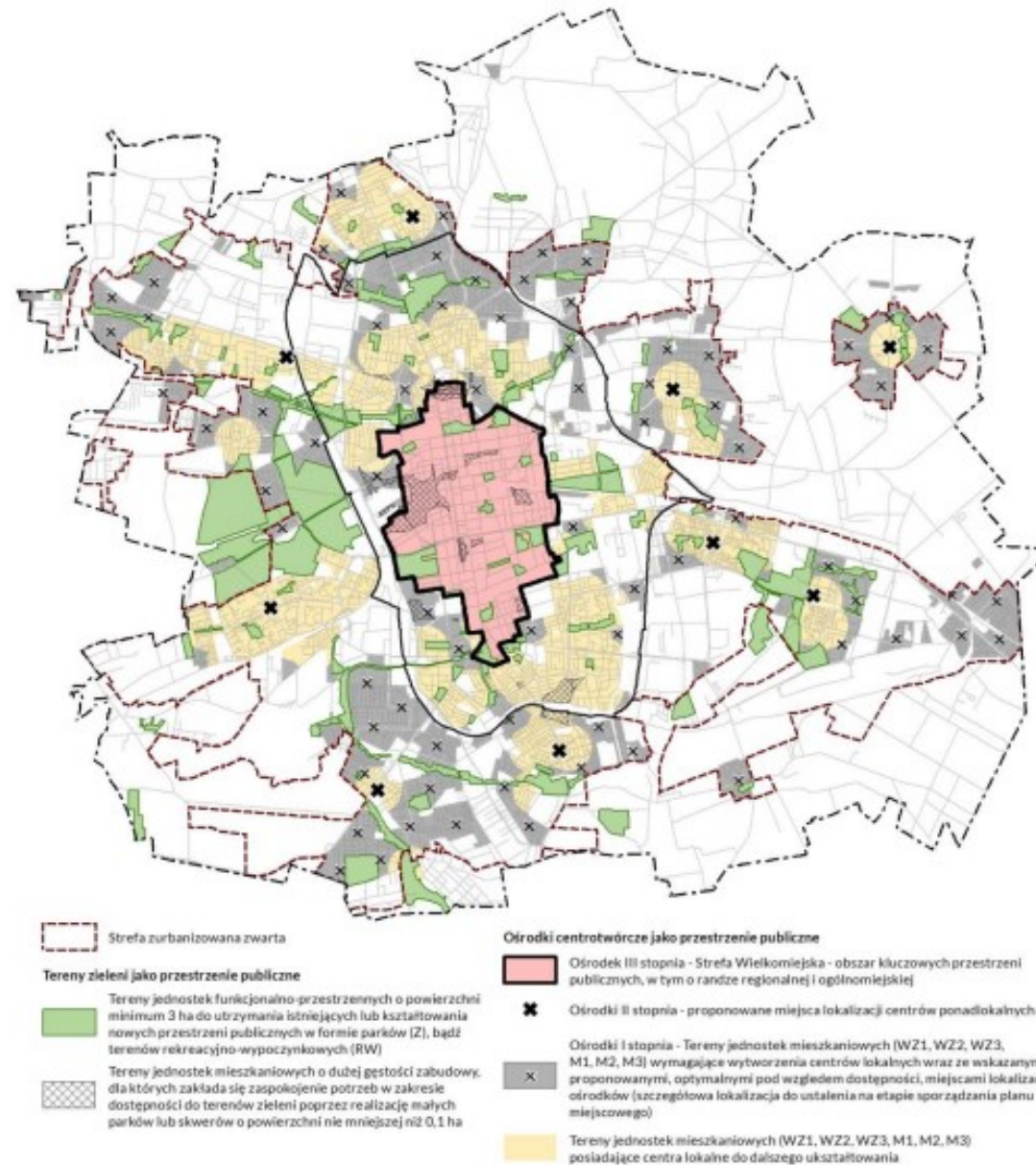
800 m

MAKSYMALNY PROMIEN
DOJŚCIA PIESZEGO
(tj. w granicach max 1000 m dojścia)

WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

Dostępność do podstawowych usług publicznych - zdrowie



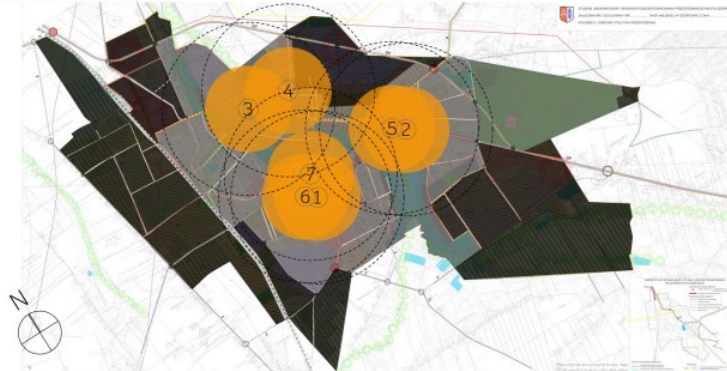




OZORKÓW
Paulina Augustyniak 248790
Marta Fruzińska 248801
Klaudia Mastowska 248830

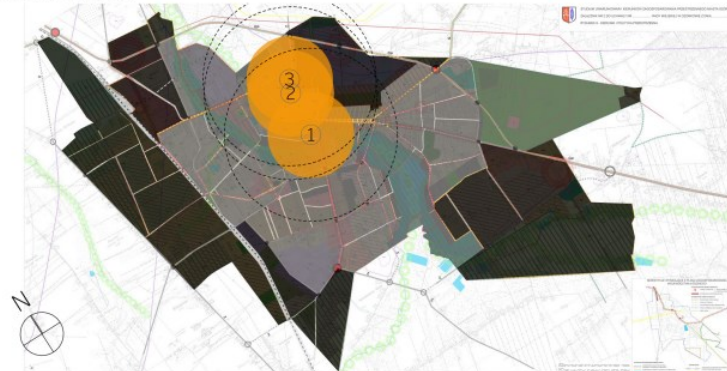
EKONOMIA - BUDYNKI OŚWIATY I INNE BUDYNKI UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ

PRZEDSZKOLA I ŻŁOBKI



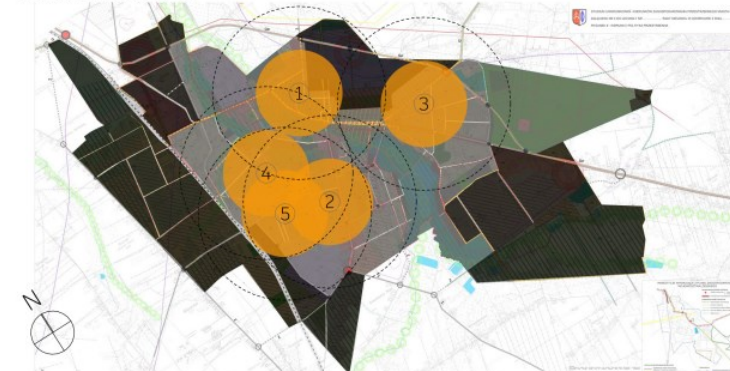
- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 1. Żłobek Samorządowy | 5. Przedszkole Miejskie nr 3 |
| 2. Żłobek Samorządowy nr 2 | 6. Przedszkole Miejskie nr 4 |
| 3. Przedszkole nr 1 | 7. Przedszkole Miejskie nr 5 |
| 4. Przedszkole Miejskie nr 2 | |

SZKOŁY ŚREDNIE



1. Liceum Ogólnokształcące nr 1 im. Stefana Żeromskiego
2. Zespół Szkół Specjalnych
3. Zespół Szkół Zawodowych

SZKOŁY PODSTAWOWE



- | | |
|---|--|
| 1. Szkoła Podstawowa nr 1 Specjalna | 4. Szkoła Podstawowa nr 5 im. Marii Curie-Skłodowskiej |
| 2. Szkoła Podstawowa nr 2 | 5. Szkoła Podstawowa nr 5 BAJKOLANDIA |
| 3. Szkoła Podstawowa nr 4 im. Tadeusza Kościuszki | |

Budynki oświaty wymagające modernizacji:

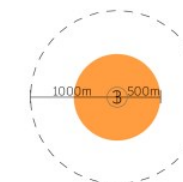
- Żłobek Samorządowy nr 2 (mały budynek)
- Szkoła Podstawowa nr 5 BAJKOLANDIA (duży budynek)

Budynki oświaty wymagają łącznego nakładu ok. 5mln PLN.

Inne obiekty użyteczności publicznej oraz usługowe wymagające modernizacji:

- przebudowa placu Jana Pawła II
- budynek Miejskiego Ośrodka Kultury
- budynek Wydziału Komunikacji
- przebudowa targowiska miejskiego

Obiekty użyteczności publicznej oraz usługowe wymagają łącznego nakładu ok. 10 mln PLN



WNIOSKI

- Większość zabudowy na terenie Ozorkowa posiada dobrą infrastrukturę i jest podłączona do sieci. Nieduży procent terenów mieszkaniowych nie posiada uzbrojenia terenu.
- Na ukończenie infrastruktury poza obszarem rewitalizacji potrzebne są nakłady finansowe w wysokości ok. 214,85 mln PLN.
- Na rewitalizację obszaru zdegradowanego potrzebne są nakłady w wysokości ok. 228 mln PLN.
- Na modernizację obiektów podstawowej użyteczności publicznej potrzebne są nakłady ok. 15 mln PLN.

Łączna kwota wydatków inwestycyjnych wynosi: 457,85 mln PLN.
Przy średnich wydatkach inwestycyjnych na poziomie ok. 9 mln rocznie zajętoby to ok. 50 lat.

[Ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii](#)

zasady i warunki wykonywania działalności w zakresie wytwarzania:

- a) energii elektrycznej z odnawialnych źródeł energii,
- b) biogazu rolniczego,
 - ba) biogazu,
 - bb) biometanu

mikroinstalacja – instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 50 kW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV

mała instalacja – instalację odnawialnego źródła energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 50 kW i nie większej niż 1 MW, przyłączonej do sieci elektroenergetycznej o napięciu znamionowym niższym niż 110 kV

[Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych](#)

Art. 4. 1. W przypadku lokalizowania, budowy lub przebudowy elektrowni wiatrowej odległość tej elektrowni od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej jest równa lub większa od dziesięciokrotności całkowitej wysokości elektrowni wiatrowej, chyba że plan miejscowy określa inną odległość, wyrażoną w metrach, jednak nie mniejszą niż 700 metrów

[Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska](#)

Reguluje kwestie związane z oceną oddziaływania na środowisko, co jest istotne przy planowaniu dużych inwestycji OZE, takich jak farmy wiatrowe czy fotowoltaiczne. Instalacje OZE muszą być zgodne z zasadami ochrony środowiska i mogą wymagać raportu oceny oddziaływania na środowisko

Zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Art. 14.6a. Zmiana zagospodarowania terenu, dotycząca:

- 1) obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - 2) niezamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii lokalizowanych:
 - a) na użytkach rolnych klasy I–III i gruntach leśnych,
 - b) na użytkach rolnych klasy IV, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW lub wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania energii elektrycznej
 - c) na gruntach innych niż wskazane w lit. a i b, o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW
- następuje na podstawie planu miejscowego

Art. 27b. 1. Do sporządzania i uchwalania planu miejscowego albo jego zmiany dopuszcza się zastosowanie postępowania uproszczonego (*jednoczesne uzgadnianie, opiniowanie i wyłożenie*), jeżeli:

- 1) plan miejscowy albo jego zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii innych niż elektrownie wiatrowe w rozumieniu ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

- opis co się chce i gdzie się chce lub/i
- opis czego się nie chce i gdzie się nie chce

Tereny otwarte, w tym rolne



Tereny zdegradowane, przemysłowe, rekultywowane



Rezerwy terenowe nie wykorzystane na cele gospodarcze



Nieuzytki, wyrobiska



DYLEMATY

zakres w opracowaniach planistycznych

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

- główne elementy infrastruktury technicznej i społecznej
- kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej
- zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW, zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

BRAK WSPÓŁPRACY PRZY SPORZADZANIU STRATEGII I JEJ UZDODNIANIU Z GESTORAMI SIECI

PLAN OGÓLNY

- strefa infrastrukturalna **OGRODNIENIA W WYZNACZANIU – BRAK USTALEŃ LINIOWYCH**

8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
---	----	--------------------------	---	---	----





Integracja planowania przestrzennego z planowaniem strategicznym

dr inż. arch. Robert Warsza
warsza.robert@gmail.com

Szkolenia w zakresie znowelizowanej ustawy
o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIEKUJĘ ZA UWAGĘ

Realizowane przez Fundację Rozwoju Demokracji Lokalnej
im. Jerzego Regulskiego oraz Towarzystwo Urbanistów
Polskich w ramach

Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności
Inwestycja A1.3.1 „Wdrożenie reformy planowania
i zagospodarowania przestrzennego