

Uzasadnienie
Do uchwały Nr
Rady Miasta Łaskarzew
z dnia

Burmistrz miasta Łaskarzew

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁASKARZEW



Warszawa – Łaskarzew, 5 października 2025 r.

Opracował zespół firmy ARCHISPLAN STUDIO w składzie:

mgr inż. arch. Izabela Sobierajska

mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk (Roburban)

mgr Krzysztof Kuropatwa

inż. biotechnologii Katarzyna Ewa Sobierajska

SPIS TREŚCI

WSTĘP	5
CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁASKARZEW	5
I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	5
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY:.....	16
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	16
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	17
3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	18
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	18
5. Strefy ochronne ujęć wody.....	18
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	19
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	20
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	20
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	20
10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	20
11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	23
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	23
13. Obszary ograniczonego użytkowania	24
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	24
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	25
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	26
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	26
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	27
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	28
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	28
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	31
22. Opracowanie ekofizjograficzne	32
Ocena przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania	32
Litosfera	33

Hydrosfera	33
Biosfera	34
Podsumowanie	34
<i>Rekomendacje dla miasta Łaskarzewa</i>	34
23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	35
CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁASKARZEW	38
I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE	38
1. Strefy planistyczne	38
2. Standardy urbanistyczne	38
II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ORAZ OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIE (OZŚ) ..	47
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	50
1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łaskarzew	50
2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)	52
IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	54

WSTĘP

Projekt planu sporządzono jako realizację Uchwały Rady Miasta Łaskarzew Nr LXI/378/2024 z dnia 10 stycznia 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Łaskarzew.

Potrzeba sporządzenia aktu planowania przestrzennego wynika z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej Ustawą. Plan ogólny będzie uwzględniany przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz będzie stanowił podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – te zaś stanowią podstawę do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Plan ogólny miasta Łaskarzew został sporządzony według przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Przy opracowaniu planu kierowano się wytycznymi 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) 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).

W Planie ogólnym miasta Łaskarzew uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające z art. 13b Ustawy. W dokumencie zawarto szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 Ustawy. Do uzasadnienia do planu ogólnego miasta Łaskarzew dołączono również część graficzną.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w dniu wejścia w życie planu ogólnego miasta Łaskarzew traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łaskarzew, przyjęte Uchwałą Nr XXVII/125/00 Rady Miasta Łaskarzew z dnia 29 grudnia 2000r.

CZĘŚĆ 1. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁASKARZEW

I. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego został przyjęty Uchwałą nr 22/18 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 19 grudnia 2018 roku. Poniżej przedstawiono wyciąg ustaleń odnoszących się do miasta Łaskarzew:

Obszary funkcjonalne:

Wizja rozwoju województwa wskazana w tym dokumencie określa cel rozwoju dla miasta Łaskarzew częściowo jako ośrodka lokalnego – będącego elementem sieci osadniczej, przynależnego w ramach ustalonych planem obszarów funkcjonalnych podregionu siedleckiego.

W planie województwa wyznaczono obszary funkcjonalne:

✓ **miejski obszar funkcjonalny Warszawy** – zgodnie z KPZK 2030 jest to układ osadniczy ciągły przestrzennie, złożony z odrębnych administracyjnie jednostek; obejmuje zwarty obszar miejski oraz powiązaną z nim funkcjonalnie strefę zurbanizowaną. Obszar ten wyznaczony w PZPWM według granic regionu statystycznego NUTS 2 Warszawskiego stołecznego obejmuje powiaty:

- grodziski,
- legionowski,
- miński,

- nowodworski,
- otwocki, -
- piaseczyński,
- pruszkowski,
- m. st. Warszawa,
- warszawski zachodni,
- wołomiński,

zasady zagospodarowania wyznacza Plan MOFW, będący integralną częścią PZPWM.

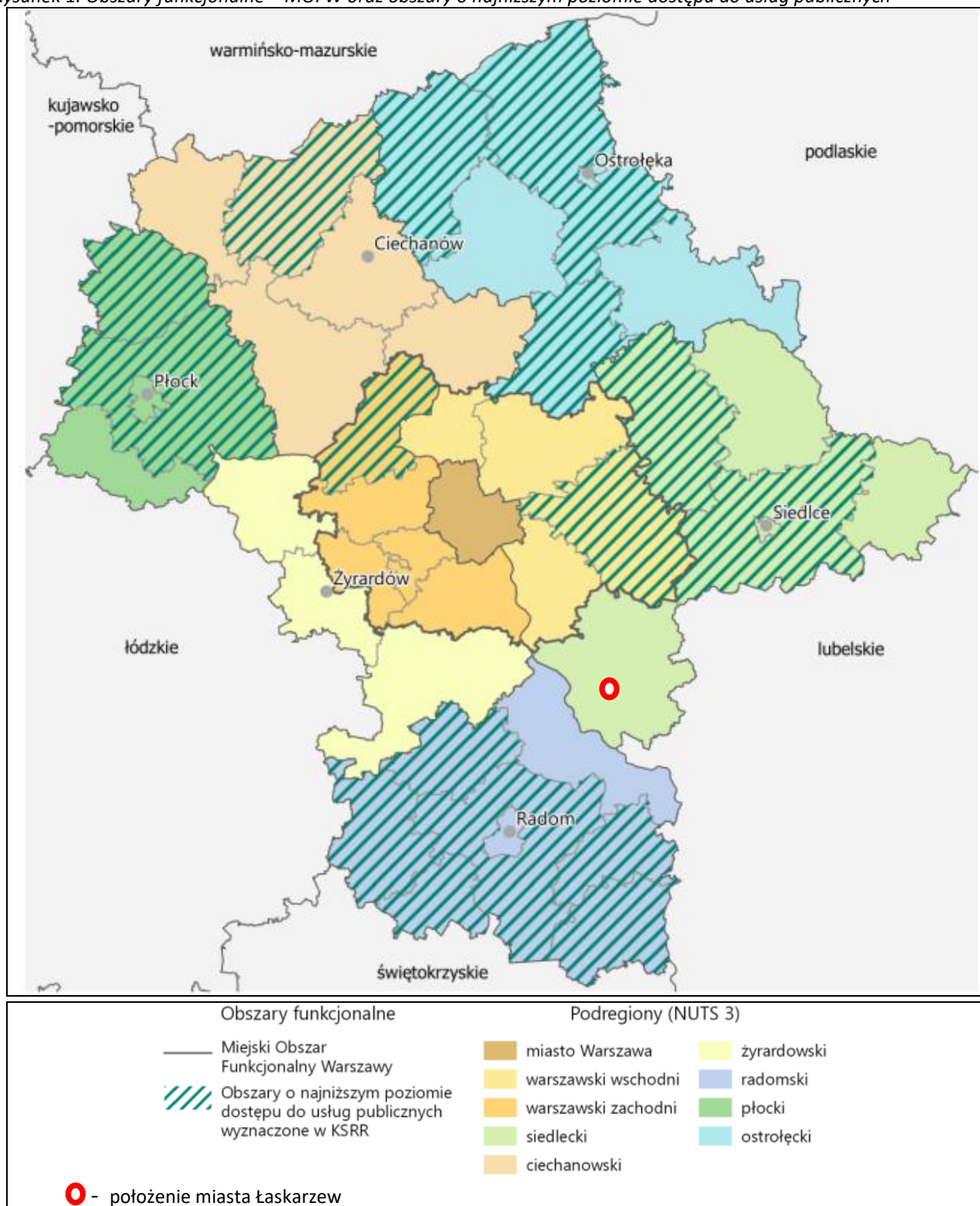
✓ **obszary o najniższym dostępie do dóbr i usług**

- obszar radomski – powiaty: białobrzegi, lipski, przysuski, radomski, szydłowiecki, zwoleniński,
- **obszar siedlecki** – powiaty: siedlecki, węgrowski,
- obszar ostrołęcki – powiaty: ostrołęcki, przasnyski, wyszkowski,
- obszar ciechanowski – powiat mławski,
- obszar płocki – powiaty: płocki, sierpecki,
- obszar centralny

zasady zagospodarowania na w/w obszarach:

działania ukierunkowane na ożywienie gospodarcze obszaru, poprawę warunków życia mieszkańców, zahamowanie nadmiernej migracji ludzi wykształconych i przedsiębiorczych, podniesienie mobilności mieszkańców oraz zmniejszenie poziomu bezrobocia.

Rysunek 1. Obszary funkcjonalne – MOFW oraz obszary o najniższym poziomie dostępu do usług publicznych



Ponadto miasto Łaskarzew poza granicami miasta położone jest w:

- ✓ **wiejskich obszarach funkcjonalnych wymagających wsparcia procesów rozwojowych** zgodnie z KPZK 2030 to obszary położone peryferyjnie, o utrudnionym dostępie do ośrodka wojewódzkiego, w niewielkim stopniu uczestniczące w procesach rozwojowych kraju. Istotne bariery rozwoju tych obszarów obejmują: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki

osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych w procesie gwałtownego poszukiwania alternatywnych dróg rozwoju, czy słabą jakość infrastruktury technicznej. Funkcjonowanie tych obszarów opiera się na niewyspecjalizowanym rolnictwie, a także agroturystyce z wykorzystaniem m.in. wartości kulturowych, czy innych obszarach gospodarki. Działania dążące do wewnętrznej integracji województwa, poprawy jego spójności, m.in. doinwestowanie takich obszarów, pomogą ograniczać dysproporcje w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego regionu.

zasady zagospodarowania na w/w obszarach:

- poprawa struktury obszarowej gospodarstw rolnych poprzez wspieranie prac scaleniowych i wymiany gruntów;
- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na gruntach najwyższych klas bonitacyjnych I-III;
- wielofunkcyjny rozwój obszarów o średniej i niskiej zdolności produkcyjnej, przy zachowaniu walorów środowiska przyrodniczego (m.in.: tradycyjnego krajobrazu rolniczego, wolnych przestrzeni użytkowanych rolniczo, trwałych użytków zielonych);
- poprawa dostępności komunikacyjnej, m.in. poprzez rozwój transportu publicznego, w tym przywrócenie połączeń kolejowych na nieczynnych liniach kolejowych, a także przebudowę/rozbudowę istniejącej sieci drogowej, w szczególności dróg powiatowych i gminnych;
- budowa i rozbudowa systemów wodociągowo-kanalizacyjnych, a także sukcesywna sanitacja terenów o zabudowie rozproszonej, m.in. poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- poprawa bezpieczeństwa energetycznego, m.in. poprzez budowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w zakresie niskich i średnich napięć;
- zwiększenie nasycenia infrastrukturą ICT (ang. Information and Communication Technologies), a także zapewnienie dostępu do systemu e-usług;
- tworzenie przestrzeni publicznych, będących miejscem koncentracji i aktywizacji społeczności lokalnych;
- objęcie ochroną unikalnych elementów architektury wiejskiej charakterystycznej dla poszczególnych regionów, w tym układów ruralistycznych.

Rysunek 2. Wiejskie obszary funkcjonalne

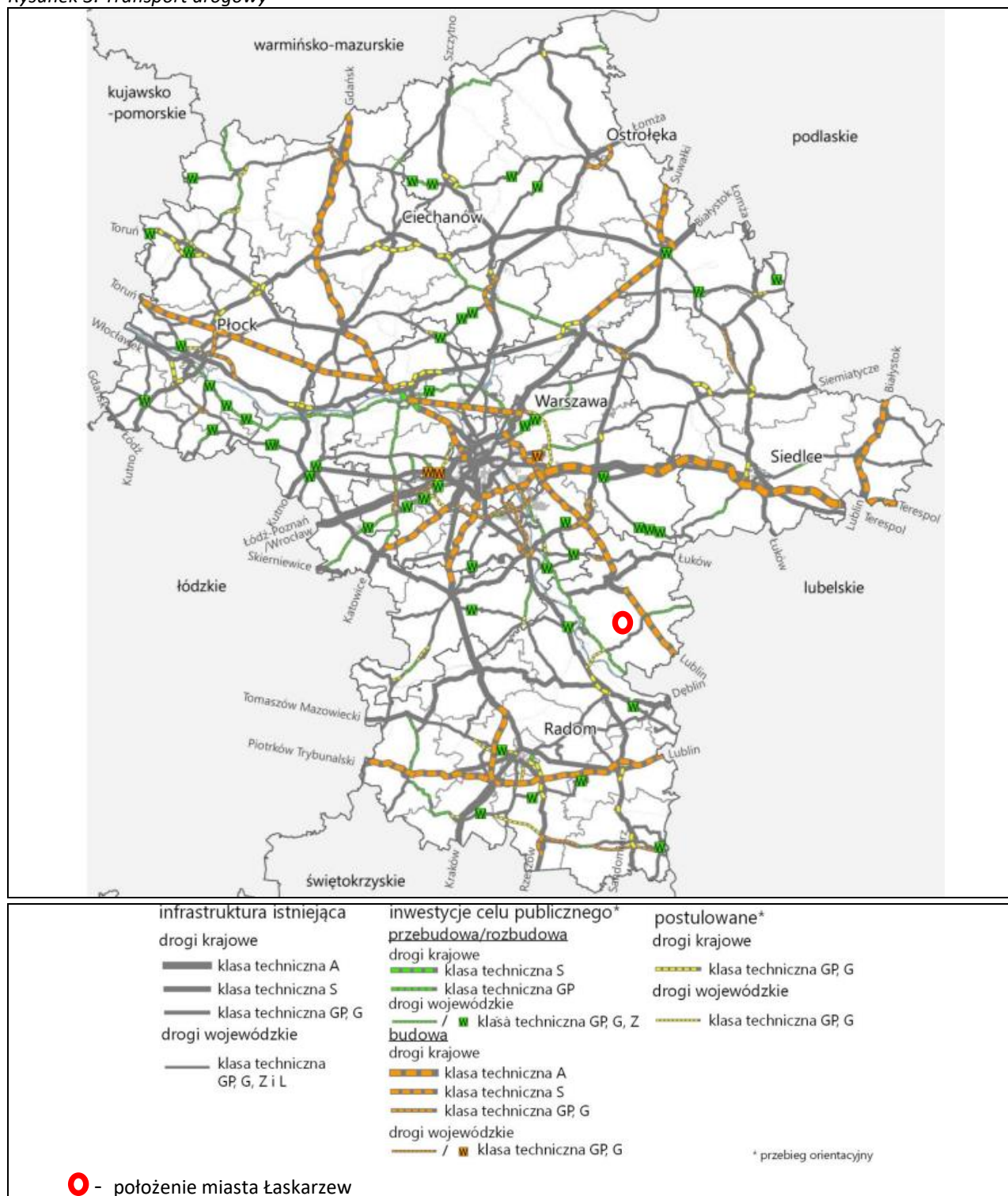


Infrastruktura transportowa:

W zakresie transportu drogowego:

Miasto Łaskarzew położone jest w pobliżu głównego powiązania drogowe korytarza W-SE : Łódź - Piotrków/Tomaszów - Radom - Puławy – Lublin.

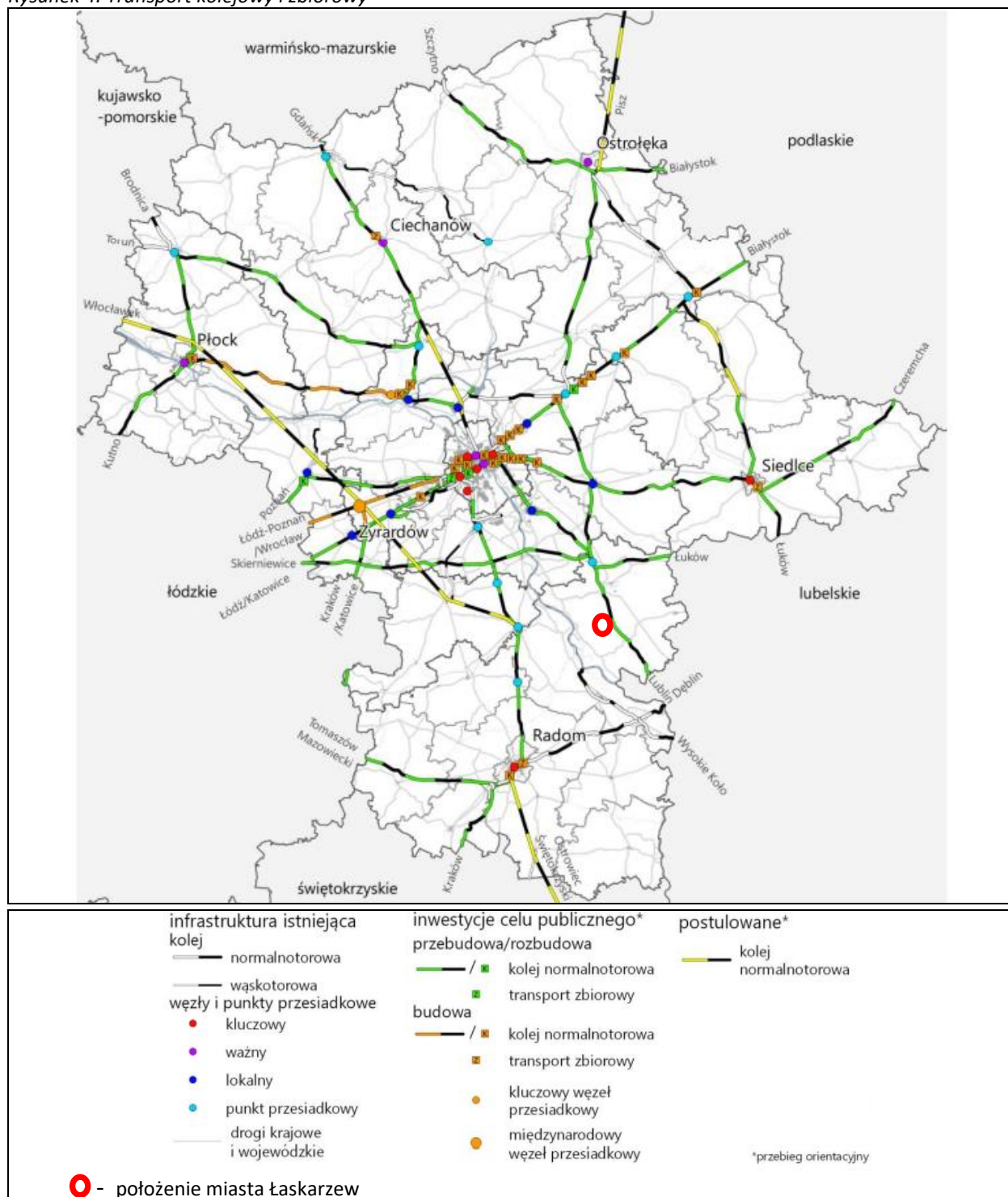
Rysunek 3. Transport drogowy



W zakresie transportu kolejowego:

Miasto Łaskarzew położone jest na linii kolejowej nr 7 (warszawa – Lublin), zaliczonej i projektowanej jako linia do rozbudowy i przebudowy jako kolej normalnotorowa przeznaczona do transportu zbiorowego

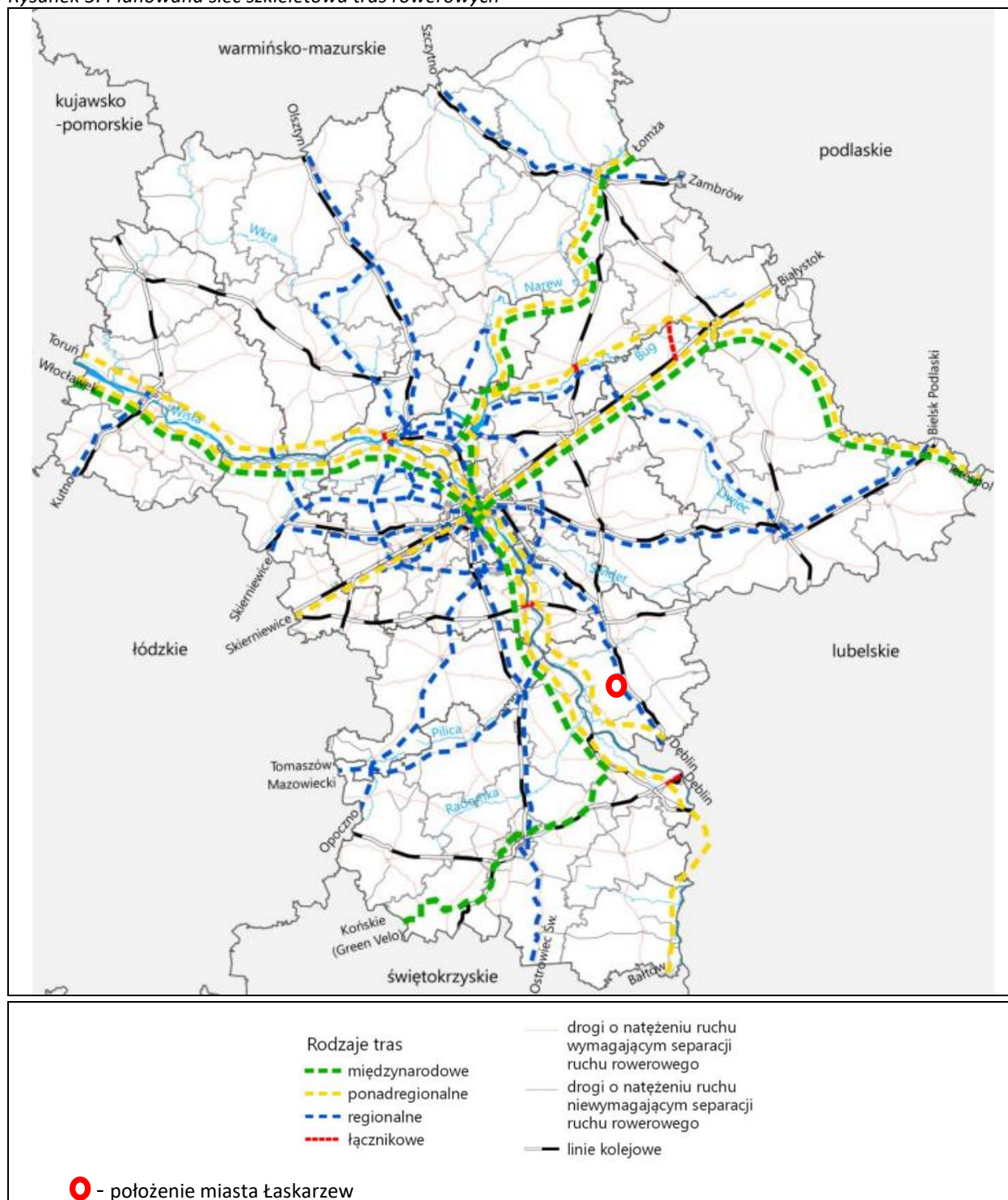
Rysunek 4. Transport kolejowy i zbiorowy



W zakresie transportu rowerowego:

Przez miasto Łaskarzew przebiega planowana regionalna umożliwiająca połączenie z trasami ponadregionalnymi i lokalnymi, w tym służących obsłudze ośrodków regionalnych i subregionalnych.

Rysunek 5. Planowana sieć szkieletowa tras rowerowych

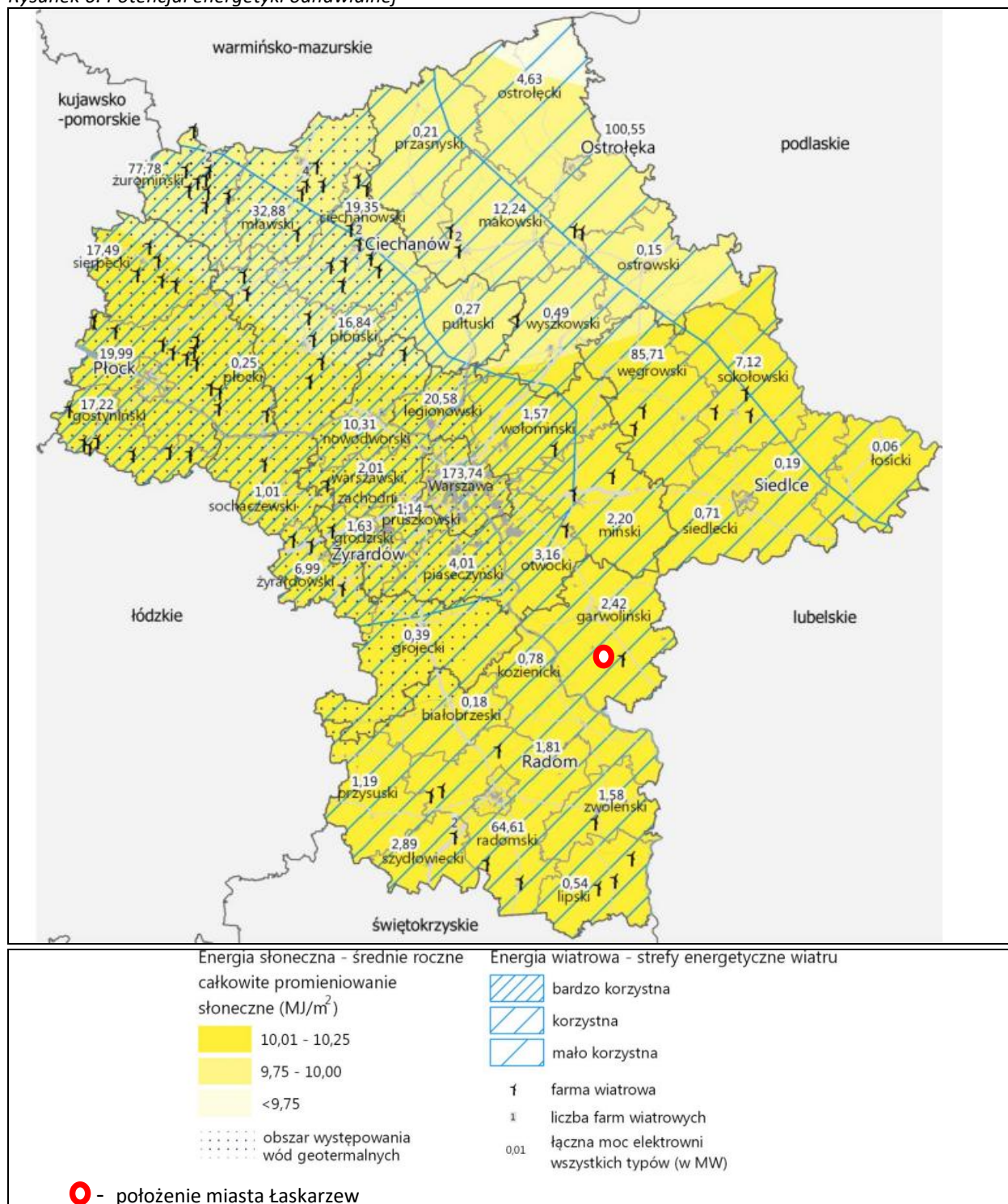


Infrastruktura energetyczna:

W zakresie odnawialnych źródeł energii:

Dla miasta Łaskarzew potencjalne najkorzystniejsze rodzaje OZE zamieszczono na poniższym schemacie.

Rysunek 6. Potencjał energetyki odnawialnej

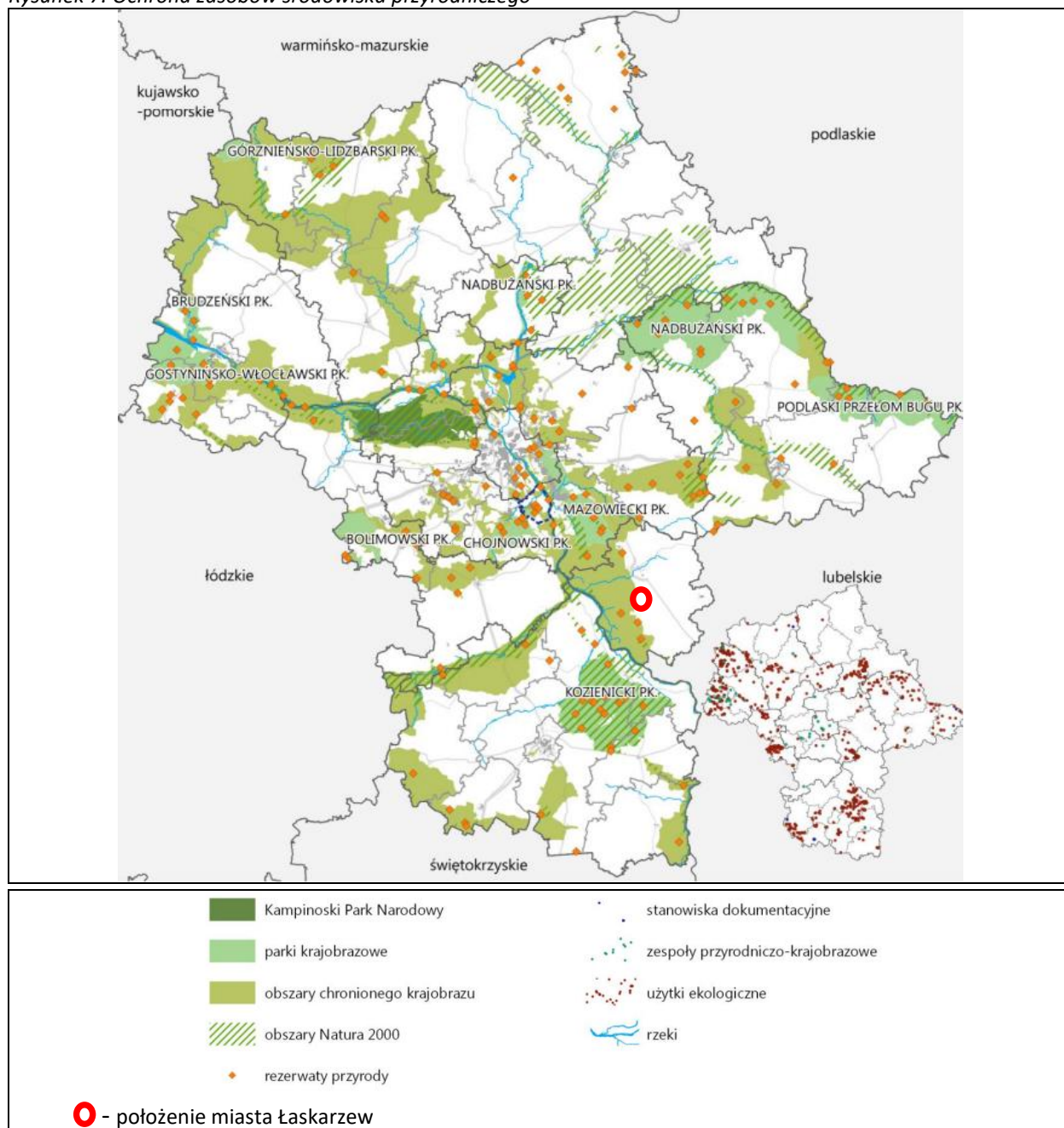


Ochrona środowiska i zasobów przyrody:

W zakresie obszarów ochrony przyrody :

Miasto Łaskarzew położone na granicy obszaru chronionego krajobrazu, dla którego należy dokonać regulacji granic obszarów chronionych (parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu), w tym weryfikację i aktualizację aktów prawnych ustanawiających te obszary, przeciwdziałać negatywnym efektom urbanizacji na obszary chronione; uwzględnić zapisy wynikających z planów ochrony i planów zadań ochronnych sporządzanych dla obszarów objętych ochroną prawną.

Rysunek 7. Ochrona zasobów środowiska przyrodniczego



Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej

W zakresie ochrony zabytków:

Miasto Łaskarzew powinno uwzględnić ochronę obiektów z Gminnej Ewidencji Zabytków oraz ujętych w rejestrze zabytków. Ich szczegółowy zasięg i rozmieszczenie przedstawiono w pkt II.10 - Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

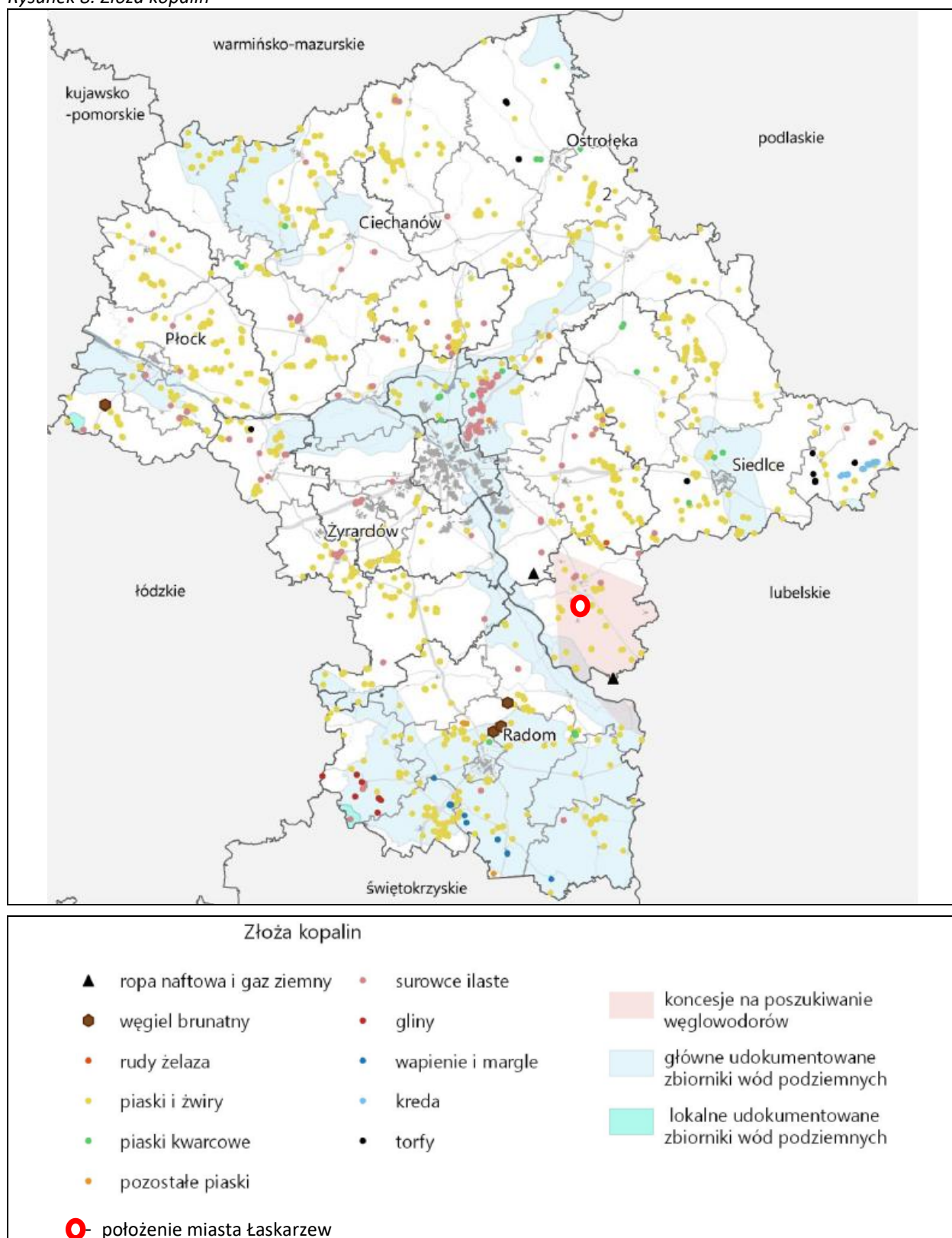
Gospodarka

Obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin

W zakresie złóż kopalin w Planie uwzględniono szczególną ochronę udokumentowanych złóż ważnych dla zabezpieczenia potrzeb i bezpieczeństwa surowcowego o znaczeniu krajowym i regionalnym oraz

wspieranie prac związanych z poszukiwaniem i rozpoznawaniem surowców energetycznych. Miasto Łaskarzew położony jest w obszarze w którym wydano koncesje na poszukiwanie węglowodorów .

Rysunek 8. Złoza kopalin



II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY:

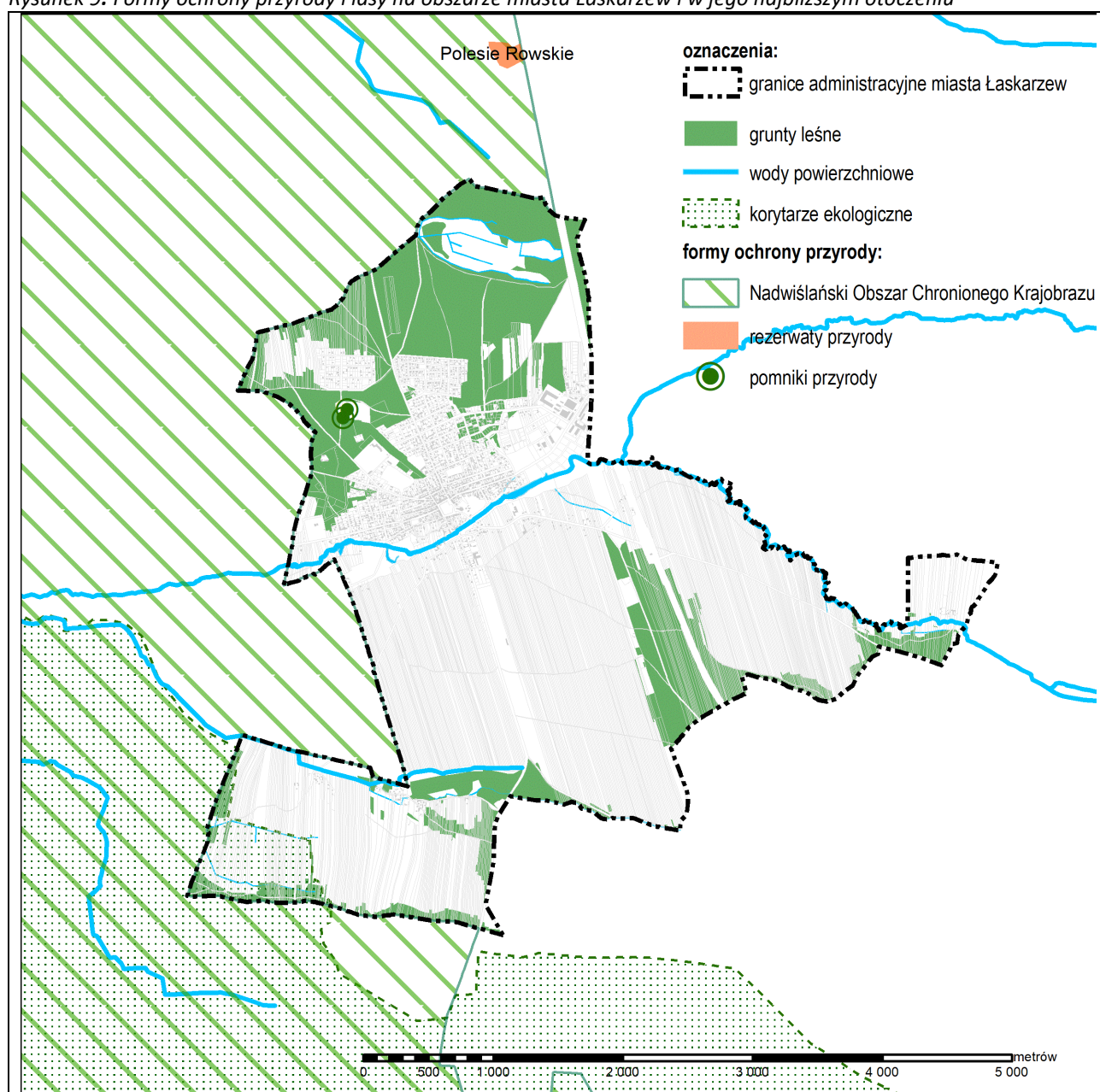
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze miasta Łaskarzew nie ustanowiono form ochrony przyrody z wyjątkiem pomnika przyrody. W północnej, zachodniej i południowo-zachodniej granicy miasta przebiega granica Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Przez południowo-zachodni skraj miasta przebiega skraj korytarza ekologicznego Dolina Bugu-Lasy Parczewskie.

Pomniki przyrody

W mieście Łaskarzew znajduje się jeden pomnik przyrody: grupa dwóch lip drobnolistnych (*Tilia cordata*) - na terenie cmentarza parafialnego – ustanowione na mocy Orzeczenie Nr 348 Kierownika Wydziału Rolnictwa i Leśnictwa Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Warszawie z dnia 14.07.1973 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz WRN w Warszawie z dnia 04.08.1973 r. Nr 15, poz. 298).

Rysunek 9. Formy ochrony przyrody i lasy na obszarze miasta Łaskarzew i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: opracowanie własne na podstawie danych dane GDOŚ

Ponadto w północnej, zachodniej i południowo-zachodniej granicy miasta przebiega granica Nadwisańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Przez południowo-zachodni skraj miasta przebiega skraj korytarza ekologicznego Dolina Bugu-Lasy Parczewskie.

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarze miasta Łaskarzew wyznaczone zostały obszary zagrożenia powodzią od przepływającej przez centralną część miasta ze wschodu na zachód rzeki Promnik. Strefy powodziowe wskazują obowiązujące mapy zagrożenia powodzią (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP).

Mapy MPZ ilustrują tereny narażone na powódź z różnym poziomem prawdopodobieństwa wystąpienia:

- ✓ tereny o niskim prawdopodobieństwie powodzi ($Q=0,2\%$) – szacowane na raz na 500 lat,
- ✓ tereny o średnim prawdopodobieństwie ($Q=1\%$) – około raz na 100 lat,
- ✓ tereny o wysokim prawdopodobieństwie ($Q=10\%$) – raz na 10 lat.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, tj. $Q=1\%$ i $Q=10\%$, występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, wymagające uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią w mieście Łaskarzew przeważają tereny otwarte – łąki i pastwiska, tereny rolne i porolne, z naturalną sukcesją roślinności reduralnej. Jedynie w centralnym fragmencie miasta obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmują kwartał w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

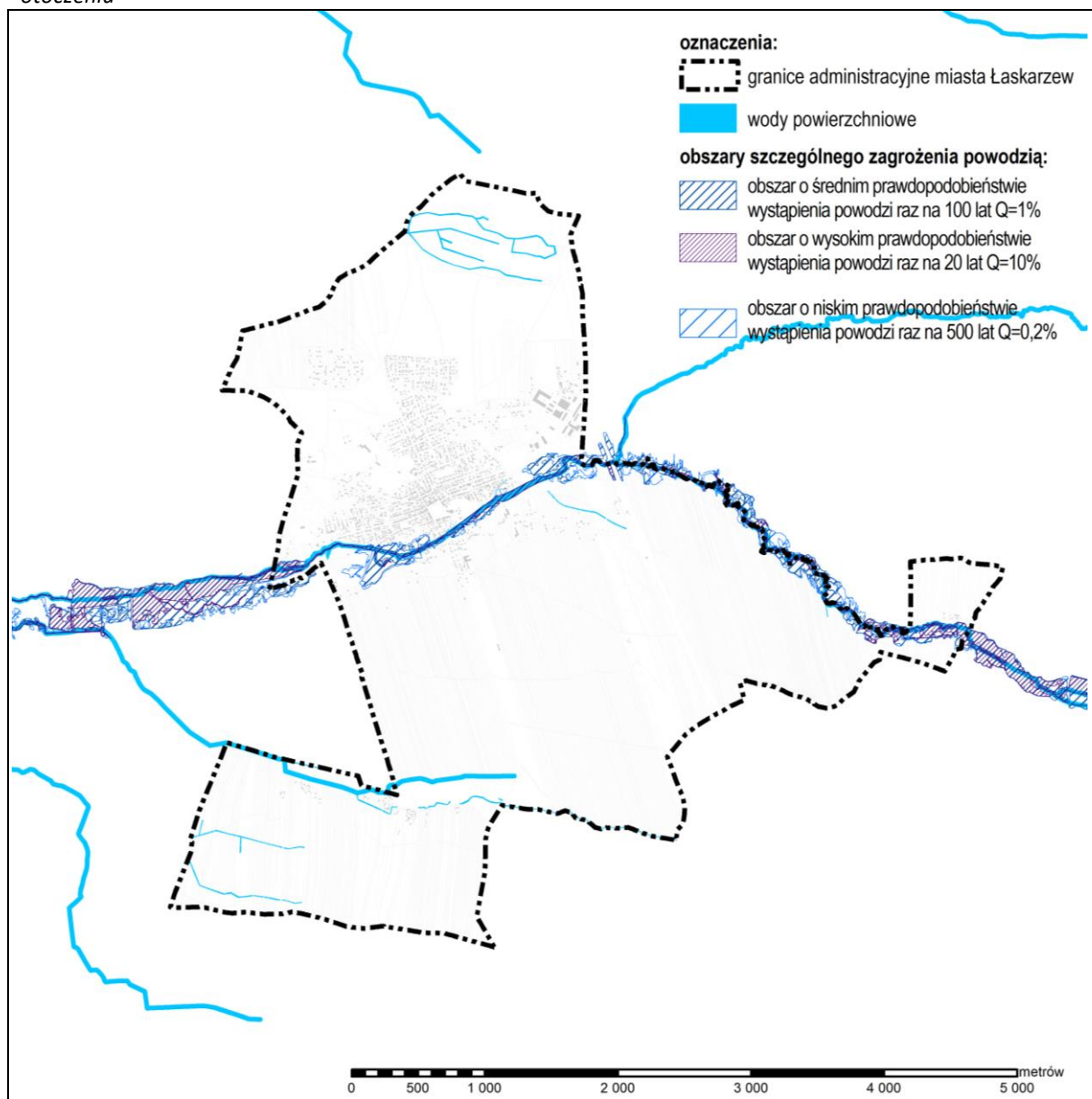
Pozostałe ciekі występujące na terenie miasta nie stanowią zagrożenia powodziowego.

Na obszarze miasta Łaskarzew nie wskazano obszarów zagrożonych podtopieniami.

Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

W granicach miasta Łaskarzew rzeka Promnik przepływa korytem nieobwałowanym – stąd też nie wskazuje się ani wałów przeciwpowodziowych ani pasów o szerokości 50m od stopy wału. Na jej przebiegu przez tereny miasta Łaskarzew znajdują się jedynie progi żelbetowe w miejscowościach Gończyce i Wola Łaskarzewska, gdzie funkcjonuje jaz zasuwowy. W Łaskarzewie natomiast działa jaz szandorowy. Ponadto na lewym brzegu Promnika umieszczono zbiornik retencyjny o pojemności 9350 m³, który pełni także funkcję rekreacyjną.

Rysunek 10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze miasta Łaskarzew i w jego najbliższym otoczeniu



źródło: dane z: Mapy zagrożenia powodziowego, PGW Wody Polskie

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze miasta Łaskarzew nie stwierdzono występowania gruntów zmeliorowanych.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na obszarze miasta Łaskarzew nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

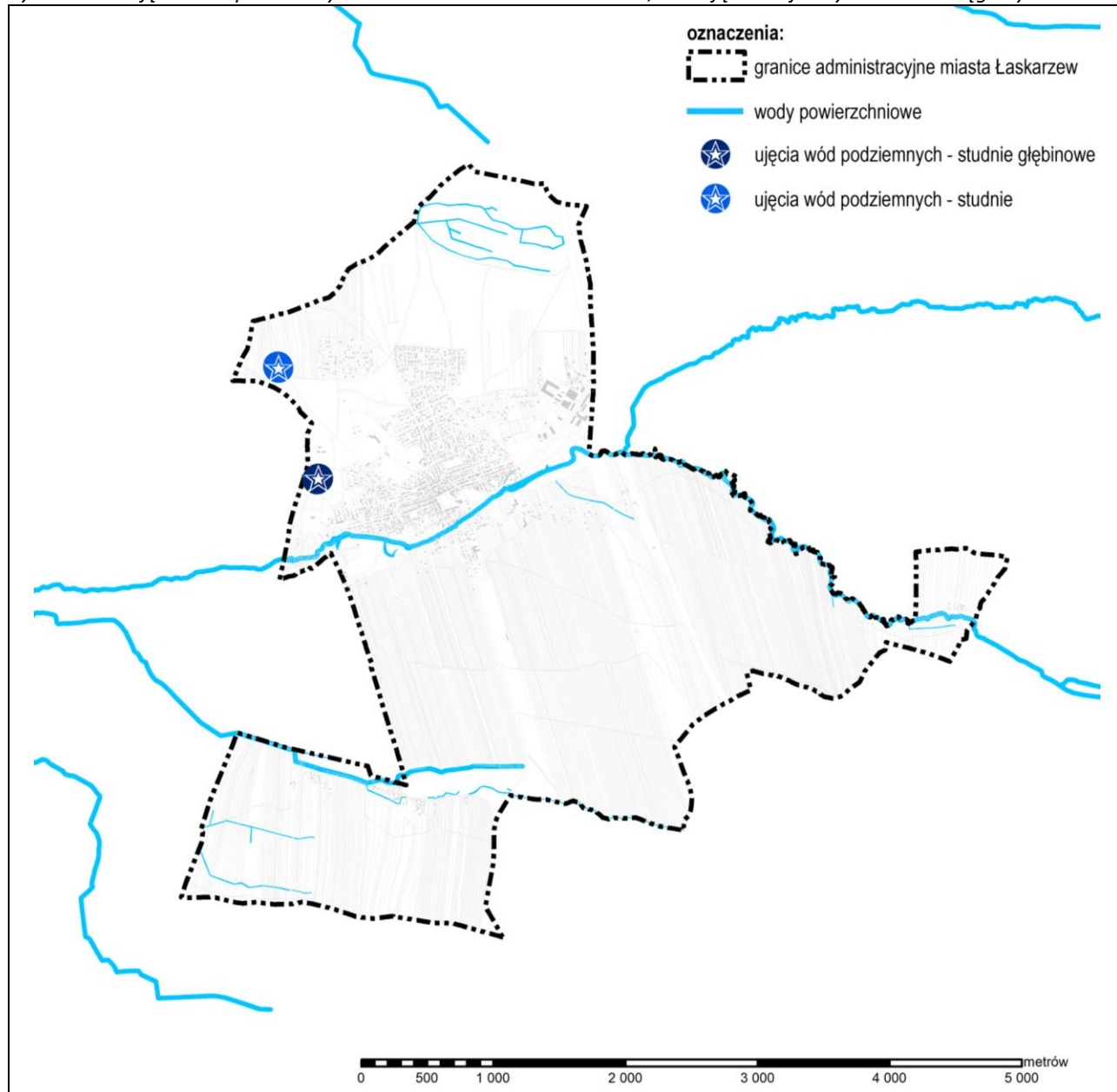
5. Strefy ochronne ujęć wody

Źródłem zaopatrzenia miasta Łaskarzew w wodę są wody podziemne, ujmowane poprzez studnie głębinowe. Ich eksploatację prowadzi Miasto Łaskarzew. Zajmuje się ono eksploatacją sieci

wodociągowej oraz 1-ego ujęcia wody w skład którego wchodzi dwie studnie głębinowe. (studia główna i studnia rezerwowa).

Dla ujęć wód podziemnych ustanowiono strefy ochronne obejmujące wyłącznie tereny ochrony bezpośredniej, w granicach działki ewidencyjnej na której zlokalizowane są studnie.

Rysunek 11. Ujęcia wód podziemnych na obszarze miasta Łaskarzew, zasilające miejski system wodociągowy



źródło: opracowanie własne na podstawie geoportal.gov.pl

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze miasta Łaskarzew nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w Ustawie z dnia 1 września 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.).

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze miasta Łaskarzew w chwili obecnej nie występują tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 poz. 1290).

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

Złoża kopalin

Na obszarze miasta Łaskarzew nie występują złoża kopalin, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 poz. 1290).

Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze miasta Łaskarzew nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 poz. 1290).

Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze miasta Łaskarzew nie występują kompleksy podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, o których mowa w Ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2024 poz. 1290).

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Miasto Łaskarzew nie jest uzdrowiskiem, nie ma statutu uzdrowiska. Nie ustanowiono więc dla Łaskarzewa ani obszaru uzdrowiska ani obszarów ochrony uzdrowiskowej, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Zabytki wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego

Na obszarze miasta Łaskarzew nie ma wpisanych na podstawie ustawy o ochronie zabytków do rejestru zabytków województwa mazowieckiego żadnych obiektów ani obszarów.

Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Do gminnej ewidencji zabytków (GEZ) włączono ponadto 30 obiektów (w tym stanowiska archeologiczne). Spis obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków miasta Łaskarzew, z wyłączeniem stanowisk archeologicznych załączono w tabeli poniżej.

Gminna ewidencja zabytków została przyjęta zarządzeniem Nr OR.0050.27.2023 Burmistrza Miasta Łaskarzew z dnia 30 marca 2023 r.

Tabela 1. Wykaz obiektów znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków z wyłączeniem stanowisk archeologicznych

I.p.	Ulica/Aleja/Plac	Nr porząd.	Nazwa obiektu	Nr rejestru zabytków
1	Letnisko	1	Budynek mieszkalny wielorodzinny „KOTARBÓWKA-LUBLINIANKA”	
2	Letnisko	2	Budynek mieszkalny wielorodzinny „HERMANÓWKA”	
3	Kościuszki (dz 1719)		Kapliczka przydrożna	

4.	Rynek Duży im. J. Piłsudskiego (dz. 1360)		Kościół parafialny p.w. Podwyższenia Krzyża Świętego	
5.	Alejowa róg Chopina (dz. 193/6)		Pomnik Odzyskania Niepodległości	
6.	Alejowa (dz. 194)		Kapliczka na cmentarzu grzebalnym	
7.	Alejowa (dz. 194)		Kaplica cmentarna p.w. św. Onufrego Pustelnika	
8.	Alejowa (dz. 418/3)		Pomnik - obelisk pamiątkowy ku czci ks. Józefa Szyszko	
9.	ul. Solidarności (dz. 4085, 4086 i fragment 4028)		Cmentarz Żydowski w Łaskarzewie	
10.	Ul. Alejowa (dz. 194)		Cmentarz Grzebalny w Łaskarzewie	

źródło: Gminne Ewidencja Zabytków (GEZ)

Zabytki archeologiczne

Na obszarze miasta Łaskarzew wyznaczonych zostało 20 stanowisk archeologicznych ich nazwy i położenie przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 2. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków miasta Łaskarzew

I.p.	Ulica/Aleja/Plac	Nr porządk.	Nazwa obiektu	Nr rejestru zabytków
1.	AZP 66-72	1/36	Stanowisko archeologiczne - wieś Górczyczewo	
2.	AZP 66-72	2/37	Stanowisko archeologiczne - miasto lokacyjne	
3.	AZP 66-72	3/38	Stanowisko archeologiczne - osada łużycka, epoka brąz	
4.	AZP 66-72	4/39	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa	
5.	AZP 66-72 (dz. 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616)	5/9	Stanowisko archeologiczne - osada XI-XIII w., ślad osadniczy 2 poł. XV w.-1 poł. XVI w.	
6.	AZP 66-72 (dz. 1572, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1579, 1580, 1581)	6/10	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa XI-XIII w.	
7.	AZP 66-72 (dz. 1565, 1566, 1567)	7/11	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa XI-XIII w.	
8.	AZP 66-72 (dz. 2585, 2586)	8/13	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa starożytnego, ślad osadnictwa XVI-XVII w.	
9.	AZP 66-72 (dz. 3600, 3601, 3602)	9/14	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa okresu neolitu	
10.	AZP 66-72 (dz. 1871, 1874/1, 1845/1, 1876/1, 4482)	10/15	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa wczesne średniowiecze XII-XIII w., osada jednodworcza późne średniowiecze/nowożytność XV-XVI w.	
11.	AZP 66-72 (dz. 2014, 2015, 2016, 2017, 2019, 2020/3)	11/16	Stanowisko archeologiczne - osada jednodworcza poł. XV-XVI w.	
12.	AZP 66-72 (dz. 2519/3, 2520/3, 2521/3, 2522/3, 2523/3, 2524/3, 2525/2, 2526/2)	12/17	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa starożytność, osada jednodworcza koniec XV-XVI w.	
13.	AZP 66-72 (dz. 1858/3, 1859, 1860, 1861, 1862, 1863, 1864)	13/18	Stanowisko archeologiczne ślad osadnictwa późny paleolit ślad osadnictwa epoka kamienia	

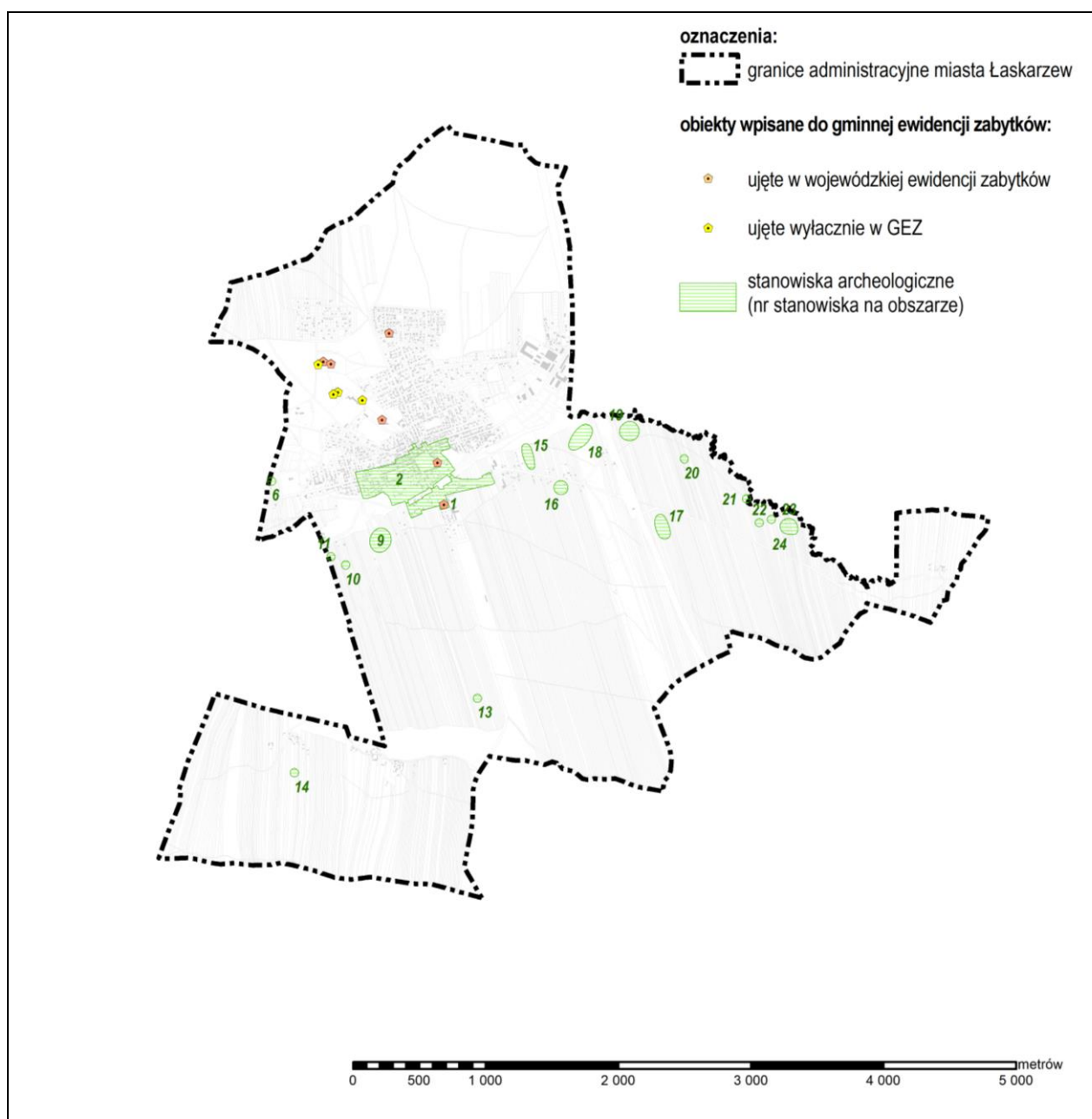
			ślad osadnictwa starożytnego osada jednodworcza, koniec XV w. połowa XVI w.	
14.	AZP 66-72 (dz. 2107, 2108, 2109, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2118, 2119)	14/19	Stanowisko archeologiczne osada XI-XIII w. ślad osadnictwa XV-XVI w.	
15.	AZP 66-72 (dz. 2266, 2267, 2268, 2269)	15/20	Stanowisko archeologiczne ślad osadnictwa epoka kamienia ślad osadnictwa starożytnego	
16.	AZP 66-72 (dz. 2308, 2309, 2310)	16/21	Stanowisko archeologiczne ślad osadnictwa neolitycznego ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego	
17.	AZP 66-72 (dz. 2306, 2307)	17/22	Stanowisko archeologiczne ślad osadnictwa chronologia nieokreślona ślad osadnictwa wczesnośred. X-XI w.	
18.	AZP 66-72 (dz. 2318, 2319, 2320, 2321)	18/23	Stanowisko archeologiczne - osada chronologia nieokreślona	
19.	AZP 66-72 (dz. 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 4342, 2343, 2344)	19/24	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa epoka brązu i epoka żelaza. osada XI-XIII w. ślad osadnictwa XVI-XVII w.	
20.	AZP 66-72 (dz. 172, 173/1)	3/6	Stanowisko archeologiczne - ślad osadnictwa epoka brązu i epoka żelaza.	

źródło: Gminne Ewidencja Zabytków (GEZ)

Dobra kultury współczesnej

Na obszarze miasta Łaskarzew nie wyznaczono obiektów i obszarów stanowiących dobra kultury współczesnej, o których mowa w Ustawie z dnia 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024r., poz. 1130 z późn. zm.).

Rysunek 12. Zabytki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne na obszarze miasta Łaskarzew



źródło: gminna ewidencja zabytków miasta Łaskarzew

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

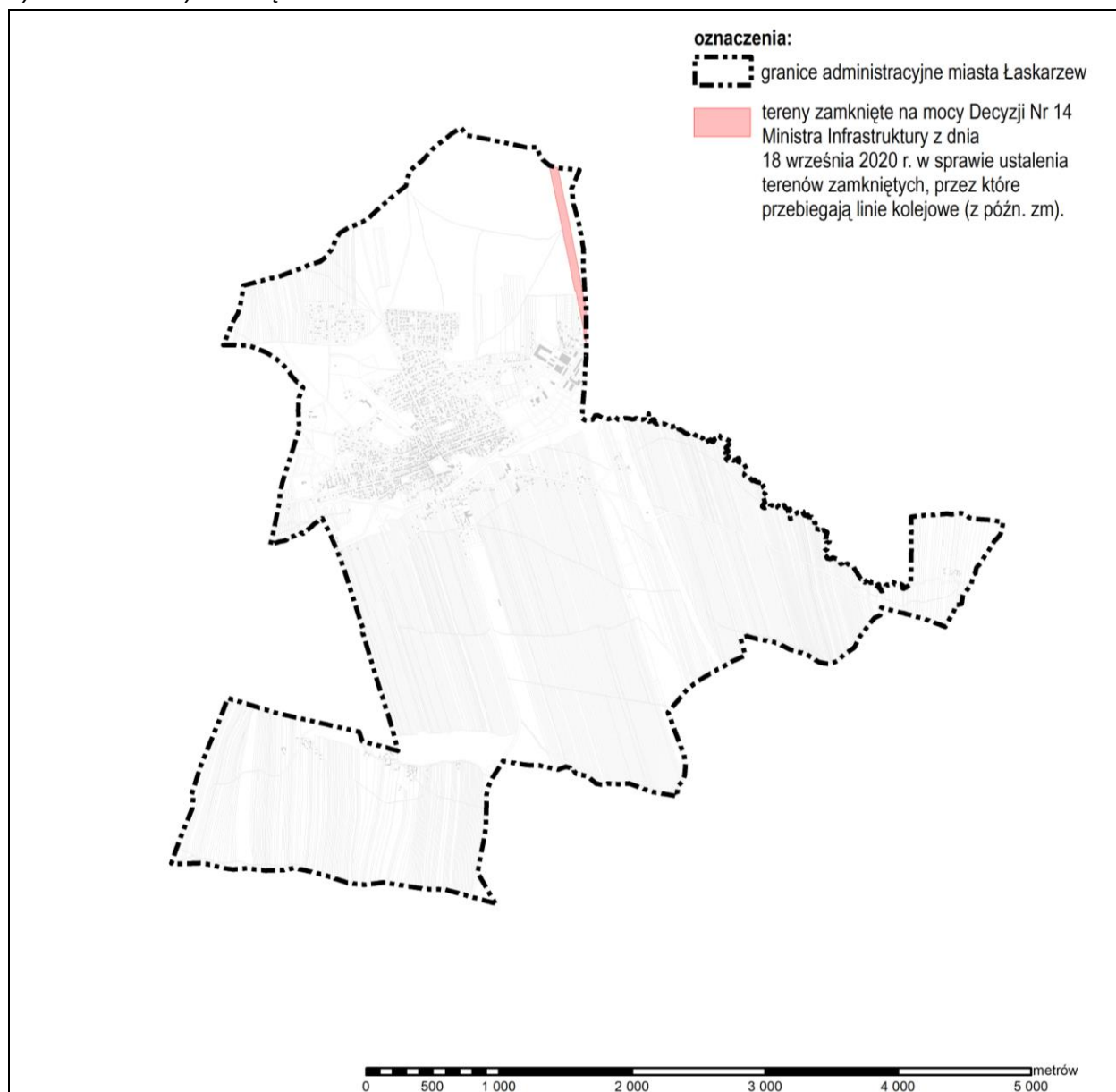
Nie dotyczy – na obszarze miasta Łaskarzew nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, o których mowa w Ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze miasta Łaskarzew terenami zamkniętymi są tereny kolejowe, ustanowione na mocy Decyzji Nr 14 Ministerstwa Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (z późn. zm). Są to tereny w ciągu linii kolejowych Nr 7 (Warszawa Wschodnia – Dorohusk), przy czym decyzja Ministra nie objęła wszystkich działek obejmujących linię kolejową. W granicach miasta Łaskarzew nie występują tereny zamknięte niezbędne

dla obronności państwa wynikające z Rozporządzenia Ministra Obrony Narodowej z dnia 18 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 141 poz. 1368).

Rysunek 13. Tereny zamknięte na obszarze miasta Łaskarzew



źródło: opracowanie własne na podstawie polska.e-mapa.net

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach miasta Łaskarzew nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

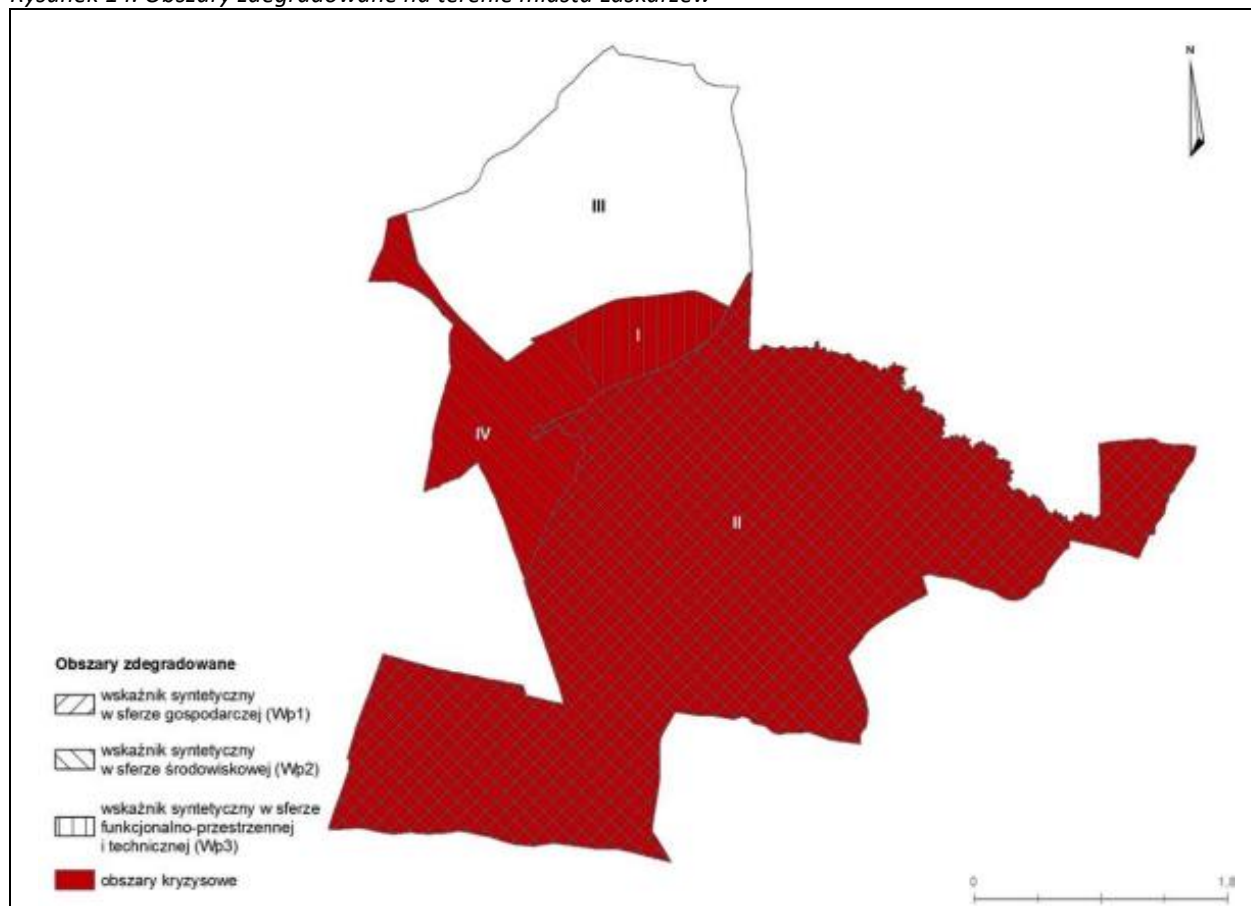
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze miasta Łaskarzew nie ustanowiono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Aktualnie na obszarze miasta Łaskarzew nie obowiązuje program rewitalizacji. Do niedawna obowiązywał przyjęty Uchwałą Rady Miasta Łaskarzew Nr XXIX/159/2017 z dnia 14 lipca 2017 r. Program rewitalizacji dla miasta Łaskarzew na lata 2017-2023. Dokument ten zawiera informację o obszarach zdegradowanych i obszarze rewitalizacji.

Rysunek 14. Obszary zdegradowane na terenie miasta Łaskarzew



źródło: dane urzędu miasta Łaskarzew, w tym uchwała XXIX/159/2017 z dnia 14 lipca 2017 r.

Obszary zdegradowane na terenie Miasta Łaskarzew, w których oprócz negatywnych zjawisk społecznych, zdiagnozowano występowanie negatywnych zjawisk w co najmniej jednej ze sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Wartości wskaźników syntetycznych w sferze społecznej (Wp) gospodarczej (Wp1), środowiskowej (Wp2), funkcjonalno-przestrzennej i technicznej (Wp3) dla jednostek urbanistycznych, znajdujących się w stanie kryzysowym.

Wyznaczono obszar rewitalizacji obejmuje centralną część miasta, pełniącą funkcje mieszkaniowe, rekreacyjne, administracyjne i handlowo-usługowe, ograniczoną od północy ulicami: Chopina, Aleją, Letnisko (granica z cmentarzem), od wschodu – linią kolejową, od południa – ulicą Kolejową i od zachodu - Kusocińskiego, Dąbrowską, Duży Rynek. Wyznaczony obszar rewitalizacji charakteryzuje się kumulacją problemów społecznych.

[illegible]

Na obszarze miasta Łaskarzew Rada Powiatu nie wyznaczyła obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.).

Grunty rolne

Na obszarze miasta Łaskarzew znajdują się zarówno grunty orne, jak i trwałe użytki zielone (łąki i pastwiska), stanowiące łącznie użytki rolne w mieście. Powierzchnia gruntów rolnych, wynosi 762,38 ha, czyli 49,68% powierzchni miasta, z czego łąki i pastwiska zajmują 171,55 ha, czyli 11.18% powierzchni miasta.

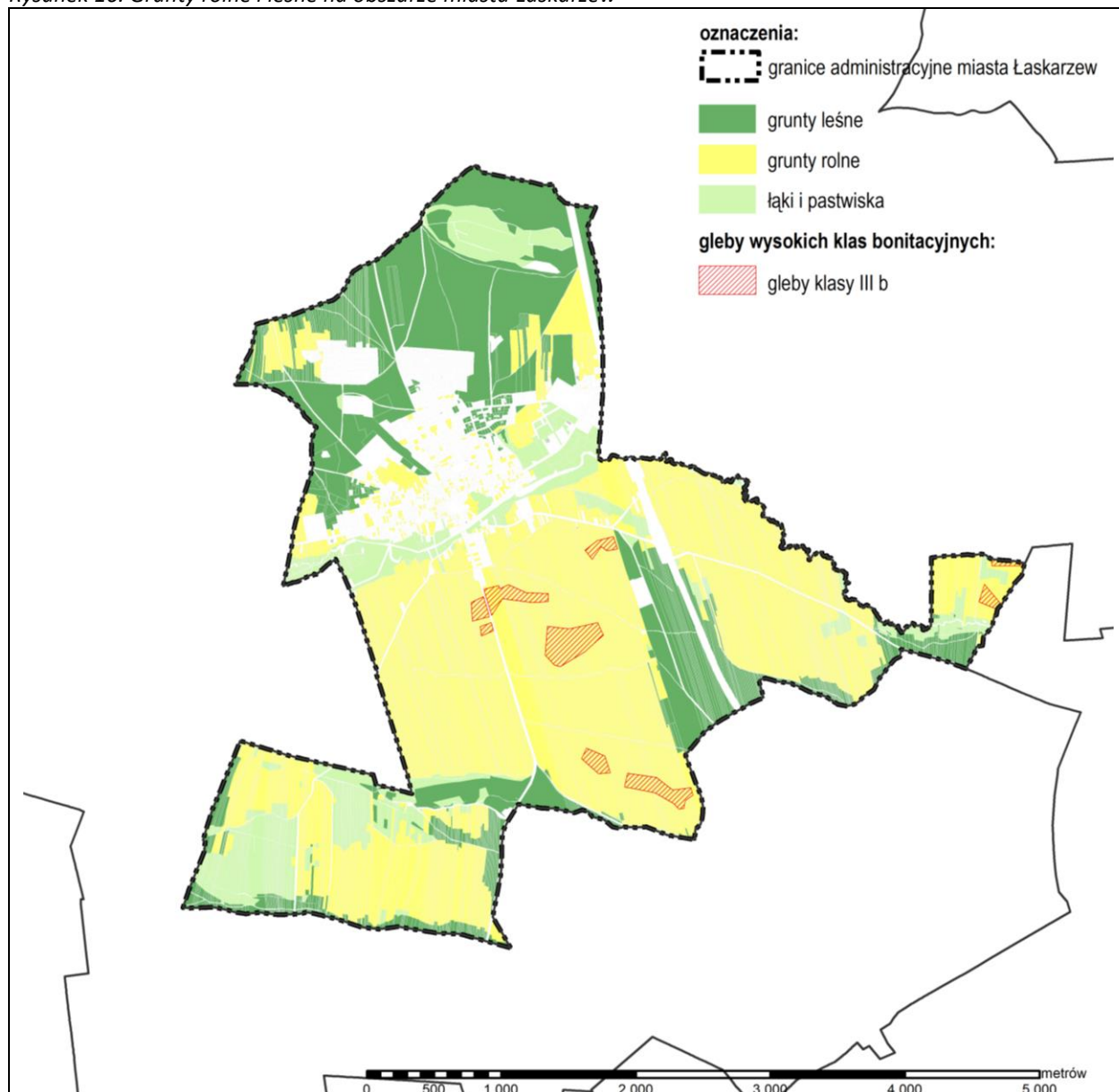
Wśród użytków rolnych istnieją grunty o najwyższych klasach bonitacyjnych - IIIB (grunty rolne). Ich łączna powierzchnia 27,44 ha czyli 1,79% pow. miasta. Należy podkreślić, że w granicach administracyjnych miasta Łaskarzew dla użytków rolnych najwyższych klas bonitacyjnych nie obowiązują przepisy Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 83 z późn. zm.).

Grunty leśne

Lasy w mieście Łaskarzew obejmują 382,58 ha, stanowiąc 24,9 % powierzchni miasta. Większość gruntów leśnych są gruntami prywatnymi, jedynie 7,0ha jest publiczna. (źródło: GUS-Bank Danych Lokalnych).

W północnej części miasta część gruntów ewidencyjnie leśnych stanowi fragmenty działek budowlanych, zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Rysunek 16. Grunty rolne i leśne na obszarze miasta Łaskarzew



źródło: mapa ewidencyjna dla m. Łaskarzew

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze miasta Łaskarzew nie istnieją zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze miasta Łaskarzew nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, o których mowa w Ustawie z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1125 z późn. zm.).

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

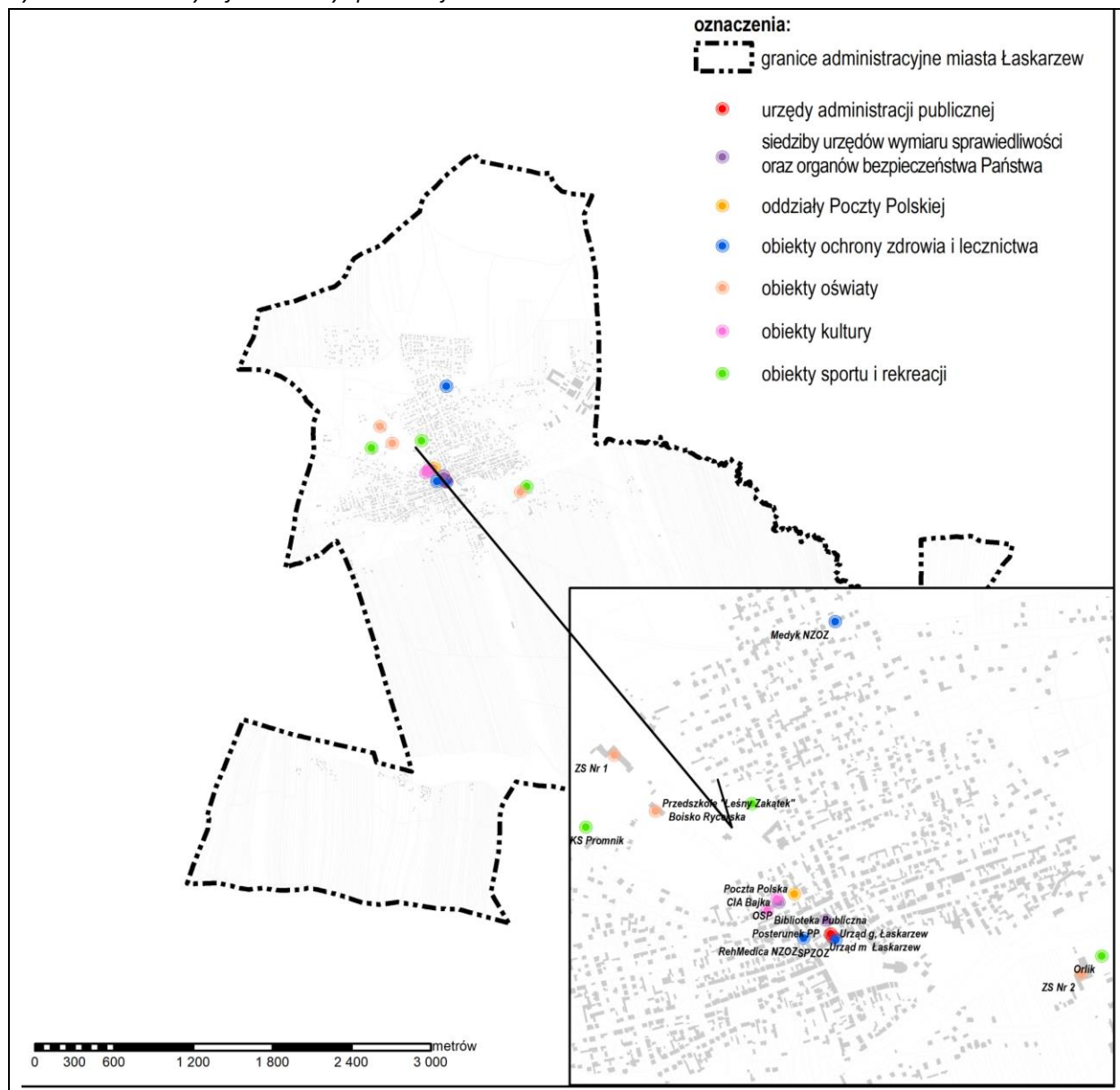
Obiekty infrastruktury społecznej

Na obszarze miasta Łaskarzew znajdują się:

- ✓ urzędy administracji publicznej : Urząd Miasta Łaskarzew, Urząd Gminy Łaskarzew,
- ✓ siedziby organów bezpieczeństwa Państwa: Posterunek Policji, Jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej w Łaskarzewie,
- ✓ oddział Poczty Polskiej,
- ✓ obiekty ochrony zdrowia i leczenia: Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Łaskarzewie - POZ, REH-MEDICA NZOZ, Medyk NZOZ im Tadeusza Niedźwiedzia, 5 obiektów aptecznych,
- ✓ obiekty placówek oświatowych:
 - Zespół Szkół Nr 1 im. Szarych Szeregów – Szkoła Podstawowa, Liceum Ogólnokształcące – kształcące na poziomie podstawowym i średnim,
 - Zespół Szkół Nr 2– Szkoła Podstawowa – kształcąca na poziomie podstawowym,
 - Publiczne Przedszkole „Leśny Zakątek”.
- ✓ obiekty kultury: centrum Kultury CIA Bajka, Miejska Biblioteka Publiczna,
- ✓ obiekty sportu i rekreacji: boisko piłkarskie wraz z budyniem klubowym KS Promnik Łaskarzew, boiska publiczne „Rycerska” i jeden „Orlik” oraz sale sportowe i boiska przyszkolne.

Zdecydowana większość obiektów infrastruktury społecznej zlokalizowana jest w centralnej części Łaskarzewa. Nieznacznie oddalone od centrum są obiekty zespołów szkół (usługi oświaty) oraz niepubliczny zakład opieki zdrowotnej.

Rysunek 17. Obiekty infrastruktury społecznej na obszarze miasta Łaskarzew



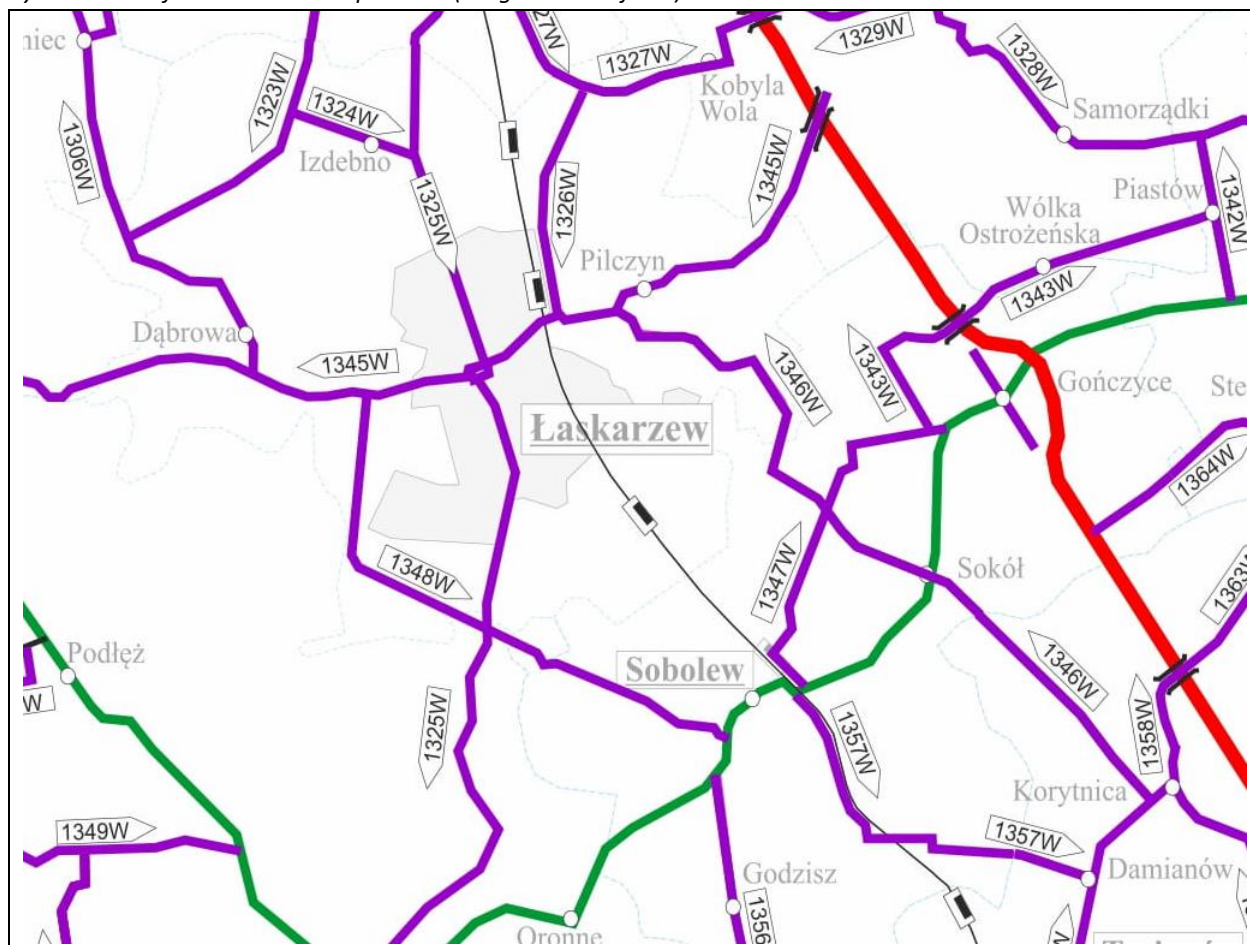
źródło: dane Urzędu m. Łaskarzew, e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, OpenStreetMap

Infrastruktura transportowa

Przez obszar miasta Łaskarzew przebiegają drogi powiatowe nr 1325W i 1345W krzyżujące się w centralnej części miasta, niosące ruch tranzytowy przez zwarta strukturę funkcjonalno-przestrzenną centralnej części miasta – układ drogowy jest źródłem oddziaływań hałasowych i drgań oraz zanieczyszczenia powietrza i skutkuje ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie tych dróg. Ponadto ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Ponadto przez obszar miasta Łaskarzew przebiega linia kolejowa nr 7, dla której ograniczenia w sytuowaniu zabudowy wynikają z przepisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym: budowle i budynki nie mogą usytuowane w odległości mniejszej niż 10,0m od granicy obszaru kolejowego, i jednocześnie nie bliżej niż w odległości 20,0m od osi skrajnego toru.

Rysunek 18. Infrastruktura transportowa (drogowa i kolejowa)



źródło: dane e-mapa.pl, geoportal.gov.pl, dane BDOT10k, Zarządu Dróg Powiatowych w Garwolinie

Infrastruktura techniczna

Generalnie poprzez teren miasta Łaskarzew nie przebiegają liniowe elementy infrastrukturalne o znaczeniu regionalnym lub krajowym. Zakres realizacji i działania poszczególnych elementów Infrastruktury technicznej przedstawia się następująco:

Gospodarka wodno-ściekowa:

W zakresie zaopatrzenia w wodę, na terenie miasta funkcjonuje ujęcie wody, składa się ono z dwóch studni głębinowych. Woda jest w ramach stacji uzdatniana poprzez procesy odmanganiania i odżelaziania, a następnie dystrybuowana systemem miejskiego wodociągu.

Łaskarzew posiada dość dobrze rozwiniętą infrastrukturę wodno-kanalizacyjną która wymaga rozbudowy i stałej modernizacji. System wodno-kanalizacyjny obejmuje sieć kanalizacyjną i wodną, ujęcie wody wraz ze stacją uzdatniania oraz mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię ścieków. Sieć obejmuje ok. 60% terenu zurbanizowanego miasta. Pozostała część mieszkańców i użytkowników korzysta ze zbiorników bezodpływowych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

System elektroenergetyczny miasta bazuje na zasilaniu z dwóch stacji transformatorowych 110/15 kV zlokalizowanych w Garwolinie i Sobolewie, które są połączone z Łaskarzewem za pomocą linii kablowych i napowietrznych średniego napięcia (SN 15 kV).

Dzięki nowoczesnej infrastrukturze i stabilnemu dostępowi do stacji transformatorowych, zaopatrzenie w energię elektryczną w Łaskarzewie spełnia bieżące potrzeby mieszkańców oraz jest przygotowane na dalszy rozwój i rosnące zapotrzebowanie energetyczne.

Zaopatrzenie w gaz.

Miasto dysponuje dobrze rozwiniętą infrastrukturą gazową, obejmującą sieci średniego i niskiego ciśnienia, co umożliwia dostarczanie gazu zarówno do gospodarstw domowych, jak i instytucji publicznych. Sieć średniego ciśnienia służy do przesyłu gazu na większe odległości i zasilania głównych punktów redukcyjnych i jest sukcesywnie rozbudowywana, aby sprostać rosnącemu zapotrzebowaniu na gaz. Sieć niskiego ciśnienia dostarcza gaz bezpośrednio do odbiorców końcowych. W ostatnich latach prowadzone są prace mające na celu zwiększenie liczby przyłączy oraz poprawę niezawodności dostaw gazu.

Zaopatrzenie w ciepło

W mieście Łaskarzew zaopatrzenie w ciepło opiera się głównie na indywidualnych kotłowniach, ponieważ miasto nie dysponuje scentralizowanym systemem ciepłowniczym. Mieszkańcy korzystają z różnych nośników energii, w tym węgla, drewna oraz gazu, co prowadzi do dużego zróżnicowania w jakości i efektywności wykorzystywanych urządzeń grzewczych.

Gospodarka odpadami

W Łaskarzewie od 2013 roku funkcjonuje system segregacji odpadów u źródła, który obejmuje wszystkie zamieszkałe nieruchomości. Mieszkańcy są zobowiązani do selektywnego zbierania odpadów, w tym papieru, szkła, tworzyw sztucznych, odpadów biodegradowalnych, a także zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego.

Miasto nie dysponuje własnym składowiskiem odpadów, co oznacza, że odpady są transportowane na składowiska w regionie, w tym do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Puławach oraz Stężycy.

Telekomunikacja

W Łaskarzewie, telekomunikacja jest rozwijana z myślą o zapewnieniu mieszkańcom dostępu do nowoczesnych usług komunikacyjnych. W 2021 roku zrealizowano projekt "WI-FI: 4EU", który został w pełni sfinansowany z funduszy Unii Europejskiej. W ramach tego projektu powstało 10 punktów ogólnodostępnego Wi-Fi, rozmieszczonych w kluczowych lokalizacjach w mieście, takich jak budynek Urzędu Miasta, Park Rynek Duży, przystanek przy ulicy Rynek Duży im. J. Piłsudskiego, Dom Pracy Twórczej "Bajka", plac zabaw oraz boisko "Orlik"

Dodatkowo, w Łaskarzewie rozmieszczone są nadajniki sieci komórkowych, które znajdują się w południowej oraz wschodniej części miasta, co zapewnia dostęp do usług telefonii komórkowej. Łączność jest również możliwa dzięki przewodowej sieci telekomunikacyjnej, dostępnej na całym terenie miasta i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej.

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

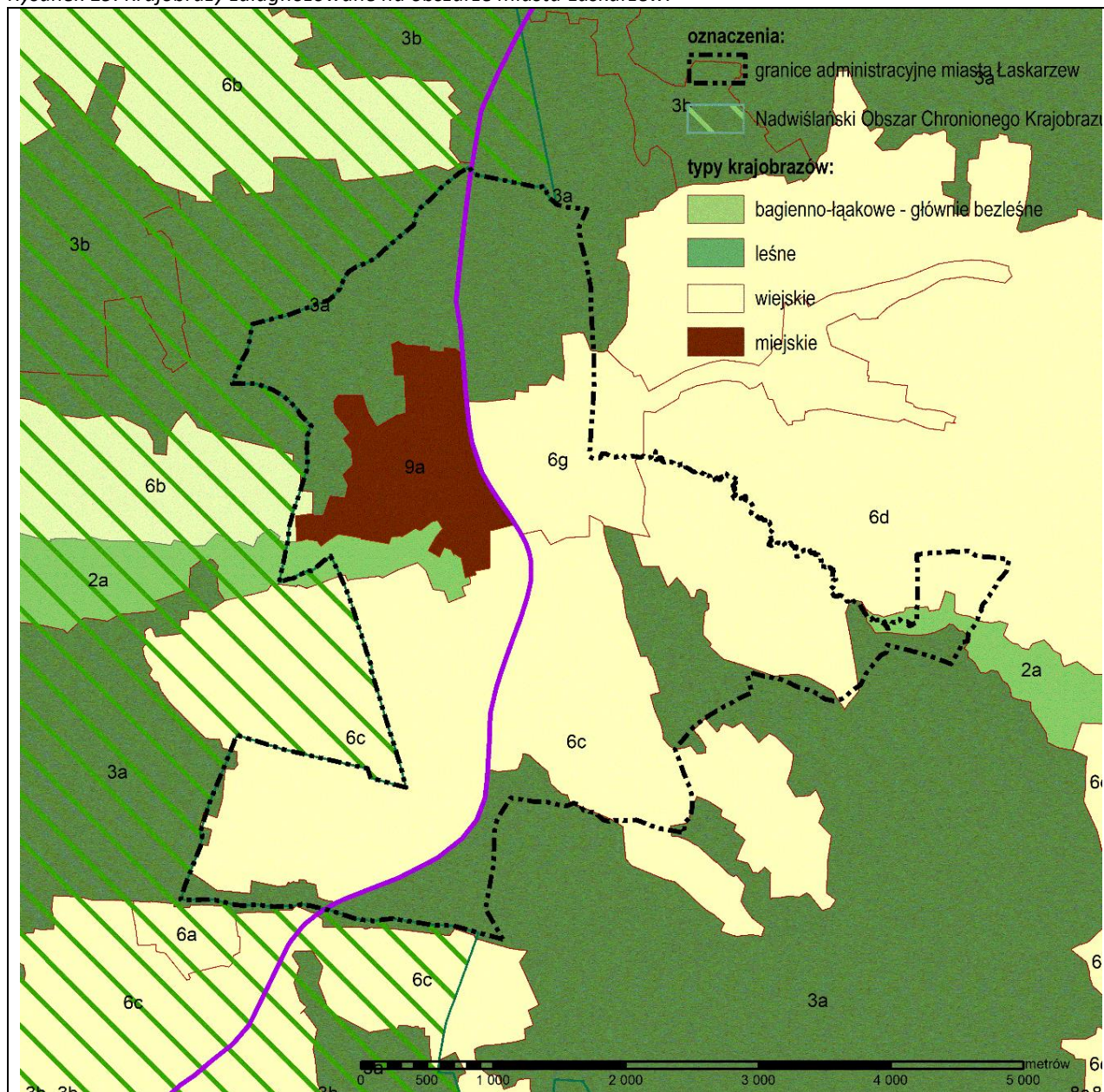
Audyt krajobrazowy województwa mazowieckiego przyjęto uchwałą Sejmiku Województwa Mazowieckiego nr 48/24 z dnia 26 marca 2024 r.

Na obszarze miasta Łaskarzew zdiagnozowano cztery typy krajobrazów:

- ✓ krajobraz bagienno-łkowy (2) – podtyp 2a, z udziałem intensywnie użytkowanych łąk – zdiagnozowany w części doliny Promnika, w tym na południe od zwartej struktury miasta;
- ✓ krajobrazy leśne (3), w tym podtyp :
 - 3a – z przewagą siedlisk borowych - zdiagnozowany w południowych skrajach miasta,
 - 3b – z przewagą siedlisk lasowych – zdiagnozowany w północnej części miasta;
- ✓ krajobrazy wiejskie (6), w tym podtyp
 - 6c – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola – zdiagnozowany w południowej części miasta,

- 6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości – zdiagnozowany we południowo-wschodniej części miasta,
- 6g - z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim – zdiagnozowany we wschodniej części miasta;
- ✓ krajobraz miejski (9) – podtyp 9a - miejscowości z zachowanym układem historycznym – zdiagnozowany w obszarze zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej centralnej części miasta.

Rysunek 19. Krajobrazy zdiagnozowane na obszarze miasta Łaskarzew.



źródło: <https://mbpr.pl/audyt-krajobrazowy/>

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Ocena przydatności środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania

Na potrzeby sporządzenia planu ogólnego przygotowano kompleksową ocenę warunków poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego na obszarze miasta Łaskarzew.

Określono ich wzajemne powiązania, diagnozę stanu funkcjonowania środowiska oraz sformułowano wytyczne do ustaleń ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łaskarzew. Oceniono przydatność środowiska pod względem możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania, za najistotniejsze uznano w zakresie:

Litosfera

Podłoże glebowe Łaskarzewa składa się głównie z gleb pochodzenia lodowcowego i wodnolodowcowego, z przewagą gleb bielicowych, brunatnych oraz terenów podmokłych z czarnymi ziemiami i madami. Najbardziej urodzajne gleby znajdują się na południu miasta, wyróżniając się korzystnymi warunkami wodno-powietrznymi oraz mineralnymi, co sprzyja produkcji rolnej.

Użytki rolne stanowią ponad połowę obszaru miasta, a ich przydatność do intensywnego użytkowania rolnego jest ograniczona ze względu na brak dużego zróżnicowania typologicznego oraz warunki geologiczne. Jedynie wybrane tereny są przystosowane do rozwoju budownictwa i infrastruktury, a grunty o wysokiej klasie bonitacyjnej wymagają szczególnej ochrony, by zachować ich potencjał rolniczy. Dodatkowo, gleby te są podatne na przesuszenia, co stanowi dodatkowe ograniczenie w ich intensywnym wykorzystaniu.

Aby zapobiegać degradacji gleb i ich zakwaszeniu, zaleca się stosowanie zrównoważonych praktyk rolniczych oraz monitorowanie ich jakości. Działania ochronne powinny również obejmować promowanie ekologicznych metod uprawy, które pozwolą na długotrwałe utrzymanie ich wartości użytkowej i zapobieganie nadmiernej eksploatacji.

Hydrosfera

W Łaskarzewie warunki hydrologiczne w dużej mierze kształtuje dolina rzeki Promnik, która ze względu na swój przebieg stanowi obszar o znaczącym ryzyku powodziowym. Duże tereny miasta, szczególnie południowe, są narażone na podtopienia, które występują z częstotliwością szacowaną na 10% (czyli średnio co 10 lat). W przypadku rzadszych powodzi, jak te o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) czy 0,2% (raz na 500 lat), zalania mogą dotknąć jeszcze większych obszarów, wpływając na znaczne fragmenty zabudowy miejskiej i infrastruktury w pobliżu rzeki.

Część terenów położonych przy rzece Promnik, takich jak okolice ulic Wolskiej, Andersa, Garbarskiej i Nadrzecznej, obejmuje strefy szczególnego zagrożenia powodziowego. Na tych obszarach istotne jest przestrzeganie wytycznych Planów Zarządzania Ryzykiem Powodziowym (PZRP), które zalecają minimalizowanie budownictwa i ograniczanie działań mogących utrudnić przepływ wód. Przyszły rozwój infrastruktury na terenach zalewowych powinien uwzględniać te zasady, aby uniknąć eskalacji zagrożenia powodziowego.

W dolinie Promnika na lewym brzegu rzeki znajduje się zbiornik retencyjny o pojemności 9350 m³, pełniący rolę zarówno zabezpieczającą, jak i rekreacyjną. Aby skuteczniej przeciwdziałać zagrożeniom powodziowym, wskazane jest dalsze rozwijanie systemu retencji i ochrona obecnych zasobów wodnych. Przemysłana rozbudowa infrastruktury retencyjnej może pomóc w regulacji spływu wód opadowych i zmniejszyć presję powodziową na obszary zurbanizowane.

W przyszłości planowanie przestrzenne w Łaskarzewie powinno uwzględniać rozwój systemów retencyjnych oraz zabezpieczeń hydrotechnicznych wzdłuż doliny rzeki, aby możliwie zminimalizować skutki powodzi i zapewnić ochronę terenów miejskich.

Atmosfera

W Łaskarzewie jakość powietrza stanowi istotne wyzwanie, zwłaszcza w okresie grzewczym. Miasto nie dysponuje centralnym systemem ciepłowniczym, co sprawia, że mieszkańcy opierają ogrzewanie

głównie na indywidualnych kotłowniach, w których spalane są węgiel, drewno oraz gaz. Przystarzałe piece przyczyniają się do wysokiej emisji szkodliwych substancji, w tym pyłów PM10 i PM2.5 oraz benzoapirenu, co stanowi istotne zagrożenie dla zdrowia.

Ruch drogowy dodatkowo pogłębia problem zanieczyszczenia powietrza, szczególnie wzdłuż głównych ulic miasta, takich jak Garwolińska, Warszawska, Kościuszki i Wolska. Transport powoduje emisję tlenków azotu i węglowodorów aromatycznych oraz pyłów zawieszonych, które powstają wskutek tarcia opon o nawierzchnię dróg. W ramach inicjatywy monitorowania jakości powietrza działa lokalna sieć „Pajęczyna Antysmogowa Łaskarzew”, która przy użyciu sześciu czujników stale monitoruje poziomy pyłów PM2.5 i PM10 oraz parametry klimatyczne, takie jak temperatura i wilgotność. Wyniki pomiarów są ogólnodostępne, co wspiera edukację ekologiczną i pozwala mieszkańcom na bieżąco śledzić stan powietrza. Dla poprawy jakości atmosfery wskazane są dalsze inwestycje w rozbudowę sieci gazowej oraz wymianę przestarzałych systemów grzewczych na nowoczesne.

Biosfera

Łaskarzew posiada znaczne zasoby terenów zielonych, które pełnią kluczowe funkcje ekologiczne oraz rekreacyjne. Lasy, zajmujące blisko 26% powierzchni miasta, odgrywają istotną rolę jako siedliska lokalnych gatunków roślin i zwierząt, wspierają mikroklimat oraz stanowią ważny element przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców. Większość tych lasów to własność prywatna, podczas gdy lasy państwowe pozostają pod opieką Nadleśnictwa Garwolin.

Zielona infrastruktura miejska, obejmująca parki, aleje i skwery, jest integralnym elementem struktury Łaskarzewa. W ostatnich latach pojawiły się nowe obszary zielone, takie jak Park Małpi Gaj, Park Alejki oraz tężnia solankowa, która otoczona jest roślinnością przystosowaną do wysokiego zasolenia. Miejsca te pełnią funkcje rekreacyjne i edukacyjne, wspierając ekologiczne inicjatywy miejskie oraz aktywność mieszkańców. Na terenie miasta znajdują się także dwa drzewa pomnikowe, które symbolizują troskę o zachowanie dziedzictwa przyrodniczego.

Zachowanie bioróżnorodności w Łaskarzewie jest istotne dla stabilności ekologicznej, a działania ochronne powinny koncentrować się na wspieraniu rodzimych gatunków oraz kontroli roślin i zwierząt inwazyjnych. Tereny zielone wymagają regularnej pielęgnacji oraz dalszego rozwoju, co poprawi lokalne warunki środowiskowe, wspierając retencję wód, oczyszczanie powietrza i redukcję hałasu, a także podniesie komfort życia mieszkańców.

Podsumowanie

Łaskarzew posiada duży potencjał rozwojowy, jednak istniejące ograniczenia, w szczególności środowiskowe wymagają zrównoważonego podejścia do planowania przestrzennego. Kluczowe działania powinny obejmować:

- ✓ ochronę gleb o wysokiej jakości i ograniczenie ich przeznaczania na cele inwestycyjne.
- ✓ modernizację systemu przeciwpowodziowego i rozwój infrastruktury retencji wód.
- ✓ uwzględnienie stref ryzyka zalewowego w dokumentach planistycznych.
- ✓ rozwój terenów zielonych w celu poprawy jakości powietrza i redukcji hałasu

Rekomendacje dla miasta Łaskarzewa

Zrównoważone zarządzanie zasobami środowiskowymi: Planowanie przestrzenne musi uwzględniać naturalne ograniczenia środowiskowe i ryzyka, takie jak powodzie, podtopienia oraz degradacja gleb w wyniku urbanizacji.

Promowanie zielonej infrastruktury i edukacji ekologicznej: Edukacja mieszkańców oraz rozwój infrastruktury wspierającej ochronę środowiska, w tym nasadzenia drzew wzdłuż dróg oraz rewitalizacja terenów zielonych, będą kluczowe dla zrównoważonego rozwoju miasta.

To podejście pozwoli Łaskarzewowi na zachowanie stabilności ekologicznej, przy jednoczesnym wykorzystaniu potencjału środowiskowego do dalszego zrównoważonego rozwoju.

23. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Łaskarzew opracowano na podstawie wytycznych opisanych w par. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dane demograficzne (stan na 23.06.2025r.) GUS mówią o systematycznym spadku liczby ludności miasta Łaskarzew na przestrzeni ostatnich lat:

Tabela 3. Liczba ludności w mieście Łaskarzew w latach 2014-2024

rok	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
liczba mieszkańców	4 910	4 915	4 898	4 879	4 860	4 829	4 593	4 547	4 504	4 489	4447

źródło: GUS Bank Danych Lokalnych (stan na 25.09.2025r. – najnowsze dane za 2024r.)

Dane te stanowiły między innymi podstawę do wyliczenia przez GUS prognozowanej liczby ludności w Łaskarzewie do 2043 roku. Tą z kolei wartość należy podstawić do wzoru służącego do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście, zgodnie z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm).

Zapotrzebowanie, wyrażone w liczbie mieszkańców, wylicza się wg. wzoru:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

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

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

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

gdzie:

- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20} :

Dla miasta Łaskarzew dane statystyki publicznej (GUS - Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) mówią, że w 2044 roku miasto ma liczyć 3 716 mieszkańców. Na tej podstawie obliczono wskaźnik M_{20} (prognozowaną liczbę mieszkańców):

$$M_{20} = 3\,716 \cdot 1,05 = 3\,901,80 - \text{przyjęto } \mathbf{3\,902} \text{ osób}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

PUM_0 wg GUS za 2023 rok wynosi **141 459** m² powierzchni użytkowej mieszkań.

Wyliczenie wskaźnika P_{20} dla m. Łaskarzew (stan na 23.06.2025r., dane za 2024 r.):

P_0 dla Łaskarzewa wynosi 31,8 m²/1 mieszkańca

P_{-10} dla Łaskarzewa wynosi 27,6 m²/1 mieszkańca

P_{-20} dla Łaskarzewa wynosi 24,5 m²/1 mieszkańca

Wariant 1 : $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$

$$P_{20} = 3 \cdot 31,8 - 2 \cdot 27,6 = 95,4 - 55,2 = 40,2 \text{ m}^2/\text{os}$$

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

$$P_{20} = 2 \cdot 31,8 - 24,5 = 63,6 - 24,5 = 39,1 \text{ m}^2/\text{os}$$

Do dalszych obliczeń przyjęto liczbę **40,2** m²/os jako P_{20} .

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście Łaskarzew:

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

$$ZAP = 3\,902 \text{ os.} - (141\,459 \text{ m}^2 / 40,2 \text{ m}^2/\text{os}) = 3\,902 \text{ os.} - 3\,519 \text{ os.} = \mathbf{383 \text{ osoby}}$$

Zgodnie z par. 3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy „w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z w/w rozporządzeniem wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi

dostępnyymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500”. Ta regulacja ma zastosowanie w przypadku miasta Łaskarzew, stąd przyjęto parametr 500.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „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”. Oznacza to, że **w Planie ogólnym miasta Łaskarzew** należy wskazać strefy planistyczne SW, SJ i SZ, dla których **chłonność terenów niezabudowanych**, w tym luk w istniejącej zabudowie, **nie może być mniejsza niż 350 osób** (70% wartości zapotrzebowania) i **nie większa niż 650 osób** (130% wartości zapotrzebowania).

CZĘŚĆ 2. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁASKARZEW

Z art. 13h ust. 2 pkt 1, 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wynika wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego: przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

I. STREFY PLANISTYCZNE I STANDARDY URBANISTYCZNE

1. Strefy planistyczne

Art. 13 d ust. 1-3 określający zasady wyznaczania stref planistycznych wskazuje, że w pierwszej kolejności w planie ogólnym gminy wyznacza się obszary, których przeznaczenie było określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na fakt, że na całym obszarze miasta Łaskarzew obowiązują plany miejscowe, poszczególnymi strefami objęto przede wszystkim tereny wyznaczone na ten cel w planach miejscowych. Ponieważ wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwala na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) - dodatkowo strefami zabudowy mieszkaniowej objęto tereny położone w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy.

W planie ogólnym miasta Łaskarzew wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefa usługowa,
- 5) SP – strefa gospodarcza,
- 6) SI – strefa infrastrukturalna,
- 7) SN – strefa zieleni i rekreacji,
- 8) SC – strefa cmentarzy,
- 9) SO – strefa otwarta,
- 10) SK – strefa komunikacyjna.

Nie wyznaczono strefy SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego, SG – strefy górnictwa, SR – strefy produkcji rolniczej.

Dla poszczególnych stref ustalono profile funkcjonalne stref planistycznych – podstawowy oraz dla profil dodatkowy.

2. Standardy urbanistyczne

Dla poszczególnych stref określono również wskaźniki urbanistyczne – wskaźniki zagospodarowania terenów. Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do e) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu

ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Szczegółowy zakres ustaleń dla poszczególnych stref planistycznych zamieszczono w załączniku do uzasadnienia. Poniżej opisano uzasadnienie dla poszczególnych grup strefy planistycznych:

Tabela 4. SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SW-8SW	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SW obejmuje obszary, na których przewiduje się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie ze stanem istniejącym oraz możliwość realizacji nowej zabudowy pod tzw. domy komunalne, które mają zabezpieczyć potrzeby socjalne gminy w zakresie mieszkalnictwa. Granice strefy wyznaczono w oparciu o stan zagospodarowania, możliwości obsługi infrastrukturalnej oraz kierunki rozwoju wyznaczone w dotychczasowej polityce przestrzennej. Zapewniono również ciągłość z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w przypadkach braku takich dokumentów – zastosowano podejście oparte na analizie stanu faktycznego oraz lokalnych uwarunkowań urbanistycznych.
profil dodatkowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref po sąsiedztwie z terenami zabudowy jednorodzinnej założono możliwość uzupełniania zabudowy jednorodzinnej na stykach ze strefami SJ; naturalnym uzupełnieniem stref SW jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,9 – 1,5	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy, w tym w tkance historycznej i zabytkowej centrum miasta i w projektowanej zabudowie najprawdopodobniej blokowej,
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 60	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,5 – 15,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 5. SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SJ-28SJ	
profil podstawowy	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Obszary zaklasyfikowane jako strefa SJ obejmują tereny, na których dominującą funkcją pozostaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – zarówno istniejąca, jak i planowana w ramach uzupełniania struktury osadniczej lub jej przekształceń. Strefa ta pełni funkcję wielofunkcyjną, dopuszczając obecność usług nieuciążliwych oraz terenów zieleni, z zachowaniem czytelnej przewagi funkcji mieszkaniowej. Wyznaczenie tej strefy objęło w pierwszej kolejności obszary, dla których miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego już przewidują zabudowę jednorodziną, a także tereny o analogicznym sposobie zagospodarowania, niezależnie od formalnego statusu planistycznego. Uwzględniono również obszary funkcjonujące na zasadach kontynuacji istniejącego użytkowania, w tym tereny, które nie zostały objęte miejscowymi planami, ale których stan zagospodarowania jednoznacznie wskazuje na ich funkcję mieszkaniową. W ramach ustaleń strefy SJ przyjęto zasady zgodne z gminnymi standardami urbanistycznymi, zachowując ciągłość z dotychczasową polityką przestrzenną i dokumentami obowiązującymi do czasu uchwalenia planu ogólnego.
profil dodatkowy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	ze względu na lokalizację stref SJ po sąsiedzku z terenami otwartymi założono możliwość uzupełniania zabudowy letniskowej na stykach ze strefami SO i SN; naturalnym uzupełnieniem stref SJ jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,9 – 1,5	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych – dla Łaskarzewa charakterystyczna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, w centrum o wysokości do II kondygnacji, tworząca zwarte pierzeje zabudowy przypominające układy kamieniczne, zaś wokół centrum o wysokości III kondygnacji, bardzo często z warsztatami rzemieślniczymi w parterze zabudowy
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 70	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,5 – 12,0	

minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
---	----	--

Tabela 6. SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SZ-15SZ	
profil podstawowy	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SZ obejmuje tereny, na których dominującą funkcją jest zabudowa zagrodowa powiązana z działalnością rolniczą, ogrodniczą lub hodowlaną, prowadzoną w warunkach miejskich. Ujęto tu gospodarstwa funkcjonujące w obrębie granic miasta, głównie w jego południowej części. W skład strefy włączono więc tereny, które – mimo braku objęcia planem miejscowym – posiadają utrwalaony charakter zagrodowy, wynikający z ich sposobu zagospodarowania i kontekstu przestrzennego. Ustalenia dla strefy SZ pozostają zgodne z dotychczasową polityką przestrzenną gminy i odzwierciedlają warunki zachowania funkcji rolniczej w obrębie miasta, z poszanowaniem zastanego zagospodarowania i lokalnych uwarunkowań przestrzennych.
profil dodatkowy	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	W skali miasta zachowano te strefy SZ, położone w pobliżu zabudowy wielofunkcyjnej z przewagą zabudowy jednorodzinnej oraz na terenach otwartych, gdzie są ich naturalnym uzupełnieniem dla funkcji rolniczej. Profil dodatkowy ograniczono do funkcji niekolidujących z otoczeniem, naturalnym uzupełnieniem stref SZ jest zieleń oraz wody. Ponadto umożliwiono prowadzenia własnej działalności gospodarczej stąd funkcja usług.
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,6 – 1,0	wskaźniki wynikają z typologii zabudowy zagrodowej a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	20 – 40	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,5-12,0	
minimalny udział powierzchni	30-40	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju

biologicznie czynnej (%)		i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
--------------------------	--	---

Tabela 7. SU - strefa usługowa

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SU-18SU	
profil podstawowy	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SU obejmuje przede wszystkim tereny już istniejących zespołów usługowych oraz wskazuje kierunki ich naturalnej kontynuacji – są to strefy położone głównie w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta lub na jej bezpośrednich obrzeżach, obsługujące zespół mieszkaniowy ale same pozbawione funkcji mieszkaniowej
profil dodatkowy	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie składów i magazynów dodano dla stref usługowych sąsiadujących ze strefami SP oraz drogami powiatowymi, jako kontynuację funkcji sąsiednich; profil elektrowni słonecznej wskazano w rozleglejszych terenach usług, na których takie inwestycje mogłyby powstać, zarówno jako samodzielne jak i towarzyszące zabudowie usługowej; naturalnym uzupełnieniem stref SU jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,8 – 1,5	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30 – 70	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,5 – 15,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	15 – 30	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w centrum miasta (w tym w tkance historycznej i zabytkowej) i na jego obrzeżach; wskaźniki niższe niż 30% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758

		ze zm.)
--	--	---------

Tabela 8. SP - strefa gospodarcza

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SP-11SP	
profil podstawowy	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SP obejmuje przede wszystkim tereny już istniejących zespołów produkcyjno-usługowych oraz wskazuje kierunki ich naturalnej kontynuacji – są to strefy położone głównie na obrzeżach zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, stanowiące zarówno obecnie jak i docelowo główne zespoły miejsc pracy w Łaskarzewie
profil dodatkowy	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref gospodarczych jako kontynuację ich profilu podstawowego, mogąca stanowić bufor w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych; naturalnym uzupełnieniem stref SP jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	1,0 – 1,8	różne wielkości wskaźników wynikają z istniejących różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	50 – 70	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	10,5 – 15,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	15 - 30	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w typologii zabudowy zlokalizowanej w różnych rejonach miasta; wskaźniki niższe niż 20% wynikają wprost z ustaleń obowiązujących planów miejscowych dla poszczególnych terenów w nich wyznaczonych - zgodnie z par. 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 9. SI - strefa infrastrukturalna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SI-5SI	
profil podstawowy	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,	Strefa SI obejmuje przede wszystkim tereny już istniejących obiektów obsługi systemów infrastruktury technicznej – w tym oczyszczalnię ścieków i stację uzdatniania wody – a więc głównie tereny infrastruktury

		technicznej o powierzchni większej niż 5000 m ² , które wymagają wydzielenie jako oddzielne strefy
profil dodatkowy	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług i produkcji dodano dla stref infrastrukturalnych sąsiadujących ze strefami SP jako kontynuację ich zainwestowania oraz jako potencjał rozwojowy tych terenów; naturalnym uzupełnieniem stref SI jest zieleń oraz wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,3 – 0,5	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	30– 50	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	20	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 10. **SN** - strefa zieleni i rekreacji

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SN-4SN	
profil podstawowy	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SN obejmuje przede wszystkim tereny już istniejących obiektów rekreacji i zieleni urządzonej, w tym przede wszystkim teren w zachodniej części miasta, gdzie historycznie istniał ośrodek rekreacyjny
profil dodatkowy	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	profil uzupełniający w zakresie usług dodano dla stref zieleni i rekreacji jako kontynuację ich profilu podstawowego, przede wszystkim w zachodniej części miasta – gdzie historycznie istniał ośrodek rekreacyjny; naturalnym uzupełnieniem stref SN jest zieleń naturalna i lasy – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0,1 – 0,4	różne wielkości wskaźników wynikają z różnic w sposobie zagospodarowania terenów o różnej specyfice i zlokalizowanych

maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	5 – 20	w różnych rejonach miasta, a także z ustaleń obowiązujących planów miejscowych
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8,0– 10,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	50	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 11. SC - strefa cmentarzy

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SC-2SC	
profil podstawowy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	Strefa SC obejmuje tereny już istniejących cmentarzy: dawnego kirkutu oraz cmentarza parafialnego, którego rozbudowę wskazał obowiązujący plan miejscowy
profil dodatkowy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	profil uzupełniający w zakresie usług dodano przede wszystkim dla strefy 1SC wyznaczonej dla cmentarza czynnego, jako uzupełnienie jego profilu podstawowego; naturalnym uzupełnieniem stref SC jest zieleń i wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0 – 0,1	różne wielkości wskaźników wynikają z pozwolenia na uzupełnienie funkcji cmentarzy czynnych usługami, zgodnie z profilem dodatkowym
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0 – 5	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	30-50	wskaźniki wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 12. SO - strefa otwarta

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SO-19SO	
profil podstawowy	teren rolnictwa z zakazem	Strefa SC obejmuje tereny przede wszystkim

	zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	leśnej i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz tereny otwarte doliny Promnika – czyli obszarów w strukturze miasta dominujących, nie wskazanych pod zainwestowanie zabudową inną niż związana z ogrodami działkowymi czy infrastrukturą techniczną
profil dodatkowy	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	profil uzupełniający w zakresie elektrowni słonecznych dodano dla stref otwartych (poza lasami oraz poza obszarami objętymi ochroną przyrody), jako uzupełnienie ich profilu podstawowego w celu umożliwienia wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych na terenach głównie odłogowanych pól; w kilku terenach wskazano także możliwość realizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni; naturalnym uzupełnieniem stref SO jest zieleń urządzona, wskazana do realizacji w sąsiedztwie stref mieszkaniowych;
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	brak ustaleń – 0 – 0,1	różne wielkości wskaźników wynikają z braku lub z pozwolenia na wprowadzenie elektrowni słonecznych i wiatrowych oraz zieleni urządzonej
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	brak ustaleń – 0 – 10,0	
maksymalna wysokość zabudowy (m)	0 – 180,0	
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	brak ustaleń – 0 – 20	wskaźnik wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)

Tabela 13. SK - strefa komunikacyjna

		uzasadnienie ustalenia gminnych standardów urbanistycznych/profilu stref
oznaczenie terenów	1SK-9SK	
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,	strefy SK wyznaczono zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi w obowiązujących planach miejscowych oraz zgodnie ze stanem istniejącym wynikającym z wcześniejszych decyzji lokalizacyjnych

	teren obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej	teren	
profil dodatkowy	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren wód		profil uzupełniający w zakresie dróg zbiorczych dodano do stref, dla których klasę techniczną drogi zbiorczej ustalono w obowiązujących planach miejscowych; naturalnym uzupełnieniem stref SK jest zieleń i wody – zielona infrastruktura miasta
maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	0		wskaźniki wyznaczono zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	0		
maksymalna wysokość zabudowy (m)	8,0		
minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)	0		

II. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ) ORAZ OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (OZŚ)

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

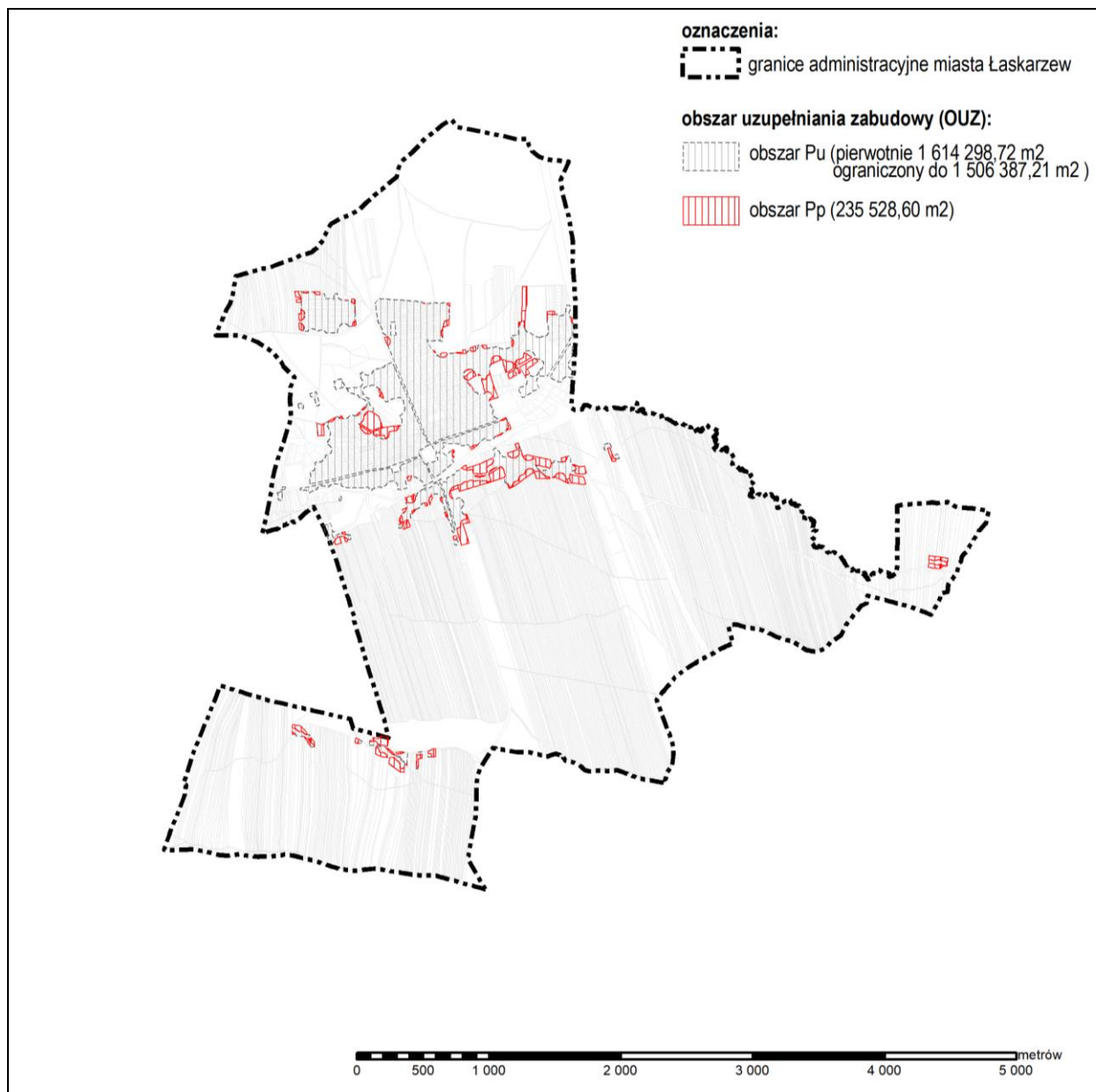
Na obszarze miasta Łaskarzew obowiązują 2 plany miejscowe, obejmujących niewielką część terenów zabudowanych i przeznaczonych do zabudowy. Dla większości terenów miasta zachodzi więc konieczność wydawania decyzji o warunkach zabudowy, co zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a Ustawy wiąże się z koniecznością wyznaczenia w Planie ogólnym miasta Łaskarzew obszarów uzupełniania zabudowy. Ponadto w części terenów objętych ustaleniami planów miejscowych obecne przeznaczenie oraz wskaźniki zabudowy nie odpowiadają realnym potrzebom rozwoju miasta oraz nie uwzględniają zasięgu obecnych zasięgów obszarów zagrożenia powodziowego.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W pierwszym kroku określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki 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.

Rysunek 20. Obszar uzupełnienia zabudowy (OZU) na obszarze miasta Łaskarzew



źródło: opracowania własne na podstawie mapy ewidencyjnej

Zgodnie z § 1 Rozporządzenia wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach budynków wymienionych w pkt. 1 przywołanego paragrafu. Powierzchnia uzyskanego obszaru wynosi $P_b = 2\,557\,196,75\text{ m}^2$.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w § 1 pkt 2 i 3 Rozporządzenia wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów (do ich wnętrza). W ten sposób wyznaczono powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy, o łącznej powierzchni $P_u = 1\,614\,298,72\text{ m}^2$, po jej weryfikacji powierzchnię ograniczono do $1\,506\,387,21\text{ m}^2$.

Rozporządzenie dopuszcza rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

Dla miasta Łaskarzew obliczona powierzchnia Pp wynosi max. : $25\% * (2\,557\,196,75 - 1\,614\,298,72)$
= 235 724,51 m², z tej powierzchni w Planie Ogólnym wykorzystano rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni Pp wynoszącej **235 528,60 m²**

Rozszerzeniem OUZ objęto tereny, dla których nie obowiązują plany miejscowe oraz obszary, dla których zmieniono w Planie ogólnym przeznaczenie (strefy planistyczne) w stosunku do planów obowiązujących – dla zabudowy mieszkaniowej. Ostatecznie powierzchnia całkowita obszaru uzupełnienia zabudowy, po weryfikacji zasięgu i jego usunięciu przede wszystkim ze stref SK i SO, wyniosła **1 741 915,82 m²**.

Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ)

Na obszarze Miasta Łaskarzew w ramach opracowania planu ogólnego wyznaczono, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) wyznaczono dwa obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) w planach miejscowych dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia się określenie 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonej dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Wyróżnienie tych terenów wynika z potrzeby ochrony ładu przestrzennego, zachowania ciągłości historycznej tkanki miejskiej, zapewnienia spójności funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni śródmiejskiej oraz zachowania parametrów istniejącej dużej strefy usługowo-produkcyjnej. Wyznaczenie tego obszaru da również możliwość odstąpienia od niektórych wymogów technicznych wynikających z rozporządzeń wykonawczych do Prawa budowlanego, w tym dotyczących nasłoneczniania i przesłaniania zabudowy.

Wyznaczony w Planie ogólnym miasta Łaskarzew obszar zabudowy śródmiejskiej jest koncentracją, zlokalizowaną przede wszystkim wokół centralnej części miasta o intensywnej zabudowy i różnorodnej funkcji. Obszar ten obejmuje przede wszystkim tereny charakteryzujące się koncentracją różnych funkcji i usług o znaczeniu lokalnym i regionalnym, które w połączeniu z zabudową mieszkaniową oraz uzupełnione przestrzeniami publicznymi i reprezentacyjną zielenią urządzoną tworzą potencjał społeczny, kulturowy i tożsamościowy centrum Łaskarzewa.

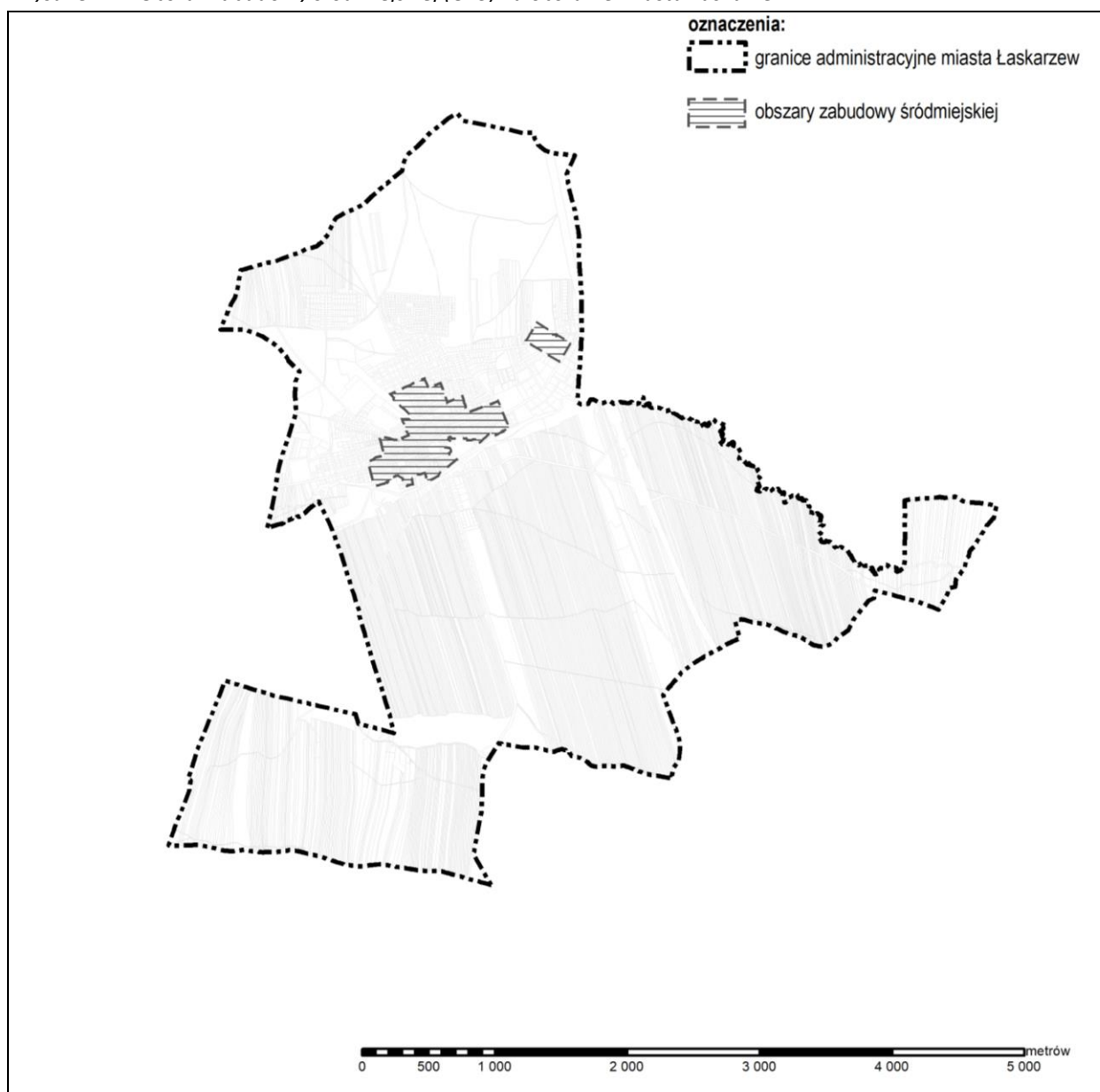
Ze względu na opisaną charakterystykę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego, uwzględniających inną niż w pozostałej części miasta intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy oraz odległości pomiędzy budynkami. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu. Z tego też powodu, w granicach miasta Łaskarzew, obszary te objęto wyznaczoną w projekcie planu ogólnego strefą zabudowy śródmiejskiej.

Tabela 14. Obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczony na obszarze miasta Łaskarzew

Numer obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZŚ)	Powierzchnia OZŚ	Strefy planistyczne objęte OZŚ
1OZS	412 191 m ²	całe strefy: 8SJ, 13SJ, 15SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ, 21SJ, 7SU, 8SU, 9SU, 15SU, 7SP, 8SP, 2SN, 3SK i 4SK oraz części stref: 7SJ, 9SJ, 10SJ, 12SJ, 16SJ, 18SJ, 7SO, 1SK, 2SK, 5SK i 6SK
2OZS	48 875 m ²	cała strefa 3SP

Poniższy schemat ilustruje obszar, dla którego Plan ogólny miasta Łaskarzew ustalił dopuszczalność stosowania przepisów dla jak dla strefy śródmiejskiej.

Rysunek 21. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZŚ) na obszarze miasta Łaskarzew



źródło: opracowanie własne na podstawie danych przestrzennych projektu Planu Ogólnego m. Łaskarzew

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. Chłonność terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łaskarzew

Zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W tym celu posłużono się wartościami wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zawartymi w planach miejscowych, weryfikując je, w szczególności parametr minimalnej powierzchni działki budowlanej. W takich sytuacjach wskaźniki przyjęto w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania na terenie miasta. W celu dokonania obliczeń kolejno:

Faza I

Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie pod kątem wielkości działek dla poszczególnych rodzajów zabudowy mieszkaniowej. Po drugie porównano je z normatywami działek przyjętymi w obowiązujących planach. Po analizie obowiązujących planów stwierdzono występowanie jedynie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. W wyniku tego porównania przyjęto dla dalszej analizy uśredniony normatyw powierzchniowy nowo tworzonych/wydzielonych działek budowlanych (norm_{dz}) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto normatyw nowo tworzonej działki – 1000 m².

Faza II

Zbadano dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rodzaj i typ zabudowy najczęściej występującej, stwierdzono że na obszarze miasta Łaskarzew najczęściej występujący rodzaj i typ zabudowy dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej to zabudowa w formie budynków wolnostojących jednolokalowych, w związku z tym przyjęto do obliczeń, że:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim średnio 2,80* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2,80** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną.

* (dane GUS - stan na 25.09.2025 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Łaskarzew wynosi - 2,80 osoby).

Faza III

Dokonano analizy na podstawie której wyodrębniono i obliczono powierzchnię, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – symbol przeznaczenia terenu – MN lub MNU). Na terenie miasta Łaskarzew obowiązuje obecnie 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w obu występują tereny wskazane pod funkcje mieszkaniowe jednorodzinne. Na obszarze miasta Łaskarzew nie stwierdzono występowania zabudowy zagrodowej (MR) ani zabudowy wielorodzinnej (MW) w obowiązujących planach miejscowych, w związku z tym nie uwzględniono w dalszej analizie tego typu zabudowy.

Dla każdego terenu obliczono liczbę działek możliwych do zabudowy, uwzględniając podziały już istniejące oraz korygując dane w przypadku niemożności wydzielenia działek ze względu na uwarunkowania lokalne, np. w wyniku niekorzystnego kształtu terenów czy sąsiedztwa terenów i elementów infrastruktury uniemożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej.

Faza IV

Obliczono chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wykorzystaniem danych z Fazy I, II i III.

Z obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Łaskarzew, w granicach których występują tereny niezabudowane o funkcji mieszkaniowej wskazano wolne od zabudowy fragmenty, obliczając dla nich możliwe do wydzielenia liczby działek budowlanych. Wyliczenia te podano zbiorczo dla całego miasta.

Tabela 15. Zbiorcza liczba działek niezabudowanych dla poszczególnych wyodrębnionych funkcji mieszkaniowych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych ($norm_{dz}$)	Liczba nowych działek budowlanych (Ldz) – skorygowana wg. fazy III	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	34 597 m ²	1000 m ²	35	98 osób
łącznie:				98 osób

Podsumowanie analizy

W granicach miasta ustalono, że chłonność terenów niezabudowanych dla funkcji mieszkaniowej objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w granicach miasta Łaskarzew wynosi **112 osób/mieszkańców**.

2. Chłonność terenów w granicach obszarów uzupełniania zabudowy (OUZ)

Zgodnie z art. 13d Ustawy wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, 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 związku z powyższym obliczono chłonności terenów niezabudowanych położonych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W tym celu obliczono kolejno:

Powierzchnię terenu, która w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach wyznaczony w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) i stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW) są położone poza granicami obowiązujących planów miejscowych, łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w ramach stref SJ, SZ, SW poza granicami obowiązujących planów miejscowych wynosi 320 389,43 m², w tym terenów niezabudowanych w strefach SJ wynosi 286 307,64 m² i w trefach SZ wynosi 19 017,21 m² oraz w strefach SW to 15 064,58 m².

W związku z tym, że tereny niezabudowane są położone w strefach wielofunkcyjnych, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych wyznaczonych stref. Przyjęto, iż w strefach SJ, SZ i SW zabudowa mieszkaniowa będzie stanowić 80% strefy. Przyjęto więc wskaźnik wykorzystania pod funkcję podstawową **W_f - 0,8**. Pozostały obszar/tereny w ramach tych stref przeznaczony będzie m.in. pod tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej będące niezbędnymi elementami towarzyszącymi przy realizacji funkcji mieszkaniowej. Dokonano weryfikacji powierzchni niezabudowanych dla poszczególnych stref z uwzględnieniem wskaźnika wykorzystania pod funkcję podstawową. Ostateczna powierzchnia terenów niezabudowanych dla stref SJ wynosi 229 046,12 m², dla stref SZ wynosi 15 213,77 m², zaś w strefach SW wynosi 12 051,66 m².

Dla nowych stref o funkcji mieszkaniowej przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych w zależności od rodzaju zabudowy mieszkaniowej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 1000 m²,
- dla zabudowy zagrodowej normatyw nowo tworzonej działki – 1500 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej normatyw nowo tworzonej działki – 2000 m²

Ponadto przyjęto, że:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący, zawierający jeden lokal mieszkalny(mieszkanie) i zamieszka w nim średnio 2,80* osoby. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 2,8** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na każdej nowej działce budowlanej powstanie jeden budynek wolnostojący o 3 kondygnacjach, zawierający 4 mieszkań na 1 kondygnacji i jeden lokal zamieszka średnio 2,8* osoby. Łączna liczba osób, których zamieszka w nowym budynku wielorodzinnym to iloczyn łącznej liczby mieszkań/lokalów w budynku (4 mieszkań x 3 kondygnacje) - 12 i średniej liczby mieszkańców w jednym lokalu – 2,8. Przyjęto do dalszych obliczeń **stały wskaźnik średniej liczby mieszkańców na jeden budynek wielorodzinny - 34** osoby/na jedną nowo tworzoną działkę budowlaną dla zabudowy wielorodzinnej.

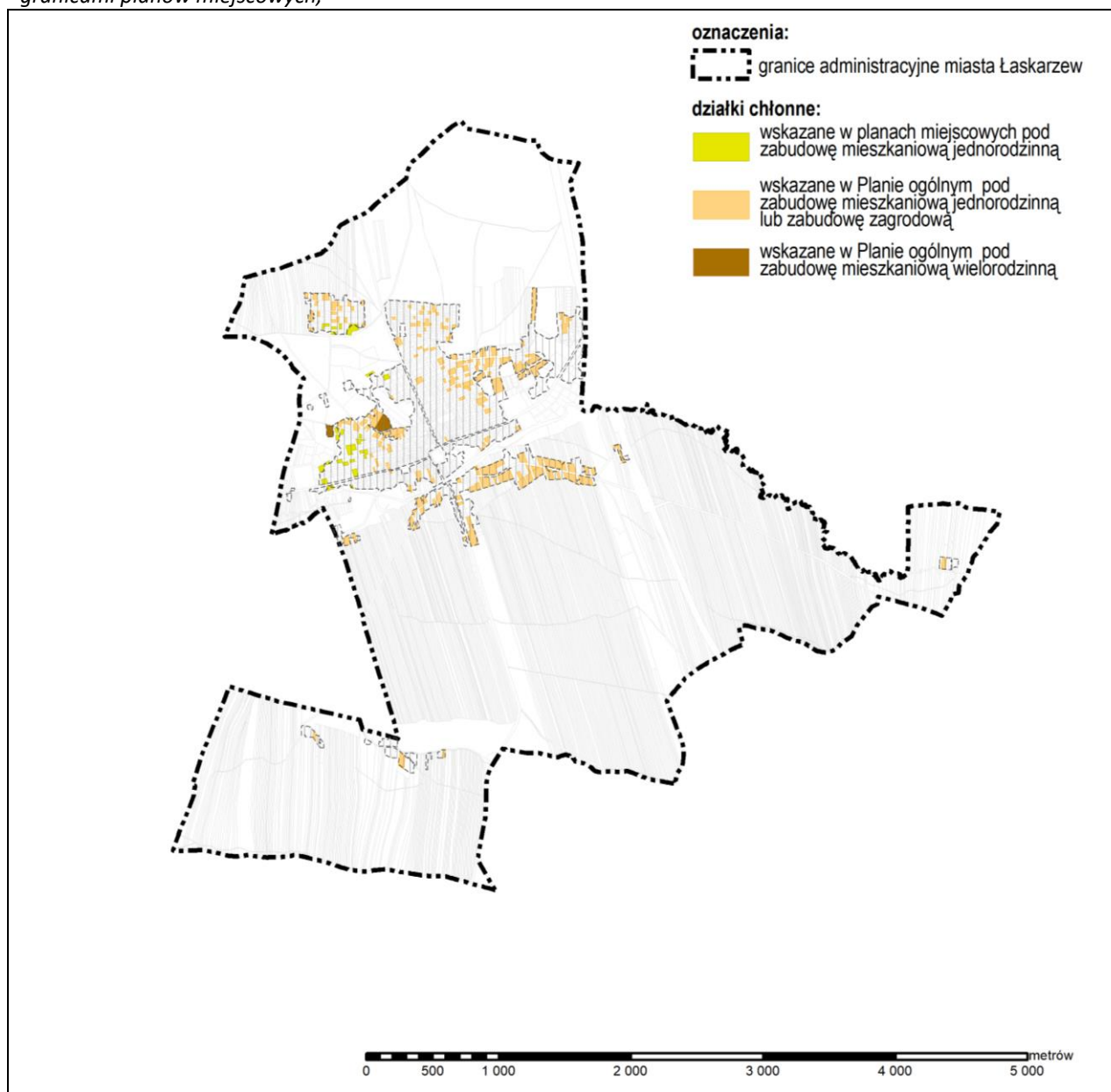
* (dane GUS - stan na 25.09.2025 r. –przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w mieście Łaskarzew wynosi - 2,8 osoby),

Tabela 16. Liczba działek niezabudowanych oraz ich chłonność poza granicami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w granicach obszaru uzupełniania zabudowy, na obszarze miasta Łaskarzew

rodzaj zabudowy mieszkaniowej	Powierzchnia terenów niezabudowanych z uwzględnieniem wskaźnika W _f	Normatyw nowo tworzonej działki dla poszczególnych funkcji mieszkaniowych (norm _{dz})	Liczba nowych działek budowlanych (Ldz)	Liczba ludności – chłonność terenów niezabudowanych
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	229 046,12 m ²	1000 m ²	229	642 osób
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	12 051,66 m ²	2000 m ²	6	204 osób
zabudowa zagrodowa	15 213,77 m ²	1500 m ²	10	28 osoby
Łącznie:				874 osób

Łączna chłonność terenów niezabudowanych wskazanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ wynosi **1 874 osoby**, czyli przekracza o około 25% obliczone zapotrzebowanie. Przekroczenie to wynika przede wszystkim ze wskazania w ramach obszaru uzupełniania zabudowy dużych obszarów terenów niezabudowanych przekształconych na zabudowę pod funkcję mieszkaniową jednorodziną oraz wskazanie możliwości realizacji niewielkiego fragmentu pod zabudowę wielorodziną realizujące zaspokojenie potrzeb gminy na mieszkania komunalne.

Rysunek 22. Tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej położone w obszarach obowiązujących planów miejscowych (niezmienianych przez Plan ogólny) na obszarze miasta Łaskarzew oraz poza granicami planów miejscowych,



źródło: opracowanie własne na podstawie analizy ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz Planu ogólnego

IV. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny miasta Łaskarzew został sporządzony zgodnie z:

- Ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.)
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Jest to akt prawa miejscowego będący podstawą do tworzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zadania, realizowane przez Plan ogólny, to wskazanie kierunków zrównoważonego rozwoju miasta, w tym:

- wskazanie rozwoju terenów zabudowy mieszkaniowej (stref SW, SJ i SZ) w sposób przeciwdziałający zjawisku rozlewania się zabudowy;
- wskazanie rozwoju terenów działalności gospodarczej, w tym nowych terenów produkcyjnych (stref SP) przede wszystkim wzdłuż istniejącej linii kolejowej i bezpośredniej bliskości już istniejących terenów produkcyjnych oraz na południowym skraju zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, tak aby dopełniały one zwartą strukturę miasta i nie generowały bezpośredniego ruchu samochodów ciężarowych w obrębie części centralnej miasta Łaskarzew;
- ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) poszczególnych fragmentów miasta w sposób spójny i nawiązujący do parametrów istniejących lokalnych zespołów zabudowy;
- ochrona zasobów przyrodniczych gminy, w tym wskazanie rozległych stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN) zarówno wzdłuż doliny rzeki Promnik jak i przede wszystkim na obrzeżach miasta;
- ochrona obiektów i terenów zabytkowych Łaskarzewa,
- wskazanie systemu terenów dróg umożliwiającego właściwe skomunikowanie miasta w ramach powiatu i województwa przy jednoczesnym uwzględnieniu rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Powyższe rozwiązania wynikają z analizy i uwzględnienia istniejących uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta Łaskarzew, które przedstawiono w Części I niniejszego uzasadnienia:

- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględniono przede wszystkim poprzez:
 - wskazanie stref z zabudową mieszkaniową głównie w północno-centralnej części miasta, jako uzupełnienia i rozbudowa zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej, z wyraźnym zwartym pasmem rozwojowym wskazanym na południe od rzeki Promnik,
 - wskazanie rozwoju stref gospodarczych na obrzeżach miasta, w pobliżu linii kolejowej oraz dróg powiatowych,
 - jednoczesne zachowanie znacznych obszarów stref otwartych na obrzeżach miasta, z dopuszczeniem realizacji na części z nich (poza lasami) elektrowni słonecznych, elektrowni wodnych, elektrowni geotermalnych i biogazowni rolniczych oraz, w miejscach odległych o co najmniej 700 metrów od terenów mieszkaniowych, także elektrowni wiatrowych;
- formy ochrony przyrody uwzględniono poprzez ograniczenie przekształcania terenów pod zabudowę położonych w sąsiedztwie Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz w granicach korytarza ekologicznego Dolina dln Bugu - Dolina dln Wieprza wyznaczone tu strefy planistyczne wynikają przede wszystkim z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i z istniejącego zagospodarowania;
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią - poprzez ograniczenie wprowadzania dalszego zainwestowania tych obszarów;

- strefy ochronne ujęć wody – poprzez zachowanie ujęć oraz, pomimo braku stanowienia stref ochrony pośredniej, ograniczenie zainwestowania terenów wokół tych ujęć;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1252 ze zm.) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – poprzez ustalenie poszczególnych stref oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych) w sposób zapewniających ochronę obiektów zabytkowych;
- tereny zamknięte - poprzez wskazanie stref SK na terenach linii kolejowych, stanowiących tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe;
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – poprzez takie wskazanie poszczególnych stref i ich parametrów zabudowy i zagospodarowania (standardów urbanistycznych), aby umożliwić prowadzenie programów rewitalizacji;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne – poprzez, pomimo braku konieczności uzyskiwania zgód na przeznaczanie tych terenów w mieście na cel nierolniczy, częściowe ograniczenie wprowadzania zabudowy na tych gruntach;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu – poprzez uwzględnienie przebiegu korytarzy transportowych, drogowych i kolejowych, uwzględnienie przebiegu liniowych sieci infrastruktury technicznej, poprzez uwzględnienie lokalizacji cmentarzy i składowiska odpadów oraz poprzez uwzględnienie lokalizacji stref z zabudową mieszkaniową;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska – poprzez uwzględnienie rekomendacji zawartych w opracowaniu;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w mieście – poprzez wskazanie stref z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) wyłącznie w obszarach już zainwestowanych, wskazanych na ten cel w obowiązujących planach miejscowych oraz w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy.

W załączeniu do uzasadnienia na rysunku schematycznym planu ogólnego pokazano rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych na tle podstawowych uwarunkowań i ograniczeń.