

Nazwa opracowania:

## **PLAN OGÓLNY GMINY CIELĄDZ**

### **UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO**

Zleceniodawca: **Gmina Cielądz**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska-Walas**

do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135  
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Valentina Zbuczyńska**

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr Daria Zdulska**

uprawniona do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**inż. Kamil Wójcik**

uprawniony do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

**mgr inż. Piotr Walas**

uprawniony do sporządzenia planu ogólnego na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, maj 2026 r.

## ZAWARTOŚĆ UZASADNIENIA

- **Opis;**
- **Załączniki tekstowe do opisu:**
  - wykaz zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Cielądz (po weryfikacji) – **zał. 1,**
  - wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Cielądz (po weryfikacji) – **zał. 2,**
  - wnioski z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego – **zał. 3;**
- **Załączniki graficzne do opisu:**
  - uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – **rys. 1,**
  - audyt krajobrazowy – wyrys – **rys. 2,**
  - miejscowe plany – przeznaczenie terenów – **rys. 3,**
  - obszar zwartej zabudowy (OUZ):
    - zabudowa wg funkcji zgodnie z Klasyfikacją Środków Trwałych uwzględniana do wyznaczenia OUZ – **rys. 4a,**
    - minimalny OUZ (rdzeń), wynik uzyskiwany automatycznie przy pomocy wtyczki APP2 – **rys. 4b**
    - wynikowy OUZ z wyróżnionym powiększeniem do maks.25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4c,**
    - wynikowy OUZ bez wyróżniania powiększenia do maks.25% i z uwzględnieniem obowiązujących miejscowych planów – **rys. 4d;**
  - chłonność terenów niezabudowanych – luki w zabudowie w miejscowych planach i OUZ – **rys. 5.**

## SPIS TREŚCI

<b>I. WPROWADZENIE</b> .....	<b>5</b>
1. Przedmiot opracowania .....	5
2. Podstawy formalno - prawne opracowania.....	6
3. Tryb opracowania .....	6
4. Materiały wyjściowe.....	7
5. Spis skrótów .....	8
<b>II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY</b> .....	<b>10</b>
1. Podstawowe informacje o gminie.....	10
1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy .....	10
1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego .....	11
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	12
3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania .....	14
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny .....	14
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe .....	14
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	15
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na który występują te ruchy .....	15
3.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	15
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych .....	16
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....	16
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	17
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej .....	17
3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	18
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne .....	19
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne .....	20
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	20
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	20
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji .....	21
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją .....	22
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne .....	22
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	23
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego .....	23
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	23
4.1. Infrastruktura społeczna .....	23
4.2. Infrastruktura transportowa .....	24
4.3. Infrastruktura techniczna.....	25
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	26
6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska.....	27
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	28
<b>III. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH</b> .....	<b>30</b>
1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.....	30
2. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) .....	32
3. Chłonność terenów niezabudowanych.....	35

3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność .....	36
3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność .....	38
<b>4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....</b>	<b>39</b>
<b>IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY .....</b>	<b>41</b>
<b>1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia .....</b>	<b>41</b>
<b>2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego .....</b>	<b>41</b>
<b>3. Strefy planistyczne .....</b>	<b>45</b>
<b>4. Gminne standardy urbanistyczne .....</b>	<b>47</b>
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną .....	47
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną .....	48
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową .....	51
4.4. Strefa usługowa .....	57
4.5. Strefa gospodarcza .....	58
4.6. Strefa produkcji rolniczej .....	58
4.7. Strefa infrastrukturalna .....	63
4.8. Strefa zieleni i rekreacji .....	63
4.9. Strefa cmentarzy .....	64
4.10. Strefa górnicza .....	64
4.11. Strefa otwarta .....	65
4.12. Strefa komunikacyjna .....	66

## I. WPROWADZENIE

### 1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Cielądz, sporządzany na podstawie uchwały Nr III/20/24 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Cielądz.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Cielądz położonego w województwie łódzkim, powiecie rawskim, posiadającego łączną powierzchnię ok. 9 293 ha.

Ustalenia niniejszego planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa łódzkiego, obszarów chronionych występujących na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Uwzględniono również rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla województwa łódzkiego.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych zgodnych z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538.) w pierwszej kolejności uwzględniono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w §3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767), obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów, na których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Wyodrębnione w obszarze gminy strefy planistyczne ustalono w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów. Gminny katalog stref planistycznych określa profil funkcjonalny tych stref, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie mniejszego niż wynika z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 marca 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, granice terenów o różnych standardach/regulacjach,
- atrybuty zawierające informacje o ww. obiektach przestrzennych.

Natomiast niniejsze uzasadnienie planu ogólnego w części tekstowej zawiera szczegółowe wyjaśnienie przyjętych rozwiązań planistycznych zgodnie z wymaganiami przepisów ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach władztwa planistycznego gminy.

Rysunki uzasadnienia przedstawiają uwarunkowania rozwoju przestrzennego oraz plan ogólny gminy na tle uwarunkowań zewnętrznych oraz lokalnych, z możliwością identyfikacji do poziomu działki ewidencyjnej. Tekst i rysunki uzasadnienia pozwalają na każdym etapie procedury na porównanie ustaleń planu ogólnego z uwarunkowaniami i wnioskami organów do projektu planu. Forma uzasadnienia jest dostępna dla osób bez dostępu do danych przestrzennych – może być wydrukowane lub opublikowane w formacie pdf.

## **2. Podstawy formalno - prawne opracowania**

Plan ogólny gminy Cielądz sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538.) oraz na podstawie Uchwały Nr III/20/24 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Cielądz.

W opracowaniu uwzględniono wymagania 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 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Gminą Cielądz i firmą „WMW - projekt” s.c. na sporządzenie planu ogólnego gminy Cielądz.

## **3. Tryb opracowania**

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z art.13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538.).

Załącznik do uchwały o zatwierdzeniu planu ogólnego, której dotyczy niniejsze uzasadnienie, stanowią dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego (plik gml).

Równoległe do sporządzania planu ogólnego przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940, 1535), w ramach której sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

Dokumentacja prac planistycznych, zawierająca m.in. raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, stanowi zbiór dokumentów potwierdzających przebieg czynności formalnych.

#### 4. Materiały wyjściowe

Do sporządzenia niniejszego opracowania wykorzystano następujące materiały wyjściowe:

##### Strategie, programy i opracowania planistyczne:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego oraz Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi zatwierdzony Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.,
- Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.,
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 zatwierdzona Uchwałą Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6.05.2021 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030,
- Strategia Rozwoju Gminy Cielądz na lata 2014-2020 zatwierdzona Uchwałą Nr XXXV/67/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29.10.2013 r.,
- Aktualizacja programu ochrony środowiska dla gminy Cielądz na lata 2014-2017 z perspektywą na lata 2018-2021,
- Plan gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Cielądz na lata 2016-2020,
- Gminna Ewidencja Zabytków – 7.10.2025 r.,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Cielądz 2024 r.,
- Raport o stanie gminy Cielądz w roku 2023,
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Cielądz zatwierdzone Uchwałą nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla fragmentu wsi Cielądz, Ossowice i Komorów przyjęty uchwałą Nr XVIII/174/2017 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru fragmentu wsi: Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy, zatwierdzony Uchwałą Nr XXXIX/225/18 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 maja 2018 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzony Uchwałą Nr X/73/19 Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz przyjęty uchwałą Nr XXIII/175/21 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 lipca 2021 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/233/22 Rady gminy Cielądz z dnia 29 czerwca 2022 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/256/22 Rady gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 r.,

- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/257/22 Rady gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łączyn i Niemgłowy przyjęty Uchwałą Nr VII/53/25 Rady gminy Cielądz 11 marca 2025 r.,
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania.

#### Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna w skali 1:10 000, (w układzie 1965),
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Cielądz w formacie dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K – <https://gis.lodzkie.pl/bezplatne-dane/>,
- Geoportal krajowy – <https://mapy.geoportal.gov.pl/>,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – <https://dane.gov.pl/pl/>,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody – <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>,
- mapa hydrogeologiczna Polski skala 1:50 000;

#### Dane dostępne w serwisach internetowych i inne źródła:

- dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – [www.stat.gov.pl](http://www.stat.gov.pl),
- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego dla gminy Cielądz – <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/kategoria/1459>,
- Informacyjny System Osłony Kraju Hydroportal – <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>,
- Geoportal Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii – <https://www.geoportal.gov.pl/>,
- Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska – <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy>,
- Geoserwis Państwowego Instytutu Geologicznego GeoLOG – <https://geolog.pgi.gov.pl>,
- System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego – <http://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/midas>,
- System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO>,
- System Danych O Zabytkach Narodowego Instytutu Dziedzictwa – <https://zabytek.pl/pl/mapa>,
- Zdjęcia lotnicze, satelitarne – [geoportal.gov.pl](http://geoportal.gov.pl),
- System Informacji Przestrzennej Gminy Cielądz – <https://cieladz.e-mapa.net/>,
- Materiały statystyczne oraz analityczno-syntetyczne Urzędu Gminy Cielądz,
- wnioski instytucji i osób fizycznych,
- wytyczne Zleceniodawcy.

## 5. Spis skrótów

**Tabela 1** Skróty użyte w opisie

Stosowany skrót	Objaśnienie skrótu
-----------------	--------------------

<b>audyt krajobrazowy</b>	Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.
<b>ustawa o p.z.p.</b>	Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)
<b>Rozporządzenie z 2023 r.</b>	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)
<b>Rozporządzenie z 2024 r.</b>	Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
<b>strategia rozwoju gminy Cielądz</b>	Strategia Rozwoju Gminy Cielądz na lata 2014-2020 zatwierdzona uchwałą nr XXVIII/178/17 Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017 r.
<b>studium uikzp</b>	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)
<b>Studium uikzp gminy Cielądz</b>	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz zatwierdzone Uchwałą Nr XXXV/166/2013 Rady Gminy Cielądz z dnia 29 października 2013 r.
<b>miejscowy plan</b>	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (lub jego zmiana)

## II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

### 1. Podstawowe informacje o gminie

#### 1.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Cielądz położona jest w południowej części powiatu rawskiego w odległości ok. 68 km od Łodzi i 80 km od Warszawy oraz ok. 9 km od Rawy Mazowieckiej i 21 km od Nowego Miasta nad Pilicą. Zaczynając od zachodu gmina sąsiaduje z gminą Czerniewice i gminą Rawa Mazowiecka, od północy z gminą Regnów, od wschodu z gminą Nowe Miasto nad Pilicą a od południa z gminą Rzeczycza.

Powierzchnia gminy wynosi ok. 92,93 km<sup>2</sup>, co stanowi niewiele ponad 14% powierzchni powiatu. Gminę ogółem zamieszkuje 3 878 osób (stan na 31 grudnia 2024 r. według danych BDL GUS), gęstość zaludnienia wynosi niespełna 41,7 os/km<sup>2</sup> (niższa niż dla całego powiatu rawskiego).

W jej granicach wydzielono 18 sołectw, na które łącznie składają się 19 miejscowości.

Cielądz położony jest przy drodze wojewódzkiej nr 707 relacji Rawa Mazowiecka – Nowe Miasto nad Pilicą, a niewielka część granicy gminy znajduje się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 726 łącząc Rawę Mazowiecką z Żarnowem. Przez sąsiadujące gminy – Rawę Mazowiecką i Czerniewice – przechodzi droga ekspresowa nr S8 mająca łączyć Kłodzko z Białymstokiem. Przez gminę przechodzi magistrala kolejowa CMK, jednakże gmina w żaden sposób nie korzysta z jej infrastruktury, przebiegającej bezkonfliktowo z transportem kołowym na terenie gminy.

Na terenie gminy nie ma rozbudowanej sieci infrastruktury technicznej. Jest ona zaopatrywana w wodę pożywką przez miejscowe studnie głębinowe i rozprowadzana przez sieć wodociągową o długości ok. 106 km. Energia elektryczna na terenie gminy rozprowadzana jest głównie przez napowietrzne linie energetyczne o mocy 15kV. Większa część gminy nie posiada sieci gazowniczej, która obsługuje tylko centralną część wsi Cielądz.

W gminie rozpoznane i eksploatowane jest kilka złóż surowców takich jak piasek i żwir, zlokalizowanych głównie w południowo-zachodniej i północnej części gminy.

Gmina w całości położona jest w dorzeczu rzeki Wisły i prawie w całości w obszarze zlewni rzeki Rylki – największej i jedynej rzeki na terenie gminy, która zasila część z wielu stawów. Ponadto obszar gminy położony jest w zasięgach następujących Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 215 – Subniecka Warszawska, nr 2151 – Subniecka Warszawska – część centralna oraz nr 404 – Zbiornik Koluszki-Tomaszów. Obszar gminy Cielądz jest podzielony na 18 sołectw i 19 miejscowości. Urząd Gminy zlokalizowany jest w miejscowości Cielądz.

Tabela 2 Wykaz sołectw

L.p.	Sołectwo	Miejscowości wchodzące w skład sołectwa
1	Brzozówka	Brzozówka
2	Cielądz	Cielądz

3	Gortatowice	Gortatowice
4	Grabice	Grabice
5	Gułki	Gułki
6	Kuczyna	Kuczyna
7	Komorów	Komorów
8	Łaszczyn	Łaszczyn
9	Mroczkowice	Mroczkowice
10	Niemgłowy	Niemgłowy
11	Ossowice	Ossowice
12	Mała Wieś	Parolice, Mała wieś
13	Sanogoszcz	Sanogoszcz
14	Sierzchowy	Sierzchowy
15	Stolniki	Stolniki
16	Wisówka	Wisówka
17	Wylezinek	Wylezinek
18	Zuski	Zuski

Źródło: Dane z Urzędu Gminy w Cielądzu, 2024 r.

## 1.2. Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego

Dla gminy Cielądz w 2013 r. opracowano Strategię Rozwoju Gminy Cielądz na lata 2014-2020 r.

W dokumencie tym zdefiniowano:

- wizję gminy: „*W 2020 roku Gmina Cielądz miejscem przyjaznym dla mieszkańców, otwartym na inwestorów, promującym rodzime tradycje oraz obszarem atrakcyjnym turystycznie.*”,
- misję gminy: „*Efektywne wykorzystanie posiadanego potencjału ludzkiego, przyrodniczego kulturowego w celu stworzenia przez gminne dogodnych warunków do harmonijnego rozwoju osadnictwa*”.

W dokumencie po przeanalizowaniu sytuacji określono 11 wyzwań, z którymi w przyszłości będzie zmagać się gmina:

- rozdrobnienie gospodarstw rolnych,
- stan infrastruktury drogowej,
- ograniczone złoża dobrej jakości wód podziemnych,
- przestarzała sieć wodociągowa,
- zły stan i niedostateczny poziom zaplecza edukacyjnego,
- ograniczony dostęp do specjalistycznej opieki zdrowotnej,
- brak świetlic wiejskich i przedszkoli,
- brak miejsca do organizacji imprez okolicznościowych,

- brak zaplecza noclegowo-gastronomicznego,
- ograniczone środki finansowe,
- niska aktywność przedsiębiorcza mieszkańców.

Zapisy Strategii Rozwoju Gminy Cielądz na lata 2014-2020 roku opierają się na zrównoważonym rozwój w następujących sferach: społeczno-gospodarczej, rozwoju przestrzennego i ochrony środowiska oraz rozwoju turystyki.

Dla realizacji ww. wyzwań zdefiniowano 8 celów operacyjnych, którym przypisano 46 inicjatyw możliwych do zrealizowania. W ramach wyzwań wskazano cele strategiczne, spośród których w ramach zagospodarowania przestrzennego należy podkreślić:

#### Wyzwanie I. Stan infrastruktury drogowej:

- modernizacja dróg gminnych,
- działania lobbingowe ukierunkowane na poprawę stanu dróg powiatowych i wojewódzkich,
- przygotowanie i modernizacja infrastruktury około drogowej;

#### Wyzwanie II. Przystarzała sieć wodociągowa:

- rozwój i modernizacja oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej oraz przydomowych oczyszczalni,
- rozwój i modernizacja systemów uzdatniania wody i sieci wodociągowej;

#### Wyzwanie III. Zły stan i niedostateczny poziom zaplecza edukacyjnego:

- modernizacja i rozwój zaplecza sportowo-rekreacyjnego;

#### Wyzwanie IV. Brak świetlic wiejskich i przedszkoli:

- stworzenie placu zabaw i świetlic wiejskich, przedszkoli;

#### Wyzwanie V. Brak miejsca do organizacji imprez okolicznościowych:

- rozwój ośrodka kultury i zaplecza wokół ośrodka,
- zagospodarowanie parku gminnego w Cielądzu;

#### Wyzwanie VI. Brak zaplecza noclegowo-gastronomicznego

- promocja gospodarcza gminy – wyznaczenie terenów inwestycyjnych oraz pod działalność gospodarczą,
- inwentaryzacja gruntów w gminie,
- przygotowanie planów zagospodarowania przestrzennego,
- uzbrojenie terenów pod budownictwo.

## **2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa**

Dla obszaru województwa łódzkiego obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (zwany dalej Planem) zatwierdzony Uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Jego integralną częścią jest Plan Zagospodarowania Przestrzennego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi.

Do uwarunkowań rozwoju przestrzennego wskazanych w Planie, które dotyczą gminy Cielądz należą:

- w zakresie osadnictwa:
  - miejscowość Cielądz nie została zakwalifikowana nawet jako miejscowość rangi lokalnej;
- w zakresie środowiska przyrodniczego:
  - obszary o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych, nieobjęte ochroną prawną w postaci terenów podmokłych i bagnistych wzdłuż rzeki Rylki,
  - ochrona prawna tylko w formie punktowej w postaci pomników przyrody;
- w zakresie dziedzictwa kulturowego:
  - zespoły zabudowy dworsko-parkowej z pozostałościami zabudowy folwarcznej,
  - zabudowa sakralna i cmentarze;
- w zakresie produkcji rolniczej:
  - obszary o najbardziej wartościowych glebach III klasy bonitacyjnej – w okolicy wsi Cielądz;
- w zakresie turystyki:
  - „Łódzki szlak konny” – najdłuższy nizinny szlak konny w Polsce trasowany przez północną część gminy;
- w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 6 istniejących farm fotowoltaicznych,
  - gminna oczyszczalnia ścieków komunalnych w Cielądzu, mechaniczno–biologiczna o przepustowości średniodobowej do 180m<sup>3</sup>/dobę i maksymalnej do 200m<sup>3</sup>/dobę,
  - sieć elektroenergetyczna o mocy 110 kV i 15 kV;

W ramach kierunków rozwoju przestrzennego dla gminy Cielądz wskazano:

- ochronę przed zmianą dotychczasowego sposobu użytkowania terenów o szczególnych walorach ekologicznych, takich jak tereny podmokłe i bagniste występujące wzdłuż rzeki Rylki,
- zintegrowane działania rewitalizacyjne,
- zachowanie i odtworzenie historycznych kompozycji zieleni, w szczególności dawnych parków i alei drzew,
- poprawę jakości przestrzeni publicznych, szczególnie w otoczeniu obiektów zabytkowych,
- rozwój terenów rekreacyjnych i sportowych,
- podnoszenie standardu wyposażenia infrastrukturalnego zasobów mieszkaniowych,
- rozwój sieci gazowniczej i kanalizacyjnej na terenie gminy.

Wśród inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w ww. Planie wskazano dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużej Prędkości, której fragment przebiega przez gminę Cielądz.

### 3. Obszary chronione i szczególnego zagospodarowania

#### 3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie gminy Cielądz występują następujące formy ochrony przyrody objęte ochroną na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13, 426):

##### Pomniki przyrody

Występują w dwóch skupiskach na terenie gminy: jednym jest aleja 154 zabytkowych drzew w Stolnikach, a drugie to 2 drzewa przy placu kościelnym w Sierzchowach.

**Tabela 3** Wykaz pomników przyrody na obszarze gminy Cielądz

L.p.	Położenie	Szt.	Gatunek	Wysokość	Pierśnica	Tytuł aktu prawnego
1.	Stolniki	24	Kasztanowiec biały – Aesculus hippocastanum	-	49 cm – 118 cm	Rozporządzenie Nr 22 Wo- jewody skierniewickiego z dnia 17 lipca 1997 r. w sprawie uznania za po- mnik przyrody, Dz. Urz. Woj. Łódzkiego, dn.18.08.1997 r. Nr 16, poz.92
		128	Lipa drobnolistna – Tilia cordata			
		1	Wiąz szypułkowy - Ulmus laevis			
		1	Robinia akacyjowa – Robinia pseudoakacja			
2.	Sierzchowy Kolonia	1	Wiąz szypułkowy – Ulmus laevis	18 m	65 cm	Rozporządzenie Nr 11 Wo- jewody Skierniewickiego z dnia 7 maja 1998 r. w spr- awie uznania za pomniki przyrod Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego, dn. 26.05.1998 r. Nr 9, poz.74
		1	Lipa drobnolistna – Tilia cordata	15 m	121cm	

Źródło: Dane z Geoserwis GDOŚ, stan na dzień: 12.12.2024 r.

##### Inne cenne obszary pod względem przyrodniczym

Północno-wschodnia część gminy położona jest w zasięgu korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Dolina Bzury i Pilicy” (KPnC-21B) – obszaru o zróżnicowanych ekosystemach.

#### 3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz wały przeciwpowodziowe

##### Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami i na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, sporządzonej przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, udostępnionej do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Infrastruktury w dniu 7 września 2022 r. stwierdzono, że na terenie gminy Cielądz nie występują:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q=10%),

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $Q=1\%$ ),
- obszar, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $Q=0,2\%$ ),
- obszar narażony na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Nie stwarza ww. zagrożenia przepływająca przez obszar gminy rzeka Rylka – niewielka rzeka zasilana głównie przez kanały melioracyjne, z przebiegiem charakteryzującym się licznymi zabagnieniami i terenami podmokłymi.

#### Wały przeciwpowodziowe

W gminie Cielądz nie występują wały przeciwpowodziowe.

### **3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych**

W myśl przepisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie: drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych: fitomelioracji oraz agromelioracji, systemów przeciwerozyjnych, a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk.

Zgodnie z ewidencją wód i urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów prowadzoną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, na terenie gminy Cielądz grunty zmeliorowane występują w jej centralnej części tj. w okolicach wsi Cielądz głównie po jej wschodniej i południowo-wschodniej stronie oraz w niewielkim stopniu we wsi Stolniki na jej południowo-zachodnich terenach. W pozostałych sołectwach grunty zmeliorowane nie występują.

### **3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na który występują te ruchy**

Zgodnie z System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Cielądz nie zarejestrowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, osuwisk oraz terenów, na których występują te ruchy.

### **3.5. Strefy ochronne ujęć wody**

Zaopatrzenie gminy w wodę oparte jest o trzy ujęcia wód podziemnych w Cielądzu, Kuczyźnie, Sierzchowach spiętych razem systemem wodociągowym o długości 106 km (dane z 2023 r.), co pozwala zaopatrzyć w wodę 98% mieszkańców gminy. Woda wykorzystywana do zaspokojenia potrzeb bytowo-gospodarczych pochodzi z formacji trzeciorzędowych i jurajskich.

Dla ww. ujęć wód nie ustanowiono stref ochrony bezpośredniej ani ochrony pośredniej.

### 3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej „obszarami ochronnymi”, stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie gminy Cielądz nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

### 3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy w gminie Cielądz występuje: 7 terenów górniczych i 7 obszarów górniczych.

#### Tereny górnicze

Tabela 4 Tereny górnicze

L.p.	Nr ID terenu górniczego	Nazwa terenu	Nazwa złoża	Powierzchnia terenu [ha]
1	146054	Łaszczyn 2-B	Łaszczyn	7,7
2	135232	Łaszczyn IIIA	Łaszczyn III	6,1
3	146349	Łaszczyn IV-1	Łaszczyn IV	3,2
4	7482	Sierzchowy II – Pole A	Sierzchowy II	3,7
5	7483	Sierzchowy II - Pole B	Sierzchowy II	6,2
6	7484	Sierzchowy II - Pole C	Sierzchowy II	2,0
7	139365	Sierzchowy III – Pole A	Sierzchowy III	3,0
8	139367	Sierzchowy III - Pole B	Sierzchowy III	2,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS wg stanu maj 2025 r.

#### Obszary górnicze

Tabela 5 Obszary górnicze

L.p.	Nr ID obszaru górniczego	Nazwa obszaru	Nazwa złoża	Powierzchnia obszaru [ha]
1	146053	Łaszczyn IIB	Łaszczyn	5,0
2	135231	Łaszczyn IIIA	Łaszczyn III	4,9
3	146448	Łaszczyn IV-1	Łaszczyn IV	2,5

4	8083	Sierzchowy II – Pole A	Sierzchowy II	2,9
5	8084	Sierzchowy II – Pole B	Sierzchowy II	5,4
6	8085	Sierzchowy II – Pole C	Sierzchowy II	1,5
7	139364	Sierzchowy III – Pole A	Sierzchowy III	2,8
8	1393366	Sierzchowy III - Pole B	Sierzchowy III	2,1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS wg stanu maj 2025 r.

### 3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

#### Udokumentowane złoża kopalin

Na podstawie danych Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, prowadzonego przez Państwowy Instytut Geologiczny–Państwowy Instytut Badawczy na terenie gminy Cielądz występuje 8 udokumentowanych złóż kopalin kruszywa naturalnego.

**Tabela 6** Udokumentowane złoża kopalin

L.p.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Pole złoża	Powierzchnia [ha]	Stan zagospodarowania	Kopalina główna
1.	KN 3880	Łaszczyn	-	5,11	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
2.	KN 3903	Łaszczyn II	-	2,85	eksploatacja zanieszczona	piaski i żwiry
3.	KN 11640	Łaszczyn III	-	4,91	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
4.	KN 13564	Ossowice	-	1,40	złoże rozpoznane szczegółowo	piaski i żwiry
5.	KN 15681	Sierzchowy II	A,B,C	11,64	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
6.	KN 17690	Łaszczyn IV	-	2,19	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
7.	KN 19086	Sierzchowy III	A,B	4,87	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry
8.	KN 21381	Łaszczyn V	-	3,14	złoże zagospodarowane	piaski i żwiry

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS wg stanu na maj 2025 r.

#### Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Cielądz nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

### 3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Cielądz nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

### 3.10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

#### Obiekty w rejestrze zabytków

Zgodnie z projektem Gminnej Ewidencji Zabytków w Cielądzu z 2024 roku, na obszarze gminy Cielądz występuje 7 obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

**Tabela 7.** Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomości

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Obręb / nr działki	Rejestr zabytków	
				Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
1	Cielądz	Cmentarz przykościelny	obręb: CIELĄDZ 101303_2.0003. 517/2	941	19.11.1993
2	Cielądz	Zespół kościoła parafialnego p.w. Świętej Trójcy	obręb: CIELĄDZ 101303_2.0003. 517/2	941	19.11.1993
3	Cielądz	Park	obręb: CIELĄDZ 101303_2.0003. 189, 814/1, 814/3, 817/2	525	05.05.1980
4	Cielądz	Cmentarz rzymsko-katolicki (część)	obręb: CIELĄDZ 101303_2.0003. 550	807	20.11.1991
5	Mała Wieś	Park	obręb: MAŁA WIEŚ 101303_2.0011. 546, 683, 776, 777, 781	762	01.08.1985
6	Ossowice	Dwór w zespole dworsko-parkowym	obręb: OSSOWICE 101303_2.0015. 278/2	551	25.03.1981
7	Ossowice	Park	obręb: OSSOWICE 101303_2.0015. 277/11, 277/12, 278/1, 278/2, 300/3, 300/4	484	16.09.1978
8	Ossowice	Kapliczka przydrożna	obręb: OSSOWICE 101303_2.0015. 694/3	555	25.03.1981
9	Sierzchowy	Kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego	obręb: SIERZCHOWY KOLONIA 101303_2.0034.3 95	266/198	27.12.1967
10	Sierzchowy	Zespół kościoła parafialnego p.w. Przemienienia Pańskiego	obręb: SIERZCHOWY KOLONIA	266/198 798/250 979A	27.12.1967 27.12.1967 16.11.1994

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Obręb / nr działki	Rejestr zabytków	
				Nr rejestru	Data wpisu do rejestru
			101303_2.0034.3 95		
11	Sierzchowy	Dzwonnica przykościelna	obręb: SIERZCHOWY KOLONIA 101303_2.0034.3 95	798/250	27.12.1967
12	Sierzchowy	Cmentarz przykościelny	obręb: SIERZCHOWY KOLONIA 101303_2.0034.3 95	979	16.11.1994
13	Stolniki	Aleja kasztanowo-lipowa	obręb: STOLNIKI 101303_2.0027. 98/1, 98/2, 98/3	584	19.05.1982

Źródło: Gminna Ewidencja Zabytków z 2025 r. przyjęta Zarządzeniem Nr 71/2025 Wójta Gminy Cielądz z dnia 7.10.2025 r.

#### Obiekty w ewidencji zabytków

Zgodnie z Gminną Ewidencją Zabytków przyjętą Gminną Ewidencją Zabytków przyjętą Zarządzeniem Nr 71/2025 Wójta Gminy Cielądz z dnia 7.10.2025 r. W Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się 30 obiektów i obszarów.

Wykaz obiektów zweryfikowanych w ramach aktualizacji GEZ stanowi **zał. nr 1** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

#### Stanowiska archeologiczne

Zgodnie z przeprowadzoną w sierpniu 2024 r. weryfikacją zabytków w ramach aktualizacji GEZ na terenie gminy Cielądz znajduje się 131 stanowisk archeologicznych ujętych na kartach AZP w zasobach WKZ z czego zlokalizowano 126 z nich a 5 stanowisk nie zostało zlokalizowanych w terenie.

Wykaz ww. stanowisk archeologicznych stanowi **zał. nr 2** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

#### Dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 2 ust. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za dobra kultury współczesnej należy rozumieć niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak: pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznaniem dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna.

Na terenie gminy Cielądz nie występują obiekty określone, jako dobra kultury współczesnej.

### **3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy Cielądz nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w ustawie o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

### 3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Cielądz występują tereny zamknięte, o których mowa w decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury z 2020 r. poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi. Są to działki wchodzące w skład terenu Centralnej Magistrali Kolejowej (CMK):

- w obrębie Stolniki: 379/1, 379/2, 379/3, 379/4, 380/2, 418/2, 432/2, 451/1, 446/2,
- w obrębie Zuski: 19/4, 19/6, 19/8, 22, 23/2, 24/2, 25/2, 28/2, 46/2, 49/2, 50/2, 51/2, 52/2, 53/2, 54/2, 55/1, 97/2, 98/2, 108/2, 109/4, 109/7, 110/2, 110/10, 111/4, 112, 114/2, 114/8, 115/2, 116/2, 117/2, 118/2, 120/2, 121/2, 137/2, 138/2, 139/2, 140/2, 141/2, 234/2, 253.

Na terenie gminy Cielądz nie występują tereny zamknięte wymienione w Decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Ministra Obrony Narodowej z 2024 r. poz. 115).

### 3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Cielądz do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono:

- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - 22,0 m (po 11,0 m na każdą stronę od osi linii) od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN 110 kV,
  - 15,0 m (po 7,0 m na każdą stronę od osi linii) od linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV,
- strefy ochrony sanitarnej 50,0 m i 150,0 m od czynnych cmentarzy, zlokalizowanych w miejscowościach: Cielądz, Sierzchowy.

### 3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

#### Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji

Pojęcie rehabilitacji dotyczy głównie obszarów wymagających przekształceń, odnowy oraz modernizacji obszarów zabudowanych, na których występują niekorzystne zjawiska w tkance architektonicznej. Dotyczy to zarówno poszczególnych budynków, zespołu budynków jak i obudowy poszczególnych ulic.

Na terenie gminy Cielądz nie występują tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji.

#### Obszary wymagające rekultywacji, remediacji

Na terenie gminy Cielądz obszary wskazane do rekultywacji stanowią tereny związane z eksploatacją powierzchniową złóż, dla których w przyszłości po wyczerpaniu ich zasobów oraz po zakończeniu ich eksploatacji należy podjąć działania rekultywacyjne w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu.

**Tabela 8.** Kierunki rekultywacji ustalone dla złóż

Lp.	Nr ID złoża	Nazwa złoża	Kierunek rekultywacji
1	KN 3880	Łączyn	leśno-wodny
2	KN 3903	Łączyn II	leśny
3	KN 11640	Łączyn III	wodny
4	KN 13564	Ossowice	-
5	KN 15681	Sierzchowy II	-
6	KN 17690	Łączyn IV	rolniczo-leśny
7	KN 19086	Sierzchowy III	-
8	KN 21381	Łączyn V	rekreacyjny

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z portalu MIDAS stan na maj 2025 r.

Na terenie gminy Cielądz nie wskazano obszarów wymagających remediacji.

### 3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar wskazany do rewitalizacji zostały określone w projekcie Uchwały Rady Gminy Cielądz w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Cielądz na podstawie dokumentu pn. „Diagnoza służąca wyznaczeniu obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Cielądz”, do którego konsultacje społeczne przeprowadzono na przełomie marca i kwietnia 2025 r.

#### Obszary zdegradowane

Obszar może zostać wskazany, jako obszar zdegradowany, jeśli znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim, co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Obszar cechujący się szczególną koncentracją tych zjawisk, na którym gmina zamierza prowadzić rewitalizację z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego wyznacza się, jako obszar rewitalizacji. Może on obejmować całość lub część obszaru zdegradowanego, ale nie może być większy niż 20% powierzchni gminy ani zamieszkały przez więcej niż 30% liczby jej mieszkańców.

Delimitację obszaru zdegradowanego określono analizując wskaźniki opisujące sfery: społeczną, gospodarczą, środowiskową, przestrzenno-funkcjonalną i techniczną. Na podstawie tych wskaźników wyznaczono wskaźniki syntetyczne, które posłużyły do określenia natężenia zjawisk kryzysowych dla każdej z omawianych sfer. Jako obszary zdegradowane określono jednostki: Brzozówka, Grabice, Gułki, Komorów, Łaszczyn, Mała Wieś, Sierzchowy. Z dodatkowej analizy jakościowej wynikało natomiast, iż obszarem zdegradowanym jest niewielki fragment jednostki Cielądz – kwartał z zabudową wielorodzinną o powierzchni

2,61 ha. Tak wyznaczony obszar zdegradowany zajmuje 41,43% powierzchni gminy (3 851,75 ha z 9 297,01 ha) i jest zamieszkały przez 47,11% mieszkańców (1 880 osób z 3 991 mieszkańców).

#### Obszary rewitalizacji

Zgodnie z Ustawą o rewitalizacji, obszar rewitalizacji nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy. Podczas wyznaczania obszaru rewitalizacji wzięto pod uwagę przede wszystkim istotne znaczenie poszczególnych obszarów dla rozwoju lokalnego gminy, jak i nagromadzenie negatywnych zjawisk w sferach innych niż społeczna (przyjęto, że nagromadzenie negatywnych zjawisk musi wystąpić co najmniej w dwóch spośród pozostałych sfer). Zgodnie z powyższym do obszaru rewitalizacji zaliczono jednostki Brzozówka, Komorów ((w tym: Nowy Komorów), Mała Wieś (w tym: Parolice, Nowa Mała Wieś) oraz fragment jednostki Cielądz o łącznej powierzchni 1 756,74 co stanowi ok. 18,90% zamieszkiwanej przez 1015 osób co stanowi 25,45% mieszkańców gminy.

#### **3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Rada powiatu rawskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu, w tym gminy Cielądz obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

#### **3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne**

##### Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III

Użytki rolne zajmują 7 674 ha gminy Cielądz co stanowi około 81,5% całej jej powierzchni, w tym 86% to grunty orne a odpowiednio 8% i 6% to łąki i pastwiska. Na terenie gminy dominują gleby o klasie bonitacji od V-VI, które stanowią ok. 56% powierzchni ogólnej gminy. Grunty klasy III łącznie zajmują powierzchnię około 187 ha co stanowi zaledwie ok. 0,5% powierzchni całej gminy, a grunty IV klasy stanowią 25% powierzchni gminy.

**Tabela 9.** Powierzchnia użytków rolnych wg klas bonitacyjnych

L.p.	Klasy bonitacyjne	Grunty orne		Użytki zielone	
		Powierzchnia [ha]	Udział klas w powierzchni gruntów ornych [%]	Powierzchnia [ha]	Udział klas w powierzchni użytków zielonych [%]
1	I - II	-	-	-	-
2	IIIa	30,2	1	22,2	3
3	IIIb	133,9	2		
4	IVa	611,6	9	336,8	51
5	IVb	1351	20		
6	V	2838,8	43	282,4	43
7	VI	1665,7	25	21,1	3

<b>RAZEM</b>	<b>6 631,2 ha</b>	<b>100%</b>	<b>662 ha</b>	<b>100%</b>
--------------	-------------------	-------------	---------------	-------------

Źródło: Dane z Urzędu Gminy Cielądz, stan na 2024 r.

### Grunty leśne

Powierzchnia terenów leśnych w gminie Cielądz wynosi ok. 1646,53 ha (stan na 2024 r.<sup>1</sup>), co stanowi ok. 18% powierzchni gminy. Powierzchnia gruntów leśnych we własności prywatnej wynosi 824,81 ha a grunty leśne we własności Skarbu Państwa 821,72 ha. Wskazuje to że własności lasów w gminie rozłożone są praktycznie równo po ok 50%.

Powierzchnia wszystkich lasów w powiecie wynosi ok. 31,3% powierzchni powiatu a w województwie 21,5%

**Tabela 10.** Leśna przestrzeń produkcyjna

Lp.	Rodzaj przestrzeni produkcyjnej	Powierzchnia [ha]
1	Grunty leśne ogółem	1 646,53
2	Grunty leśne publiczne	821,72
3	Grunty leśne prywatne	824,81

Źródło: Dane z Głównego Urzędu Statystycznego – stan na 2024 r

Największe skupiska leśne znajdują się w pasie w centralnej części gminy przechodzącym ze wschodu na zachód.

### **3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Na terenie gminy Cielądz nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### **3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Na terenie gminy Cielądz nie występuje obszar pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, o których mowa w ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. z 2025 r. poz. 409, 1535, 1668)

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

### **4.1. Infrastruktura społeczna**

#### Oświata i edukacja

Na terenie gminy Cielądz funkcjonują następujące obiekty oświatowe:

- Szkoła Podstawowa w Cielądzu,

<sup>1</sup> Dane pozyskane z GUS BDL za rok 2024

- Szkoła Podstawowa w Sierzchowach.

#### Ochrona zdrowia

Z zakresu opieki zdrowotnej na terenie gminy funkcjonują:

- Gminny Ośrodek Zdrowia w Sierzchowach,
- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Cielądzu – lekarz rodzinny.

#### Mieszkalnictwo komunalne

Na zasób mieszkań socjalnych gminy Cielądz składa się łącznie 5 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowania około 225 m<sup>2</sup>.

## 4.2. Infrastruktura transportowa

#### Transport samochodowy

Komunikacja drogowa stanowi w gminie podstawę powiązania miejscowości, na którą składają się drogi publiczne: gminne, powiatowe oraz droga wojewódzka. Na terenie gminy występują również drogi wewnętrzne i gospodarcze obsługujące tereny zabudowy wiejskiej oraz pola uprawne.

Najważniejszymi ciągami komunikacyjnymi są drogi wojewódzkie Nr 707 relacji Rawa Mazowiecka – Nowe wytrasowana przez centrum gminy oraz Nr 726 relacji Rawa Mazowiecka – Opoczno zlokalizowana przy zachodnim skraju gminy. Łączą one gminę z ośrodkiem miejskim pełniącym funkcje siedziby władz powiatowych oraz innymi większymi miejscowościami w regionie. Drogi powiatowe pozwalają na sprawną komunikację wewnątrz gminy oraz zapewniają połączenia z miejscowościami położonymi poza jej granicami.

**Tabela 11.** Wykaz dróg krajowej i powiatowych

L.p.	Kategoria drogi	Numer drogi	Relacja
1	wojewódzka	W726	Rawa Mazowiecka - Opoczno
2	wojewódzka	W707	Rawa Mazowiecka – Nowe Miasto nad Pilicą
3	powiatowa	4105E	Rossocha – Przewodowice – Ryłsk D. - Zuski
4	powiatowa	4113E	Sierzchowy - Bartoszkówka
5	powiatowa	4114E	Goratowice - Kuczyzna
6	powiatowa	4115E	Grabice - Strzałki
7	powiatowa	4116E	Głuchuwek - Sanogoszcz
8	powiatowa	4117E	Ossowice - Kaleń
9	powiatowa	4118E	Pukinin - Mogielnica
10	powiatowa	4120E	Biała Rawska – Regnów - Komorów
11	powiatowa	4123E	Cielądz - Józefów
12	powiatowa	4302E	Chociw – Sierzchowy - Cielądz
13	powiatowa	4306E	Wiechnowice – Cielądz – Regnów – Lesiew

Źródło: Mapa dróg powiatowych na terenie powiatu rawskiego w 2019 r.

### Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa CMK nr 4 relacji Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie, prowadzona bezkolizyjnie względem sieci dróg kołowych (2 wiadukty drogowe i 1 kolejowy). Na terenie gminy nie ma stacji, ani przystanku kolejowego.

### Transport lotniczy

Na terenie gminy Cielądz nie występuje infrastruktura związana z transportem lotniczym.

### Transport wodny

Na terenie gminy Cielądz nie występuje infrastruktura związana z transportem wodnym.

## **4.3. Infrastruktura techniczna**

Na terenie gminy Cielądz główne obiekty i sieci infrastruktury technicznej w zakresie poszczególnych mediów stanowią:

### Zaopatrzenia w wodę:

- 3 ujęcia wody (opisane w pkt. 3.5),
- 2 stacje uzdatniania wody,
- sieć wodociągowa o długości 106 km<sup>2</sup>.

### Odprowadzanie ścieków komunalnych:

- gminna oczyszczalnia ścieków komunalnych w Cielądzu, mechaniczno–biologiczna o przepustowości średniodobowej do 180 m<sup>3</sup>/dobę i maksymalnej do 200 m<sup>3</sup>/dobę. Ścieki do oczyszczalni dostarczane są poprzez systemem kanalizacji grawitacyjnej a także dowożone wozami asenizacyjnymi. Oczyszczone ścieki kierowane są do rowu melioracyjnego a następnie do ziemi,
- sieć kanalizacji sanitarnej i grawitacyjnej o długości 7 km<sup>3</sup>.

### Zaopatrzenie w energię elektryczną:

Źródła konwencjonalne:

- stacja elektroenergetyczna SE 110/15 kV „Rylsk” w obrębie Zuski,
- linia elektroenergetyczne wysokiego napięcia WN 110kV dostarczająca energię do podstacji „Rylsk” w obrębie Zuski,
- linie energetyczne średniego napięcia SN 15kV,
- obecnie na terenie gminy nie ma wielu instalacji OZE, jednakże toczą się postępowania w sprawie elektrowni wiatrowych, na biomasę i elektrowni fotowoltaicznych.

<sup>2</sup> BDL GUS gminy wiejskiej Cielądz, stan na 12.12.2024 r.

<sup>3</sup> BDL GUS gminy wiejskiej Cielądz, stan na 12.12.2024 r.

Odnawialne źródła energii:

- 5 elektrowni słonecznych,

**Tabela 12.** Wykaz elektrowni zasilanych OZE

L.p.	Rodzaj elektrowni OZE	Obręb	Działki
1	Fotowoltaiczna	Komorów	dz. ew.: nr 69/1 i 72/2, 42/2
2	Fotowoltaiczna	Komorów	dz. ew.: nr 902/1,
3	Fotowoltaiczna	Komorów	dz. ew.: nr 42/2
4	Fotowoltaiczna	Łaszczyn	dz. ew. nr 166
5	Fotowoltaiczna	Parolice	dz. ew. nr 23 i 24
6	Fotowoltaiczna	Ossowice	dz. ew. nr 661 i 660
7	Fotowoltaiczna	Niemglowy	dz. ew. nr 285
8	Fotowoltaiczna	Sanogoszcz	dz. ew. nr 661 i 662

Źródło: Dane z Urzędu Gminy w Cielądzu, stan na marzec 2025 r.

#### Zaopatrzenia w gaz:

- sieć gazowa obsługująca tylko część wsi Cielądz.

#### Zaopatrzenia w energię ciepłą:

- kotłownie lokalne występujące w różnych obiektach użyteczności publicznej oraz paleniska indywidualne zasilane węglem, drewnem, olejem opałowym oraz gazem propan-butan.

#### Telekomunikacja:

- sieć telekomunikacyjna ze stacją łączności w Rawie Mazowieckiej,
- 5 stacji bazowych telefonii komórkowej:
  - 3 stacje w Cielądzu (Play, Plus, T-Mobile, Orange),
  - 1 stacja w Łaszczynie (T-Mobile, Orange),
  - 1 stacja w Łaszczynie (T-Mobile, Orange).

#### Gospodarka odpadami:

- Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w Ossowicach..

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

Dla województwa łódzkiego obowiązuje „Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego” zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., w którym określono występujące krajobrazy i ustalono lokalizację krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy Cielądz zidentyfikowano:

- 3 typy krajobrazu (spośród 13 zidentyfikowanych w województwie):

- leśne (oznaczone symbolem 3),
- wiejskie (oznaczone symbolem 6),
- podmiejskie i osadnicze (oznaczone symbolem 8),
- **6 podtypów krajobrazu** ( spośród 41 zidentyfikowanych w ramach ww. typów krajobrazu):
  - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk borowych (oznaczony symbolem 3a),
  - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk lasowych (oznaczony symbolem 3b),
  - krajobraz wiejski – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (oznaczony symbolem 6c),
  - krajobraz leśny – z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych (oznaczony symbolem 3c),
  - krajobraz wiejski – z przewagą wielkoobszarowych sadów i plantacji (oznaczony symbolem 6f),
  - krajobraz wiejski – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim (oznaczony symbolem 6g),
  - krajobraz podmiejski i osadniczy – wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód.

Wykaz ww. krajobrazów wraz z wyszczególnionymi typami rzeźby terenu oraz kodem krajobrazu zawiera **zał. nr 3** do niniejszego uzasadnienia planu ogólnego.

Dla żadnego z wyszczególnionych w gminie Cielądz krajobrazów nie sformułowano wniosków i rekomendacji w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazu.

W ww. audycie na terenie gminy Cielądz nie zidentyfikowano żadnego krajobrazu priorytetowego.

## **6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art.72 ust.1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 – Prawo ochrony środowiska**

Przy formułowaniu ustaleń niniejszego planu ogólnego – rodzaju i delimitacji poszczególnych stref planistycznych uwzględnia się uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska pod kątem utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zgodnie z powyższym uwzględnia się uwarunkowania wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Cielądz, wynikające przede wszystkim z art. 72 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 647, 1080, 1812, 1863), w tym dotyczące m.in.:

- terenów eksploatacji złóż kopalin,
- obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż,
- gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,
- ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Nie uwzględnia się uwarunkowań związanych z obszarami zdegradowanymi w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi ze względu na ich brak w gminie Cielądz.

## 7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Cielądz zostało obliczone na podstawie wymagań zawartych w § 2 ust. 2 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 – Rozporządzenia z 2023 r., 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 gminy powiększona o 5% - $M_{20}$

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego (Prognoza ludności gmin na lata 2023 – 2060) prognozowana liczba mieszkańców w gminie Cielądz w 2044 r. tj. za 20 lat wyniesie 3 229 mieszkańców, a powiększona o 5% wyniesie:

$$M_{20} = 3\,229 \times 1,05 = \mathbf{3\,391\ osób}$$

### Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - $PUM_0$

Zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Cielądz w 2024 r. wyniosła 121630 m<sup>2</sup>.

### Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - $P_{20}$

Wskaźnik  $P_{20}$  określający prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono według poniższego wzoru:

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

gdzie:

$P_0$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z danymi zgodną z najnowszymi danymi.

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Cielądz na jednego mieszkańca wynosi  $31,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$ ,

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

Zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych, Głównego Urzędu Statystycznego (2024 r.) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi  $25,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$  (2014 r.)

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Cielądz na jednego mieszkańca wynosi :

$$P_{20} = 3 \times 31,4 - 2 \times 25,4 = 94,2 - 50,8 = 43,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}$$

Zgodnie z powyższym zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\mathbf{ZAP} = 3\,391 \text{ os.} - \frac{121630 \text{ m}^2}{43,4 \frac{\text{m}^2}{\text{osobę}}} = 3\,391 \text{ os.} - 2803 \text{ os.} = \mathbf{588 \text{ osób}}$$

Ponieważ w gminie Cielądz, zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS za 2024 r. liczba mieszkańców wynosi 3875 osób tj. mniej niż 5000 osób, a zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia z 2023 r. wynosi mniej niż 1000 mieszkańców, to zachodzi przypadek opisany w § 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia z 2023 r. Tym samym przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi **588** osób.

### III. PODSTAWY DO WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH

1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Na terenie gminy Cielądz obowiązuje 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wskazano poniżej:

- Zmiana Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz zatwierdzona uchwałą **Nr XXXVII/230/2002** Rady Gminy Cielądz z dnia 29 września 2002 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla fragmentu wsi Cielądz, Ossowice i Komorów zatwierdzony uchwałą **Nr XVIII/174/2017** Rady Gminy Cielądz z dnia 28 czerwca 2017 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru fragmentu wsi: Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy, zatwierdzony uchwałą **Nr XXXIX/225/18** Rady Gminy Cielądz z dnia 28 maja 2018 r.,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzony uchwałą **Nr X/73/19** Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzona uchwałą **Nr XXIII/175/21** Rady Gminy Cielądz z dnia 28 lipca 2021 r. (dot. zmian tekstu planu zatwierdzonego uchwałą **Nr X/73/19** Rady Gminy Cielądz z dnia 30 października 2019 r.),
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzona uchwałą **Nr XXXIII/233/22** Rady Gminy Cielądz z dnia 29 czerwca 2022 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzona uchwałą **Nr XXXVII/256/22** Rady Gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla obszaru wsi Cielądz zatwierdzona uchwałą **Nr XXXVII/257/22** Rady Gminy Cielądz z dnia 28 grudnia 2022 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy zatwierdzona przyjęta uchwałą **Nr VII/53/25** Rady Gminy Cielądz 11 marca 2025 r.,
- Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz, fragmenty wsi Komorów, Łaszczyn i Niemgłowy zatwierdzona przyjęta uchwałą **Nr XIV/95/25** Rady Gminy Cielądz 29 grudnia 2025 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Cielądz dla wybranych fragmentów położonych w obrębach ewidencyjnych: Brzozówka, Cielądz, Gortatowice, Grabice, Gułki, Komorów, Mała Wieś, Mroczkowice, Niemgłowy, Niemgłowy A, Niemgłowy BC, Ossowice, Parolice, Sanogoszcz, Sierchowy Kolonia, Stolniki, Wisówka, Wylezinek zatwierdzony uchwałą **Nr XVII/117/26** z dnia 28.04.2026 r.

Dla ww. planów poniżej wskazano przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wraz z powierzchnią terenów, na których ustalono takie przeznaczenie.

**Tabela 13.** Tereny przeznaczone dla funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach

L.p.	Uchwała w sprawie zatwierdzenia planu / obręb	Pow. obszaru objętego planem [ha]	Przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej						
			MWU pow. [ha]	MW pow. [ha]	MN pow. [ha]	MN-U pow. [ha]	RM pow. [ha]	RM-U pow. [ha]	RRM pow. [ha]
1.	Nr XXXVII/230/2002 / Sierzchowy Kolonia	0,2	-	-	-	-	-	0,2	-
2.	Nr XXXVII/174/2017 / Ossowice	103,68	-	-	-	29,02	-	-	42,31
3.	Nr XXXIX/225/18 / Łaszczyn, Niemgłowy BC	506,290	-	-	-	-	2,3	73,57	60,08
4.	Nr X/73/19 / Cielądz	1048,29	2,61	0,12	1,35	39,93	4,13	39,96	152,45
5.	Nr XXIII/175/21 / Cielądz	Zmiana tekstu planu							
6.	Nr XXXIII/233/22 / Cielądz	0,19	-	-	-	-	-	-	-
7.	Nr XXXVII/256/22 / Cielądz	1,03	-	-	-	-	-	-	-
8.	Nr XXXVII/257/22 / Cielądz	0,48	-	-	-	-	-	-	-
9.	Nr VII/53/25 / Łaszczyn	5,39	-	-	-	-	3,08	-	-
10.	Nr XIV/95/25 / Łaszczyn	-							
11.	Nr XVII/117/26 / Fragmenty gminy Cielądz	508,7	-	-	93,8	-	323,8	-	-

	<b>Suma</b>	<b>2174,05</b>	<b>2,61</b>	<b>0,12</b>	<b>95,15</b>	<b>68,95</b>	<b>333,34</b>	<b>113,55</b>	<b>254,84</b>
--	-------------	----------------	-------------	-------------	--------------	--------------	---------------	---------------	---------------

Zródło: opracowanie własne

W projekcie planu z zaawansowaną procedurą planistyczną nie przewiduje się terenów przeznaczonych dla funkcji mieszkaniowej.

Zasięgi ww. planów i ustalone w nich przeznaczenie terenów, w tym dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia **rys. 3** stanowiący załącznik graficzny do niniejszego uzasadnienia.

## 2. Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)

### Przyczyny wyznaczenia OUZ

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Tym samym ww. obszar jest nieobligatoryjnym elementem planu ogólnego. Jednak zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 1a ustawy o p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, z których jeden stanowi, że teren, którego dana decyzja dotyczy, jest położony w obszarze uzupełnienia zabudowy - OUZ.

Ze względu na niepełne pokrycie terenu gminy Cielądz obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na terenach nieobjętych ww. planami w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

### Sposób wyznaczenia OUZ

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie z 2024 r., w części z wykorzystaniem wtyczki APP2 w programie QGIS (wersja 3.34.15), która została udostępniona przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii, Departamentu Planowania Przestrzennego.

W celu wyznaczenia granic OUZ wykonano następujące czynności:

#### **Etap I** (§1 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia z 2024 r.):

- określa się budynki o następujących rodzajach według Klasyfikacji Środków Trwałych udostępnionej przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi:
  - budynki przemysłowe o symbolu 101,
  - budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  - budynki biurowe o symbolu 105,
  - budynki szpitali i inne opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  - budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  - pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  - budynki mieszkalne o symbolu 110.

Informacje o ww. rodzajach budynkach pozyskano z następujących baz danych:

- ewidencji gruntów i budynków (EGIB), pozyskanej z zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa

Powiatowego w Rawie Mazowieckiej, licencja nr GG.II.6642.1.45.2024\_1013\_P z dnia 02.10.2024 r.,

- obiektów topograficznych w skali 1:10 000 (BDOT10k).

Lokalizację ww. budynków przedstawia **rys.4a** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

Kolejne opisane poniżej etapy od **II** do **V** zostały wykonane przy pomocy wtyczki APP 2.

**Etap II** (§1 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia z 2024 r.):

- sprawdzono, które z budynków określonych w etapie Ia tworzą zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród oznaczonych na rys. 4a), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu oraz od ustalonych ww. zgrupowań wyznaczono krzywą (bufor) poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach.

**Etap III** (§1 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia z 2024 r.):

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

**Etap IV** (§1 ust.1 pkt 4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- wewnątrz obszarów wyznaczonych w wyniku czynności wykonanych w etapach II i III wyznaczono krzywą (bufor ujemny) w odległości 40m od ich granic.

**Etap V** (§1 ust. 1 pkt 5 Rozporządzenia z 2024 r.):

- od obszarów wyznaczonych w etapie III odjęto bufor ujemny wyznaczony w etapie IV.

Końcowy wynik ww. etapów, tj. minimalny OUZ, przedstawia **rys. 4b** stanowiący załącznik do niniejszego uzasadnienia.

**Etap VIa** (§1 ust.4 Rozporządzenia z 2024 r.):

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

**Etap VIb** (§1 ust.4 Rozporządzenia z 2024 r.):

- obszary wyznaczone w etapie VIa rozszerzono, co przedstawiają **rys. 4c** i **rys. 4d** stanowiące załączniki do niniejszego uzasadnienia, na których oznaczono tereny, o które rozszerzono granice OUZ (dodatkowo wyróżnione kolorem na rys. 3c), zgodnie z zasadą, że granice OUZ (etap VI) mogą zostać maksymalnie rozszerzone o obszar o łącznej powierzchni obliczony wg wzoru:

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

gdzie:

$P_p$  – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V), w wyniku rozszerzenia ich granic,

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu III),

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia z 2024 r. (wynik etapu V)

oraz zgodnie z zasadą, że na użytkach rolnych I-III klasy poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie jest możliwe wyłącznie na obszarach, powstałych w wyniku wykonania etapu III położonych w odległości nie większej 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, 1222, z 2025 r. poz. 641).

Powierznię OUZ wyznaczonego wg ww. zasad w odniesieniu do poszczególnych obrębów wskazano poniżej.

**Tabela 14. Powierzchnia OUZ**

obręb	Powierzchnie obszarów [ha]					
	1	2	3	4	5	6
	<b>Etap III</b> - obszary z buforem 50m i włączonym i enklawami poniżej 5000 m <sup>2</sup> )	<b>Etap V</b> - obszary po odjęciu buforu 40m)	Powierzchnia maks. dopuszczalnego o rozszerzenia OUZ (25% x poz. (1-2))	Maksymalna dopuszczalna wartość OUZ (poz. 2+3)	Faktyczna wartość OUZ wg planu ogólnego (wg Etapu VI)	Porównanie poz. 4-5
Brzozówka	27,72	8,42	4,83	13,25	12,66	0,58
Cielądz	-	-	-	-	-	-
Gortatowice	13,09	4,14	2,24	6,38	5,97	0,41
Grabice	9,26	2,07	1,80	3,87	3,12	0,75
Gułki	2,4	0,39	0,50	0,89	0,69	0,20
Komorów	9,86	2,76	1,78	4,54	6,25	-1,72
Kuczyna	13,21	4,45	2,19	6,64	6,42	0,22
Łaszczyn	-	-	-	-	-	-
Mała Wieś	15,84	3,93	2,98	6,91	6,75	0,16
Mroczkowice	15,76	5,63	2,53	8,16	9,72	-1,56
Niemgłowy	3,18	1,02	0,54	1,56	1,14	0,42
Niemgłowy A	4,16	0,6	0,89	1,49	1,44	0,05
Niemgłowy BC	7,1	0,75	1,59	2,34	2,2	0,14
Ossowice	13,2	3,34	2,47	5,81	3,29	2,52
Parolice	2,97	0,6	0,59	1,19	1,25	-0,06
Sanogoszcz	12,93	5,36	1,89	7,25	7,47	-0,22
Sierzchowy	14,83	5,2	2,41	7,61	8,59	-0,98
Sierzchowy Kolonia	28,51	12,43	4,02	16,45	16,23	0,22

Stolniki	8,37	2,14	1,56	3,70	3,19	0,51
Wisówka	12	3,32	2,17	5,49	5,88	-0,39
Wylezinek	5,89	1,15	1,19	2,34	2,04	0,30
Zuski	5,48	1,39	1,02	2,41	2,73	-0,32
<b>Suma</b>	<b>225,76</b>	<b>69,09</b>	<b>39,17</b>	<b>108,26</b>	<b>107,03</b>	<b>1,23</b>

Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z powyższym dla OUZ wyznaczonego w planie ogólnym:

- łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych, w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 (wskazana w etapie III):  **$P_b = 225,76$  ha,**
- łączna powierzchnia obszarów w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez ograniczeń terenowych i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-5 (wskazana w etapie V):  **$P_u = 69,09$  ha,**
- dopuszczalne rozszerzenie granic OUZ wyznaczonych na podstawie §1ust.1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami  $P_b$  i  $P_u$ , tj:

$$P_p = 25\% \times (225,76 \text{ ha} - 69,09 \text{ ha}) = 39,17 \text{ ha}$$

Zgodnie z **rys. 3d** stanowiącym załącznik do niniejszego uzasadnienia łączna faktyczna powierzchnia OUZ wyznaczona w planie ogólnym wynosi **107,03 ha**, co nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia:

$$OUZ = 107,03 < P_u + P_p = 69,09 + 39,17 \text{ ha} = 108,26 \text{ ha}$$

### 3. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z rozporządzeniem z 2 maja 2024 r. do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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.* Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, zgodnie z którym 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, w pierwszej kolejności wyodrębniono tereny niezabudowane – luki w terenach, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz w OUZ, a następnie oszacowano ich chłonność.

### 3.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego analizą objęto tereny przeznaczone w tych planach dla funkcji mieszkaniowej tj:

- tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami – MWu,
- tereny zabudowy jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami – MNu,
- tereny zabudowy zagrodowej – RM, RZM,
- teren zabudowy zagrodowej z usługami – RMu.

które przedstawia m.in. **rys. nr 1** stanowiący załącznik graficzny do uzasadnienia planu ogólnego.

Pominięto tereny oznaczone symbolami: R, RM i RRM ze względu na duże powierzchnie terenów wolnych od zabudowy, dla których nie sprecyzowano wskaźników i zasad lokalizacji funkcji mieszkaniowej, co uniemożliwia prawidłowe wyznaczenie luk w związku z czym nie przewiduje się tam uzupełniania zabudowy.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy (ustalanej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K) i przedstawionej na **rys. nr 3** stanowiącym załącznik graficzny do uzasadnienia planu ogólnego oraz ortofotomapy przedstawionej na **rys. nr 1** określono luki, które przedstawia **rys. nr 4**.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów zabudowy wielorodzinnej z usługami – MWu:

Powierzchnia luk w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej [m <sup>2</sup> ]
↓ x uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy (35%) wg ustalonego w planach
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ x uśredniona liczba kondygnacji (3) wg ustalonych w planach
Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ x wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy (75%)
Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ : prognozowana pow. mieszkania w gminie wiejskiej na jednego mieszkańca ( <b>41,4 m<sup>2</sup></b> )
↓ = liczba osób (chłonność luk)

- dla terenów MN, MNu, RM, RZM i RMu:

liczba działek x liczba osób na gospodarstwo wg GUS = liczba osób (chłonność luk).

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN i MNu – według istniejącej lub planowanej parcelacji na działki budowlane albo dla działek spełniających minimalne parametry (szerokość frontu i powierzchnię) określone w planach miejscowych.

- dla terenów oznaczonych symbolami RM, RMu oraz RZM, mających formę pasów przylegających do dróg publicznych, zgodnie z istniejącym podziałem nieruchomości, lub dla działek o charakterze wydłużonych pasów (smug) o szerokich frontach, które mogą podlegać procedurze podziału i scalenia, pod warunkiem spełnienia minimalnych parametrów działki budowlanej określonych w planie miejscowym.
- dla terenów oznaczonych symbolami R,RM przylegających do dróg publicznych, zgodnie z istniejącym podziałem nieruchomości lub dla działek, które mogą podlegać procedurze podziału i scalenia, pod warunkiem spełnienia minimalnych parametrów działki budowlanej określonych w planie miejscowym.

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej ustalone w obowiązujących planach.

**Tabela 15.** Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w miejscowych planach

L.p.	Uchwała zatwierdzająca plan / obręb	RZM/RM		MN/MNu		RMu		MWu		R,RM	
		pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek
1	NR. XXV/120/98 Gmina Cielądz	0,26	1	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Nr. XXXVII/174/2017 Obręb Osowice i Komorów	-	-	17,24	127	-	-	-	-	1,47	4
3	Nr. XXXIX/225/18 Obręb Łaszczyn i Niemglowy BC	0,34	1	-	-	44,69	205	-	-	11,71	35
4	Nr. X/73/19 Obręb Cielądz	-	-	23,87	228	5,59	24	0,34	1	26,83	83
5	Nr. VII/53/25 Obręb Łaszczyn	3,08	9	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Gmina Cielądz	142,27	403	38,52	328	-	-	-	-	-	-
	<b>Suma</b>	<b>145,95</b>	<b>414</b>	<b>79,63</b>	<b>683</b>	<b>50,28</b>	<b>229</b>	<b>0,34</b>	<b>1</b>	<b>40,01</b>	<b>122</b>
	<b>Liczba osób<sup>4</sup></b>	<b>1180</b>		<b>1947</b>		<b>653</b>				<b>351</b>	
	<b>Suma</b>	<b>4131</b>									

Źródło: opracowanie własne

<sup>4</sup> Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno gospodarstwo wg GUS (2024 r.) wynoszący 2,85

### 3.2. OUZ – luki w zabudowie i ich chłonność

Dla wyznaczenia luk – terenów niezabudowanych w OUZ (pomniejszych o obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wymienionymi w Rozdziale III pkt 3.1) analizą objęto tereny położone w zasięgu OUZ i przeznaczone zgodnie z polityką przestrzenną gminy (studium uikzp) dla funkcji mieszkaniowej tj:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- tereny zabudowy zagrodowej – RZM.

W ramach tych terenów w wyniku analizy zabudowy ustalonej na podstawie bazy obiektów topograficznych BDOT10K przedstawionej na **rys. nr 1** oraz określono luki, które przedstawia **rys. nr 5**.

Dla oszacowania chłonności w tak określonych lukach przyjęto poniższe założenia:

- dla terenów MN i RZM:

liczba działek x liczba osób na gospodarstwo wg GUS = liczba osób (chłonność luk)

Liczbę działek w ww. rodzajach terenów mieszkaniowych oszacowano na podstawie specyfikacji przestrzennej tych terenów i istniejącego zagospodarowania:

- dla terenów MN: wg istniejącej lub proponowanej w miejscowych planach parcelacji na działki budowlane lub w przypadku terenów mających formę pasów przyulicznych w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej – 20,0 m,
- dla terenów RZM mających formę pasów przyulicznych wg istniejących podziałów lub dla działek w formie smug o szerokich frontach, które mogą podlegać podziałowi szerokość frontu działki budowlanej wg planów – 25,0 m.
- dla terenów MW:

Powierzchnia luk w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej [m <sup>2</sup> ]
↓ x uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy (35%) wg ustalonego w strefie
Powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ x uśredniona liczba kondygnacji (3) wg ustalonych w planach
Powierzchnia całkowita zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ x wskaźnik udziału powierzchni użytkowej w powierzchni całkowitej zabudowy (75%)
Powierzchnia użytkowa zabudowy [m <sup>2</sup> ]
↓ : prognozowana pow. mieszkania w gminie wiejskiej na jednego mieszkańca ( <b>41,4 m<sup>2</sup></b> )
↓ = liczba osób (chłonność luk)

Uwzględniając przyjęte założenia poniżej oszacowano chłonność luk w podziale na rodzaje zabudowy mieszkaniowej w poszczególnych obrębach.

**Tabela 16.** Oszacowanie chłonności luk w zabudowie w OUZ

L.p.	obręb	MN		RZM		MW	
		pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek	pow. [ha]	ilość działek
1	Brzozówka	1,5	12	0,27	1	-	
2	Cielądz	-					
3	Gortatowice	0,1	1	0,14	1	-	
4	Grabice	-		0,32	2	-	
5	Gułki	-		0,14	1	-	
6	Komorów	1,28	11	-		-	
7	Kuczyna	-		0,91	6	-	
8	Łaszczyn	-					
9	Mała wieś	0,28	2	0,2	1	-	
10	Mroczkowice	0,34	2	0,19	1	-	
11	Niemgłowy	-					
12	Niemgłowy A	-					
13	Niemgłowy BC	-		0,14	1	-	
14	Ossowice	-		0,16	1	-	
16	Parolice	0,66	5	-		-	
17	Sanogoszcz	1,01	5	0,14	1	-	
18	Sierzchowy	0,79	5	0,91	7	-	
19	Sierzchowy kolonia	0,29	2	1,68	9	0,28	1
20	Stolniki	-		0,43	4	-	
21	Wisówka	0,29	2	0,58	4	-	
22	Wylezinek	-		0,13	1	-	
23	Zuski	-		0,52	4	-	
	<b>Suma działek</b>	<b>9,12</b>	<b>47</b>	<b>10,38</b>	<b>45</b>	<b>1</b>	
	<b>Liczba osób<sup>5</sup></b>	<b>134</b>		<b>129</b>		<b>54</b>	
	<b>Suma</b>	<b>317</b>					

Źródło: opracowanie własne

#### 4. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z obliczeniami przedstawionymi w Rozdziale II pkt 7 zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Cielądz w perspektywie 20 lat wynosi ZAP = **500 osób**.

<sup>5</sup> Przyjęto wskaźnik przeciętnej liczby osób na jedno gospodarstwo wg GUS (2023 r.) wynoszący 2,85

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o p.z.p., 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.

Zgodnie z powyższym suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 350 \text{ osób (70\% ZAP)} \text{ a } ZAP_{\max} = 650 \text{ osób (130\% ZAP)}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o p.z.p., 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.

Zgodnie z obliczeniami w Rozdziale III pkt 3 łączna chłonność terenów niezabudowanych – luk w gminie wyrażona w liczbie osób wynosi:

**Tabela 17.** Chłonności terenów niezabudowanych

Liczba osób w miejscowych planach	4131
Liczba osób w OUZ	317
<b>Suma</b>	<b>4448</b>

Ponieważ ww. wartość chłonności terenów niezabudowanych (luk) w gminie Cielądz wielokrotnie przewyższa zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową tj. przewyższa ustalony limit 130 % w wysokości 650 osób zgodnie z przepisami **brak możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o p.z.p, tj. zabudowy mieszkaniowej: wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej poza terenami, objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz poza terenami położonymi w OUZ.**

## IV. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

### 1. Charakter planu ogólnego i cel jego sporządzenia

#### Charakter planu ogólnego

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym dla całej gminy. Plan ogólny, który będzie zastępować dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w przeciwieństwie do zastępowanego dokumentu jest aktem prawa miejscowego.

Postanowienia planu ogólnego będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Jednocześnie ww. decyzje będą mogły być wydawane wyłącznie na wskazanych w planie ogólnym OUZ.

Celem takiego rozwiązania jest ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się urbanizacji.

Zgodnie z obecnymi przepisami nieprzekraczalny termin uchwalenia planów ogólnych ustalono na 30 czerwca 2026 r. W trakcie procedowania jest zmiana tego terminu na 31 sierpnia 2026 r. Po tym terminie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc, a brak planu ogólnego uniemożliwi prowadzenie prac planistycznych na obszarze danej jednostki tj. sporządzania nowych miejscowych planów a także wydawania decyzji o warunkach zabudowy bez wcześniejszego określenia OUZ.

#### Cel sporządzenia planu ogólnego

Podstawowym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Cielądz jest ustalenie funkcji, jakie mogą być na poszczególnych terenach dopuszczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz ustalenie podstawowych wskaźników dotyczących kształtowania zagospodarowania tych terenów i które będą musiały być uwzględnione w miejscowych planach.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy o p.z.p. w planie ogólnym gminy Cielądz określa się:

- strefy planistyczne wg zamkniętego katalogu tych stref zawartego w art. 13c ustawy o p.z.p.,
- profil funkcjonalny stref planistycznych i minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 ustawy o p.z.p.), zgodnie z § 2 Rozporządzenia z 2023 r.
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 ustawy o p.z.p.);

### 2. Podstawowe ustalenia planu ogólnego

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy,
- ustalenia planu zagospodarowania planu województwa łódzkiego.

Podstawy do podziału gminy na strefy planistyczne stanowiły:

- uwarunkowania rozwoju przestrzennego opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia planu ogólnego w tym w zakresie rekomendacji wynikających z audytu krajobrazowego, i przedstawione **na rys. nr 1 i rys. nr 2.**
- polityka przestrzenna gminy i kierunki rozwoju przestrzennego ustalone w studium uikzp gminy Cielądz,
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

#### Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego

Opisane w Rozdziale II niniejszego uzasadnienia uwarunkowania uwzględniono w planie ogólnym następująco:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

Tereny na których występują formy ochrony przyrody w postaci pomników przyrody zostały wcielone w większości w strefy zgodne z ich obecnym zagospodarowaniem. W strefach innych niż otwarte ustalono minimalne powierzchnie biologicznie czynne pozwalające zachować wegetacje jako bufor pomników przyrody od innego użytkowania. Precyzyjniejsze przepisy ochrony będą sporządzane na etapie sporządzania planów miejscowych;

- obszary gruntów zmeliorowanych:

Na terenie gminy Cielądz grunty zmeliorowane występują w jej centralnej części tj. w okolicach wsi Cielądz głównie po jej wschodniej i południowo-wschodniej stronie oraz w niewielkim stopniu we wsi Stolniki na jej południowo-zachodnich terenach. generalnie chroni się przed zabudową poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO;

- strefy ochronne ujęć wody

Ww. strefy ustanowione dla komunalnych ujęć w obrębach: Cielądz, Kuczyzna, Sierzchowy uwzględnia się poprzez wprowadzenie strefy infrastrukturalnej SI oraz odpowiedni dobór wskaźników zagospodarowania, a także ustalenie niekolizyjnego zagospodarowania - stref planistycznych w sąsiedztwie ww. ujęć;

- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin:

Ww. tereny i obszary zlokalizowane w częściach gminy środkowo - zachodniej oraz południowej w obrębach: Łaszczyn, Sierzchowy, Sierzchowy Kolonia chroni się przed innym użytkowaniem niż wydobywanie kopaliny poprzez wprowadzenie strefy górnictwa SG.

- 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

Zabytkowe zespoły dworsko-parkowe i parkowe w obrębach Mała Wieś i Ossowice Studzieniec chroni się poprzez ustalenie strefy zieleni i rekreacji - SN bez wyznaczenia terenów Obszaru Uzupełniania Zabudowy. Dla zabytkowego cmentarza w obrębie Sierzchowy ustalono strefę cmentarzy – SC z minimalną powierzchnią biologicznie czynną. Dla obiektów znajdujących się na obszarze objętych planami miejscowymi przeniesiono zapisy z obowiązujących planów, gdyż w procedurze ich uchwalania musiały one uzyskać pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- obszary ograniczonego użytkowania

Ww. obszary obejmujące pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych, strefy ochronne od cmentarzy, działki kolejowe CMK, uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych wraz z profilami dodatkowymi zgodnymi z występującymi ograniczeniami;

- zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy na obecnym etapie sporządzania Planu Ogólnego nie przewiduje się możliwości lokalizacji zakładów przemysłowych o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii.

- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Dla obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji, do których zaliczono tereny obrębów: Brzozówka, Cielądz, Komorów, Mała Wieś, Parolice wyznaczono obszary zgodnie z obowiązującym użytkowaniem, nowe tereny mieszkaniowe uzupełniające ciągłość zabudowy, nowe tereny produkcji rolniczej, gospodarcze i zieleni i rekreacji wraz z profilami dodatkowymi uwzględniającymi możliwości rozwoju tego terenu. Dla obszarów wymagających rekultywacji, do których zaliczono tereny eksploatacji powierzchniowej złóż ustalono profile dodatkowe umożliwiające przeprowadzenie rekultywacji w kierunku rolnym, leśnym lub wodnym w zależności od położenia i charakteru danego terenu;

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W celu ochrony ww. gruntów rolnych obejmujących głównie grunty orne klasy IIIa i IIIb występujące w części centralnej i wschodniej, przede wszystkim w obrębach: Brzozówka, Cielądz, Stolniki na zasadniczej części terenów ich występowania wprowadzono strefę otwartą SO lub strefy: wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ, wyznaczoną zgodnie z ustawą o p.z.p oraz produkcji rolniczej SR, stanowiącej uzupełnienie ww. stref. Dla kompleksów leśnych ustalono strefę otwartą SO, z wyłączeniem pojedynczych, niewielkich powierzchniowo gruntów leśnych, które ze względu na sposób zagospodarowania poweirzchn i nie mogły być wydzielone, ustalono profil dodatkowy lasu;

- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wprowadzono strefy planistyczne zgodnie ze specyfiką zagospodarowania poszczególnych terenów. Ww. obiekty uwzględnia się także poprzez kształtowanie stref z zabudową w dostosowaniu do komunikacji i infrastruktury technicznej;

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na terenie gminy Cielądz nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych a dla pozostałych krajobrazów nie sporządzono rekomendacji i wniosków.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium uizp gminy Cielądz układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oparty jest na kontynuacji i rozwoju istniejącej struktury z uwzględnieniem przyjętego systemu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz powiązań zewnętrznych, w tym sąsiednimi gminami.

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

Zasięgi i rodzaj stref planistycznych, ich dodatkowe profile, kształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy ustalono z uwzględnieniem wniosków zawartych w opracowaniu ekofizjograficznym dotyczących utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarkę zasobami środowiska w gminie Cielądz;

- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Powierzchnie stref wielofunkcyjnych obejmujących zabudowę mieszkaniową: wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową (SW, SJ, SZ) ustalono zgodnie z wymogami formalnymi, w tym oszacowanym zapotrzebowaniem.

Pozostałych uwarunkowań wymienionych w art. 13b pkt 3 ustawy o p.z.p nie uwzględniono w niniejszym planie ogólnym ze względu na brak ich występowania w gminie Słubice.

#### Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w Studium uikzp gminy Cielądz układ funkcjonalno-przestrzenny gminy oparty jest na kontynuacji i rozwoju istniejącej struktury z uwzględnieniem przyjętego systemu ochrony wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych oraz powiązań zewnętrznych, w tym sąsiednimi gminami.

Podobnie jak w studium uikzp gminy Cielądz w planie ogólnym dla projektowanej zabudowy wyznaczono tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zurbanizowanych albo o rozpoczętym procesie urbanizacji niekolidujące z ochroną środowiska przyrodniczego i stwarzające relatywnie korzystne warunki dla obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Zgodnie z polityką przestrzenną określoną w ww. studium uizp gminy Słubice w strukturze przestrzennej gminy można wyróżnić trzy główne strefy zagospodarowania przestrzennego. Są to:

- strefę mieszkaniowo-usługową, obejmującą miejscowość Cielądz pełniącą rolę centrum gminy, w której planowano rozwój już istniejącej zabudowy mieszkaniowej z usługami oraz wyznaczono dodatkowe tereny rozwojowe,
- strefę zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej, w której zdecydowanie przeważa zabudowa zagrodowa, uzupełniana najczęściej pojedynczą nową zabudową mieszkaniową, z wyjątkiem obrębu Cielądz, Komarów, Łaszczyn, Ossowice gdzie tworzy większe skupiska,
- strefę zieleni i wód powierzchniowych obejmującą tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi przede wszystkim tereny przyległe do rzek, cieków wodnych, stawów lasy i zadrzewienia, łąki i pastwiska, zbiorniki wodne oraz użytki rolne, w tym dolinę rzeki Rylki i kanał Regnów-Ossowice, stawy w obrębie Ossowice, kompleks leśny w obrębie Zuski. Są to tereny związane z zachowaniem walorów przyrodniczych i ochronę istniejących terenów naturalnych.

Ww. podstawowe strefy tworzące strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy Cielądz stanowiły główną podstawę dla ustalenia stref planistycznych w planie ogólnym.

### 3. Strefy planistyczne

W planie ogólnym w obszarze gminy Cielądz ustalono następujące strefy planistyczne:

- **SW** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w Cielądzu, Gułkach i Sierzchowy Kolonia
- **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, osiedla i zespoły zabudowy jedno – rodzinnej z towarzyszącymi usługami zlokalizowane głównie w obrębach Brzozówka, Cielądz, Gułki, Granice, Mała Wieś, Niemgłowy A Komorów, Ossowice i Sanogoszcz jak i mniejsze grupy oraz pojedyncze tereny w pozostałych miejscowościach stanowiące uzupełnienie zabudowy zagrodowej, strefy zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej,
- **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zlokalizowane we wszystkich obrębach zarówno w formie ciągów zabudowy, niewielkich zgrupowań oraz pojedynczych siedlisk,
- **SU** – strefy usługowe, zlokalizowane głównie w miejscowości Cielądz, Grabice, Komorów, Łaszczyn, Ossowice Sierzchowy Kolonia oraz pojedyncze strefy w pozostałych obrębach.
- **SP** – strefy gospodarcze, obejmujące istniejące zakłady w obrębach: Brzozówka, Cielądz, Gułki, Gortatowice, Komorów, Łaszczyn, Mała Wieś, Niemgłowy BC, Ossowice, Sierzchowy oraz pojedyncze strefy w pozostałych obrębach.
- **SR** – strefy produkcji rolniczej, obejmujące wielkotowarowe zakłady rolnicze w obrębach: Brzozówka, Cielądz, Mała Wieś, Stolniki oraz Wisówka; tereny wielkopowierzchniowych stawów hodowlanych w Ossowicach; tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, towarzyszące zabudowie zagrodowej na terenie całej gminy;
- **SI** – strefy infrastrukturalne, obejmujące tereny związane z obsługą techniczną gminy tj. oczyszczalnia ścieków, PSZOK, ujęcia wody i stacja przekaźnikowa w obrębach: Cielądz, Ossowice, Sierzchowy Kolonia, Zuski;
- **SN** – strefy zieleni i rekreacji, obejmujące w tereny parków w obrębach: Brzozówka, Cielądz, Gułki, Grabice, Komorów, Kuczyzna, Mała Wieś, Sanogoszcz, Sierzchowy, Sierzchowy Kolonia, Stolniki i Zuski z odpowiednimi profilami dodatkowymi;
- **SC** – strefa cmentarzy, obejmująca istniejący cmentarze w obrębach Cielądz, Sierzchowy oraz Sierzchowy Kolonia,
- **SG** – strefy górnictwa, obejmujące obszary i tereny górnicze w obrębach: Sierzchowy i Łaszczyn,
- **SO** – strefy otwarte, obejmujące tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oraz z dopuszczonymi istniejącymi i planowanymi elektrowniami wiatrowymi i elektrowniami słonecznymi oraz tereny związane z uwarunkowaniami przyrodniczymi i zachowaniem walorów przyrodniczych, przede wszystkim tereny przyległe do rzek i cieków wodnych, lasy i zadrzewienia, łąki i pastwiska, zbiorniki wodne,
- **SK** – strefy komunikacji, obejmujące drogę główną – drogę wojewódzką nr 707 i 726 , drogi zbiorcze, teren komunikacji – parking w obrębie Cielądz oraz teren kolejowy.

la każdej z ww. stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy, zgodny z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

Strefy wielofunkcyjne, obejmujące zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ), zgodnie z art. 13d ust 1 ustawy o p.z.p., w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w oparciu o wyznaczony w projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ), którego zasięg ustalono w ramach kilkietapowego procesu, zgodnie z wymogami Rozporządzenia z 2024 r. oraz poza ww. obszarami na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (zabudową zagrodową i jednorodziną w formie pojedynczych rozproszonych siedlisk).

Zgodnie z porównaniem zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Rozdział III pkt 4) i stwierdzonego braku możliwości wyznaczenia w planie ogólnym stref zabudowy mieszkaniowej (SW, SJ, SZ), poza opisanymi powyżej sytuacjami w planie ogólnym nie wyznaczono dodatkowych terenów w strefach wielofunkcyjnych, obejmujących zabudowę mieszkaniową (SW, SJ, SZ).

Pozostałe strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem ustaleń obowiązujących studium uikzp gminy Gozdowo, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bądź zgłoszonych wniosków z ograniczeniami wynikającymi z występujących uwarunkowań m.in. przyrodniczych, kulturowych. Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach stref, określono wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy zróżnicowane w odniesieniu do poszczególnych terenów.

Dla stref: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, w odniesieniu do poszczególnych terenów wyodrębnionych w ramach tych stref, określono wartości: minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejszej niż wynika to z załącznik nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r., ale zgodnie z §2 ust.3 z dopuszczeniem wartości mniejszych od ustalonych jeśli wynikają z obowiązujących miejscowych planów. Dla każdej z ww. wyodrębnionych w obszarze gminy Gozdowo stref planistycznych obowiązuje profil podstawowy, obejmujący dopuszczalne przeznaczenie zgodny z określonym w załączniku nr 1 do Rozporządzenia z 2023 r.

#### Strefy planistyczne – profile dodatkowe

Oprócz profilu podstawowego w ramach profilu funkcjonalnego części stref, ze względu na ich specyfikę określono również profil lub profile dodatkowe.

Dla ww. profili podstawowych i dodatkowych przyjęto nazewnictwo zgodnie z załącznikiem do Rozporządzenia z 2023 r.

- **SW** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – nie ustalono profili dodatkowych,
- **SJ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – w zależności od ustaleń miejscowego planu lub obecnego zagospodarowania ustalono profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji

indywidualnej, dodatkowo na terenach mieszkaniowych pokrywającymi się z terenami oznaczonymi w bonitacji jako las: teren lasu,

– **SZ** – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – w zależności od ustaleń miejscowego planu oraz dla ciągów i zgrupowań zabudowy zagrodowej ustalano profil dodatkowy: teren usług, dodatkowo w pojedynczych miejscach zgodnie ze stanem istniejącym dodano profil dodatkowy teren lasu lub teren wód,

– **SU** – strefa usługowa – dla terenów usługowych o znaczącej powierzchni lub ze względu na obecne zagospodarowanie dodano profil dodatkowy: składów i magazynów lub elektrowni słonecznej,

– **SP** – strefa gospodarcza – ustalono profil dodatkowy: teren usług,

– **SR** – strefa produkcji rolniczej – w zależności od ustaleń miejscowego planu ustalono profil dodatkowy: dla terenów stawów hodowlanych dodano profil: rolnictwa z zakazem zabudowy, dla pojedynczych terenów w obrębach Cielądz i Ossowice dodano profil dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, dla pojedynczego terenu w obrębie Cielądz dodano profil dodatkowy teren biogazowni,

– **SI** – strefa infrastrukturalna – nie ustalono profili dodatkowych,

– **SN** – strefa zieleni i rekreacji – w zależności od istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz zapisów zawartych w miejscowych planach ustalono następujące profile dodatkowe: teren usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii, turystyki, nauki, edukacji, zdrowia i pomocy społecznej,

– **SC** – strefa cmentarzy – dla strefy cmentarza w obrębie Sierzchowy ustalono profil dodatkowy: teren kultury religijnej,

– **SG** – strefa górnictwa – ze względu na potencjalny kierunek rekultywacji ustalono profile dodatkowe: teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód,

– **SO** – sterta otwarta – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, aktualnego lub planowanego zagospodarowania ustalono profile dodatkowe: teren elektrowni wiatrowej lub elektrowni słonecznej,

– **SK** – strefa komunikacyjna – dla terenów dróg powiatowych ustalono profil dodatkowy: teren drogi zbiorczej.

#### **4. Gminne standardy urbanistyczne**

Zgodnie z art. 13e ustawy o p.z.p. gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Poniżej zamieszczono gminny katalog stref planistycznych. Gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej dla gminy Cielądz nie określa się.

##### **4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną**

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW		0,5	30	10	40
2SW		1,5	70	16	25
3SW		1,5	50	15	25
4SW		0,6	50	12	25
5SW		0,8	45	14	40

#### 4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

**Profil podstawowy:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ		0,7	50	10	30
2SJ		0,5	35	9	30
3SJ		0,5	35	9	30
4SJ		0,5	35	9	30
5SJ		0,5	35	9	30
6SJ		0,5	35	9	30
7SJ		0,5	35	9	30
8SJ		0,5	35	9	30
9SJ		0,5	35	9	30
10SJ		0,5	35	9	30
11SJ		0,5	35	9	30
12SJ		0,5	35	9	30
13SJ		0,5	35	9	30
14SJ		0,5	35	10	30
15SJ		0,7	50	12	35
16SJ		0,5	35	9	30
17SJ		0,5	35	9	30
18SJ		0,5	35	9	30
19SJ		0,5	36	9	30
20SJ		0,5	35	9	30
21SJ		0,5	35	9	30
22SJ		0,5	35	9	30
23SJ		0,8	55	10	30
24SJ		0,7	45	11	30
25SJ		0,7	45	11	30
26SJ		0,5	35	9	30
27SJ		0,5	35	9	30
28SJ		0,5	35	9	30
29SJ		0,5	35	9	30
30SJ		0,5	35	9	30

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
31SJ		0,5	35	9	30
32SJ		0,5	35	9	30
33SJ		0,5	35	9	30
34SJ		0,5	35	9	30
35SJ		0,5	35	9	30
36SJ		0,4	20	9	50
37SJ		0,4	20	9	50
38SJ		0,5	35	9	30
39SJ		0,5	35	9	30
40SJ		0,5	35	9	30
41SJ		0,5	35	9	30
42SJ		0,5	35	9	30
43SJ		0,6	50	12	25
44SJ		0,6	50	12	30
45SJ		0,5	35	9	30
46SJ		0,6	50	12	25
47SJ		0,5	35	9	30
48SJ		0,5	35	9	30
49SJ		0,5	35	9	30
50SJ		0,5	35	9	30
51SJ		0,5	35	9	30
52SJ		0,5	35	9	30
53SJ		0,5	35	9	30
54SJ		0,5	35	9	30
55SJ		0,5	35	9	30
56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,5	35	9	30
57SJ		0,5	35	9	30
58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,5	35	9	30
59SJ		0,5	35	9	30
60SJ		0,5	35	9	30
61SJ		0,5	35	9	30
62SJ		0,5	35	9	30
63SJ		0,5	35	9	30
64SJ		0,5	35	9	30
65SJ		0,5	35	9	30
66SJ		0,5	35	9	30
67SJ		0,5	35	9	30
68SJ		0,5	35	9	30
69SJ		0,5	35	9	30
70SJ		0,5	35	9	30
71SJ		0,5	35	9	30
72SJ		0,5	35	9	30
73SJ		0,5	35	9	30
74SJ		0,6	50	12	25
75SJ		0,6	50	12	25
76SJ		0,6	50	12	25

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
77SJ		0,6	50	12	25
78SJ		0,6	50	12	25
79SJ		0,6	50	12	25
80SJ		0,6	50	12	25
81SJ		0,6	50	12	25
82SJ	teren lasu	0,4	20	8	40
83SJ		0,6	50	12	25
84SJ		0,6	50	12	25
85SJ		1	60	12	15
86SJ		0,6	50	12	25
87SJ		0,7	70	11	10
88SJ		0,5	35	10	30
89SJ		0,5	35	9	30
90SJ		0,5	35	9	30
91SJ		0,5	35	10	30
92SJ		0,6	50	12	30
93SJ		0,5	35	9	30
94SJ		0,5	35	9	30
95SJ		0,5	35	9	30
96SJ		0,5	35	9	30
97SJ		0,5	35	9	30
98SJ		0,7	35	10	40
99SJ		0,5	35	9	30
100SJ		0,5	35	9	30
101SJ		0,5	35	9	30
102SJ		0,5	35	9	30
103SJ		0,5	35	9	30
104SJ		0,5	35	9	30
105SJ		0,5	35	10	30
106SJ		0,5	35	9	30
107SJ		0,5	35	9	30
108SJ		0,4	20	9	50
109SJ		0,4	20	9	50
110SJ		0,4	20	9	50
111SJ		0,5	35	9	30
112SJ		0,7	30	10	40
113SJ		0,5	35	9	30
114SJ		0,5	35	9	30
115SJ		0,5	35	9	30
116SJ		0,5	35	9	30
117SJ		0,5	35	9	30
118SJ		0,5	35	9	30
119SJ		0,5	35	9	30
120SJ		0,5	35	9	30
121SJ		0,5	35	9	30
122SJ		0,5	35	9	30
123SJ		0,5	35	9	30
124SJ		0,7	45	11	40
125SJ		0,5	35	9	30
126SJ		0,5	35	9	30

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
127SJ		0,5	35	9	30
128SJ		0,5	35	9	30
129SJ		0,5	35	9	30

#### 4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ		0,5	35	9	30
2SZ		0,6	50	12	30
3SZ		0,7	50	12	35
4SZ		0,7	50	12	30
5SZ		0,7	50	12	30
6SZ		0,7	50	12	30
7SZ		0,7	50	12	30
8SZ		0,7	50	12	30
9SZ		0,8	50	15	30
10SZ		0,7	50	12	35
11SZ		0,6	45	11	40
12SZ		0,8	50	15	30
13SZ	teren usług	0,7	30	10	40
14SZ	teren usług	0,7	30	10	40
15SZ		0,7	50	12	35
16SZ	teren usług	0,7	30	10	40
17SZ	teren usług ,teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	50	12	30
18SZ		0,7	50	12	35
19SZ		0,7	50	12	35
20SZ		0,7	50	12	35
21SZ		0,7	30	10	40
22SZ		0,7	50	12	35
23SZ		0,8	50	12	35
24SZ		0,8	50	12	35
25SZ		0,7	30	10	40
26SZ		0,7	50	12	35
27SZ	teren usług	0,8	50	12	35
28SZ	teren usług	0,8	50	12	35
29SZ		0,8	50	12	35
30SZ		0,8	50	12	35
31SZ		0,8	50	12	35
32SZ		0,8	50	12	35

33SZ	teren usług	0,7	40	10	40
34SZ	teren usług	0,5	35	9	30
35SZ		0,7	50	12	30
36SZ		0,7	50	13	30
37SZ		0,8	50	12	30
38SZ		0,8	50	12	30
39SZ		0,8	50	12	30
40SZ		0,8	50	12	30
41SZ		0,3	40	12	35
42SZ		0,8	50	12	30
43SZ	teren usług	0,7	30	10	40
44SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,6	45	13	40
45SZ		0,8	50	12	30
46SZ		0,8	50	12	30
47SZ		0,7	50	12	35
48SZ		0,8	50	12	30
49SZ	teren usług	0,7	30	10	40
50SZ	teren usług	0,7	50	12	30
51SZ		0,6	45	12	35
52SZ	teren usług	0,7	30	10	40
53SZ		0,8	50	12	30
54SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,8	55	14	35
55SZ		0,6	45	12	35
56SZ	teren usług	0,7	30	10	40
57SZ		0,6	45	12	35
58SZ	teren usług	0,8	45	12	30
59SZ	teren usług	0,6	45	12	35
60SZ		0,8	50	12	30
61SZ	teren usług	0,6	45	12	35
62SZ		0,6	45	12	35
63SZ		0,5	40	12	40
64SZ		0,7	50	12	35
65SZ	teren usług	0,7	30	10	40
66SZ		0,7	50	12	30
67SZ		0,7	30	10	40
68SZ		0,8	50	12	30
69SZ		0,7	50	12	30
70SZ		0,6	45	12	35
71SZ		0,6	45	12	35
72SZ		0,6	50	12	35
73SZ	teren usług	0,7	30	10	40
74SZ		0,3	40	12	50
75SZ	teren usług	0,7	30	12	40
76SZ		0,6	50	12	35
77SZ	teren usług	0,6	50	12	35
78SZ		0,6	50	12	35
79SZ		0,6	50	12	35
80SZ		0,6	50	12	35
81SZ	teren usług	0,7	40	10	40
82SZ	teren usług, teren lasu	0,7	30	10	40
83SZ	teren usług	0,7	40	10	40
84SZ	teren lasu	0,5	35	9	30
85SZ	teren usług	0,7	40	10	40
86SZ	teren usług	0,7	30	10	40
87SZ	teren usług	0,7	30	10	40

88SZ	teren usług	0,7	30	10	40
89SZ	teren usług	0,7	30	10	40
90SZ	teren usług	0,7	30	10	40
91SZ	teren usług	0,7	30	10	40
92SZ	teren usług	0,7	30	10	40
93SZ	teren usług	0,7	30	10	40
94SZ	teren usług	0,7	40	10	40
95SZ	teren usług	0,7	40	10	40
96SZ		0,7	50	12	35
97SZ		0,7	50	12	35
98SZ		0,7	45	12	35
99SZ		0,7	50	12	35
100SZ	teren usług	0,7	30	10	40
101SZ		0,7	40	10	40
102SZ		0,7	45	12	30
103SZ		0,7	45	12	30
104SZ		0,7	45	12	30
105SZ		0,7	30	10	40
106SZ	teren usług	0,7	30	10	40
107SZ	teren usług	0,7	30	10	40
108SZ	teren usług	0,7	30	10	40
109SZ	teren usług	0,7	30	10	40
110SZ	teren usług	0,7	50	12	40
111SZ	teren usług	0,7	50	15	30
112SZ		0,7	50	15	30
113SZ		0,7	50	15	30
114SZ	teren usług	0,7	50	12	30
115SZ		0,7	50	15	30
116SZ	teren usług	0,7	50	12	30
117SZ		0,7	50	15	30
118SZ	teren usług	0,7	50	12	30
119SZ	teren usług	0,7	50	12	30
120SZ	teren usług	0,8	50	12	30
121SZ	teren usług	0,7	50	12	30
122SZ		0,7	50	12	30
123SZ	teren usług	0,8	50	11	30
124SZ	teren usług	0,8	50	11	20
125SZ	teren usług	0,8	50	11	30
126SZ	teren usług	0,8	50	11	20
127SZ		0,7	50	12	30
128SZ		0,6	30	10	40
129SZ		0,7	50	12	30
130SZ		0,7	45	12	35
131SZ	teren usług	0,8	50	12	30
132SZ	teren usług	0,8	50	12	30
133SZ	teren usług	0,8	50	12	30
134SZ	teren usług	0,7	50	13	30
135SZ		0,7	45	12	35
136SZ		0,4	40	12	45
137SZ	teren usług	0,8	50	12	30
138SZ	teren usług	0,7	50	13	30
139SZ		0,7	45	12	35
140SZ	teren usług	0,7	50	13	30
141SZ		0,7	50	12	30
142SZ		0,7	50	12	30
143SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,9	50	14	10

144SZ	teren usług	0,8	50	12	30
145SZ	teren usług	0,8	50	12	30
146SZ	teren usług	0,7	50	12	30
147SZ	teren usług	0,7	50	12	30
148SZ	teren usług	0,8	50	12	30
149SZ	teren usług	0,5		10	45
150SZ	teren usług	0,7	50	12	30
151SZ	teren usług	0,8	50	12	30
152SZ		0,8	45	12	35
153SZ		0,8	45	12	35
154SZ		0,8	50	12	35
155SZ		0,8	50	12	35
156SZ		0,8	50	12	35
157SZ		0,8	50	12	35
158SZ		0,8	50	12	35
159SZ	teren usług	0,7	30	10	40
160SZ		0,8	50	12	35
161SZ	teren usług	0,7	40	10	40
162SZ		0,7	50	12	40
163SZ	teren usług	0,6	45	12	40
164SZ	teren usług	0,7	50	12	40
165SZ	teren usług	0,7	50	12	40
166SZ	teren usług	0,7	50	12	30
167SZ		0,7	50	12	30
168SZ		0,6	45	12	40
169SZ	teren usług	0,7	40	10	40
170SZ		0,8	50	12	35
171SZ		0,7	45	15	35
172SZ		0,7	45	15	35
173SZ	teren usług	0,8	45	12	40
174SZ	teren usług	0,8	45	12	40
175SZ		0,7	45	15	35
176SZ	teren usług	0,8	45	12	40
177SZ		0,7	45	15	35
178SZ		0,8	50	12	35
179SZ		0,7	45	15	35
180SZ		0,7	45	15	35
181SZ		0,6	30	10	50
182SZ		0,7	40	8	35
183SZ	teren usług	0,7	30	10	40
184SZ		0,7	45	12	35
185SZ		0,7	45	12	35
186SZ		0,7	45	12	35
187SZ	teren usług	0,6	50	12	35
188SZ	teren usług	0,8	55	15	35
189SZ	teren usług	0,6	50	12	35
190SZ		0,7	45	12	35
191SZ		0,6	50	12	35
192SZ		0,7	45	12	35
193SZ		0,7	45	12	35
194SZ	teren usług	0,7	30	10	30
195SZ		0,8	50	12	30
196SZ	teren usług	0,8	50	12	30
197SZ	teren usług	0,7	50	11	30
198SZ		0,8	50	12	30
199SZ		0,8	50	12	30
200SZ		0,8	50	12	30

201SZ		0,8	50	12	30
202SZ		0,8	55	15	30
203SZ		0,8	50	12	30
204SZ		0,8	55	15	30
205SZ	teren usług	0,7	30	10	30
206SZ		0,5	35	9	30
207SZ		0,8	50	12	30
208SZ	teren usług	0,8	50	12	30
209SZ		0,8	50	12	30
210SZ		0,8	50	12	30
211SZ		0,8	50	12	30
212SZ		0,8	55	15	30
213SZ		0,5	45	12	30
214SZ		0,8	50	12	30
215SZ		0,8	50	12	30
216SZ		0,8	50	12	30
217SZ		0,8	50	12	30
218SZ		0,8	50	12	30
219SZ		0,8	50	12	30
220SZ		0,8	50	12	30
221SZ		0,8	50	12	30
222SZ		0,7	30	10	40
223SZ		0,8	50	12	30
224SZ		0,6	50	12	35
225SZ		0,8	50	12	30
226SZ		0,8	50	12	30
227SZ	teren usług	0,7	30	10	40
228SZ		0,7	50	12	35
229SZ	teren usług	0,7	55	12	35
230SZ	teren usług	0,7	30	10	40
231SZ	teren usług	0,8	55	12	30
232SZ	teren usług	0,7	50	12	35
233SZ		0,7	50	12	35
234SZ	teren usług	0,8	55	12	30
235SZ	teren usług	0,5	35	9	30
236SZ	teren usług	0,7	40	10	40
237SZ		0,7	50	12	35
238SZ	teren usług	0,5	25	10	60
239SZ	teren usług	0,7	50	12	35
240SZ	teren usług	0,7	40	10	40
241SZ		0,7	50	12	40
242SZ		0,7	50	12	40
243SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,7	30	10	40
244SZ	teren usług	0,7	50	12	35
245SZ	teren usług	0,7	50	12	35
246SZ		0,7	30	10	40
247SZ	teren usług	0,5	25	10	60
248SZ	teren usług	0,7	30	10	40
249SZ	teren usług	0,5	25	10	60
250SZ	teren usług	0,7	30	10	40
251SZ		0,5	25	10	60
252SZ	teren usług	0,6	50	12	35
253SZ	teren usług	0,7	30	10	40
254SZ	teren usług	0,5	45	12	35
255SZ		0,6	50	12	35
256SZ		0,7	30	10	40

257SZ		0,6	50	12	35
258SZ		0,6	50	12	35
259SZ		0,7	45	12	35
260SZ	teren usług	0,6	50	12	35
261SZ		0,6	50	12	35
262SZ	teren usług	0,7	30	10	40
263SZ	teren usług	0,7	30	10	40
264SZ	teren usług	0,7	30	10	40
265SZ		0,6	45	11	35
266SZ		0,6	45	11	35
267SZ	teren usług	0,7	30	10	40
268SZ		0,5	45	10	40
269SZ	teren usług	0,7	30	10	40
270SZ	teren usług	0,7	30	10	40
271SZ	teren usług	0,5	25	10	60
272SZ	teren usług	0,7	30	10	40
273SZ	teren usług	0,6	45	11	30
274SZ	teren usług	0,8	55	13	30
275SZ	teren usług	0,7	30	10	40
276SZ	teren usług	0,7	30	10	40
277SZ	teren usług	0,7	30	10	40
278SZ	teren usług	0,5	25	10	60
279SZ	teren usług	0,7	30	10	40
280SZ	teren usług	0,7	30	10	40
281SZ		0,7	55	6	35
282SZ		0,6	45	12	35
283SZ		0,6	45	12	35
284SZ		0,6	45	12	35
285SZ		0,6	45	12	35
286SZ		0,6	45	12	35
287SZ	teren usług	0,8	55	13	35
288SZ	teren usług	0,7	45	12	45
289SZ	teren usług	0,8	55	13	35
290SZ		0,8	55	12	35
291SZ		0,7	45	12	30
292SZ	teren usług	0,7	40	12	40
293SZ	teren usług	0,7	40	12	40
294SZ		0,6	50	12	35
295SZ	teren usług	0,7	30	10	40
296SZ		0,6	50	12	35
297SZ		0,6	50	12	35
298SZ		0,6	50	12	35
299SZ	teren usług	0,7	30	10	40
300SZ	teren usług	0,7	40	10	40
301SZ	teren usług	0,7	30	10	40
302SZ		0,6		12	35
303SZ		0,7	45	12	30
304SZ	teren usług	0,7	40	10	40
305SZ	teren usług	0,7	40	10	40
306SZ	teren usług	0,7	40	10	40
307SZ	teren usług	0,7	40	10	40
308SZ	teren usług	0,5	25	10	60
309SZ	teren usług	0,6	40	12	45
310SZ		0,6	50	15	30
311SZ		0,6	50	12	30
312SZ	teren usług	0,7	40	12	40
313SZ	teren usług	0,7	30	10	40

314SZ	teren usług	0,7	30	10	40
315SZ	teren usług	0,8	50	12	30
316SZ	teren usług	0,8	55	12	30
317SZ	teren usług	0,7	30	10	40
318SZ	teren usług	0,5	25	10	60
319SZ		0,8	50	12	30
320SZ	teren usług	0,7	40	10	40
321SZ	teren usług	0,9	55	12	30
322SZ	teren usług	0,8	50	12	30
323SZ	teren usług	0,8	50	12	30
324SZ	teren usług	0,8	50	12	30
325SZ	teren usług	0,8	50	12	30
326SZ	teren usług	0,8	50	12	30
327SZ	teren usług	0,8	50	12	30
328SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług,	0,7	50	15	30

#### 4.4. Strefa usługowa

**Profil podstawowy:** teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren składów i magazynów	0,7	55	12	30
2SU	teren składów i magazynów	0,7	60	13	30
3SU		1,5	75	13	5
4SU	teren składów i magazynów	0,6	40	12	40
5SU	teren składów i magazynów	0,9	50	12	30
6SU		0,5	35	10	45
7SU		0,6	30	10	20
8SU		0,1	10	9	60
9SU		0,6	30	10	20
10SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	20
11SU		0,1	10	9	60
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,5	45	12	30
13SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,4	20	10	50
14SU		0,6	65	13	25
15SU		0,6	65	13	25
16SU		0,5	40	10	25
17SU		0,6	65	13	25
18SU		0,5	40	15	5
19SU		0,6	65	13	25
20SU		0,6	65	13	25
21SU		0,8	65	12	5
22SU		1,5	75	13	5
23SU	teren lasu	0,8	50	13	35
24SU		0,8	65	12	15
25SU		0,3	50	8	40
26SU		0,6	50	10	30
27SU		0,1	10	9	60

28SU		0,3	30	9	30
29SU		0,5	40	20	35
30SU		0,8	55	13	30
31SU		0,7	30	10	40
32SU		0,6	45	12	40
33SU		0,6	45	13	35
34SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	20

#### 4.5. Strefa gospodarcza

**Profil podstawowy:** teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług	0,8	40	12	45
2SP	teren usług	0,8	55	12	25
3SP	teren usług	0,8	40	12	25
4SP	teren usług	0,8	55	10	25
5SP	teren usług	0,8	40	12	45
6SP	teren usług	0,6	45	15	35
7SP	teren usług	1,5	70	14	10
8SP	teren usług	1,5	70	24	10
9SP	teren usług	0,5	40	10	30
10SP	teren usług	0,5	30	12	45
11SP	teren usług	0,4	40	12	25
12SP	teren usług	1,5	70	20	10
13SP	teren usług	1,5	70	20	10
14SP	teren usług	1,5	70	20	10
15SP	teren usług	1,5	70	13	10
16SP	teren usług	1,5	70	13	10
17SP	teren usług	1,5	70	20	10
18SP	teren usług	1,5	80	25	10
19SP	teren usług	1,5	80	15	10
20SP	teren usług	0,5	50	12	30
21SP	teren usług	1,5	70	20	10
22SP	teren usług	1,5	70	20	10
23SP	teren usług	0,4	30	10	50
24SP	teren usług	0,8	40	12	35
25SP	teren usług	0,5	45	14	20
26SP	teren usług	1,2	50	15	20

#### 4.6. Strefa produkcji rolniczej

**Profil podstawowy:** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR		0,4	40	12	40
2SR		0,4	40	15	40
3SR		0,5	50	14	30
4SR		0,5	50	14	30
5SR		0,6	40	12	40
6SR		0,5	50	12	35
7SR		0,4	40	12	40
8SR		0,5	50	12	35
9SR		0,4	40	12	35
10SR		0,5	50	12	35
11SR		0,4	40	12	35
12SR		0,5	50	12	35
13SR		0,5	50	12	35
14SR		0,5	50	12	35
15SR		0,5	50	12	35
16SR		0,5	50	12	35
17SR		0,5	50	12	35
18SR		0,5	50	12	35
19SR		0,5	50	12	35
20SR		0,5	50	12	35
21SR		0,5	50	12	35
22SR		0,4	50	12	35
23SR		0,5	50	12	35
24SR		0,5	50	12	35
25SR		0,4	40	12	35
26SR		0,5	50	12	35
27SR		0,4	40	12	40
28SR	teren elektrowni słonecznej	0,5	50	12	35
29SR		0,5	50	12	35
30SR		0,6	45	14	35
31SR		0,8	50	12	30
32SR		0,6	45	12	35
33SR		0,5	50	12	35
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	0	0	90
35SR		0,5	50	12	35
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0	0	0	90
37SR		0,5	50	12	35
38SR		0,5	50	12	35
39SR		0,5	50	12	35
40SR		0,1	5	8	90
41SR		0,5	50	12	35
42SR		0,5	50	12	35
43SR		0,5	45	8	45
44SR		0,5	50	12	35
45SR		0,7	50	11	35
46SR		0,4	40	12	35
47SR		0,5	50	12	35
48SR		0,5	50	12	35

49SR		0,7	40	15	40
50SR		0,7	40	15	40
51SR		0,7	40	15	40
52SR		0,7	40	15	40
53SR		0,7	40	15	40
54SR		0,5	50	12	35
55SR		0,7	40	15	40
56SR		0,5	50	12	35
57SR		0,5	50	12	35
58SR		0,5	50	12	35
59SR		0,7	40	15	40
60SR		0,4	40	12	35
61SR		0,4	40	12	35
62SR		0,5	50	12	35
63SR		0,5	50	12	35
64SR		0,5	50	12	35
65SR		0,5	50	12	35
66SR		0,4	40	12	35
67SR		0,4	40	12	35
68SR		0,6	45	12	35
69SR		0,5	50	15	30
70SR		0,5	50	12	10
71SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0	0	0	80
72SR	teren biogazowni	0,4	40	16	40
73SR		0,5	50	12	35
74SR		0,5	50	12	35
75SR		0,5	50	12	35
76SR		0,5	50	12	35
77SR		0,9	50	14	10
78SR		0,5	50	12	35
79SR		0,5	50	12	35
80SR		0,5	50	12	35
81SR		0,5	50	12	35
82SR		0,5	50	12	35
83SR		0,5	50	12	35
84SR		0,5	50	12	35
85SR		0,4	40	12	35
86SR		0,4	40	12	35
87SR		0,5	50	12	35
88SR		0,5	50	12	35
89SR		0,4	40	12	40
90SR		0,5	50	12	35
91SR		0,5	50	12	35
92SR		0,5	50	12	35
93SR		0,5	50	12	35
94SR		0,5	50	12	35
95SR		0,5	50	12	35
96SR		0,6	50	13	40
97SR		0,6	50	12	35
98SR		0,4	50	12	35
99SR		0,4	40	12	35
100SR		0,4	40	12	40
101SR		0,5	50	12	35
102SR		0,5	50	12	35
103SR		0,5	50	12	35
104SR		0,5	50	12	35

105SR		0,4	40	12	40
106SR		0,5	50	12	35
107SR		0,5	50	12	35
108SR		0,4	40	12	40
109SR		0,5	50	12	35
110SR		0,6	45	12	30
111SR		0,5	50	12	35
112SR		0,4	40	12	35
113SR		0,4	35	14	50
114SR		0,7	50	14	30
115SR		0,5	50	12	35
116SR		0,5	50	12	35
117SR		0,7	50	14	30
118SR		0,4	40	23	40
119SR		0,5	50	12	35
120SR		0,5	50	12	35
121SR		0,5	50	12	35
122SR		0,5	50	12	35
123SR		0,5	50	12	35
124SR		0,5	50	12	35
125SR		0,5	50	12	35
126SR		0,4	40	12	30
127SR		0,4	40	12	35
128SR		0,5	50	12	35
129SR		0,5	50	12	35
130SR		0,6	50	12	40
131SR	teren wód	0,7	50	12	35
132SR		0,5	50	12	35
133SR		0,4	40	12	35
134SR		0,7	50	12	35
135SR		0,5	50	12	35
136SR		0,4	40	12	35
137SR		0,7	30	15	40
138SR		0,4	40	12	35
139SR		0,5	50	12	35
140SR		0,5	50	12	35
141SR		0,5	45	7	35
142SR		0,5	45	7	35
143SR		0,5	45	7	35
144SR		0,7	30	10	40
145SR		0,7	30	10	40
146SR		0,4	40	12	35
147SR		0,4	40	12	40
148SR		0,5	50	12	35
149SR		0,5	50	12	35
150SR		0,5	50	12	35
151SR		0,5	50	12	35
152SR		0,5	50	12	35
153SR		0,5	50	12	35
154SR		0,8	55	16	35
155SR		0,5	50	12	35
156SR		0,5	45	11	45
157SR		0,6	50	11	45
158SR		0,5	50	12	35
159SR		0,5	50	12	35
160SR		0,8	55	14	30
161SR		0,6	50	12	35

162SR		0,4	40	12	40
163SR		0,7	50	9	35
164SR		0,7	50	13	40
165SR		0,5	50	12	35
166SR		0,5	50	12	35
167SR		0,5	50	12	35
168SR		0,5	50	12	35
169SR		0,5	50	8	35
170SR		0,5	50	8	35
171SR		0,4	40	12	35
172SR		0,5	50	12	35
173SR		0,4	40	12	45
174SR		0,5	50	12	35
175SR		0,4	40	13	45
176SR		0,4	40	12	35
177SR		0,5	50	12	35
178SR		0,5	50	12	35
179SR		0,5	50	12	35
180SR		0,8	55	16	30
181SR		0,5	35	8	50
182SR		0,8	50	12	30
183SR		0,4	40	12	40
184SR		0,4	40	12	40
185SR		0,4	40	12	40
186SR		0,5	50	12	35
187SR		0,4	40	13	40
188SR		0,4	40	14	45
189SR	teren wód	0,7	50	14	30
190SR		0,5	50	12	35
191SR		0,7	40	12	40
192SR		0,4	40	12	35
193SR		0,5	50	12	35
194SR		0,4	40	12	40
174SR		0,5	50	12	35
175SR		0,4	40	13	45
176SR		0,4	40	12	35
177SR		0,5	50	12	35
178SR		0,5	50	12	35
179SR		0,5	50	12	35
180SR		0,8	55	16	30
181SR		0,5	35	8	50
182SR		0,8	50	12	30
183SR		0,4	40	12	40
184SR		0,4	40	12	40
185SR		0,4	40	12	40
186SR		0,5	50	12	35
187SR		0,4	40	13	40
188SR		0,4	40	14	45
189SR	teren wód	0,7	50	14	30
190SR		0,5	50	12	35
191SR		0,7	40	12	40
192SR		0,4	40	12	35
193SR		0,5	50	12	35
194SR		0,4	40	12	40

#### 4.7. Strefa infrastrukturalna

**Profil podstawowy:** teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI		0,5	40	14	35
2SI		2,5	70	20	10
3SI		0,6	50	9	10
4SI		0,6	20	6	20
5SI		0,4	35	35	45
6SI		0,2	15	6	60
7SI		0,3	30	12	45
8SI		0,5	45	13	40

#### 4.8. Strefa zieleni i rekreacji

**Profil podstawowy:** teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	9	80
2SN					90
3SN					90
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,1	5	6	85
5SN					90
6SN		0,3	20	5	50
7SN	teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,4	25	10	60
8SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,1	20	10	70
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	5	9	80
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren lasu	0,5	35	9	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	25	8	60
12SN	teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług	0,1	5	12	70

	zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicz- nego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,4	30	10	60
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,6	40	12	60
15SN				4	80
16SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	6	50
17SN					90
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,4	30	8	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0,2	20	6	70
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	20	9	60
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	5	3	80
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	5	3	80
23SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	3	80
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,3	10	8	75
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,2	15	9	60
26SN	teren usług edukacji, teren zie- leni naturalnej	0,1	5	6	90

#### 4.9. Strefa cmentarzy

**Profil podstawowy:** teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna in- tensywność zabudowy	maksymalny udział po- wierzchni za- budowy (%)	maksymalna wysokość za- budowy (m)	minimalny udział po- wierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC				9	5
2SC					30
3SC					30
4SC					30
5SC	teren usług kultu religijnego	0,1	3	12	30

#### 4.10. Strefa górnicza

**Profil podstawowy:** teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
3SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
4SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
5SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
6SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

#### 4.11. Strefa otwarta

**Profil podstawowy:** teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO					
2SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
3SO					
4SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
5SO					
6SO					
7SO					
8SO	teren elektrowni słonecznej	0,9	90	6	5
9SO					
10SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	10
11SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	10
12SO					
13SO					
14SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	10
15SO					
16SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	10
17SO	teren elektrowni słonecznej	0,5	50	6	30
18SO					
19SO					
20SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
21SO					
22SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	10
23SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
24SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	85	6	10
25SO					
26SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	85	6	10
27SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15

28SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	85	6	10
29SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	85	6	10
30SO					
31SO					
32SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
33SO					
34SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
35SO					
36SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
37SO					
38SO					
39SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	80	6	10
40SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
41SO					
42SO					
43SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	85	6	10
44SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	0,8	80	120	10
45SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	60	6	15
46SO		0,8	80	6	15
47SO	teren elektrowni słonecznej	0,6	60	6	30
48SO					
49SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	0,6	60	120	30
50SO					
51SO	teren elektrowni słonecznej	0,8	85	6	10

#### 4.12. Strefa komunikacyjna

**Profil podstawowy:** 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

L.p.	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej				
2SK	teren drogi zbiorczej				
3SK					
4SK					
5SK	teren drogi zbiorczej				
6SK					
7SK					
8SK					
9SK	teren drogi zbiorczej				
10SK	teren drogi zbiorczej				