Uzasadnienie do uchwały

nr ……..

Rady Gminy Skomlin

z dnia …… 2026 r.

UZASADNIENIE

DO PLANU OGÓLNEGO GMINY SKOMLIN

Skomlin, …….. 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA PLAN OGÓLNY GMINY

ZLECENIODAWCA GMINA SKOMLIN

WYKONAWCA

Pheno Horizon Sp. z o o.
ul. Piotrkowska 90 III. P
90-103 Łódź

INTEKPROJEKT GABRIEL FERLIŃSKI
ul. Piotrkowska 50 lok.5
90-265 Łódź

GŁÓWNY PROJEKTANT **mgr inż. arch. Gabriel Ferliński**
uprawniony do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

ZESPÓŁ AUTORSKI **mgr inż. Justyna Borkowska**
Grzegorz Augustyniak

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP 4

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA 4

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA 4

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO 5

2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 6

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE 6

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH 11

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM 19

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY 19

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 21

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM 21

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY 28

SPIS TABEL

Tabela 1 - Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Skomlin 13

Tabela 2. Sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Skomlin 28

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁ.1. Charakterystyka stref planistycznych gminy Skomlin

ZAŁ.2. Uzasadnienie – część graficzna

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r., poz. 538), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwala plan ogólny gminy.

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

Rada Gminy Skomlin uchwałą nr II/9/2024 z dnia 22 maja 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego Gminy Skomlin.

W opracowaniu uwzględniono wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny Gminy Skomlin zlokalizowanej w powiecie wieluńskim, w województwie łódzkim.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności i koordynacji w planowaniu przestrzennym oraz ustalenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

- **SJ** Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- **SZ** Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- **SU** Strefa usługowa;
- **SP** Strefa gospodarcza;
- **SR** Strefa produkcji rolniczej;
- **SI** Strefa infrastrukturalna;
- **SN** Strefa zieleni i rekreacji;
- **SC** Strefa cmentarzy;
- **SG** Strefa górnictwa;
- **SO** Strefa otwarta;
- **SK** Strefa komunikacyjna.

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej określa się fakultatywnie. W gminie Skomlin zostały określone gminne standardy urbanistyczne z pominięciem fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy, bez obszarów zabudowy śródmiejskiej ze względu na brak położenia w granicach administracyjnych gminy Skomlin obszaru miasta o zwartej, intensywnej zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona w trybie art. 13 a-m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Skomlin w dniu 25 października 2024 r. ogłosił - w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Skomlin oraz stronie internetowej Urzędu Gminy Skomlin - o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków.

Pierwotny termin składania wniosków do planu ogólnego Gminy Skomlin wyznaczono do dnia 18 listopada 2024 r. Następnie, ogłoszeniem z dnia 18 listopada 2024 r. Wójt Gminy Skomlin wydłużył termin składania wniosków do dnia 29 listopada 2024 r. oraz kolejnym ogłoszeniem z dnia 29 listopada 2024 r. do dnia 20 grudnia 2024 r.

W odpowiedzi na powyższe ogłoszenia, do Urzędu Gminy Skomlin wpłynęło 48 wniosków, w tym 46 wniosków od osób fizycznych oraz 2 od instytucji.

Plan ogólny gminy został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775).

Dla potrzeb projektu planu ogólnego, zgodnie z wymogiem art. 13i ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Opracowany projekt planu ogólnego został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia …….. Wójt Gminy Skomlin ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu …….. oraz stronie internetowej Gminy …… o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

1) *terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia ……..r. do …… r. obejmujących:*
   a) *zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od …….. do …… .;*
   b) *dyżur projektanta w dniu …….. r. o godz. …….. W Urzędzie ……., ul. ……..;*
   c) *spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu …….. r. o godz. …… w Urzędzie ……., ul. ……...*
2) *organie właściwym do rozpatrzenia uwag; W dniu …… r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia …….. r.*

W przewidzianym okresie, tj. w dniach od …… do …….. r.; do Urzędu …… wpłynęło …….. uwag.

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

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Planowanie przestrzenne w Gminie Skomlin jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). w tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby poprawić warunki życia w gminie.

W niniejszym opracowaniu przedstawione zostaną metody obliczeń oraz uzyskane wyniki dotyczące prognozowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Analiza ta opiera się na zapisach odpowiednich przepisów prawnych, w tym na § 3 rozporządzenia regulującego sposób obliczania wskaźników związanych z gospodarką przestrzenną. Uwzględniono przy tym nie tylko prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca, ale także inne czynniki, takie jak dotychczasowa struktura zabudowy, przewidywana dynamika demograficzna oraz specyfika lokalna.

Celem opracowania jest dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu mieszkaniowego w gminie Skomlin w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem gminy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Skomlin zostało obliczone zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w Polsce. Podstawą prawną tych obliczeń jest Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

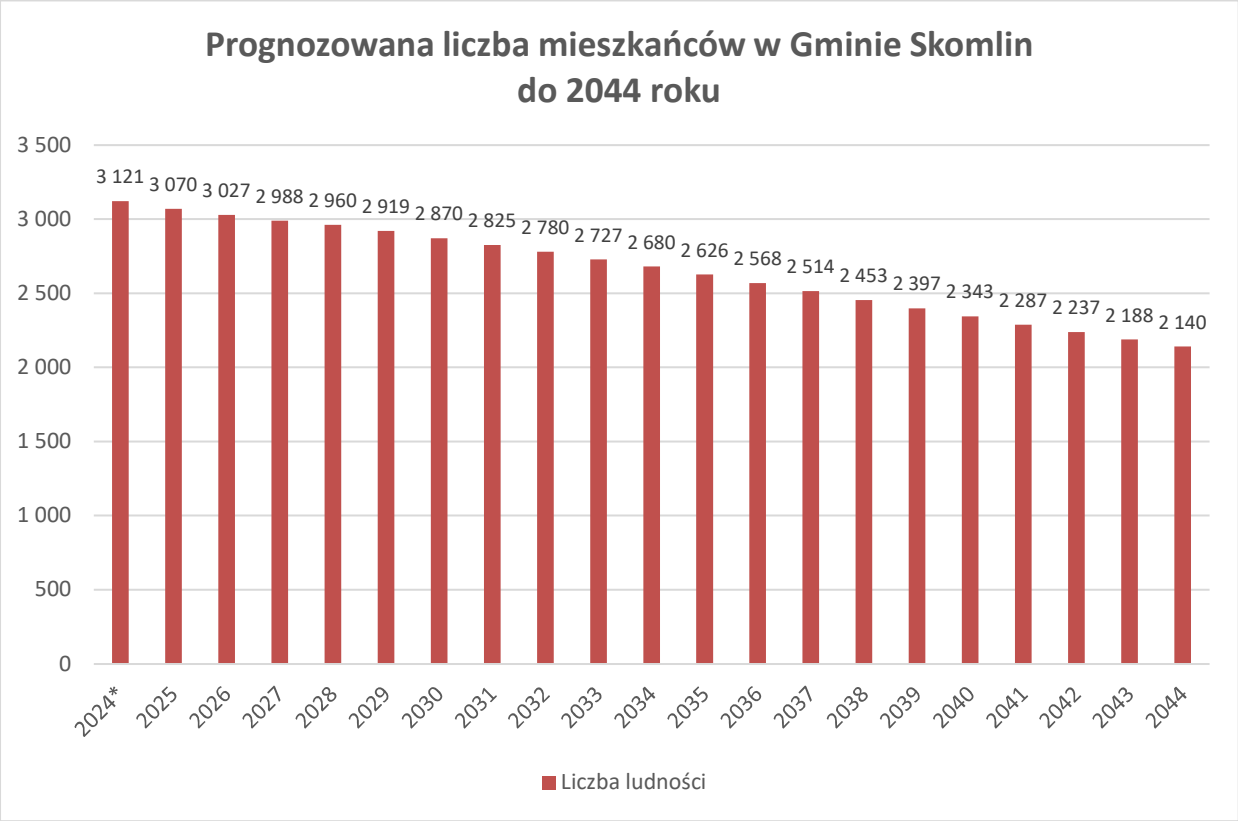
PUM_0 - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W przypadku Gminy Skomlin najnowsze udostępniane przez statystykę publiczną dane dostępne są za rok 2024 (31.12.2024 r.). W związku z tym, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r. Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego

Prognoza liczby mieszkańców w Gminie Skomlin na lata 2024–2044 wskazuje na stały, stopniowy spadek liczby mieszkańców, co odpowiada ogólnym tendencjom demograficznym w Polsce. W 2024 roku[1] liczba mieszkańców Gminy wynosiła 3 171 osób, zaś w perspektywie 20 lat, do 2044 r. prognozowany jest spadek tej liczby do 2 140, czyli o 1 031 osób. Zgodnie z prognozą liczba mieszkańców zmaleje o 32,5 % obecnej populacji. Spadek liczby ludności wynikać ma z ujemnego przyrostu naturalnego oraz ujemnego salda migracji. Proces ten niesie ze sobą wyzwania związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszeniem liczby osób w wieku produkcyjnym, co wymaga dostosowania usług i infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

[1] Dane za rok 2024 – najnowsze dane udostępniane przez GUS BDL (stan na 10.10.2025 r.). Kolejne lata według Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060, GUS

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców powiększonej o 5% (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców Gminy Skomlin w 2044 r. wyniesie:

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

$$M_{20} = 2140 + (2140\ x\ 5\%)$$

$$\mathbf{M_{20}} = 2\ 247$$

gdzie:

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

L_{2044} – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044 r.

Zgodnie z obliczeniami, prognozowana liczby mieszkańców Gminy Skomlin powiększona o 5% (M_{20}) wyniesie 2 247.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM_0)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Skomlin wynosi 99 690 m^2.

$$\mathbf{PUM_0 =}\ 99\ 690\ m^2$$

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

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie przypadającą na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się na podstawie jednego z określonych w Rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

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

Wzory służące obliczeniu prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

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

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

gdzie:

P_0 - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (zgodnie z najnowszymi danymi dla 31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Skomlin kształtuje się następująco:

$$P_0 = 31{,}4\ m^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 27{,}1\ m^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 25{,}8\ m^2/\text{os.}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P_{20} wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 31{,}4\ m^2/\text{os.} - 2 \times 27{,}1\ m^2/\text{ os.} = \mathbf{40{,}0\ m^2/os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 31{,}4\ m^2/\text{os.} - 25{,}8\ m^2/\text{os.} = \mathbf{37{,}0\ m^2/os.}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z §3 ust. 3 Rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość 40,0 m², natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 37,0 m². Uwzględniając niewielką różnicę między oboma wynikami oraz dążenie do uzyskania dobrego standardu życia mieszkańców, który może wyrażać się m.in. w większej powierzchni użytkowej przypadającej na mieszkańca, jako wzór służący do dalszych obliczeń wskazuje się **$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ z wynikiem 40,0 m²/os.**

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE SKOMLIN (ZAP)

Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest

określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

Uzyskane w poprzednich obliczeniach dane pozwalają obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

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

$$ZAP = -\ 245{,}25\ os.$$

Uwzględniając, że obliczenia opierają się na prognozach demograficznych w dość dalekim, 20-letnim horyzoncie, zainteresowanie realizacją nowej zabudowy na terenie Gminy wyrażone w złożonych wnioskach do projektu planu ogólnego, oraz uwzględniając za słuszne pozostawienie pewnej elastyczności w zakresie zagospodarowania gruntów (podyktowanej ograniczeniami w zagospodarowaniu gruntów wynikającym ze struktury własności gruntów), za właściwe uznaje się przyjęcie zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia.

Gmina Skomlin spełnia warunki wskazane w § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia, tj. liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 i nie mniej niż 2 000 (według stanu na 31.12.2024 – 3 171 osób) oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową otrzymane z obliczeń wynosi mniej niż 500 (dla Gminy Skomlin: - 245 osób), **pozwalające przyjąć, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie wynosi 500 osób.**

W wyniku przeprowadzonych obliczeń, uwzględniając wymogi i dopuszczenia przewidziane w przepisach, stwierdza się, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Skomlin wynosi 500 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny Gminy Skomlin zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), tak by suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie była mniejsza niż 350 osób (70% zapotrzebowania) oraz większa niż 650 osób (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju I Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie

tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U.2023 poz. 2758) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone na podstawie weryfikacji zabudowy występującej na działkach budowlanych bazując na informacji o budynkach pochodzących z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczone tereny niezabudowane zostały podzielone na działki sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń, wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono bazując na wartości PU_M obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

PU_M - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie

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

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

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

NIESPARCELOWANE
SJ – 50%
SZ – 80%

PCB_{ZM} – wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SJ	80%
SZ	20%

PCM_M - wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

SJ	80%
SZ	80%

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań

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.

Tabela 1 - Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Skomlin

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_M	PU_M	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
6SJ	1664,2	0,5	0,5	0,8	0,8	266,3	6,7
7SJ	6608,1	0,5	0,5	0,8	0,8	1057,3	26,4
8SJ	11793,0	0,5	0,5	0,8	0,8	1886,9	47,2

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
9SJ	2519,0	0,5	0,5	0,8	0,8	403,0	10,1
11SJ	18276,9	0,5	0,5	0,8	0,8	2924,3	73,1
12SJ	2561,1	0,5	0,5	0,8	0,8	409,8	10,2
15SJ	691,4	0,5	0,5	0,8	0,8	110,6	2,8
16SJ	1607,1	0,5	0,5	0,8	0,8	257,1	6,4
18SJ	532,5	0,5	0,5	0,8	0,8	85,2	2,1
20SJ	929,8	0,5	0,5	0,8	0,8	148,8	3,7
21SJ	672,8	0,5	0,5	0,8	0,8	107,7	2,7
22SJ	1053,7	0,5	0,5	0,8	0,8	168,6	4,2
24SJ	2981,2	0,5	0,5	0,8	0,8	477,0	11,9
25SJ	1434,1	0,5	0,5	0,8	0,8	229,5	5,7
26SJ	1012,0	0,5	0,5	0,8	0,8	161,9	4,0
30SJ	2607,2	0,5	0,5	0,8	0,8	417,2	10,4
31SJ	2080,3	0,5	0,5	0,8	0,8	332,8	8,3
32SJ	1103,4	0,5	0,5	0,8	0,8	176,5	4,4
33SJ	1651,8	0,5	0,5	0,8	0,8	264,3	6,6
34SJ	2917,6	0,5	0,5	0,8	0,8	466,8	11,7
35SJ	4899,7	0,5	0,5	0,8	0,8	784,0	19,6
37SJ	757,1	0,5	0,5	0,8	0,8	121,1	3,0
38SJ	1471,9	0,5	0,5	0,8	0,8	235,5	5,9
39SJ	4818,3	0,5	0,5	0,8	0,8	770,9	19,3
40SJ	1562,5	0,5	0,5	0,8	0,8	250,0	6,2
41SJ	7546,1	0,5	0,5	0,8	0,8	1207,4	30,2
44SJ	2121,4	0,5	0,5	0,8	0,8	339,4	8,5
47SJ	593,1	0,5	0,5	0,8	0,8	94,9	2,4
48SJ	492,8	0,5	0,5	0,8	0,8	78,8	2,0
49SJ	11183,1	0,5	0,5	0,8	0,8	1789,3	44,7
50SJ	15213,9	0,5	0,5	0,8	0,8	2434,2	60,9
51SJ	12570,3	0,5	0,5	0,8	0,8	2011,2	50,3
52SJ	7761,7	0,5	0,5	0,8	0,8	1241,9	31,0
53SJ	12804,0	0,5	0,5	0,8	0,8	2048,6	51,2
54SJ	9616,9	0,5	0,5	0,8	0,8	1538,7	38,5
56SJ	15902,0	0,5	0,5	0,8	0,8	2544,3	63,6
57SJ	10276,3	0,5	0,5	0,8	0,8	1644,2	41,1
58SJ	9369,3	0,5	0,5	0,8	0,8	1499,1	37,5

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
60SJ	724,2	0,5	0,5	0,8	0,8	115,9	2,9
61SJ	411,9	0,5	0,5	0,8	0,8	65,9	1,6
63SJ	6823,9	0,5	0,5	0,8	0,8	1091,8	27,3
65SJ	4806,8	0,5	0,5	0,8	0,8	769,1	19,2
66SJ	15056,8	0,5	0,5	0,8	0,8	2409,1	60,2
68SJ	5216,6	0,5	0,5	0,8	0,8	834,7	20,9
70SJ	3107,7	0,5	0,5	0,8	0,8	497,2	12,4
72SJ	1467,8	0,5	0,5	0,8	0,8	234,8	5,9
73SJ	11125,5	0,5	0,5	0,8	0,8	1780,1	44,5
74SJ	8109,2	0,5	0,5	0,8	0,8	1297,5	32,4
75SJ	10535,2	0,5	0,5	0,8	0,8	1685,6	42,1
76SJ	1296,1	0,5	0,5	0,8	0,8	207,4	5,2
77SJ	788,4	0,5	0,5	0,8	0,8	126,1	3,2
80SJ	824,5	0,5	0,5	0,8	0,8	131,9	3,3
81SJ	988,9	0,5	0,5	0,8	0,8	158,2	4,0
82SJ	1690,7	0,5	0,5	0,8	0,8	270,5	6,8
83SJ	1145,9	0,5	0,5	0,8	0,8	183,3	4,6
84SJ	2963,0	0,5	0,5	0,8	0,8	474,1	11,9
86SJ	1526,2	0,5	0,5	0,8	0,8	244,2	6,1
87SJ	1663,7	0,5	0,5	0,8	0,8	266,2	6,7
88SJ	490,6	0,5	0,5	0,8	0,8	78,5	2,0
90SJ	2074,6	0,5	0,5	0,8	0,8	331,9	8,3
91SJ	492,5	0,5	0,5	0,8	0,8	78,8	2,0
92SJ	487,9	0,5	0,5	0,8	0,8	78,1	2,0
93SJ	3120,2	0,5	0,5	0,8	0,8	499,2	12,5
94SJ	1713,4	0,5	0,5	0,8	0,8	274,2	6,9
95SJ	783,0	0,5	0,5	0,8	0,8	125,3	3,1
96SJ	7098,8	0,5	0,5	0,8	0,8	1135,8	28,4
97SJ	19277,4	0,5	0,5	0,8	0,8	3084,4	77,1
98SJ	1194,8	0,5	0,5	0,8	0,8	191,2	4,8
101SJ	874,9	0,5	0,5	0,8	0,8	140,0	3,5
102SJ	747,7	0,5	0,5	0,8	0,8	119,6	3,0
104SJ	991,3	0,5	0,5	0,8	0,8	158,6	4,0
105SJ	5655,2	0,5	0,5	0,8	0,8	904,8	22,6

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
106SJ	1097,8	0,5	0,5	0,8	0,8	175,7	4,4
107SJ	2917,5	0,5	0,5	0,8	0,8	466,8	11,7
108SJ	1558,6	0,5	0,5	0,8	0,8	249,4	6,2
110SJ	561,4	0,5	0,5	0,8	0,8	89,8	2,2
111SJ	2759,7	0,5	0,5	0,8	0,8	441,6	11,0
114SJ	14509,7	0,5	0,5	0,8	0,8	2321,6	58,0
115SJ	497,1	0,5	0,5	0,8	0,8	79,5	2,0
117SJ	691,0	0,5	0,5	0,8	0,8	110,6	2,8
118SJ	8551,5	0,5	0,5	0,8	0,8	1368,2	34,2
119SJ	9590,6	0,5	0,5	0,8	0,8	1534,5	38,4
120SJ	43225,1	0,5	0,5	0,8	0,8	6916,0	172,9
121SJ	36205,6	0,5	0,5	0,8	0,8	5792,9	144,8
122SJ	1958,8	0,5	0,5	0,8	0,8	313,4	7,8
125SJ	2330,4	0,5	0,5	0,8	0,8	372,9	9,3
126SJ	588,7	0,5	0,5	0,8	0,8	94,2	2,4
127SJ	1569,6	0,5	0,5	0,8	0,8	251,1	6,3
128SJ	1102,7	0,5	0,5	0,8	0,8	176,4	4,4
129SJ	837,2	0,5	0,5	0,8	0,8	134,0	3,3
130SJ	2451,1	0,5	0,5	0,8	0,8	392,2	9,8
134SJ	9629,6	0,5	0,5	0,8	0,8	1540,7	38,5
135SJ	400,4	0,5	0,5	0,8	0,8	64,1	1,6
136SJ	16685,1	0,5	0,5	0,8	0,8	2669,6	66,7
137SJ	18165,4	0,5	0,5	0,8	0,8	2906,5	72,7
138SJ	1579,0	0,5	0,5	0,8	0,8	252,6	6,3
139SJ	1267,3	0,5	0,5	0,8	0,8	202,8	5,1
140SJ	944,8	0,5	0,5	0,8	0,8	151,2	3,8
141SJ	673,7	0,5	0,5	0,8	0,8	107,8	2,7
142SJ	516,5	0,5	0,5	0,8	0,8	82,6	2,1
145SJ	1500,2	0,5	0,5	0,8	0,8	240,0	6,0
147SJ	3449,4	0,5	0,5	0,8	0,8	551,9	13,8
148SJ	3175,5	0,5	0,5	0,8	0,8	508,1	12,7
149SJ	590,3	0,5	0,5	0,8	0,8	94,4	2,4
1SZ	792,5	0,8	0,8	0,2	0,8	81,2	2,0
2SZ	752,1	0,8	0,8	0,2	0,8	77,0	1,9

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
3SZ	918,9	0,8	0,8	0,2	0,8	94,1	2,4
4SZ	652,6	0,8	0,8	0,2	0,8	66,8	1,7
6SZ	441,8	0,8	0,8	0,2	0,8	45,2	1,1
7SZ	684,0	0,8	0,8	0,2	0,8	70,0	1,8
8SZ	643,9	0,8	0,8	0,2	0,8	65,9	1,6
9SZ	928,6	0,8	0,8	0,2	0,8	95,1	2,4
11SZ	1164,2	0,8	0,8	0,2	0,8	119,2	3,0
14SZ	517,0	0,8	0,8	0,2	0,8	52,9	1,3
16SZ	937,0	0,8	0,8	0,2	0,8	96,0	2,4
17SZ	1365,9	0,8	0,8	0,2	0,8	139,9	3,5
18SZ	434,3	0,8	0,8	0,2	0,8	44,5	1,1
19SZ	767,4	0,8	0,8	0,2	0,8	78,6	2,0
20SZ	3155,1	0,8	0,8	0,2	0,8	323,1	8,1
24SZ	493,2	0,8	0,8	0,2	0,8	50,5	1,3
25SZ	838,3	0,8	0,8	0,2	0,8	85,8	2,1
26SZ	12885,7	0,8	0,8	0,2	0,8	1319,5	33,0
27SZ	7928,6	0,8	0,8	0,2	0,8	811,9	20,3
28SZ	1050,2	0,8	0,8	0,2	0,8	107,5	2,7
30SZ	694,2	0,8	0,8	0,2	0,8	71,1	1,8
31SZ	2011,2	0,8	0,8	0,2	0,8	205,9	5,1
33SZ	9528,1	0,8	0,8	0,2	0,8	975,7	24,4
34SZ	758,7	0,8	0,8	0,2	0,8	77,7	1,9
35SZ	1595,6	0,8	0,8	0,2	0,8	163,4	4,1
36SZ	1572,8	0,8	0,8	0,2	0,8	161,1	4,0
37SZ	6137,4	0,8	0,8	0,2	0,8	628,5	15,7
39SZ	515,2	0,8	0,8	0,2	0,8	52,8	1,3
40SZ	916,9	0,8	0,8	0,2	0,8	93,9	2,3
41SZ	1734,2	0,8	0,8	0,2	0,8	177,6	4,4
42SZ	11855,8	0,8	0,8	0,2	0,8	1214,0	30,4
43SZ	508,7	0,8	0,8	0,2	0,8	52,1	1,3
46SZ	3136,7	0,8	0,8	0,2	0,8	321,2	8,0
47SZ	1644,7	0,8	0,8	0,2	0,8	168,4	4,2
48SZ	2568,9	0,8	0,8	0,2	0,8	263,1	6,6
49SZ	2151,8	0,8	0,8	0,2	0,8	220,3	5,5

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
50SZ	7711,5	0,8	0,8	0,2	0,8	789,7	19,7
51SZ	1238,2	0,8	0,8	0,2	0,8	126,8	3,2
52SZ	5738,3	0,8	0,8	0,2	0,8	587,6	14,7
53SZ	1172,6	0,8	0,8	0,2	0,8	120,1	3,0
54SZ	1026,8	0,8	0,8	0,2	0,8	105,1	2,6
55SZ	4882,0	0,8	0,8	0,2	0,8	499,9	12,5
56SZ	631,7	0,8	0,8	0,2	0,8	64,7	1,6
57SZ	647,9	0,8	0,8	0,2	0,8	66,3	1,7
58SZ	2611,7	0,8	0,8	0,2	0,8	267,4	6,7
59SZ	1039,0	0,8	0,8	0,2	0,8	106,4	2,7
62SZ	1071,7	0,8	0,8	0,2	0,8	109,7	2,7
64SZ	3818,2	0,8	0,8	0,2	0,8	391,0	9,8
65SZ	1375,5	0,8	0,8	0,2	0,8	140,8	3,5
66SZ	15357,7	0,8	0,8	0,2	0,8	1572,6	39,3
67SZ	1286,9	0,8	0,8	0,2	0,8	131,8	3,3
69SZ	3627,7	0,8	0,8	0,2	0,8	371,5	9,3
70SZ	20402,0	0,8	0,8	0,2	0,8	2089,2	52,2
71SZ	1543,5	0,8	0,8	0,2	0,8	158,1	4,0
72SZ	1514,0	0,8	0,8	0,2	0,8	155,0	3,9
73SZ	6245,1	0,8	0,8	0,2	0,8	639,5	16,0
74SZ	401,4	0,8	0,8	0,2	0,8	41,1	1,0
76SZ	900,0	0,8	0,8	0,2	0,8	92,2	2,3
77SZ	791,1	0,8	0,8	0,2	0,8	81,0	2,0
78SZ	1114,0	0,8	0,8	0,2	0,8	114,1	2,9
80SZ	608,7	0,8	0,8	0,2	0,8	62,3	1,6
81SZ	3291,9	0,8	0,8	0,2	0,8	337,1	8,4
82SZ	2000,4	0,8	0,8	0,2	0,8	204,8	5,1
83SZ	1571,3	0,8	0,8	0,2	0,8	160,9	4,0
88SZ	471,0	0,8	0,8	0,2	0,8	48,2	1,2
89SZ	3466,7	0,8	0,8	0,2	0,8	355,0	8,9
90SZ	2481,8	0,8	0,8	0,2	0,8	254,1	6,4
91SZ	3108,1	0,8	0,8	0,2	0,8	318,3	8,0
92SZ	2489,1	0,8	0,8	0,2	0,8	254,9	6,4
93SZ	1160,1	0,8	0,8	0,2	0,8	118,8	3,0

Strefa planistyczna	P_{TN}	I_{NIZ}	W_{KOR}	PCB_{ZM}	PCB_{M}	PU_{M}	CH_{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m^2]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m^2]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
95SZ	665,3	0,8	0,8	0,2	0,8	68,1	1,7
96SZ	671,7	0,8	0,8	0,2	0,8	68,8	1,7
Powierzchnia 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 – **P20**							40,0 m^2
						SUMA:	**2536 os.**

Źródło: opracowanie własne

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w Planie ogólnym gminy Skomlin wynosi 2536 osób, co przekłada się 507,2% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Skomlin. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie Skomlin suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to, że wyznaczony potencjał terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewyższa dopuszczalny górny limit określony w ww. ustawie. W związku z powyższym, zgodnie z ww. ustawą, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, mogą być wyznaczone wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, tj. na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Jednocześnie brak jest podstaw prawnych do wyznaczania tych stref planistycznych na innych obszarach gminy niż wskazane w art. 13d ust. 1 ustawy.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając

lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$\boldsymbol{P_p} = 25\% * (Pb - P_u)$$

gdzie:

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

$\mathbf{P_b}$ – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

$\mathbf{P_u}$ – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$\mathbf{P_p} = 25\% * (3\ 146\ 849{,}89 m^2 - 1\ 171\ 422{,}10 m^2)$$

$$\mathbf{P_p} = 493\ 856{,}95\ m^2$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym dla gminy Skomlin został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 338 576,6 m^2, co przekłada się na 68,55% maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-kulturowych. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej. Nie rozszerzano obszaru

uzupełnienia zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz gruntach leśnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Skomlin stanowi istotny instrument realizacji zasady ciągłości planistycznej oraz spójności polityki przestrzennej na poziomie lokalnym. Działanie to pozostaje w zgodzie z dyspozycją art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskazującą na możliwość określenia w planie ogólnym m.in. granic obszarów uzupełnienia zabudowy, które wyznaczają ramy prawne dla możliwości prowadzenia procesu inwestycyjno-budowlanego w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Uwzględnienie lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz zastosowanie metodologii przewidzianej w § 1 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. potwierdza zgodność procedury z obowiązującym porządkiem prawnym. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach dopuszczalnych przez regulację ustawową i wykonawczą, w tym z uwzględnieniem uwarunkowań, wzmacnia transparentność działań Gminy w zakresie zarządzania przestrzenią oraz zapewnia zgodność z wymogami legalizmu administracyjnego, stanowiącego fundament działań organów administracji publicznej.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), pojęcie zabudowy śródmiejskiej odnosi się do miejskich obszarów charakteryzujących się zwartą i intensywną zabudową mieszkaniową oraz usługową. Tego rodzaju struktura urbanistyczna, typowa dla centrów dużych miast, tworzy zwarte kwartały, często w formie pierzei ulicznych, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków lub w oficynach.

Na terenie gminy Skomlin brak jest struktur przestrzennych odpowiadających powyższej definicji. Układ osadniczy gminy ma charakter wiejski, z dominacją zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej o niskiej intensywności, zlokalizowanej wzdłuż dróg oraz w formie luźnych skupisk.

W związku z tym, w ramach sporządzanego planu ogólnego, nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej na terenie gminy Skomlin.

4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego.

Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią w granicach administracyjnych gminy Skomlin.

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się również określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ust. 1–3 powołanej ustawy. W Planie ogólnym gminy Skomlin nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznaczenie stref planistycznych zostało poprzedzone wykonaniem szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarze gminy Skomlin przekracza 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne wyznacza się wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres ustaleń w ramach profili funkcjonalnych poszczególnych stref planistycznych. W Planie ogólnym gminy Skomlin uwzględniono zarówno obligatoryjne, jak i fakultatywne wskaźniki oraz parametry określone ustawowo.

Zakres przyporządkowania poszczególnych terenów do danej kategorii funkcjonalnej został określony w tabeli, stanowiącej integralny element planu ogólnego. W Planie ogólnym gminy Skomlin ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SJ** Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- **SZ** Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- **SU** Strefa usługowa;
- **SP** Strefa gospodarcza;
- **SR** Strefa produkcji rolniczej;
- **SI** Strefa infrastrukturalna;
- **SN** Strefa zieleni i rekreacji;
- **SC** Strefa cmentarzy;
- **SG** Strefa górnictwa;
- **SO** Strefa otwarta;
- **SK** Strefa komunikacyjna.

We wszystkich strefach – z wyłączeniem strefy komunikacyjnej (SK), strefy górnictwa (SG) oraz otwartej (SO) – ustalono dolne granice powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

Ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe terenów położonych w strefie otwartej na obszarze gminy Skomlin, wyznaczono dodatkowe profile funkcjonalne, które umożliwiałyby lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – w tym elektrowni wiatrowych oraz słonecznych wyłącznie na terenach nieobjętych formami ochrony przyrody i krajobrazu. Decyzja ta ma na celu ochronę otwartego krajobrazu oraz zachowanie ciągłości systemu zieleni. Takie podejście wynika z potrzeby wyważenia celów rozwojowych z koniecznością ochrony unikalnych cech przestrzeni otwartych. Obszary te pełnią nie tylko funkcję buforową między terenami zabudowanymi a środowiskiem naturalnym, lecz także stanowią kluczowy element lokalnej tożsamości krajobrazowej. Wprowadzenie nowych, dużych instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii poza wskazanymi terenami mogłoby doprowadzić do trwałej zmiany charakteru tych terenów, zaburzając ich otwarty, naturalny układ przestrzenny. Co więcej, strefa otwarta w granicach administracyjnych gminy Skomlin odgrywa istotną rolę w systemie przyrodniczym i pełni funkcję korytarzy ekologicznych, które są niezbędne dla zachowania ciągłości biologicznej i migracji gatunków. Ich przekształcenie w kierunku intensywniejszego użytkowania mogłoby negatywnie wpłynąć na lokalne ekosystemy oraz osłabić naturalne mechanizmy retencji. W związku z powyższym, rezygnacja z możliwości sytuowania instalacji OZE w tych obszarach ma charakter działań prewencyjnych, ukierunkowanych na długofalową ochronę środowiska, krajobrazu i jakości życia mieszkańców. Decyzja ta wpisuje się również w szersze założenia zrównoważonego rozwoju, gdzie inwestycje w zieloną energię muszą być dostosowywane do specyfiki miejsca i nie mogą odbywać się kosztem utraty cennych zasobów przestrzennych i przyrodniczych.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Skomlin nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji ani parametrach technicznych, nawet jeśli mieszczą się one w granicach wyznaczonych dla danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne oraz przypisane im wskaźniki zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie ramowe – minimalne i maksymalne – wytyczne, w obrębie których możliwe będzie kształtowanie przyszłej zabudowy.

Konkretne przeznaczenie terenu, zgodne z zakresem funkcjonalnym danej strefy, a także szczegółowe parametry urbanistyczne, zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono bazując na wykonanej inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego oraz wykorzystując dane pochodzące z baz danych:

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);

2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;

3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wartości minimalne parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń Planu dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

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

Ustalenia Planu ogólnego Gminy Skomlin nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym Gminy Skomlin, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

ZASADY WYZNACZANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH WRAZ ZE WSKAŹNIKAMI ORAZ I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Strefy planistyczne w gminie Skomlin wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego Gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Skomlin wyznaczono 150 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ).

Dla wyznaczonych stref SJ przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których wartości przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9 – 11 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 50%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Skomlin wyznaczono 96 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową zagrodową (SZ).

Dla wyznaczonych stref SZ przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których wartości przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 40%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Skomlin wyznaczono 21 stref usługowych (SU), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SU przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 25 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Skomlin wyznaczono 13 stref gospodarczych (SP).

Dla wyznaczonych stref SP przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których wartości przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Skomlin wyznaczono 11 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SR przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 11 – 20 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefy planistyczne SI wyznaczono w oparciu o istniejące tereny infrastruktury technicznej. W projekcie Planu ogólnego gminy Skomlin wyznaczono 37 stref infrastrukturalnych (SI) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Dla terenów dróg wyznaczonych osobnymi strefami SI nie przyjęto wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla wyznaczonych stref SI przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 20m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

W Planie ogólnym gminy Skomlin wyznaczono 12 stref zieleni i rekreacji (SN), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0 – 0,5,
- maksymalna wysokość zabudowy: 0 – 11 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0 – 25%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

SC - STREFA CMENTARZY

W projekcie Planu ogólnego gminy Skomlin wyznaczono 2 strefy cmentarzy (SC), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich stref wyniósł 30%.

SG - STREFA GÓRNICTWA:

W projekcie Planu ogólnego gminy Skomlin wyznaczono 1 strefę górnictwa (SG), dla której nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SO - STREFA OTWARTA:

W projekcie Planu ogólnego gminy Skomlin wyznaczono 42 strefy otwarte (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W projekcie planu ogólnego gminy Skomlin wyznaczono 1 strefę komunikacyjną (SK), dla której nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółowy wykaz wraz z charakterystyką stref planistycznych wyznaczonych w ramach planu ogólnego gminy Skomlin został przedstawiony w załączniku do niniejszego uzasadnienia pn. „Charakterystyka stref planistycznych gminy Skomlin”. W dokumencie tym określono oznaczenia i symbole poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu ogólnego gminy Skomlin nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Skomlin, określone zostaną na etapie

sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania. Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Skomlin, wynikających zarówno z przepisów prawa, jak i z analizy czynników przestrzennych, środowiskowych, społeczno-gospodarczych, kulturowych oraz infrastrukturalnych. Uwarunkowania te stanowią podstawę dla określenia polityki przestrzennej Gminy oraz wytyczenia kierunków jej realizacji w planie ogólnym, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

W planie ogólnym uwzględniono sposób integracji uwarunkowań wynikających z dokumentów strategicznych, studialnych i branżowych, strategii rozwoju gminy, opracowania ekofizjograficznego, dokumentów z zakresu ochrony środowiska, dokumentów z zakresu ochrony zabytków jak również analiz dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz stanu zagospodarowania terenu. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym wynikające z prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa ochrony środowiska oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Przyjęte rozwiązania planistyczne mają na celu zapewnienie racjonalnego gospodarowania przestrzenią, zachowanie ładu przestrzennego oraz integrację funkcji społecznych, gospodarczych i przyrodniczych w sposób umożliwiający zrównoważony rozwój gminy Skomlin. Ustalenia Planu ogólnego gminy Skomlin określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy, w szczególności te wykazane w tabeli poniżej.

Tabela 2. Sposoby uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Skomlin

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	Ustalenia planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Skomlin na lata 2026-2036 – przyjętej Uchwałą nr XXVI/141/2026 Rady Gminy Skomlin z dnia 28 stycznia 2026 r. Spójność ta przejawia się m.in. w wyznaczeniu obszarów sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, zapewnieniu przestrzeni dla aktywności gospodarczej zgodnie z przyjętymi priorytetami rozwojowymi gminy, zapewnieniu warunków rozwoju zielonej energii a także

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	zachowaniu i wzmacnianiu gminnego systemu powiązań przyrodniczych, w tym otwartych terenów rolniczych, terenów lasów oraz obszarów o szczególnych wartościach przyrodniczych. Ustalenia planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Regionu Ziemi Wieluńskiej na lata 2023-2030 – przyjętej uchwałą nr VIII/50/2024 Rady Gminy Skomlin z dnia 27 listopada 2024 r. Dokument uwzględnia kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wskazane na poziomie ponadlokalnym, zapewniając spójność działań planistycznych.
USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	Ustalenia planu ogólnego są zgodne z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego – przyjętego uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Dokument uwzględnia kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wskazane na poziomie regionalnym, zapewniając spójność działań planistycznych w skali ponadlokalnej. Zgodnie z założeniami PZPWŁ obszar gminy Skomlin stanowi w dużym udziale powierzchni strefą zalecaną do rozwoju energetyki OZE, przy spełnieniu ograniczeń wynikających z ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych. Zgodnie ze wskazaniami Planu, jedynie tereny w dolinie rzeki Prosny oraz rejon Wzgórz Ożarowskich nie są predysponowane do lokalizacji elektrowni OZE ze względu na walory przyrodnicze i krajobrazowe. W PZWPWŁ wskazano również teren zachowania gleb najbardziej wartościowych klas bonitacyjnych gleb na cele związane z funkcją rolniczą. W północnej części gminy wskazano na zalesianie gruntów o niskiej przydatności dla rolnictwa. Wskazuje się również na utrzymanie istniejącego obszaru chronionego krajobrazu oraz użytków ekologicznych. Gmina Skomlin należy do turystycznego obszaru funkcjonalnego Warty. Południową część obszaru gminy Skomlin PZPWŁ wskazuje jako obszar przeciwdziałania rozwoju chaotycznej urbanizacji w szczególności w odniesieniu do ograniczenia procesów suburbanizacji na terenach cennych przyrodniczo i krajobrazowo, tj. w zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny. Nowa zabudowa na obszarze gminy powinna być kreowana w sposób

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	jednorodny. Plan ogólny integruje te wytyczne z lokalnymi potrzebami gminy Skomlin, zapewniając harmonijne kształtowanie przestrzeni w ramach polityki rozwoju województwa.
ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY	Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Zapisy planu zachowują dominujące kierunki zagospodarowania oraz wzmacniają funkcje mieszkaniowe i usługowe w obszarach centralnych. Ponadto plan zapewnia kontynuację dotychczasowego układu komunikacyjnego i przestrzennego, co sprzyja zachowaniu spójności i ciągłości rozwoju przestrzennego gminy Skomlin.
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	W planie ogólnym uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają założenia ochronne wynikające z Uchwały nr XXX/398/16 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Prosna (Dz. Urz. z 2016 r. poz, 5722). Tereny zlokalizowane w zasięgu OChK ujęto w strefie otwartej (SO), za wyjątkiem istniejących terenów zurbanizowanych, ograniczając zasięg stref planistycznych związanych z zabudową. Dla wyznaczonej strefy otwartej nie ustanowiono profili dodatkowych umożliwiających realizację zabudowy. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają również założenia ochronne wynikające z Rozporządzenia nr 18/2000 Wojewody Łódzkiego z 22.05.2000 r. powołującego użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 31.05.2000 r. Nr 73, poz. 391) dla zlokalizowanych na obszarze gminy bagien o statusie użytków ekologicznych. Zlokalizowane na obszarze gminy Skomlin użytki ekologiczne zlokalizowano w zasięgu stref otwartych (SO). Jednocześnie w planie ogólnym gminy wyznaczono strefy otwarte oraz zieleni i rekreacji, co pozwala na zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochronę cennych walorów środowiska naturalnego. Przyjęte rozwiązania sprzyjają utrzymaniu równowagi między rozwojem przestrzennym gminy Skomlin a koniecznością zachowania zasobów

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	przyrodniczych.
STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE, TERENY O PRZEZNACZENIU UMOŻLIWIAJĄCYM REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	Gmina Skomlin nie posiada obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym utrwalono dotychczasowe użytkowanie terenów funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych. Strefy te zostały określone w zgodzie z istniejącą strukturą przestrzenną gminy oraz dostosowane do jej potrzeb rozwojowych. Takie podejście pozwala na zachowanie ciągłości polityki przestrzennej, a jednocześnie stwarza warunki dla zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Skomlin.
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU	Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego (Arkusz: M-34-25-D-a-2, M-34-25-D-b-1 oraz M-34-25-D-b-3) obszar gminy Skomlin znajduje się: - na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, - na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, - poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym brzegiem, w który wbudowano trasę wału. W graniach zidentyfikowanych na obszarze gminy Skomlin obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, przedmiotowy plan ogólny gminy wskazuje ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne. Ze względu na konieczność ochrony tych obszarów przez zagospodarowaniem wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO). Dla wyznaczonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenie powodzią terenach strefy otwartej nie ustanowiono profili dodatkowych umożliwiających realizację zabudowy. Również wyznaczone w planie obszary uzupełnienia zabudowy zlokalizowane są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego na obszarze gminy znajduje się również obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%. Obszar gminy Skomlin

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	znajduje się poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono występowanie gruntów zmeliorowanych. Ich wykorzystanie przewidziano w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu stref zabudowy oraz ekspansji poszczególnych stref funkcjonalnych na tereny dotychczas niezurbanizowane. Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie wartości produkcyjnej gruntów rolnych, utrzymanie sprawności urządzeń melioracyjnych oraz ochronę ładu przestrzennego gminy Skomlin.
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują.
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne ujęć wody.
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono występowanie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	W obszarze udokumentowanego złoża piasków i żwirów Ignaś (obręb geodezyjny Skomlin) wyznaczony został obszar i teren górniczy. Na tym terenie w planie ogólnym wskazano strefę górniczą. Nie wskazuje się filarów ochronnych. Dla udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Złote Góry nie obowiązuje obszar i teren górniczy. Dla udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Złote Góry II wyznaczony został obszar i teren górniczy. Koncesja na wydobycie utraciła ważność 30.09.2021 r., w związku z czym nie w planie ogólnym nie wskazano w tej lokalizacji strefy górniczej.
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego znajdują udokumentowane złoża piasków i żwirów Ignaś (obręb geodezyjny Skomlin) oraz złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Złote Góry i Złote Góry II (obręb geodezyjny Zbęk i Złota Góra). Udokumentowane złoże piasków i żwirów Ignaś stanowi złoże eksploatowane. Dla obszaru złoża w planie ogólnym gminy wskazano strefę górnictwa (SG). Udokumentowane złoże surowców ilastych ceramiki

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	budowlanej Złote Góry zostało szczegółowo rozpoznane, jednak nie rozpoczęto ich eksploatacji. Udokumentowane złoże surowców bez wyznaczonego terenu i obszaru górniczego zostało uwzględnione w strefie otwartej (SO). Udokumentowane złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej Złote Góry II to złoże, dla którego wydobycie zostało zaniechane. Złoże zostało uwzględnione w strefie otwartej (SO). Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI, LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej. Wśród obiektów wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków występują zlokalizowane w miejscowości Skomlin: - kościół par. p.w. śś. Apostołów Filipa i Jakuba, nr rej.: 957 z 30.12.1967 - dzwonnica w zespole kościoła par. pw. śś. Apostołów Filipa i Jakuba., nr rej.: A/382 z 27.05.2019 - spichlerz, nr rej.: 958 z 30.12.1967 - d. kaplica grobowa Bartochowskich i Bąkowskich, ob. kaplica cmentarna pw. św. Barbary, nr rej.: A/375 z 10.01.2019 Powyższe uzupełniają obiekty ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków. W związku z powyższym planowanie przestrzenne musi uwzględniać konieczność ochrony fizycznej, ekspozycyjnej i krajobrazowej tych obiektów. W związku z tym zastosowano m.in. ograniczenia wysokości zabudowy w celu ochrony ekspozycji, wprowadzono strefy zieleni i rekreacji, w celu ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte, w związku z czym nie ustalono stref ochronnych.
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ,	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie zidentyfikowano obszarów wymagających

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji wyznaczony został Uchwałą nr XXV/138/2025 Rady Gminy Skomlin z dnia 30 grudnia 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Skomlin (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2026 r. poz. 364). Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarze zdegradowanym oraz obszarach rewitalizacji (obejmujących część miejscowości Skomlin, Bojanów i Brzeziny) dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów sporządzanego Gminnego Programu Rewitalizacji Gminy Skomlin.
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE	Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Ponadto, na obszarach, gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO) lub w przypadku stref związanych z zabudową uzupełniono o wskazanie profilu dodatkowego terenu lasu lub terenu zieleni naturalnej, zabezpieczającego możliwość utrzymania jego funkcji w przyszłym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na użytkach rolnych klas I–III obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.
ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I	Na obszarze objętym opracowaniem planu uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	poprzez dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	Ustalenia planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego, przyjętym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. Uwzględniono położenie gminy w zasięgu typu krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych. Postanowienia planu ogólnego uwzględniają również wskazane w Audycie krajobrazowym krajobrazy priorytetowe: Chrościn, Łubnice, Wójcin – krajobraz wiejski - obejmuje tereny wzdłuż zachodniej granicy gminy. Krajobraz łączy walory przyrodnicze związane z położeniem w zakolu doliny Prosny, poszatkowanymi wąskmi polami uprawnymi i łąkowymi oraz niewielkimi enklawami leśnymi z walorami kulturowymi średniowiecznych układów przestrzennych wsi (zlokalizowanych poza obszarem objętym planem ogólnym). W planie ogólnym teren niniejszego krajobrazu priorytetowego ujętego w strefie otwartej (SO). Dolina Prosny (Wróblew – Dzietrzkowice) – obejmuje południowo-wschodnie rejony gminy, w tym Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Prosny. W planie ogólnym teren niniejszego krajobrazu priorytetowego ujętego w strefie otwartej (SO), bez ustalania dodatkowych profili funkcjonalnych umożliwiających zabudowę. Krajobraz Wzgórz Ożarowskich – obejmuje południowo-wschodnie krańce gminy, charakteryzujące się zwiększonym urozmaiceniem rzeźby terenu oraz funkcją rolniczą. W planie ogólnym teren niniejszego krajobrazu priorytetowego ujętego w strefie (SO), bez ustalania dodatkowych profili funkcjonalnych umożliwiających zabudowę.
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	Ustalenia planu ogólnego uwzględniają określone w opracowaniu ekofizjograficznym predyspozycje środowiskowe kształtujące strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Skomlin. Biorąc pod uwagę aktualny stan zagospodarowania, uwarunkowania środowiskowe, w tym przyrodnicze oraz pożądane kierunki rozwoju gminy, w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano następujące strefy podstawowych funkcji kształtujących jej strukturę funkcjonalno-

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM GMINY
	przestrzenną: strefa rolnicza, strefa osadnicza, strefa przyrodnicza; na podstawie których oparto decyzje planistyczne w opracowaniu projektu planu ogólnego gminy. Ustalenia planu ogólnego są również zgodne z wskazanymi w opracowaniu ekofizjograficznym uwarunkowaniami dla rozwoju funkcji użytkowych oraz funkcji ochrony środowiska.
ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W powyższym ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny niezurbanizowane.

ZAŁ.1

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH GMINY SKOMLIN

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
1-39; 41-44; 46-84; 90; 92; 96-98; 100-114; 116-133; 135-138; 141-150	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	11	30
40; 45; 115	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	30
85-89; 91; 93-95; 99; 134; 139-140	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	50
1-40; 45-48; 50-54; 60-68; 70-79;	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej,	0,8	40	15	30

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
81-88; 90-95			akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód				
41-44; 49; 55-59; 69; 80; 89; 96	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
1-5; 8; 15-18; 20-21	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	11	30
6	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	15	30

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
7	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	6	11	30
9	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	20	25	30
10	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	8	30
11-14	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	15	30
19	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	11	30
1-13	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	20	20

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
			urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
10	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	11	30
1-9; 11	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	20	30
1-7; 9; 11; 13-19; 21-27; 29-37	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
8; 10; 12;	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni	1,2	60	20	20

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
20; 28			ogrodów działkowych	naturalnej, teren lasu, teren wód				
1-3; 5-11	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
4	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	-	50
12	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	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 zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	25	11	50
1-2	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
			ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
1-10; 12-14; 16-17; 19-21; 25-29; 35; 37; 39-40; 42	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
11; 15; 41	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	0	0	-	-
23-24; 32-33	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren	teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
			wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
18; 30-31; 34; 38	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
22; 36	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
1	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-

ZAŁ.1

Oznaczenie strefy	Symbol strefy	Nazwa	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział powierzchni zabudowy	Maks. wysokość zabudowy	Min. udział powierzchni biologicznie czynnej
			linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					