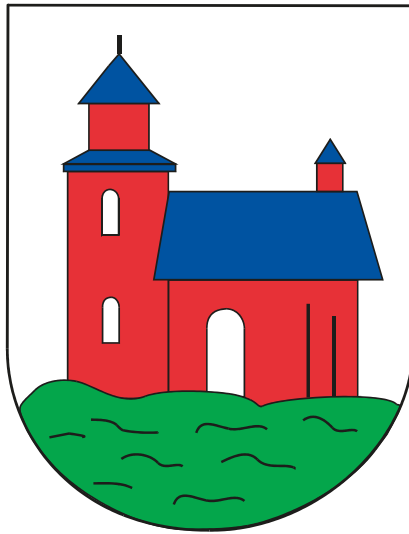


MIASTO ŁĘDZINY



PLAN OGÓLNY MIASTA ŁĘDZINY

UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: sierpień 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	4
1. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego	4
2. Przedmiot i zakres opracowania	4
3. Położenie administracyjne	5
4. Materiały wejściowe	6
II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ORAZ OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH	6
1. Faktyczny stan zagospodarowania i zabudowy	6
2. Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planach miejscowych	8
3. Strefy planistyczne	12
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych	13
5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	13
6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy	15
III. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	26
IV. USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	29
1. Zestawienie liczby stref planistycznych	30
2. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (22 stref)	31
3. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (107 stref)	32
4. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (18 stref)	34
5. SU – strefa usługowa (48 stref)	35
6. SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego (2 stref)	37
7. SP – strefa gospodarcza (15 stref)	38
8. SR – strefa produkcji rolniczej (2 stref)	39
9. SI – strefa infrastrukturalna (4 stref)	40
10. SN – strefa zieleni i rekreacji (17 stref)	41
11. SC – strefa cmentarzy (3 stref)	42
12. SG – strefa górnictwa (1 strefa)	43
13. SO – strefa otwarta (64 stref)	44
14. SK – strefa komunikacyjna (40 stref)	45
V. PRZYZYNY NIE WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	46
VI. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	46
VII. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13b W PLANIE OGÓLNYM GMINY	46
1. Ustalenia Strategii rozwoju	47
Uzasadnienie zwiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym	50
Wnioski końcowe	51
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego	52
3. Obszary chronione znajdujące się na obszarze gminy	56
3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	56
4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i wały przeciwpowodziowe	56
5. Obszary gruntów zmeliorowanych	56
6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	56
7. Strefy ochronne ujęć wody	57
8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	57
9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	57
10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	57
11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	58
12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r.	

poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	58
13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	61
14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	61
15. Obszary ograniczonego użytkowania	66
16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	66
17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	66
18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	66
19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	67
20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	67
21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	67
22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	67
22.1. Obiekty infrastruktury społecznej	67
22.2. Infrastruktura techniczna	68
22.3. Infrastruktura komunikacyjna	70
23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	71
24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	71

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Gmina Łędziny na tle ortofotomapy	6
Rysunek 2. Aktualne zagospodarowanie / pokrycie terenu miasta Łędziny według danych BDOT, aktualność 2024 r.	8
Rysunek 3. pokrycie terenu miasta Łędziny mpzp.	10
Rysunek 4. Rozmieszczenie przestrzenne stref mieszkaniowych wielofunkcyjnych - SW, SJ i SZ	18
Rysunek 5. Tereny zabudowane na podstawie BDOT i EGIB	19
Rysunek 6. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie.	20
Rysunek 7. Bazowy obszar uzupełnienia zabudowy wg. wtyczki APP	27
Rysunek 8. Obszar uzupełnienia zabudowy - powiększenie względem obszaru bazowego.	28

SPIS TABEL

Tabela 1. Zagospodarowanie terenu według BDOT10k	7
Tabela 2. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym	12
Tabela 3. Bilans terenów przeznaczonych pod strefy zabudowy	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
Tabela 4. Tabela wynikowa	21
Tabela 5. wykaz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków	59
Tabela 6. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie miasta Łędziny	60
Tabela 7. Wykaz terenów zamkniętych	61
Tabela 8. Szczegółowy wykaz szkół	67

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna opracowania planu ogólnego

Projekt planu ogólnego dla miasta Łędziny sporządzono na podstawie uchwały Nr III/17/24 Rady Miasta Łędziny z dnia 27 maja 2024r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Łędziny.

Podstawę prawną opracowania planu ogólnego miasta Łędziny stanowi w szczególności art. 13az ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 583) oraz wskazania prawne wynikające z 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 (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).

Zgodnie z art. 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

“Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.”

Zgodnie z powyższym na podstawie art. 13h ust. 2 *“część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:*

- 1) *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;*
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;*
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;*
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.*

2. Przedmiot i zakres opracowania

Opracowanie planu ogólnego dotyczy miasta Łędziny, położonego w województwie śląskim, w powiecie bieruńsko - lędzińskim, w jego granicach administracyjnych, o łącznej powierzchni ok. 31,58 km².

W planie ogólnym miasta Łędziny określono następujące, wymagane przez ustawę (art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy), ustalenia:

- strefy planistyczne (podział obszaru miasta na strefy planistyczne),
- gminne standardy urbanistyczne obejmujące gminny katalog stref planistycznych.

W gminnym katalogu stref planistycznych określono (art. 13e ust. 2 ustawy):

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach wielofunkcyjnych, usługowej, górniczej,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach, o których mowa wyżej, a także w strefach infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy.

W planie ogólnym określono (fakultatywne) elementy, tj.: obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej oraz strefy zabudowy śródmiejskiej.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Łędziny wynika z obowiązku posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 583). Zapisy planu ogólnego miasta Łędziny będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ww. dokumenty stanowią natomiast należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

3. Położenie administracyjne

Miasto Łędziny położone jest w środkowo - wschodniej części województwa śląskiego, w północno – zachodniej części powiatu bieruńsko - lędzińskiego i graniczy:

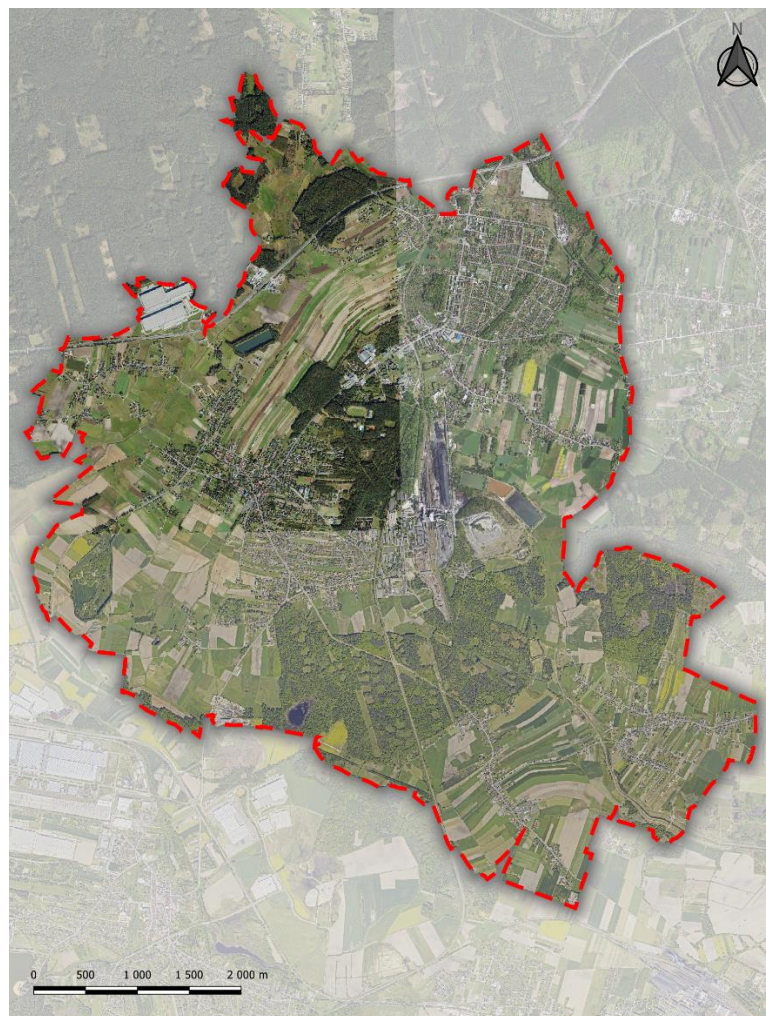
- od północy z miastem Katowice;
- od wschodu z gminą Imielin oraz Chełm Śląski;
- od południa z miastem Bieruń;
- od zachodu z miastem Tychy.

Miasto charakteryzuje się korzystnym położeniem względem głównych szlaków transportowych (drogowych i kolejowych). Najważniejszymi drogami przebiegającymi przez miasto lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie są:

- droga ekspresowa S1, łącząca Łędziny w kierunku północno - wschodnim z Katowice Pyrzowice, a południowo - zachodnim z Tychami, gdzie ma również połączenie z drogą krajową nr 44;
- droga krajowa DK44 – przebiegająca na południe od granicy miasta Łędziny;
- linia kolejowa nr 179 relacji Tychy – Mysłowice Kosztowy umożliwiającą dojazd w kierunku Tych na południe i w kierunku Katowic na północ.

Na strukturę osadniczą miasta składa się pięć obrębów geodezyjnych:

- Górki – obręb położony w południowo - zachodniej części miasta o układzie ulicowym i zabudowie łanowej, w którym zabudowa kształtuje się wzdłuż głównej ulicy, w tym przypadku ul. Lipowej, występująca zabudowa ma charakter w głównej mierze gospodarczy wraz z towarzyszącą jej zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną;
- Goławiec – obręb położony w południowej części miasta, charakteryzuje się ekstensywną zabudową koncentrującą się wzdłuż ciągów komunikacyjnych, w której skład wchodzi w przeważającej części budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z towarzyszącymi jej budynkami gospodarczymi, a także szkoły;
- Hołdunów – obręb zlokalizowany w północno – wschodniej części miasta o czytelnym układzie urbanistycznym tworzącym zwartą strukturę zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej i biurowej wraz z towarzyszącymi jej terenami zielonymi, placami zabaw oraz Rodzinnymi Ogródkami Działkowymi;
- Łędziny – obręb stanowi największą część miasta (ok. 80 ha), na który składają się dzielnice tj.: Blych, Zamoście, Rachowy, Ratusz, Świniowy; zabudowa usługowa, gospodarcza, oświaty, a także placówki zdrowotne skoncentrowane są w centralnej części miasta oraz wzdłuż ważniejszych ciągów komunikacyjnych, natomiast zabudowa przemysłowa została zlokalizowana na obrzeżach miasta;
- Smardzowice – obręb miasta o najmniejszej powierzchni ok. 40 ha w północno – wschodniej części miasta charakteryzujący się zabudową ekstensywną wzdłuż głównego ciągu komunikacyjnego jakim jest ul. Ułańska, przeważającą grupą zabudowy jest zabudowa jednorodzinna wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą.



Legenda
 — Granica administracyjna gminy

Rysunek 1. Gmina Łędziny na tle ortofotomapy

4. Materiały wejściowe

- 1) Materiały mapowe:
 - a) mapa ewidencji gruntów i budynków (EGIB) pozyskana ze Starostwa Powiatowego Bieruńsko – Łędzińskiego;
 - b) Standardowe opracowanie kartograficzne;
 - c) Baza danych obiektów topograficznych dla powiatu bieruńsko - łędzińskiego.

II. UZASADNIENIE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W PLANIE OGÓLNYM ORAZ OBLICZANIE CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH PLANISTYCZNYCH

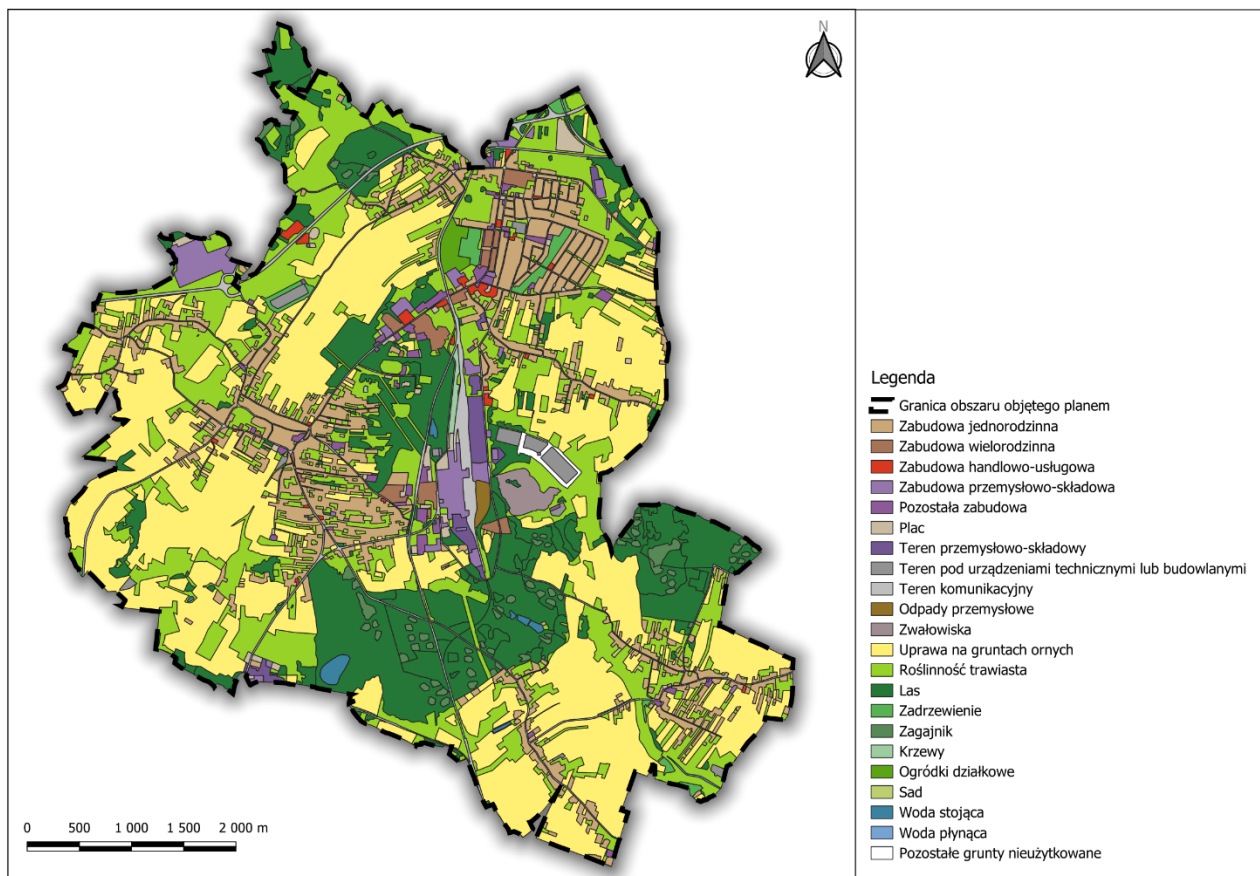
1. Faktyczny stan zagospodarowania i zabudowy

Aktualne zagospodarowanie obszaru opracowano w oparciu o Bazę Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k, stan na 2024 r.). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta Łędziny dominują tereny upraw na gruntach ornym, które stanowią 33,5% powierzchni miasta. Roślinność trawiasta stanowi ok. 23,79% powierzchni miasta, natomiast trzecią kategorią w kolejności są tereny zainwestowane ogółem – 21,72%. Lasy stanowią 17,92% powierzchni miasta.

Obszary zagospodarowane w granicach miasta Łędziny są skoncentrowane głównie w środkowo-zachodniej i północnej (Hołodunów) części (Łędziny) – wyraźnie lokując się w sąsiedztwie terenów komunikacyjnych tj. wzdłuż ul. Zakole, Łędzińskiej, Wygody, Ułańska, Aleksandra Fredry, Gwarków.

TABELA 1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU WEDŁUG BDOT10K

L.P.	RODZAJ ZAGOSPODAROWANIA	POW. [HA]	UDZIAŁ
1	ZABUDOWA JEDNORODZINNA	362,03	11,46
2	ZABUDOWA WIELORODZINNA	30,21	0,96
3	ZABUDOWA HANDLOWO-USŁUGOWA	11,83	0,37
4	ZABUDOWA PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWA	50,51	1,6
5	POZOSTAŁA ZABUDOWA	27,11	0,86
6	PLAC	20,84	0,66
7	TEREN PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWY	23,64	0,75
8	TEREN POD URZĄDZENIAMI TECHNICZNYMI LUB BUDOWLAMI	20,44	0,65
9	TEREN KOMUNIKACYJNY	118,73	3,76
10	ODPADY PRZEMYSŁOWE	4,87	0,15
11	ZWAŁOWISKA	15,84	0,5
12	UPRAWA NA GRUNTACH ORNYCH	1058,38	33,5
13	LAS	566,28	17,92
14	ZAGAJNIK	35,75	1,13
15	ZADRZEWIENIE	26,67	0,84
16	KRZEWY	4,83	0,15
17	SAD	3,95	0,13
18	OGRÓDKI DZIAŁKOWE	9,75	0,31
19	ROŚLINNOŚĆ TRAWIASTA	751,65	23,79
20	WODA STOJĄCA	9,13	0,29
21	WODA PŁYNĄCA	0,88	0,03
22	POZOSTAŁE GRUNTY NIEUŻYTKOWANE	6,17	0,2
OGÓŁEM		3157,63	100,00%



RYСУNEK 2. AKTUALNE ZAGOSPODAROWANIE / POKRYCIE TERENU MIASTA ŁĘDZINY WEDŁUG DANYCH BDOT, AKTUALNOŚĆ 2024 R.

OPRACOWANIE WŁASNE Z WYKORZYSTANIEM DANYCH BDOT

2. Przeznaczenie terenów pod zabudowę w planach miejscowych

Obszar miasta Łędziny nie jest w pełni objęty prawem miejscowym – obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, jednak podstawową przesłanką determinującą wyznaczenie danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak też przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych.

Obowiązują następujące plany zagospodarowania przestrzennego:

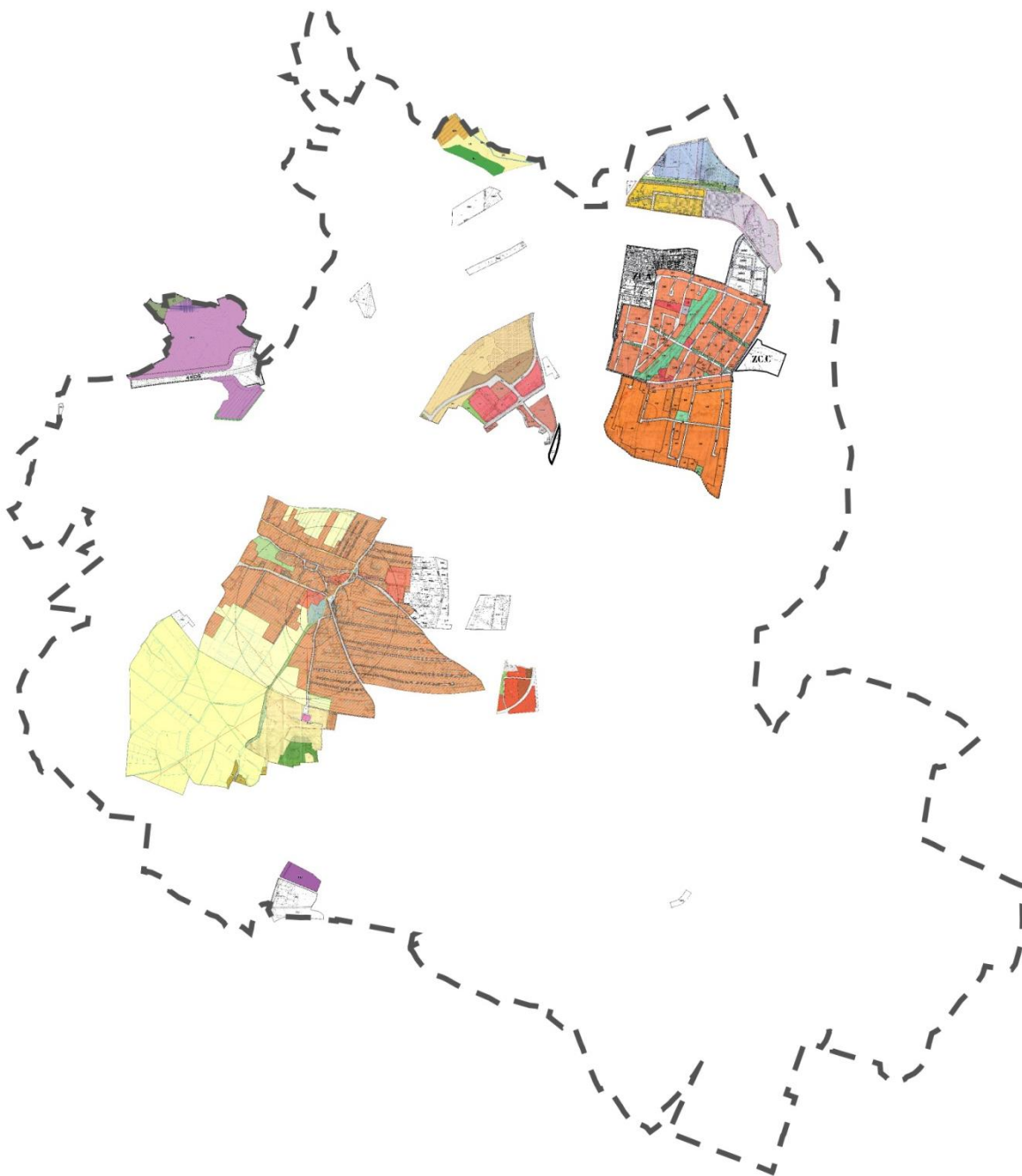
- 1) zmiany miejscowego planu ogólnego perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny – uchwała nr I/01/97 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 30.01.1997r.;
- 2) zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny (cmentarze) - uchwała nr XXXII/06/97 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 19.06.1997;
- 3) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny dla terenu położonego po wschodniej stronie południowego odcinka ul. Łędzińskiej przy granicy z miastem Bieruń - uchwała nr LVI/06/03 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 26.06.2003;
- 4) zmiana planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny dla terenu położonego po wschodniej stronie południowego odcinka ul. Łędzińskiej w Łędzinach – uchwała nr LVII/06/03 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 26.06.2003;
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny dla terenów wskazanych na załącznikach graficznych o numerach 1 – 13 - uchwała nr XXXVIII/222/05 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 30.06.2005r.;

- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: A. Fredry, Hołdunowskiej i Gwarków w Łędzinach – uchwała nr XV/113/07 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 27.09.2007;
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie drogi krajowej S-1, zmieniony zmianą z 2017 r. – uchwała nr XXXVIII/240/08 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 27.11.2008 zmieniona uchwałą XXXVI/277/17 z Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 26.01.2017;
- 8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Hołdunowskiej i Gwarków w Łędzinach – uchwała nr LXII/422/10 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 10.06.2010 zmieniona uchwałą nr XXVII/195/16 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 28.04.2016;
- 9) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w północno-wschodniej części dzielnicy Hołdunów w Łędzinach – uchwała nr LXII/421/10 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 30.06.2010;
- 10) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Hołdunowskiej w Łędzinach – uchwała nr LXII/423/10 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 30.06.2010;
- 11) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: Miłej, Żeromskiego, Ułańskiej i Fredry w Łędzinach – uchwała nr XLI/297/13 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 24.10.2013;
- 12) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic: A. Fredry, Hołdunowskiej i Gwarków w Łędzinach - etap I – uchwała nr XLVII/362/14 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 24.04.2014;
- 13) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Zabytkowej w Łędzinach - Etap I – uchwała nr LVIII/377/14 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 29.05.2014;
- 14) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Łędzińskiej w Łędzinach – uchwała nr XXVI/192/16 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 21.04.2016;
- 15) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Murckowskiej w Łędzinach – uchwała nr XXVI/193/16 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 21.04.2016;
- 16) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach – uchwała nr XXXV/261/16 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 22.12.2016;
- 17) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Łędzińskiej w Łędzinach - Etap I – uchwała nr XLI/312/17 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 27.04.2017;
- 18) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny cmentarza przy ul. Zabytkowej w Łędzinach wraz z terenem pomiędzy ul. Zawiszy Czarnego, ul. Wygody, ul. Podgórną, ul. Gałczyńskiego, ul. Łędzińską, ul. Olimpijską, ul. Paderewskiego, ul. Szkolną oraz ul. Lipcową – uchwała nr XXIV/210/25 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 15 grudnia 2025r.;
- 19) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Wygody, ul. Błych, ul. Zabytkowej w Łędzinach – uchwała nr XXIV/212/25 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 15 grudnia 2025r.;
- 20) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łędziny w obszarze położonym pomiędzy linią kolejową 179, ul. Pokoju, ul. Oficerską oraz terenem PGG S.A. KWK Piast - Ziemowit Ruch Ziemowit – uchwała nr XXIV/211/25 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 15 grudnia 2025r..

W opracowaniu znajdują się następujące plany miejscowe:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ul. Zawiszy Czarnego w Łędzinach - uchwała nr XCIX/474/23 Rady Miejskiej w Łędzinach z dnia 23 lutego 2023 r.
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przy ul. Azaliowej w Łędzinach Uchwała Nr X/88/24 Rady Miasta Łędziny z dnia 16.12.2024 r.

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Fredry, ul. Żeromskiego, ul. Ułańską, oraz ul. Podmiejską - granicą miasta Imielin - Uchwała Nr XX/159/25 Rady Miasta Łęczyny z dnia 25.08.2025 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru pomiędzy ul. Łęzińską, ul. Górecką oraz granicą miasta Bieruń - Uchwała Nr XX/158/25 Rady Miasta Łęczyny z dnia 25.08.2025 r.



RYСУNEK 3. POKRYCIE TERENU MIASTA ŁĘDZINY MPZP.

W obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego występują następujące przeznaczenia terenu:

- a) Tereny zabudowane
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - MU – tereny mieszkaniowo – usługowe (zabudowa jednorodzinna);
 - MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - MW – teren zabudowy wielorodzinnej,
 - U – teren usług,
 - UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - UE – teren usług edukacji,
 - US – teren usług sportu i rekreacji
 - UR – teren usług kultu religijnego
 - UB – teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
 - MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - U/M/W – tereny usługowo-mieszkaniowe (zabudowa wielorodzinna);
 - U, UZ, UK – tereny zabudowy usługowej;
 - US – tereny usług sportu;
 - PU – tereny produkcyjno-usługowe;
 - IT – tereny infrastruktury technicznej.
- b) Tereny komunikacji
 - KS – tereny parkingów;
 - KS – teren komunikacji – parking;
 - KS – teren komunikacji z zielenią towarzyszącą;
 - KD – tereny komunikacji drogowej;
 - KDS – tereny komunikacji - droga klasy ekspresowej
 - KDG – tereny komunikacji - droga klasy głównej;
 - KDG – teren drogi głównej
 - KDZ – teren komunikacji - droga klasy zbiorczej;
 - KDL – teren komunikacji - droga klasy lokalnej;
 - KDL – teren drogi lokalnej,
 - KDD – teren komunikacji - droga klasy dojazdowej;
 - KDD – teren drogi dojazdowej,
 - KDX – tereny komunikacji - ciąg pieszo-jezdny;
 - KDW – teren komunikacji - droga wewnętrzna;
 - KK – tereny kolejowe
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - KP – teren komunikacji pieszo – rowerowej
 - KOG – teren garażu,
- c) Tereny zieleni urządzone
 - ZU – tereny zieleni urządzonej i izolacyjnej;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;
 - ZC – tereny cmentarzy
 - C – teren cmentarza
- d) Tereny rolnicze
 - R – tereny rolnicze;
 - RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- e) Tereny wód i lasów
 - W – tereny wód powierzchniowych;

- ZL – tereny lasów;
- Z – tereny zieleni wysokiej (tereny zadrzewione).

3. Strefy planistyczne

Obszar objęty planem ogólnym miasta Łędziny został podzielony w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- SW - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (22 strefy),
- SJ - strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (95 strefy),
- SZ - strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (17 stref),
- SU - strefę usługową (44 stref),
- SP - strefę gospodarczą (15 stref),
- SI - strefę infrastrukturalną (4 strefy);
- SN - strefę zieleni i rekreacji (17 stref);
- SC - strefę cmentarzy (3 strefy);
- SG – strefa górnictwa (1 strefa);
- SO - strefę otwartą (60 stref);
- SK - strefę komunikacyjną (40 stref).

W wyznaczonych strefach oprócz podstawowego profilu funkcjonalnego określonego ustawowo zostały ustalone dodatkowe profile funkcjonalne dla poszczególnych stref oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnych nadziemnych intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, zgodnie w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

TABELA 2. STREFY PLANISTYCZNE WYZNACZONE W PLANIE OGÓLNYM

STREFY PLANISTYCZNE			POWIERZCHNIA STREFY	
			W HA	UDZIAŁ W POW. MIASTA
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	62,61	1,97
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	713,88	22,50
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	7,78	0,24
4	SU	strefa usługowa	98,88	3,12
6	SP	strefa gospodarcza	243,55	7,69
7	SG	strefa górnictwa	72,46	2,27
8	SI	strefa infrastrukturalna	21,51	0,67
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	70,1	2,20
10	SC	strefa cmentarzy	6,08	0,19
11	SO	strefa otwarta	1662,15	52,95
12	SK	strefa komunikacyjna	198,65	6,20
Ogółem			3157,65	100%

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

- 1) Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym miasta Łędziny są ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wyznaczenia stref wielofunkcyjnych (zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy, „*wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne [z zabudową mieszkaniową i zagrodową] w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej*”), z uwzględnieniem polityki przestrzennej miasta określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz wielkości zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.
- 2) Kolejną przyczyną jest stan zagospodarowania i zabudowy obszaru miasta (przy wzięciu pod uwagę pozwoleń na budowę i zgłoszeń robot budowlanych), w tym rozmieszczenie obszarów zieleni publicznej, rodzinnych ogrodów działkowych, obiektów handlu wielkopowierzchniowego i terenów infrastruktury technicznej (nie tylko o powierzchni większej niż 5000 m², z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych w tym zakresie).
- 3) Niezwykle istotne dla wyznaczenia stref planistycznych są inne (pozostałe) uwarunkowania rozwoju przestrzennego miasta, w tym m. in. wynikające ze:
 - stanu środowiska przyrodniczego, w tym m. in. wymogów ochrony i zasobów naturalnych,
 - stanu dziedzictwa kulturowego i jego ochrony,
 - stanu prawnego gruntów.
- 4) Przyczyną wyznaczenia stref planistycznych są również wnioski do planu ogólnego zgłoszone przez osoby fizyczne i prawne w związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do planu ogólnego, a także stanowiska jednostek właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego oraz współpracujących w procedurach planowania przestrzennego. Wnioski złożone na podstawie art. 8g pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do planu ogólnego miasta Łędziny obejmują 223 pisma indywidualne, które wpłynęły w terminie składania wniosków określonym w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzania Planu Ogólnego oraz 4 pisma, które wpłynęły po ww. terminie. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania „Planu Ogólnego Miasta Łędziny” uzyskano 32 odpowiedzi od instytucji, przedsiębiorstw i zakładów.

5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z §3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) *Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej „ustawą”, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

Zgodnie z powyższym rozporządzeniem podstawowym źródłem danych są dane udostępniane przez statystykę publiczną. W przypadku miasta Łędziny ustalono o następujące dane wejściowe stanowiące podstawę obliczeń prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w mieście na jednego mieszkańca (Zgodnie z §3 ust. 3 rozporządzenia):

- 1) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m²) zgodną z najnowszymi danymi:

$$P_0 = 29,9 \text{ (2024 rok)}$$

- 2) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m²) zgodną z danymi udostępnianymi przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane:

$$P_{-10} = 25,5 \text{ (2014 rok)}$$

- 3) powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m²) zgodną z danymi udostępnianymi przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

$$P_{-20} = 22,8 \text{ (2004 rok)}$$

Na podstawie powyższych danych wyznacza się prognozowaną powierzchnię mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wykorzystując jeden z poniższych wzorów:

Wariant 1

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

Wariant 2

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

Co w przypadku miasta Łędziny przedstawia się następująco:

Wariant 1

$$P_{20} = 3 * 29,9 - 2 * 25,5 = 89,7 - 51 = 38,7$$

Wariant 2

$$P_{20} = 2 * 29,9 - 22,8 = 59,8 - 22,8 = 37$$

Zgodnie z §3 ust. 8 rozporządzenia w obu przypadkach (wariantach) prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40m² należy przyjąć do dalszych obliczeń **$P_{20}=40$** .

Zgodnie z §3 ust. 2 wyżej wymienionego rozporządzenia Zapotrzebowanie oblicza się zgodnie z poniższym wzorem:

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

Gdzie M_{20} oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców miasta w oparciu o dane udostępnione przez Główny Urząd Statystyczny. Dla miasta Łędziny na rok 2044¹ rok prognozowana liczba mieszkańców wynosi 14 965 osób, a powiększona o 5% i zaokrąglona do pełnych osób odpowiada liczbie **15 714** (wg. stanu na 31 grudnia 2024 roku liczba osób wg. miejsca zamieszkania/zameldowania w gminie Łędziny wynosi **16 269** osoby).

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w mieście zgodną z najnowszymi danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny dla Łędzin wg stanu na 2024 rok: 485 929 m²

Podstawiając wyżej wymienione dane do powyższego wzoru otrzymujemy odpowiednio:

$$ZAP = 15714 - \frac{485929}{40} = 15714 - 12\,148,23 = 3\,565,77$$

Tym samym zapotrzebowanie na nową zabudowę w zaokrągleniu wynosi 3 566 osób.

¹ Wg. Prognozy ludności dla gmin na lata 2023-2060

6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy

Zgodnie z art. 13d. ust. 1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 583) wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Zgodnie z powyższymi przepisami zapotrzebowanie na nową zabudowę analizowane jest dla trzech stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

W przypadku miasta Łędziny, które posiada niepełne pokrycie miasta obowiązującymi planami miejscowymi metodologia wyznaczenia wyżej wymienionych stref planistycznych i obliczenia zapotrzebowania i chłonności na nową zabudowę przebiegała w następujący sposób: uwzględnienie terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach i aktualnych uwarunkowań, uwzględnienie zabudowy istniejącej i luk planistycznych, a następnie wprowadzenie terenów wynikających ze strategii rozwoju ponadlokalnego (powiatu) i założeń wynikających z modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Następnie obliczono chłonności zgodnie z przepisami wykonawczymi, a następnie ewentualne prace projektowe w zakresie poszerzenia przedmiotowych stref. Wyniki kroków 1 i 2 przedstawiono w dalszej części niniejszego rozdziału.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza, to że całkowita chłonność (oznaczana dalej jako Ch) terenów powinna zawierać się w przedziale <2496; 4636> osób.

Zgodnie z ust. 11 rozporządzenia:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

Zgodnie z powyższym oraz na podstawie analizy danych wejściowych, w tym inwentaryzacji urbanistycznej ustalono, że tereny zabudowane cechują się znikomym ruchem budowlanym w zakresie realizacji nowej zabudowy, czy rozbudowy istniejącej zabudowy. Są to więc tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (zabudowane), które pozwalają na wyznaczenie luk w istniejącej zabudowie.

Jako tereny zabudowane przyjęto tereny zabudowy zgodnie z danymi EGİB (grunty zabudowane i zurbanizowane) oraz dane BDOT – tereny zabudowy.

Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym według Narodowego Spisu Powszechnego (NSP) to 3,41 osoby.

Jednocześnie ustalono, że chłonność terenów cechuje się następującą zależnością:

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną:

$$Ch_{SW_i} = W_{MU} * S_{SW_i} \left(\frac{U_{MW} * I_i * 0,75}{P_{20}} + \frac{U_{MN}}{S_{DB}} * LOG_0 \right)$$

Gdzie:

Ch_{SW_n} – Chłonność i – tej strefy wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną,

U_{MW} – udział zabudowy wielorodzinnej w stosunku do zabudowy całkowitej

U_{MN} – udział zabudowy jednorodzinnej w stosunku do zabudowy całkowitej

S_{SW_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną

I_i – wskaźnik intensywności i – tej strefy,

0,75 – proporcja pomiędzy całkowitą powierzchnią zabudowy, a powierzchnią użytkową,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (zgodnie z Rozporządzeniem)

S_{DB} – optymalna powierzchnia działki budowlanej*

W_{MU} – wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zabudowy całkowitej

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustalono następującą zależność:

$$Ch_{SJ_i} = \frac{S_{SJ_i}}{S_{DB}} * W_{MU} * LOG_0$$

Gdzie:

Ch_{SJ_i} – chłonność i – tej strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną,

S_{SJ_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną

S_{DB} – optymalna powierzchnia działki budowlanej*

W_{MU} – wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zabudowy całkowitej

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ.

*ustalono na podstawie obserwacji istniejących podziałów geodezyjnych, że optymalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej na terenie miasta to 1000m², alternatywnie może to być również minimalna powierzchnia działki budowlanej wynikająca z obowiązującego planu

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową z dopuszczeniem usług:

$$Ch_{SZ_i} = \frac{S_{SZ_i}}{S_{DZZ}} * W_{MU} * LOG_0$$

Ch_{SZ_i} – chłonność n – tej strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową,

S_{SZ_i} – suma powierzchni luk w i – tej strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową

S_{DZZ} – optymalna powierzchnia działki w zabudowie zagrodowej nie mniej niż 3000mkw

W_{MU} – wskaźnik udziału zabudowy mieszkaniowej w stosunku do zabudowy całkowitej

LOG_0 – liczba osób w gospodarstwie domowym wg najnowszych danych stat. publ.

Tym samym całkowitą chłonność obliczono w następujący sposób:

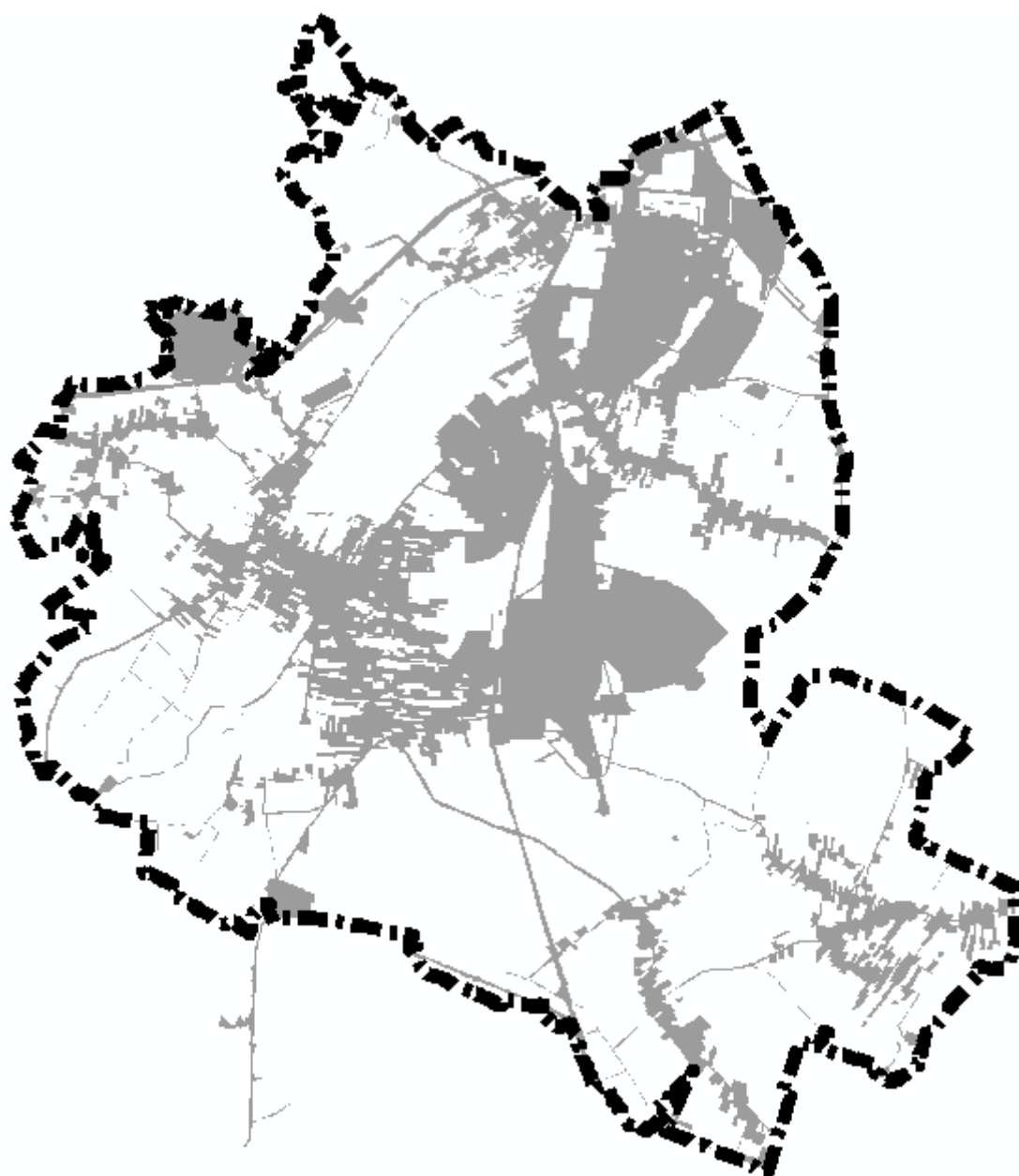
$$0,75 * ZAP \leq \sum_{i=1}^n Ch_{SW_i} + \sum_{i=1}^n Ch_{SJ_i} + \sum_{i=1}^n Ch_{SZ_i} \leq 1,30 * ZAP$$

Ustalono również, że powierzchnia pojedynczej luki budowlanej nie może być mniejsza niż 500m² (co wynika z minimalnych powierzchni umożliwiających realizację jakiegokolwiek zabudowy) oraz przyjęto, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma powierzchnię 3000 m² (zgodnie z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, działka rolna nie może być mniejsza niż 0,3ha).

W założeniach przyjęto również, że niemożliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej w strefach sanitarnych od cmentarza, strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych i innych sieci infrastruktury technicznej położonych poza siecią drogową (wodociągi, gazociągi, ciepłociągi) oraz o skomplikowanych warunkach geotechnicznych posadowienia obiektów budowlanych. Dodatkowo uwzględniono, że część terenów jest w trakcie realizacji procesu inwestycyjnego (zgłoszenia robót budowlanych, decyzje o pozwoleniu na budowę) ponad to na podstawie obserwacji trendów zmian w zagospodarowaniu uwzględniono, że część terenów stanowi lokatę kapitału i w najbliższym horyzoncie czasowym rozumianym jako 20 lat nie będzie przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości, a także nie będzie przedmiotem realizacji zabudowy. Ponad to struktura granic działek ewidencyjnych tj. ich geometria, szczególnie w północo-zachodniej części miasta nie sprzyja realizacji zabudowy – są to działki długie, wąskie, które winny być objęte procedurą scalenia i podziału nieruchomości, a jednocześnie charakteryzują się znacznym udziałem terenów o nieuregulowanym statusie prawnym (liczni spadkobiercy, rozdrobniona struktura własnościowa). Ze względu na skalę opracowania oraz konieczność generalizacji przyjęto, że powyższe uwarunkowania odgrywają istotną rolę i w zakresie możliwości zabudowy czynią do 15% terenów przeznaczonych pod zabudowę jako tereny, które nie będą zabudowane, tym samym przyjęto, że jeśli stosunek luk w danej strefie do powierzchni tej strefy wynosi 15% lub mniej to w strefie tej nie oblicza się chłonności.



Rysunek 4. Rozmieszczenie przestrzenne stref mieszkaniowych wielofunkcyjnych - SW, SJ i SZ



Rysunek 5. Tereny zabudowane na podstawie BDOT i EGİB



Rysunek 6. Rozmieszczenie przestrzenne luk w zabudowie.

Dla poszczególnych stref w oparciu o powyższe założenia ustalono zgodnie z przytoczonymi powyżej przepisami proporcje między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami. Szczegółowe obliczenia oraz przyjęte założenia dotyczące chłonności poszczególnych stref przedstawia poniższa tabela. Podkreślenia wymaga, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej celowo przyjęto zasadę, że jedna działka budowlana o powierzchni 1200m^2 odpowiada jednemu gospodarstwu domowemu tj. budynkowi jednorodzinnemu wolnostojącemu, dla zabudowy bliźniaczej działka przypadająca na gospodarstwo domowe ma powierzchnię 500m^2 , a dla zabudowy szeregowej 250m^2 . Uwzględnienie powierzchni działki jako wskaźnika pozwala na wyznaczenie terenów brutto przypadających na gospodarstwo domowe.

Jednocześnie przyjęto zasadę, że jeżeli w danej strefie stosunek luki wynosi mniej niż 15% powierzchni strefy, to w strefie tej nie liczy się chłonności, gdyż taki stan zagospodarowania wynika prawdopodobnie z kwestii nieuregulowania spraw własnościowych, trudnych warunków geotechnicznych posadowienia obiektów, braku obsługi komunikacyjnej itp.

TABELA 3. TABELA WYNIKOWA

Symbol	Strefa	Powierzchnia strefy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Powierzchnia luk	Udział terenów usługowych w strefie	Udział terenów ogólnodostępnych w strefie (komunikacja, zieleń, infrastruktura)	Udział zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	Udział zabudowy bliźniaczej	Udział zabudowy szeregowej	Udział terenów zabudowy jednorodzinnej do wielorodzinnej w strefie	Udział terenów zabudowy wielorodzinnej do jednorodzinnej w strefie	Chłonność luk
SJ	1SJ	175429	1	156215	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			372
SJ	2SJ	99698	1	60198	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			143
SJ	3SJ	404928	1	152126	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			362
SJ	4SJ	139364	1,2	21250	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			51
SJ	5SJ	91847	1,2	16638	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			40
SJ	7SJ	210666	1	199316	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			475
SJ	8SJ	132496	1	110157	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			262
SJ	9SJ	23669	1	1056	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			0
SJ	10SJ	519341	1	824	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			0
SJ	11SJ	2504	1	1542	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			4
SJ	12SJ	369712	0,4	159635	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			380
SJ	13SJ	30658	0,6	5497	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			13
SJ	15SJ	70863	0,4	44851	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			107
SJ	16SJ	3471	0,6	2184	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			5
SJ	17SJ	46151	0,6	7525	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			18
SJ	18SJ	45241	0,4	16046	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			38
SJ	19SJ	5559	0,6	5121	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			12
SJ	20SJ	20688	0,6	12480	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			30
SJ	21SJ	335469	0,6	125383	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			299
SJ	22SJ	262317	0,4	16211	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			0
SJ	23SJ	79930	0,4	63239	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			151
SJ	24SJ	10853	0,6	8498	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			20
SJ	26SJ	6285	0,6	1489	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			4

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁĘDZINY

SJ	28SJ	97237	0,4	88253	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			210
SJ	29SJ	41482	0,4	18125	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			43
SJ	30SJ	35766	0,6	8214	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			20
SJ	31SJ	63698	0,6	20512	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			49
SJ	32SJ	13452	0,6	6615	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			16
SJ	33SJ	11466	0,6	4436	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			11
SJ	34SJ	604796	0,4	154395	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			368
SJ	35SJ	66941	0,6	20797	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			50
SJ	36SJ	9589	0,6	1981	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			5
SJ	37SJ	16571	0,6	4267	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			10
SJ	39SJ	166395	0,4	58589	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			140
SJ	40SJ	34526	0,4	19304	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			46
SJ	41SJ	117524	0,4	29929	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			71
SJ	43SJ	58251	0,6	17437	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			42
SJ	44SJ	385817	0,4	219120	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			522
SJ	46SJ	6832	0,6	1716	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			4
SJ	47SJ	53383	0,4	43598	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			104
SJ	48SJ	32120	0,4	12392	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			30
SJ	49SJ	84833	0,6	22495	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			54
SJ	50SJ	7725	0,4	1955	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			5
SJ	51SJ	3946	1	743	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			2
SJ	53SJ	45621	0,6	31589	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			75
SJ	54SJ	14894	0,6	3071	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			7
SJ	57SJ	161905	0,6	72713	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			173
SJ	58SJ	107561	0,6	41919	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			100
SJ	59SJ	263202	0,6	244697	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			583
SJ	60SJ	10140	0,4	3991	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			10
SJ	62SJ	24956	0,6	13146	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			31
SJ	63SJ	30121	0,4	6018	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			14

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO MIASTA ŁĘDZINY

SJ	65SJ	6320	0,6	4225	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			10
SJ	66SJ	41560	0,6	4486	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			0
SJ	67SJ	9806	0,6	6720	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			16
SJ	68SJ	17181	0,4	9215	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			22
SJ	69SJ	104323	0,4	38282	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			91
SJ	70SJ	18511	0,4	12222	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			29
SJ	71SJ	8860	0,6	1617	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			4
SJ	75SJ	194372	0,6	71503	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			170
SJ	76SJ	34988	0,6	5306	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			13
SJ	77SJ	20047	0,6	9039	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			22
SJ	78SJ	16709	0,6	614	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			0
SJ	81SJ	6755	0,6	2175	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			5
SJ	82SJ	19223	0,4	4434	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			11
SJ	83SJ	173864	1	81953	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			195
SJ	85SJ	18519	0,4	15189	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			36
SJ	86SJ	82865	0,6	33240	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			79
SJ	87SJ	2472	0,4	1095	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			3
SJ	88SJ	93157	0,4	36186	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			86
SJ	89SJ	26561	0,4	11781	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			28
SJ	90SJ	6384	0,6	1726	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			4
SJ	91SJ	17845	0,6	5687	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			14
SJ	92SJ	413103	0,6	102728	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			245
SJ	93SJ	10070	0,4	4686	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			11
SJ	96SJ	3409	0,4	3408	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			8
SJ	97SJ	3264	0,4	3254	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			8
SJ	98SJ	5923	0,4	5871	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			14
SJ	99SJ	2429	0,4	2428	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			6
SJ	101SJ	927	0,4	927	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			2
SJ	103SJ	2643	0,4	2458	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			6

SJ	104SJ	1315	0,4	1315	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			3
SJ	106SJ	4561	0,4	4554	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			11
SJ	107SJ	2895	0,4	2895	0,05	0,2	0,95	0,03	0,02			7
SW	1SW	13312	1,8	4288	0,1	0,3				0,5	0,5	152
SW	3SW	14437	2	14437	0,1	0,3				0,5	0,5	566
SW	4SW	54590	2	35485	0,1	0,3				0,5	0,5	1392
SW	5SW	16905	1,2	12306	0,1	0,3				0,5	0,5	294
SW	7SW	36102	1,8	706	0,1	0,3				0,5	0,5	25
SW	10SW	126773	1,8	30449	0,1	0,3				0,5	0,5	1077
SW	12SW	17062	1,4	1653	0,1	0,3				0,5	0,5	46
SW	15SW	34618	1,2	10527	0,1	0,3				0,5	0,5	251
SW	22SW	25151	1,8	4671	0,1	0,3				0,5	0,5	165
SZ	10SZ	8526	0,4	2652								3
SZ	15SZ	19085	0,8	1173								1
SZ	18SZ	4329	0,4	3751								4
Ogółem												10716

Powyższa chłonność na poziomie **10716** osób nie mieści się w dopuszczalnym przedziale od 0,7ZAP do 1,3ZAP tj. **<2496; 4636>** tj. zapotrzebowania wyliczonego zgodnie z Rozporządzeniem i najnowszymi danymi udostępnionymi przez GUS wg stanu na 2024 r.,

Biorąc pod uwagę powyższe, że wyliczona chłonność jest większa aniżeli 130% zapotrzebowania zatem nie wyznacza się nowych terenów zabudowy, poza obszarami ujętymi w OUZ i miejscowych planach.

Uzasadnienie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej

Zgodnie z § 3 ust. 10 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, dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynikające z obliczeń dokonanych według wzoru określonego w § 3 ust. 2 rozporządzenia, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi między innymi w strategii rozwoju ponadlokalnego.

W odniesieniu do miasta Łędziny przesłanka ta znajduje bezpośrednie oparcie w ustaleniach Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Powiatu Bieruńsko-Łędzińskiego i Powiatu na lata 2025–2035+, przyjętej w 2026 r. Strategia nie ogranicza się do ogólnego wskazania potrzeby rozwoju osadnictwa, lecz w części dotyczącej kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej wprost określa szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, a zatem odnosi się bezpośrednio do kategorii potrzeb wskazanej w § 3 ust. 10 rozporządzenia.

W ramach przyjętego w Strategii modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej założono w szczególności koncentrację nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych, densyfikację obszarów uzupełnienia zabudowy, wykorzystanie istniejących oraz powstających rezerw terenowych, a także rozwój lokalnych i gminnych centrów wielofunkcyjnych. Jednocześnie jako jeden z kierunków działań wskazano wykorzystanie rezerw terenowych wynikających z transformacji gospodarki lokalnej zarówno na nowe aktywności gospodarcze, jak i na zabudowę mieszkaniową. W przypadku Łędzin założenia te mają szczególne znaczenie z uwagi na trwającą transformację terenów związanych z działalnością górniczą oraz zmianę ich dotychczasowej roli w strukturze miasta.

Strategia zakłada przy tym nie ekstensywny i niekontrolowany rozwój zabudowy mieszkaniowej, lecz koncentrację procesów urbanizacyjnych w obszarach predysponowanych do rozwoju. Wprost wskazano potrzebę zagęszczania zabudowy w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, koncentracji nowej zabudowy przy istniejących ciągach komunikacyjnych, zwiększania intensywności zagospodarowania obszarów centralnych oraz rozwijania centrów wielofunkcyjnych. Dla Bierunia i Łędzin Strategia identyfikuje ponadto charakterystyczny układ bipolarny, wymagający właściwej hierarchizacji i komplementarności istniejących centrów.

Powyższe oznacza, że szczególne potrzeby mieszkaniowe miasta Łędziny nie są formułowane wyłącznie na podstawie prostego przedłużenia trendu demograficznego. Wynikają one z przyjętego dla całego obszaru funkcjonalnego modelu rozwoju przestrzennego, uwzględniającego jednocześnie proces transformacji gospodarczej, wykorzystanie terenów poprzemysłowych i pokopalnianych, kształtowanie nowych funkcji gospodarczych i mieszkaniowo-usługowych oraz powiązanie rozwoju osadnictwa z istniejącą i rozwijaną infrastrukturą transportową.

Istotne jest również metropolitalne położenie Łędzin i wysoki stopień ich funkcjonalnego powiązania z pozostałą częścią Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii. Strategia zakłada poprawę powiązań transportowych, w tym wykorzystanie układu drogowego S1, rozwój transportu publicznego oraz zwiększanie dostępności centrów usługowych. Oznacza to, że przyszłe potrzeby mieszkaniowe Łędzin powinny być rozpatrywane nie tylko przez pryzmat zmian liczby ludności obecnie zamieszkującej miasto, ale również jego pozycji w ponadlokalnym systemie osadniczym i rynku pracy.

Szczególnego znaczenia nabiera przy tym transformacja terenów związanych z górnictwem. Strategia zakłada przygotowanie rezerw terenowych powstających w wyniku ograniczania działalności wydobywczej do nowych sposobów zagospodarowania, w tym funkcji gospodarczych oraz mieszkaniowo-usługowych, po przeprowadzeniu wymaganych procesów rekultywacji lub remediacji. Nie jest zatem zasadne utożsamianie przyszłych potrzeb mieszkaniowych miasta wyłącznie z prognozowanym bilansem demograficznym istniejącej populacji, ponieważ przyjęty dokument strategiczny zakłada jakościową zmianę struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta.

Jednocześnie przyjęte rozwiązania planu ogólnego pozostają zgodne z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zwiększone potrzeby mieszkaniowe nie stanowią podstawy do nieograniczonego rozszerzania terenów przeznaczonych do urbanizacji. Strategia sama wskazuje na potrzebę ograniczania rozpraszania zabudowy, jej koncentracji w OUZ i przy istniejących ciągach komunikacyjnych oraz ochrony zwartych kompleksów rolnych i leśnych. Tym samym uwzględnienie szczególnych potrzeb mieszkaniowych powinno być rozumiane jako zapewnienie odpowiedniej rezerwy rozwojowej w terenach racjonalnie powiązanych z istniejącą strukturą miasta, a nie jako przyzwolenie na ekstensywną suburbanizację.

W konsekwencji ustalenia Strategii Rozwoju Ponadlokalnego stanowią materialną, a nie jedynie formalną podstawę do zastosowania § 3 ust. 10 rozporządzenia. Dokument strategiczny identyfikuje szczególne potrzeby mieszkaniowe, wskazuje ich przestrzenne i funkcjonalne źródła oraz określa sposób ich realizacji: poprzez

koncentrację zabudowy, wykorzystanie rezerw terenowych, transformację obszarów przemysłowych oraz rozwój wielofunkcyjnych struktur osadniczych pozostających w ścisłym związku z układem transportowym i metropolitalnym

III. UZASADNIENIE WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone 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 celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- 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.

Informacje o ww. budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

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

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone 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). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

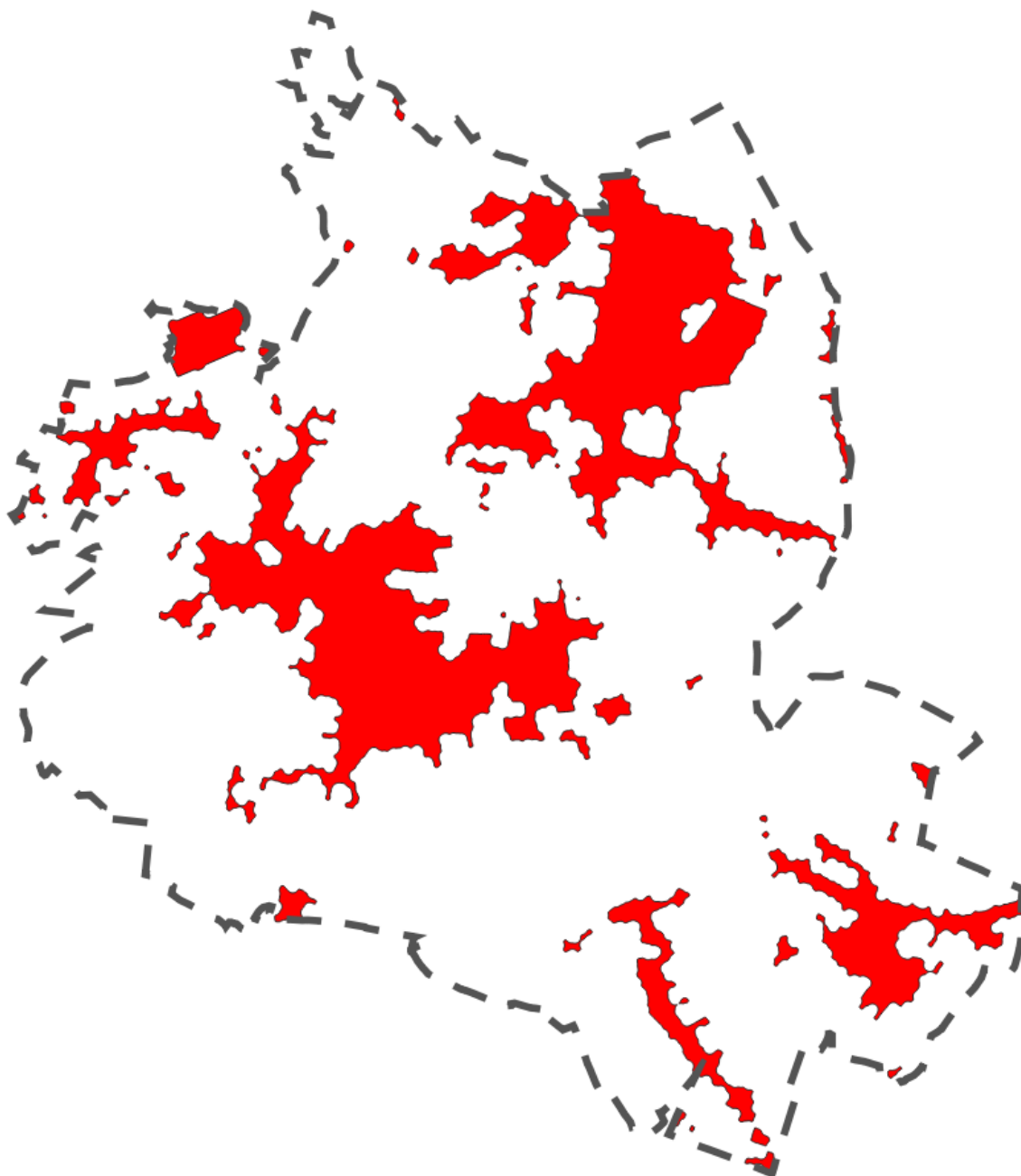
P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

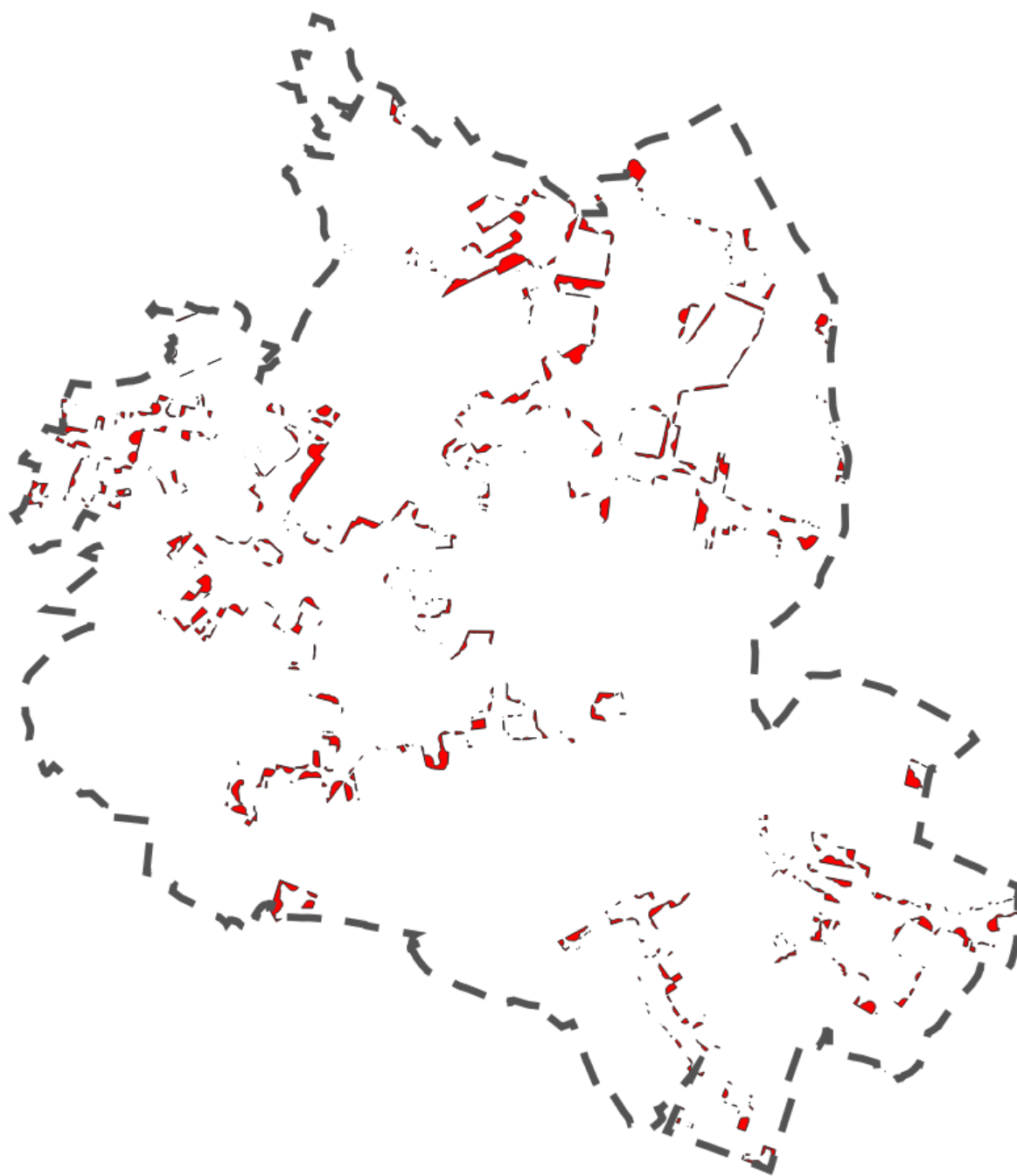
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia.

$$P_p = 25\% * (10009115.58\text{m}^2 - 6466537.55\text{m}^2) = 885644.51\text{m}^2$$

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



Rysunek 7. Bazowy obszar uzupełnienia zabudowy wg. wtyczki APP



Rysunek 8. Obszar uzupełnienia zabudowy - powiększenie względem obszaru bazowego.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia maksymalna łączna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 885 644,51 m². W wyniku dokonanych korekt granice bazowego obszaru uzupełnienia zabudowy **powiększono łącznie o 711 311 m²**, a zatem o powierzchnię mniejszą od maksymalnej dopuszczalnej powierzchni powiększenia o **174 333,51 m²**. Warunek określony w § 1 ust. 5 rozporządzenia został tym samym zachowany.

Jednocześnie granice obszaru uzupełnienia zabudowy **zmniejszono o 98 982,92 m²**, w szczególności w celu dostosowania ich do granic działek ewidencyjnych oraz usunięcia fragmentów obejmujących tereny, dla których ustalenia planu ogólnego, w tym wyznaczone strefy planistyczne i ich profile funkcjonalne, nie uzasadniają pozostawienia ich w granicach OUZ.

IV. USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne planu ogólnego Miasta Łędziny obejmują gminny katalog stref planistycznych. Dla poszczególnych stref określono profile funkcjonalne oraz – stosownie do rodzaju strefy – parametry w zakresie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Profile podstawowe odpowiadają profilom przypisanym poszczególnym rodzajom stref planistycznych. Profile dodatkowe zostały dobrane z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz lokalnych uwarunkowań środowiskowych i gospodarczych. Wprowadzenie w wielu strefach terenów zieleni naturalnej, lasu i wód służy zachowaniu istniejących elementów systemu przyrodniczego również w obrębie stref o podstawowej funkcji inwestycyjnej.

Zróżnicowanie wartości parametrów urbanistycznych wynika z odmiennego charakteru poszczególnych części miasta, skali i intensywności istniejącego zagospodarowania oraz potrzeby zachowania ciągłości rozwiązań przyjmowanych w obowiązujących aktach planowania przestrzennego. Poniższe zestawienia przedstawiają wartości zapisane w aktualnym projekcie planu ogólnego.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

1. Zestawienie liczby stref planistycznych

Symbol	Nazwa strefy	Liczba stref
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	22
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	107
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	18
SU	strefa usługowa	48
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	2
SP	strefa gospodarcza	15
SR	strefa produkcji rolniczej	2
SI	strefa infrastrukturalna	4
SN	strefa zieleni i rekreacji	17
SC	strefa cmentarzy	3
SG	strefa górnictwa	1
SO	strefa otwarta	64
SK	strefa komunikacyjna	40
	Ogółem	343

2. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (22 stref)

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SW wyznaczono dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obszarów, dla których utrzymanie takiego kierunku rozwoju wynika z dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej i ustaleń planistycznych. We wszystkich strefach dopuszczono w profilu dodatkowym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz tereny zieleni naturalnej, lasu i wód, co pozwala odzwierciedlić zróżnicowany charakter istniejących zespołów zabudowy i zachować występujące w ich obrębie elementy systemu przyrodniczego.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SW, 7SW, 10SW, 21SW	A	1,8	20 m	45%	30%
2SW	A	4	22 m	70%	30%
3SW, 4SW	A	2	16 m	40%	30%
5SW, 14SW, 17SW	A	1,2	16 m	40%	30%
6SW, 8SW, 16SW	A	1,2	16 m	45%	30%
9SW, 12SW, 13SW	A	1,4	16 m	45%	30%
11SW	A	1,2	12 m	60%	30%
15SW	A	1,2	15 m	50%	30%
18SW, 22SW	A	1,8	20 m	50%	30%
19SW, 20SW	A	1,2	16 m	30%	30%

3. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (107 stref)

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SJ obejmują przede wszystkim istniejące i planowane zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Profile dodatkowe uzupełniono o tereny zieleni naturalnej, lasu i wód, aby umożliwić zachowanie tych funkcji w granicach rozległych stref mieszkaniowych. Dla 101SJ dodatkowo dopuszczono teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, zgodnie ze specyfiką tej części miasta.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

B – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SJ	A	1	10 m	40%	30%
2SJ	A	1	17 m	40%	30%
3SJ, 51SJ, 83SJ	A	1	13,5 m	35%	30%
4SJ	A	1,2	10 m	40%	30%
5SJ, 6SJ	A	1,2	17 m	40%	30%
7SJ, 8SJ	A	1	17 m	30%	30%
9SJ, 10SJ, 11SJ	A	1	14 m	35%	30%
12SJ	A	0,4	12 m	70%	30%
13SJ, 49SJ, 59SJ, 86SJ, 90SJ, 91SJ, 92SJ	A	0,6	12 m	40%	30%
14SJ, 16SJ, 17SJ, 21SJ, 43SJ	A	0,6	10 m	30%	30%
15SJ, 18SJ, 23SJ, 41SJ, 48SJ, 63SJ	A	0,4	10 m	30%	30%
19SJ, 20SJ	A	0,6	12 m	70%	30%
22SJ, 28SJ, 39SJ, 40SJ, 47SJ, 50SJ, 70SJ, 87SJ, 88SJ, 89SJ, 96SJ, 97SJ, 98SJ, 99SJ, 100SJ, 102SJ, 103SJ, 104SJ, 105SJ, 106SJ, 107SJ	A	0,4	12 m	40%	30%

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
24SJ, 26SJ, 30SJ, 31SJ, 32SJ, 33SJ, 35SJ, 36SJ, 37SJ, 38SJ, 42SJ, 46SJ, 52SJ, 53SJ, 54SJ, 56SJ, 57SJ, 58SJ, 61SJ, 62SJ, 64SJ, 65SJ, 66SJ, 67SJ, 71SJ, 72SJ, 74SJ, 75SJ, 76SJ, 77SJ, 78SJ, 79SJ, 80SJ, 81SJ, 94SJ, 95SJ	A	0,6	10 m	40%	30%
25SJ	A	0,6	30 m	40%	30%
27SJ, 29SJ, 34SJ, 44SJ, 45SJ, 55SJ, 60SJ, 68SJ, 69SJ, 73SJ, 82SJ, 85SJ, 93SJ	A	0,4	10 m	40%	30%
84SJ	A	0,6	12 m	30%	30%
101SJ	B	0,4	12 m	40%	30%

4. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (18 stref)

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.

Strefy SZ wyznaczono w obszarach zabudowy zagrodowej i rolniczej. Profile dodatkowe obejmują przede wszystkim rolnictwo z zakazem zabudowy oraz tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Dla stref 17SZ i 18SZ zakres profilu rozszerzono odpowiednio o funkcje związane z wielkotowarową produkcją rolną i usługami, co odpowiada różnicowaniu funkcjonalnemu tych terenów.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren rolnictwa z zakazem zabudowy; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

B – teren wielkotowarowej produkcji rolnej; teren usług; teren zieleni naturalnej.

C – teren wielkotowarowej produkcji rolnej; teren rolnictwa z zakazem zabudowy; teren usług; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SZ	A	0,6	12 m	40%	30%
2SZ	A	0,4	12 m	70%	30%
3SZ, 4SZ, 5SZ, 6SZ, 7SZ, 8SZ, 9SZ, 10SZ, 11SZ, 12SZ	A	0,4	12 m	40%	30%
13SZ, 14SZ, 15SZ, 16SZ	A	0,8	12 m	40%	30%
17SZ	B	0,6	15 m	50%	30%
18SZ	C	0,4	12 m	40%	30%

5. SU – strefa usługowa (48 stref)

Profil podstawowy: teren usług; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SU obejmują tereny usługowe o zróżnicowanej skali i intensywności zagospodarowania. We wszystkich strefach usługowych profil dodatkowy rozszerzono o tereny składów i magazynów oraz tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Rozwiązanie to pozwala zachować ciągłość istniejących funkcji gospodarczych i jednocześnie uwzględnić elementy przyrodnicze występujące w granicach stref.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren składów i magazynów; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SU, 3SU	A	2,5	20 m	50%	30%
2SU	A	2,5	35 m	50%	30%
4SU	A	1,5	17 m	50%	30%
5SU	A	1,7	15 m	50%	30%
6SU	A	1,7	15 m	60%	30%
7SU	A	0,6	16 m	70%	30%
8SU	A	1,2	20 m	50%	30%
9SU	A	2	16 m	70%	30%
10SU	A	2	20 m	40%	30%
11SU, 15SU, 16SU, 25SU, 45SU, 46SU, 47SU, 48SU	A	2	16 m	50%	30%
12SU, 13SU, 14SU, 17SU, 18SU, 19SU, 20SU, 21SU, 23SU, 28SU	A	2	16 m	60%	30%
22SU	A	1,2	16 m	60%	30%
24SU	A	1	16 m	60%	30%
26SU	A	0,6	16 m	50%	30%
27SU	A	1,5	20 m	30%	30%

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
29SU	A	1	16 m	40%	30%
30SU, 42SU	A	0,6	12 m	50%	30%
31SU	A	0,8	30 m	40%	30%
32SU	A	0,6	12 m	40%	30%
33SU	A	0,8	15 m	60%	30%
34SU, 35SU	A	1,8	20 m	45%	30%
36SU	A	1,2	16 m	50%	30%
37SU, 40SU	A	1,2	16 m	45%	30%
38SU	A	1	12 m	40%	30%
39SU	A	1,2	15 m	50%	30%
41SU	A	2	15 m	60%	30%
43SU	A	0,6	10 m	40%	30%
44SU	A	1,5	16 m	50%	30%

6. SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego (2 stref)

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SH wyznaczono dla terenów handlu wielkopowierzchniowego. Profil dodatkowy obejmuje usługi, składy i magazyny oraz tereny zieleni naturalnej, lasu i wód, zapewniając możliwość kształtowania wielofunkcyjnych zespołów handlowo-usługowych z uwzględnieniem istniejących i projektowanych powiązań funkcjonalnych.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług; teren składów i magazynów; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SH, 2SH	A	3	18 m	80%	20%

7. SP – strefa gospodarcza (15 stref)

Profil podstawowy: teren produkcji; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SP obejmują tereny produkcyjne i gospodarcze. We wszystkich strefach dopuszczono dodatkowo usługi oraz tereny zieleni naturalnej, lasu i wód. Zróżnicowanie wskaźników wynika ze zróżnicowanej skali istniejącego i planowanego zagospodarowania oraz parametrów przyjmowanych dla poszczególnych obszarów gospodarczych.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SP	A	2,4	30 m	60%	20%
2SP	A	3	30 m	60%	20%
3SP	A	2,4	25 m	80%	20%
4SP	A	1	15 m	50%	30%
5SP	A	3,2	15 m	80%	20%
6SP	A	3	20 m	80%	20%
7SP	A	3	50 m	70%	20%
8SP, 12SP	A	3	20 m	70%	20%
9SP	A	3,2	20 m	80%	20%
10SP	A	3	18 m	80%	20%
11SP	A	2	20 m	70%	20%
13SP	A	2,4	25 m	75%	20%
14SP	A	1,6	15 m	60%	30%
15SP	A	1,2	16 m	50%	20%

8. SR – strefa produkcji rolniczej (2 stref)

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych; teren wielkotowarowej produkcji rolnej; teren akwakultury i obsługi rybactwa; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SR wyznaczono dla terenów produkcji rolniczej. Profil dodatkowy obejmuje rolnictwo z zakazem zabudowy, zieleni urządzoną, zieleni naturalną, lasy i wody, co umożliwia zachowanie rolniczego charakteru terenów przy jednoczesnym uwzględnieniu ich struktury przyrodniczej.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren rolnictwa z zakazem zabudowy; teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SR	A	0,4	16 m	40%	30%
2SR	A	0,6	16 m	40%	30%

9. SI – strefa infrastrukturalna (4 stref)

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych.

Strefy SI obejmują tereny infrastruktury technicznej. Profile dodatkowe uzupełniono o zieleni urządzoną, zieleni naturalną, las i wody. Zróżnicowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej odzwierciedla odmienny stopień istniejącego zainwestowania poszczególnych terenów infrastrukturalnych.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren lasu; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SI	A	–	–	–	20%
2SI, 3SI, 4SI	A	–	–	–	30%

10. SN – strefa zieleni i rekreacji (17 stref)

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej; teren plaży; teren wód; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SN obejmują tereny zieleni i rekreacji. Zakres profili dodatkowych został zróżnicowany zależnie od funkcji istniejących i planowanych: od braku dodatkowych funkcji, przez usługi sportu i rekreacji, po szerszy katalog usług towarzyszących oraz tereny zieleni naturalnej i lasu. Pozwala to różnicować sposób użytkowania terenów rekreacyjnych bez utraty ich podstawowej funkcji zieleni.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – 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.

B – teren usług sportu i rekreacji.

C – teren usług sportu i rekreacji; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren zieleni naturalnej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SN, 2SN, 4SN, 8SN, 9SN, 10SN, 11SN, 12SN, 13SN, 14SN	–	–	–	–	50%
3SN, 17SN	A	–	–	–	50%
5SN, 6SN, 7SN	B	–	–	–	50%
15SN	C	–	–	–	50%
16SN	–	0	0 m	0%	50%

11. SC – strefa cmentarzy (3 stref)

Profil podstawowy: teren cmentarza; teren komunikacji; teren zieleni urządzonej; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SC obejmują istniejące i planowane cmentarze. Jako profil dodatkowy przyjęto teren usług kultu religijnego, co odpowiada funkcjonalnym powiązaniom cmentarzy z obiektami sakralnymi i usługami towarzyszącymi.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren usług kultu religijnego.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SC, 2SC, 3SC	A	–	–	–	30%

12. SG – strefa górnictwa (1 strefa)

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefa SG obejmuje teren górnictwa i wydobywania. Profil dodatkowy umożliwia funkcje produkcyjne oraz wybrane usługi i zieleni urządzoną, co zapewnia elastyczność niezbędną w warunkach przekształceń i stopniowej transformacji terenów związanych z działalnością górniczą.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren produkcji; teren usług handlu; teren usług rzemieślniczych; teren usług gastronomii; teren usług biurowych i administracji; teren zieleni urządzonej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SG	A	3	50 m	70%	30%

13. SO – strefa otwarta (64 stref)

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy; teren lasu; teren zieleni naturalnej; teren wód; teren komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SO obejmują tereny otwarte, w szczególności rolne, leśne, wodne i tereny zieleni naturalnej. W większości stref nie wprowadzono profilu dodatkowego. Wyjątkowo dopuszczono zieleni urządzonej, a w dwóch strefach także teren elektrowni słonecznej, co wynika z lokalnych uwarunkowań i przyjętych kierunków zagospodarowania.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zieleni urządzonej.

B – teren elektrowni słonecznej; teren zieleni urządzonej.

C – teren elektrowni słonecznej.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SO, 2SO, 3SO, 4SO, 5SO, 6SO, 7SO, 9SO, 11SO, 12SO, 13SO, 14SO, 16SO, 17SO, 18SO, 19SO, 20SO, 21SO, 22SO, 23SO, 24SO, 25SO, 26SO, 27SO, 29SO, 30SO, 31SO, 32SO, 33SO, 34SO, 35SO, 36SO, 37SO, 38SO, 39SO, 40SO, 41SO, 42SO, 43SO, 44SO, 46SO, 47SO, 48SO, 50SO, 51SO, 52SO, 53SO, 54SO, 55SO, 56SO, 57SO, 58SO, 59SO, 60SO, 61SO, 62SO, 63SO, 65SO	–	–	–	–	–
8SO, 10SO, 15SO, 64SO	A	–	–	–	–
45SO	B	–	–	–	–
49SO	C	–	–	–	–

14. SK – strefa komunikacyjna (40 stref)

Profil podstawowy: teren autostrady; teren drogi ekspresowej; teren drogi głównej ruchu przyspieszonego; teren drogi głównej; teren komunikacji kolejowej i szynowej; teren komunikacji kolei linowej; teren komunikacji wodnej; teren komunikacji lotniczej; teren obsługi komunikacji; teren ogrodów działkowych; teren infrastruktury technicznej.

Strefy SK wyznaczono dla podstawowego układu komunikacyjnego, w tym dróg wyższych klas i terenów kolejowych. Profile dodatkowe zróżnicowano zależnie od charakteru danego odcinka: w części stref dopuszczono drogę zbiorczą, zielen naturalną, a w wybranych strefach funkcje usługowe i rekreacyjne związane z obsługą komunikacji. Dla 29SK określono również parametry zabudowy zapisane w projekcie GML.

Profile dodatkowe zastosowane w strefach:

A – teren zieleni naturalnej.

B – teren drogi zbiorczej.

C – teren usług handlu detalicznego; teren usług gastronomii; teren usług turystyki; teren zieleni urządzonej; teren zieleni naturalnej; teren wód.

Strefy	Profil dodatkowy	Maks. nadziemna intensywność	Maks. wysokość zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy	Min. udział PBC
1SK, 2SK, 3SK, 4SK, 10SK, 13SK, 16SK, 22SK, 23SK, 25SK	–	–	–	–	–
5SK, 6SK, 7SK, 8SK, 9SK	A	–	–	–	–
11SK, 12SK, 14SK, 15SK, 17SK, 18SK, 19SK, 20SK, 21SK, 24SK, 28SK, 30SK, 31SK, 32SK, 33SK, 34SK, 35SK, 36SK, 37SK, 38SK, 39SK, 40SK	B	–	–	–	–
26SK, 27SK	C	–	–	–	–
29SK	B	0,6	12 m	40%	30%

V. PRZYZYNY NIE WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Definicja obszaru zabudowy śródmiejskiej - zawarta w art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, iż jest to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art.13a ust.4 pkt 2 lit b w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z definicją naukową: - zabudowa śródmiejska jest to historycznie wyodrębniony obszar, usytuowany w środku układu komunikacyjnego, charakteryzujący się intensywną, zwartą i wielofunkcyjną zabudową, z wyraźną przewagą usług; jest ono zazwyczaj największym skupiskiem miejsc pracy; bardzo często w obrębie śródmieścia sytuuje się centralny ośrodek miasta” (J.M. Chmielewski „Teoria urbanistyki”).

Ze względu na to, iż gmina Łędziny nie posiada ściśle wykształconej zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie określa się w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej.

VI. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Zgodnie z art. 13 ust. 1 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 poz. 1130, z późn. zm.), w planie ogólnym można wyznaczyć gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Przepisy ustawy dopuszczają możliwość ich niewyznaczenia, pozostawiając decyzję w tym zakresie gminie.

W przypadku miasta Łędziny odstąpienie od wyznaczenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej znajduje swoje uzasadnienie w następujących przesłankach:

Mała skala przestrzenna miasta oraz zwarta struktura osadnicza.

Łędziny są stosunkowo niewielką gminą miejską o zwartej i dobrze rozwiniętej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Większość mieszkańców ma dogodny dostęp do podstawowych usług publicznych (szkoły, przedszkola, opieka zdrowotna, kultura itp.), a układ komunikacyjny zapewnia szybkie dotarcie do tych miejsc. Wyznaczanie sztywnych standardów mogłoby w takim przypadku niepotrzebnie ograniczać elastyczność planistyczną lub prowadzić do nadmiarowych regulacji.

Wysoki stopień wyposażenia w infrastrukturę społeczną.

Gmina posiada wystarczającą liczbę placówek edukacyjnych, kulturalnych i zdrowotnych w stosunku do liczby mieszkańców, co potwierdzają dane demograficzne oraz analizy wykonane na potrzeby planu ogólnego. Zasoby te są rozmieszczone w sposób równomierny i nie występują istotne braki w dostępie do infrastruktury społecznej.

Potrzeba zachowania elastyczności w planowaniu przestrzennym.

Wprowadzenie sztywnych standardów dostępności mogłoby utrudnić realizację niektórych inwestycji lub rozwój obszarów funkcjonalnych, szczególnie w kontekście uwarunkowań lokalnych i dynamicznie zmieniających się potrzeb społecznych. Brak standardów pozwala na bardziej indywidualne podejście do poszczególnych projektów urbanistycznych.

VII. UZASADNIENIE SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13b W PLANIE OGÓLNYM GMINY

Art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ww. ustawy.

Wskazane uwarunkowania stanowią:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:

- a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 5) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

1. Ustalenia Strategii rozwoju

Dla powiatu bieruńsko – łędzińskiego sporządzana jest „Strategia rozwoju ponadlokalnego gmin powiatu Bieruńsko – Łędzińskiego i powiatu na lata 2025 – 2035+”.

Zgodnie z projektem Strategii określono wizję rozwoju gmin powiatu: **„Powiat Bieruńsko-Łędziński i jego Gminy w 2035 roku – obszarem odpornym na wstrząsy i zagrożenia, miejscem wysokiej jakości życia, innowacyjnej, zrównoważonej i sprawiedliwej gospodarki oraz czystego i zdrowego środowiska”.**

Na podstawie wizji określono 4 cele strategiczne:

CEL STRATEGICZNY 1. INNOWACYJNA GOSPODARKA ZAPEWNIAJĄCA GODNE MIEJSCA PRACY

CEL STRATEGICZNY 2. BEZPIECZNI I SPOKOJNI O PRZYSZŁOŚĆ MIESZKAŃCY

CEL STRATEGICZNY 3. CZYSTE, ZDROWE I DOBRZE URZĄDZONE ŚRODOWISKO PRACY I ZAMIESZKANIA

CEL STRATEGICZNY 4. SPRAWNE ZARZĄDZANIE POWIATEM I GMINAMI ZAPEWNIAJĄCE ODPORNOŚĆ NA ZAGROŻENIA.

Zgodnie z 3 celem strategicznym **Czyste, zdrowe i dobrze urządzone środowisko pracy i zamieszkania** który odnosi się do szeroko rozumianego gospodarowania przestrzenią Powiatu. W 2035 r. Powiat jest bardzo dobrze

skomunikowany z miastami Metropolii oraz innymi ważniejszymi ośrodkami miejskimi, jak: Bielsko-Biała, Oświęcim, Chrzanów i – dalej – Kraków. Dotyczy to połączeń drogowych (m.in. trasy ekspresowej S1), a także kolejowych (tam, gdzie to możliwe). W powiecie funkcjonuje sprawny i satysfakcjonujący mieszkańców transport publiczny. Rezerwy terenowe, w szczególności powstałe w wyniku zaprzestania działalności wydobywczej są przygotowane do zagospodarowania dla innych działalności gospodarczych (logistyka, przetwórstwo przemysłowe, produkcja energii odnawialnej) oraz na cele mieszkaniowo-usługowe. Trwa proces remediacji terenów pokopalnianych. Dzięki działaniom podjętym przez Gminy Powiatu oraz inne ośrodki Metropolii, stan środowiska naturalnego, w tym powietrza i wód powierzchniowych, spełnia normy czystości. Dzięki inwestycjom prowadzonym we współpracy z władzami państwowymi zapewniono bezpieczeństwo przeciwpowodziowe.

Gospodarka przestrzenna Gmin Powiatu została skoordynowana, zapewniając koncentrację nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w obszarach uzupełniania zabudowy, ograniczając tym samym ingerencję w tereny wolne od zabudowy. Trwa proces realizacji lokalnych centrów usługowych, które są dostępne transportem publicznym. Sprawny transport międzygminny, komfortowe centra przesiadkowe i parkingi Park&Ride ułatwiają przewóz osób, w szczególności młodzieży, transportem publicznym z Gmin Powiatu do ośrodków miejskich Metropolii.

W ramach powyższego celu wskazano ***Cel operacyjny 4.3. Skoordynowana w skali Powiatu gospodarka przestrzenna.***

Zapewnienie skoordynowanego w skali Powiatu systemu zagospodarowania przestrzennego stanowi jedną z kluczowych wyzwań niniejszej Strategii. Głównym instrumentem jest przy tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej, opisany w dalszej części niniejszego dokumentu. Model ten zakłada następujące elementy ukierunkowujące planowanie przestrzenne: densyfikację obszarów uzupełniania zabudowy, koncentrację nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych, wykorzystanie istniejących i powstających rezerw terenowych oraz poprawę dostępności usług publicznych

4.3.1. Koordynacja przestrzenna planów ogólnych gmin dla zachowania ciągłości struktury i funkcji przestrzeni Powiatu, w zgodzie z modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej i nawiązując do celów i kierunków działania niniejszej Strategii;

4.3.2. Koncentracja nowej zabudowy wokół istniejących ciągów komunikacyjnych, ukierunkowana na ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny zielone;

4.3.3. Wykorzystanie rezerw terenowych wynikających z transformacji gospodarki lokalnej na nowe aktywności gospodarcze oraz zabudowę mieszkaniową;

Właściwy model struktury przestrzenno-funkcjonalnej stanowi odwzorowanie w przestrzeni przyjętych w strategii celów i kierunków działań, będąc swego rodzaju projekcją stanu docelowego.

Odnosząc model struktury funkcjonalno-przestrzennej do kwestii zarządzania Powiatem i Gminami skoncentrowano się na Celu operacyjnym 4.3. Skoordynowana w skali Powiatu gospodarka przestrzenna.

Polityka przestrzenna winna w pierwszym rzędzie sterować rozwojem mieszkalnictwa. Stanowi ono swego rodzaju wyznacznik zmian funkcjonalno-przestrzennych, jako pierwotnych funkcji urbanizacyjnych. Mieszkalnictwo jest też najrozleglejszą formą zagospodarowania terenu

Świadoma gospodarka przestrzenna powinna przeciwdziałać temu procesowi poprzez koncentrację zabudowy i wzrost intensywności zagospodarowania, w szczególności w obszarach centralnych miast stanowiących naturalne zaplecze dla rozwoju centrów gminnych i lokalnych. W związku z powyższym w Modelu zastosowano następujące rozwiązania:

Zaproponowano wprowadzenie zasady koncentracji zabudowy – w pierwszym rzędzie w granicach wyznaczonych jako obszar uzupełniania zabudowy. Metodę przyjęto w kontekście przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem zasad określonych w art. 1 ust. 2 pkt. 4 tej

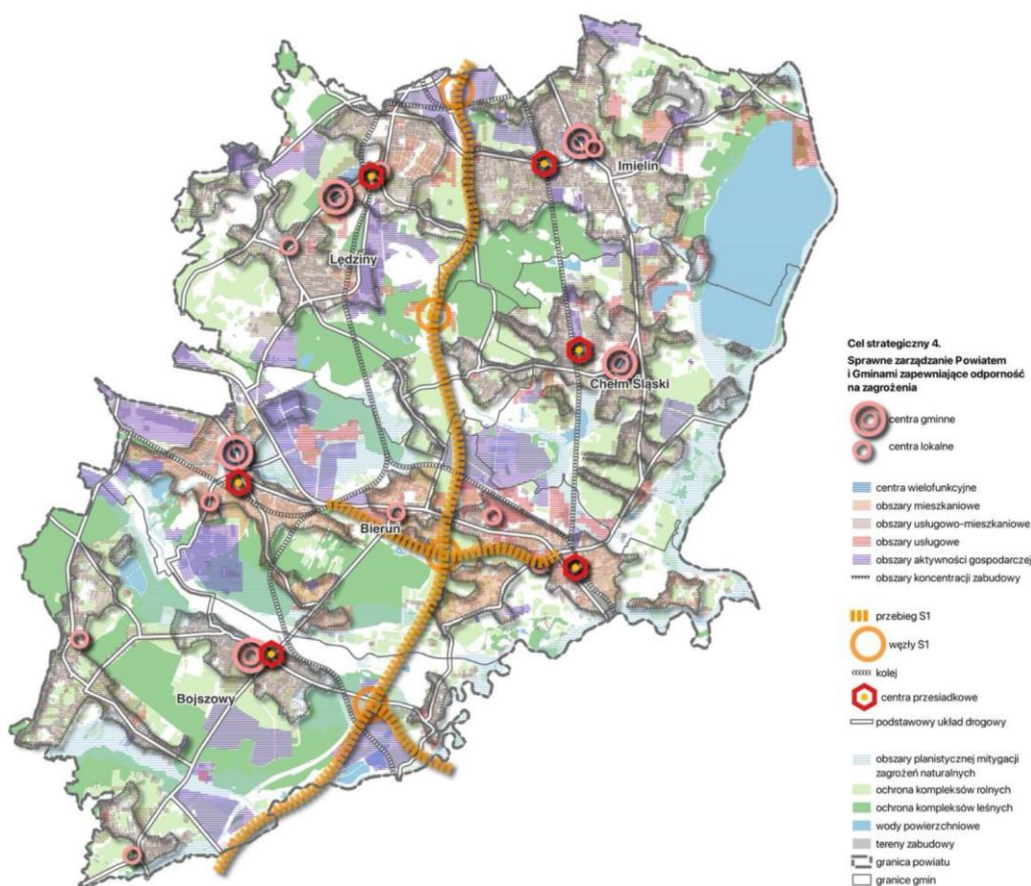
ustawy w granicach ustalonego w planach ogólnych gmin zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Szczególną przy tym uwagę należy zwrócić na skoordynowanie obszarów zabudowy na obszarach położonych przy granicach z sąsiednimi gminami. W większości przypadków ograniczać to będzie wyznaczanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

W ślad za procesami koncentracji zabudowy mieszkaniowej i wzrostem jej intensywności w obszarach centralnych, nastąpić powinien rozwój centrów wielofunkcyjnych – gminnych, który w procesie „umiastowienia” pociągnie za sobą wzrost intensywności zabudowy o charakterze „mixed-use”. Pozwoli to na koncentrację w odpowiednich proporcjach usług zarówno publicznych, jak i komercyjnych oraz odpowiednie przekształcanie przestrzeni publicznych i zieleni. Uzupełnieniem struktury usług w mniejszych zespołach mieszkaniowych winny stać się centra lokalne o podstawowym programie funkcjonalnym, odpowiadającym najpilniejszym potrzebom mieszkańców. Rozważać należy zarówno tworzenie nowych, jak i często stosowane uzupełnianie istniejących centrów komercyjnych o funkcje publiczne. Szczególnym przypadkiem są: Bieruń i Łędziny, gdzie wytworzył się układ bipolarny, w którym w procesie planistycznym należy przewidzieć właściwą hierarchizację i komplementarność istniejących centrów.

Równie dużą wagę należy przyłożyć do rozwiązań infrastrukturalnych, w szczególności projektowania wewnętrznych układów komunikacyjnych w rozległych zespołach mieszkaniowych. Powinno to być narzędziem racjonalizacji struktur przestrzennych.

Polityka planistyczna winna zostać ukierunkowana na daleko posuniętą ochronę zwartych kompleksów leśnych i rolnych, stanowiących fundament zarówno ekosystemu środowiskowo-przyrodniczego, jak i struktury krajobrazu.

Syntetycznie przedstawione zagadnienia ujęto na poniższym rysunku.



W zakresie ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej ustala się w projekcie strategii:

Przyjmuje się następujące **kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej**:

- dla zahamowania procesu „rozlewania się” zabudowy rekomenduje się jej zagęszczenie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy (w rozumieniu UOPIZP) przy jednoczesnym dążeniu do ograniczania wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej;
- zaleca się rewizję istniejących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w sąsiedztwie trasy S1 pod kątem ograniczeń zabudowy mieszkaniowej z uwagi na zagrożenia hałasem oraz zanieczyszczeniami komunikacyjnymi;
- przypisanie szczególnego znaczenia planowaniu obszarów centralnych gmin jako stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, uzupełnionych funkcjami usługowymi wraz ze zwiększeniem intensywności ich zabudowy,
- kształtowanie centrów gminnych i lokalnych w postaci stref usług mieszanych: terenów infrastruktury społecznej oraz usług komercyjnych;
- rozwój układów bipolarnych w Bieruniu i Łędzinach, poprzez właściwą hierarchizację i komplementarność istniejących centrów;
- zapewnienie w aktach planowania przestrzennego w rozległych obszarach mieszkaniowych wymagań dotyczących konieczności funkcjonowania sprawnych wewnętrznych układów komunikacyjnych.

Uzasadnienie zwiększenia terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym

Zwiększenie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym znajduje bezpośrednie uzasadnienie w celach, kierunkach działań oraz wnioskach wynikających ze „Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Gmin Powiatu Bieruńsko-Łędzińskiego i Powiatu na lata 2025–2035+”.

1. Wykorzystanie potencjału przestrzennego i rezerw terenowych

Strategia wskazuje na istotne **rezerwy terenowe dla rozwoju funkcji mieszkaniowych i gospodarczych**, szczególnie w kontekście wygaszania działalności górniczej oraz przekształceń terenów przemysłowych

Zwiększenie terenów zabudowy umożliwi racjonalne zagospodarowanie tych obszarów, w tym:

- terenów pokopalnianych po ich remediacji,
- obszarów o niskiej intensywności zagospodarowania,
- terenów dobrze skomunikowanych w układzie metropolitalnym.

2. Wsparcie transformacji gospodarczej i tworzenia miejsc pracy

Jednym z kluczowych wyzwań strategicznych jest **transformacja gospodarcza po odejściu od górnictwa** oraz konieczność tworzenia nowych miejsc pracy

Zwiększenie terenów inwestycyjnych:

- umożliwi lokalizację nowych działalności gospodarczych (przemysł, logistyka, usługi),
- wpisuje się w cel operacyjny dotyczący **elastycznej oferty terenów inwestycyjnych i mieszkaniowych**,
- sprzyja przyciąganiu inwestorów oraz rozwojowi przedsiębiorczości.

3. Poprawa atrakcyjności osiedleńczej i przeciwdziałanie depopulacji

Strategia wskazuje na:

- odpływ młodych mieszkańców,
- potrzebę **zwiększenia atrakcyjności zamieszkania i przyciągania nowych mieszkańców**

Zwiększenie terenów mieszkaniowych:

- umożliwi rozwój nowoczesnej oferty mieszkaniowej,
- stworzy warunki dla napływu ludności,

- wspiera realizację polityki demograficznej i migracyjnej.

4. Realizacja modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej

Dokument strategiczny zakłada:

- **koncentrację nowej zabudowy w powiązaniu z istniejącą infrastrukturą transportową,**
- rozwój zabudowy jako uzupełnienie istniejących struktur osadniczych.

Zwiększenie terenów zabudowy jest zasadne pod warunkiem:

- ich lokalizacji w obszarach dobrze skomunikowanych,
- zapewnienia dostępu do infrastruktury technicznej i społecznej,
- ograniczenia rozpraszania zabudowy.

5. Rozwój funkcji mieszkaniowo-usługowych i lokalnych centrów

Strategia zakłada rozwój:

- **lokalnych centrów usługowych,**
- dostępności usług publicznych i komercyjnych.

Większa podaż terenów:

- umożliwi równoważenie funkcji mieszkaniowych i usługowych,
- poprawi dostęp mieszkańców do usług,
- wpłynie na jakość życia.

6. Wzmocnienie pozycji w strukturze metropolitalnej

Położenie powiatu w Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii stanowi istotny atut rozwojowy.

Zwiększenie terenów zabudowy:

- pozwala wykorzystać presję inwestycyjną z obszaru metropolii,
- wzmacnia rolę powiatu jako zaplecza mieszkaniowo-gospodarczego,
- sprzyja integracji funkcjonalnej z większymi ośrodkami.

7. Poprawa efektywności gospodarowania przestrzenią

Strategia identyfikuje problem:

- rozproszonej zabudowy o niskiej intensywności,
- utrudnionego dostępu do infrastruktury

Zwiększenie terenów zabudowy w sposób planowy:

- umożliwia **uporządkowanie struktury przestrzennej,**
- sprzyja koncentracji inwestycji,
- poprawia efektywność ekonomiczną infrastruktury.

Wnioski końcowe

Zwiększenie terenów przeznaczonych do zabudowy w planie ogólnym:

- jest zgodne z celami strategicznymi rozwoju powiatu,
- stanowi narzędzie realizacji transformacji gospodarczej i demograficznej,
- umożliwia wykorzystanie rezerw terenowych i potencjału metropolitalnego,
- przyczynia się do poprawy jakości życia mieszkańców.

Jednocześnie działanie to powinno być realizowane w sposób zrównoważony, z uwzględnieniem:

- ochrony środowiska,
- zagrożeń powodziowych,
- zasad koncentracji zabudowy i efektywnego wykorzystania infrastruktury.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Sejmik Województwa Śląskiego uchwałą Nr V/26/2/2016 z dnia 29 sierpnia 2016 r. przyjął Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 13.09.2016r., poz.4619).

Według w/w planu gmina Łędziny została włączona do „Miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Metropolii Górnośląskiej”, obejmującej 23 miasta i 29 gmin. Metropolia Górnośląska to centralny obszar rozwojowy województwa śląskiego o znaczeniu europejskim.

Ponadto obszar miasta został wskazany jako:

1) Obszar funkcjonalny szczególnego zjawiska w skali makroregionalnej ze względu na:

- Obszar terenów zamkniętych.

Tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

W strefach ochronnych ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Przepisów tych nie stosuje się jednak do terenów kolejowych, które są także terenami zamkniętymi.

Wyznaczenie obszarów terenów zamkniętych ma za zadanie określić w polityce rozwoju województwa prawidłowego funkcjonowania systemów obrony krajów w zakresie wykorzystania infrastruktury drogowej, kolejowej i lotniczej na potrzeby przewozów wojskowych. Rozwój winien być ukierunkowany na zachowanie funkcji podstawowych terenów zamkniętych bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa

z jednoczesnym wykorzystaniem cech tych obszarów do rozwoju regionu.

2) Obszar kształtowania potencjału rozwojowego ze względu na:

- Obszar cenny przyrodniczo, który stanowi jednocześnie główny walor turystyczny województwa śląskiego, stwarzając możliwości rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej regionu. Funkcja ta jest ważnym czynnikiem nie tylko wzrostu, ale także aktywizacji gospodarczej wielu obszarów regionu. Jednakże rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnej na obszarach cennych przyrodniczo winien zostać podporządkowany zachowaniu różnorodności biologicznej.
- Obszar ochrony krajobrazów kulturowych. W skład obszaru ochrony krajobrazów kulturowych wchodzi gmina, na terenie której zlokalizowane są poszczególne elementy dziedzictwa. Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę zasobów dziedzictwa kulturowego, zarówno materialnych jak i niematerialnych, mających szczególne znaczenie dla zachowania tożsamości regionu, kształtowania turystycznej i gospodarczej atrakcyjności województwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy.
- Obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych. Na terenie województwa eksploatuje się zarówno wody powierzchniowe, jak i podziemne. Użytkowe wody podziemne w województwie śląskim występują przede wszystkim w utworach czwartorzędu, trzeciorzędu, kredy, jury, triasu, karbonu i dewonu, a dla ochrony najcenniejszych ich zasobów wydzielone zostały Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP) oraz Lokalne Zbiorniki Wód Podziemnych (LZWP, dawne GZWP): 452 Zbiornik Chrzanów;
- Obszar udokumentowanych złóż kopalin. Rozwój obszaru powinien być ukierunkowany na ochronę terenów złóż umożliwiającą ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska.

Zasady gospodarowania przestrzenią:

- 1) Przestrzeń trzeba gospodarować oszczędnie.
- 2) Kompozycje przestrzenne i systemy techniczne mają być trwałe.
- 3) Nie wolno dopuszczać do wyłączania jakichkolwiek terenów z użytkowania; użytkowanie tymczasowe jest lepsze niż pozostawienie terenu samemu sobie.
- 4) Otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono - niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną.
- 5) Wybierając teren pod inwestycję w infrastrukturę techniczną trzeba preferować tereny już uprzednio zagospodarowane (poprzemysłowe, pozurbanizowane), a nie tereny zielone.

- 6) Wszystkie systemy (transportowy i przesyłowy, przyrodniczy, mieszkaniowy i aktywności gospodarczej) mają być ciągle przestrzennie i w sposób uporządkowany się przenikać.
- 7) Strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni.
- 8) Struktury właściwe dla docelowego użytkowania terenu (miasta, strefy aktywności gospodarczej) trzeba wprowadzać od początku, w miarę rozwoju zabudowy.
- 9) Granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności.
- 10) Decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak aby nie utracić wartości przestrzeni.

Dla miejskich obszarów funkcjonalnych przyjmuje się m.in. następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów dziedzictwa kulturowego podkreślających tożsamość miast;
- zapewnienie wielofunkcyjności osiedli i dostępności do usług podstawowych;
- koncentracja struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze (idea zwartych miast);
- ochrona krajobrazów otwartych (ograniczanie suburbanizacji);
- ograniczanie zawłaszczania terenów typu *greenfield* i wykorzystanie terenów typu *brownfield* przy lokalizacji inwestycji;
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
- wyposażenie przestrzeni publicznych w infrastrukturę z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, w tym utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- ograniczanie zjawiska „zawłaszczania” przestrzeni publicznych dotyczącego realizacji inwestycji komercyjnych i prywatnych w obszarach tradycyjnie użytkowanych jako przestrzenie publiczne;
- zapewnianie powiązań przyrodniczych terenów zieleni miejskiej (parki, skwery, zieleńce, ogródki jordanowskie, doliny cieków itp.) z lasami i terenami otwartymi na ich obrzeżach;
- zapewnianie kanałów przewietrzania przeciwdziałających kumulacji zanieczyszczeń powietrza;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;
- wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
- ograniczanie i uspokajanie ruchu samochodowego w obszarach miejskich, przede wszystkim w centrach miast;
- rozwijanie niskoemisyjnego systemu transportu publicznego;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona terenów zabudowanych przed skutkami oddziaływania górnictwa (w tym związanych z płytką eksploatacją) na terenach i obszarach górniczych;
- wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
- wyłączenie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem kompensacji w zakresie retencji wód (przeciwdziałanie zmniejszaniu możliwości retencyjnych zlewni).

Dla obszaru terenów zamkniętych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- integracja przestrzenna terenów zamkniętych z ich otoczeniem funkcjonalnym;
- wprowadzenie regionalnych standardów architektoniczno-urbanistycznych (w wyznaczonych strefach buforowych);
- ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
- ograniczenie zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym wykluczenie możliwości zabudowy w strefach ochronnych terenów zamkniętych.

Dla obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych i Lokalnych Zbiorników Wód Podziemnych;
- ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz likwidowanie istniejących źródeł zanieczyszczeń wynikających z intensywnego użytkowania rolniczego, działalności przemysłowej (w tym zrzutów słonych wód dołowych z kopalń);
- koncentracja terenów inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania;
- usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód;
- zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych;
- realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródeł i mokradeł;
- utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych, renaturalizację rzek i potoków;
- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany;
- ograniczanie lokalizacji działalności wodochłonnej na obszarach deficytów wody służącej do zaopatrzenia ludzi w wodę do spożycia;
- lokowanie elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenach o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania, usuwanie istniejących barier oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;
- optymalizowanie stopnia zagospodarowania turystycznego i powiązania go z naturalną chłonnością środowiska, w tym wyznaczanie stref wyłączonych z użytkowania turystycznego;

- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony i planów zadań ochronnych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu, w obrębie ostańców skalnych i strefach ich ekspozycji oraz szczytowych partiach wzniesień na obszarach parków krajobrazowych;
- wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków, w obrębie ostoi i korytarzy dla nietoperzy, a także stosowanie rozwiązań minimalizujących śmiertelność ptaków związaną z napowietrznymi liniami energetycznymi i farmami wiatrowymi;
- preferowanie lokalizowania elektrowni wodnych wyłącznie na istniejących urządzeniach wodnych i nowo budowanych zbiornikach wodnych przy uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych oraz zastosowaniu rozwiązań zapewniających możliwość migracji organizmów wodnych.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;
- wydobywanie kopalin z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa;
- redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górnictwa, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych;
- rekultywacja terenów przemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Dla obszarów wymagających rewitalizacji przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych założeń i układów urbanistycznych;
- rekultywacja terenów oraz ich integracja z otoczeniem;
- rewitalizacja terenów z wykorzystaniem potencjałów endogenicznych;
- kreowanie przyjaznych przestrzeni publicznych, sprzyjających integracji lokalnej społeczności, przeciwdziałającej segregacji i wykluczeniu społecznemu, przyciągających turystów i inwestorów;
- rewitalizacja zdegradowanej tkanki miejskiej, w tym m.in. dzielnic śródmiejskich, współczesnych osiedli mieszkaniowych z uwzględnieniem: kształtowania przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społeczności lokalnych, kształtowania struktur przestrzennych wspierających aktywizację i przedsiębiorczość społeczną, poprawę stanu bezpieczeństwa publicznego oraz ograniczania niskiej emisji;
- preferowanie lokalizacji usług i aktywności gospodarczych w ciągach komunikacyjnych i na terenach zdegradowanych;
- preferowanie lokalizacji nowej zabudowy jako intensyfikacji użytkowania terenów mieszkaniowych już istniejących.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono obszary funkcjonalne oraz wskazane dla każdej z nich zasady zagospodarowania, w zakresie ustaleń, które są przedmiotem regulacji planu ogólnego tj. poprzez wskazanie

najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych. Dodatkowo uwzględniono wyliczenia chłonności oraz zapotrzebowania pod kątem zapobiegania rozlewaniu się zabudowy oraz ingerencji w obszary chronione. Inwestycje celu publicznego zostały uwzględnione w postaci wyznaczenia odpowiedniej strefy funkcjonalnej.

3. Obszary chronione znajdujące się na obszarze gminy

3.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Zgodnie z dostępnymi danymi określono, iż na terenie opracowania planem ogólnym, nie występują żadne obiekty oraz obszary objęte formami ochrony przyrody, ani ich otuliny.

4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i wały przeciwpowodziowe

W granicach opracowania planu ogólnego występują obszary zagrożone powodzią, które zlokalizowane są w dolinie Potoku Goławieckiego oraz rzeki Mlecznej przebiegającej na terenie sąsiadującego miasta Tychy. Według danych ISOK datowanych na ostatni kwartał 2022 r. i map zagrożenia powodziowego (MZIP), określono lokalizację obszarów, które mogą być zalane w przypadku wystąpienia powodzi o prawdopodobieństwach:

- niskim – powódź raz na 500 lat – 0,2% - obszar zagrożenia zasadniczo mieści się w korycie rzeki przy czym wylewa w miejscach, w których wkracza na tereny biologicznie czynne (roślinność trawiasta, zakrzewienia, zadrzewienia) oraz obszar ograniczony wałami przeciwpowodziowymi;
- średnim – powódź raz na 100 lat – 1% - obszar zagrożenia zasadniczo mieści się w korycie rzeki przy czym największa część wkracza na tereny biologicznie czynne (roślinność trawiasta, zakrzewienia, zadrzewienia) na północ od koryta rzeki,
- wysokim – powódź raz na 10 lat – 10% - obszar zagrożenia zasadniczo mieści się w korycie rzeki oraz obszarze ograniczonym wałami. Obszar zagrożenia wykracza poza koryto w miejscu zagłębienia terenu o podłożu trawiastym.

Dla Potoku Goławieckiego utworzono wały przeciwpowodziowe zarówno na lewym, jak i prawym brzegu rzeki, dla których obowiązuje strefa ochronna 50m od stopy wału.

W odniesieniu do wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału obowiązują przepisy art. 176 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.): w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

- 1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- 2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- 3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzenia darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- 4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- 5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- 6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie miasta Łędziny na podstawie dostępnych danych nie zidentyfikowano obszarów gruntów zmeliorowanych.

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

Na podstawie zgromadzonych informacji, na dzień opracowania uzasadnienia stwierdza się, iż na terenie miasta Łędziny nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie miasta Łędziny mieszkańcy miasta zaopatrywani są w wodę przeznaczoną do spożycia pochodzącą z ujęcia powierzchniowego zlokalizowanego w Kobiernicach. Z kolei Osiedle Rachowy, Centrum, Rotacyjne w Łędzinach oraz pojedyncze budynki przy ul. Łędzińskiej zaopatrywane są w wodę do spożycia z ujęcia dołowego, uzdatnianego przez Stację Uzdatniania Wody przy KWK „Ziemowit” przy ul. Oficerskiej.

Zgodnie ze wskazaniem przez Geologa Krajowego na obszarze miasta zlokalizowane są:

- ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych wraz z proponowaną strefą ochrony – terenu ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w kategorii B, opracowanej w 1967 r. (nr w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym WAG – 197 B) - zgodnie z danymi Państwowej służby Hydrologicznej ujęcie to zostało zlikwidowane;
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z poziomu czwartorzędowego studni głębinowej S-1 w Łędzinach, zatwierdzonej zawiadomieniem Starosty Bieruńskiego z dnia 7 października 2003 r. Zgodnie z danymi Państwowej Służby Hydrogeologicznej, jest to ujęcie pobierające wody z piętra karbońskiego na potrzeby Firmy Dyckehoff Zakład Łędziny.

W obszarze miasta nie ustanowiono stref bezpośrednich i pośrednich dla ujęć wód.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej ujęcia poprzez wskazanie dla każdej z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z danymi Państwowej Służby Hydrologicznej niewielka północno- wschodnia część miasta Łędziny znajduje się w zasięgu wykształconego w utworach triasowych, krasowo- szczelinowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 452 „Zbiornik Chrzanów”.

Zgodnie z charakterystyką głównych i lokalnych zbiorników podziemnych – PSH, głównym poziomem użytkowym GZWP nr 452 jest triasowe piętro wodonośne, występujące w szczelinowo- krasowych utworach węglanowych.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie miasta Łędziny zlokalizowany jest:

- obszar i teren górniczy Łędziny I ustanowiony dla eksploatacji węgla kamiennego oraz metanu pokładów węgla ze złoża Ziemowit przez PGG S.A., data ważności koncesji: 31.08.2044r.;
- obszar i teren górniczy Bieruń II ustanowiony dla eksploatacji węgla kamiennego ze złoża Piast przez PGG S.A., data ważności koncesji: 31.12.2030r.;
- obszar górniczy Wesoła II ustanowiony dla eksploatacji metanu pokładów węgla i węgla kamiennego ze złoża Wesoła

Filarem ochronnym w granicach miasta Łędziny objęty jest teren zabudowań kopalni KWK Piast – Ziemowit Ruch Ziemowit, odcinek linii kolejowej w południowej części miasta, budynek Urzędu Miasta oraz budynek Ośrodka Sportowo – Rekreacyjnego Centrum przy ul. Łędzińskiej.

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

Do zasobów surowcowych występujących na terenie miasta Łędziny należy węgiel kamienny i towarzyszący jego pokładom metan. Węgiel kamienny występuje praktycznie na całym obszarze miasta.

Według bazy internetowej MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie miasta Łędziny znajdują się następujące złoża surowców mineralnych:

- złożę węgla kamiennego wraz z metanem pokładów węgla nr 7101 „Łędziny” – złożę rozpoznane szczegółowo;
- złożę metanu pokładów węgla nr 14011 „Łędziny” – złożę rozpoznane szczegółowo;
- złożę węgla kamiennego nr 299 „Piast” – złożę zagospodarowane. Użytkownikiem złoża jest Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o.;
- złożę węgla kamiennego wraz z metanem pokładów węgla nr 350 „Wesoła” – złożę zagospodarowane. Użytkownikiem złoża jest Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o.;
- złożę węgla kamiennego wraz z metanem pokładów węgla i łupkami ogniotrwałymi nr 374 „Ziemowit” – złożę zagospodarowane. Użytkownikiem złoża jest Polska Grupa Górnicza Sp. z o.o.;
- złożę węgla kamiennego nr 5618 „Ziemowit Pole Wschód” – złożę skreślone z bilansu zasobów.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono ochronę wskazanych powyżej złóż poprzez wskazanie dla każdego z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie miasta Łędziny nie występują obszary uzdrowisk oraz ochrony uzdrowiskowej.

12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie miasta Łędziny, występują następujące obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków:

- A. Kościół filialny pod wezwaniem świętego Klemensa wraz z otoczeniem przy ul. Zabytkowej, z XVIII wieku, barokowy, nr rejestru A/677/66.
- B. Plebania przy kościele św. Anny z XVIII wieku (przebudowana – obecnie Miejska Biblioteka Publiczna) przy ul. Łędzińskiej 88, nr rejestru A/678/66.
- C. Obiekty z otoczenia kościoła parafialnego pod wezwaniem świętej Anny, nr rejestru B/425/73:
 - 1) figura Najświętszej Marii Panny Niepokalanie Poczętej, stojąca na wysokiej kolumnie przed kościołem
 - 2) figura Chrystusa, stojąca na kolumnie przed kościołem
 - 3) figura świętego, flankująca bramę na cmentarzu
 - 4) figura świętego Jana Nepomucena, flankująca bramę na cmentarzu
 - 5) nagrobki Jakuba Hillbgertha, Joanny z domu Hillgerth i Marcina Beera na cmentarzu
 - 6) krzyż z postacią ukrzyżowanego Chrystusa, stojący pośrodku cmentarza
- D. Kostnica na cmentarzu ewangelickim z XVIII przy ul. Ruberga 1 (Hołodunów), numer rejestru A/717/66.
- E. Dawny budynek gminy protestanckiej, z XVIII wieku, częściowo przebudowany w XX wieku Łędziny przy ul. Hołodunowskiej 39 (Hołodunów), numer rejestru A/718/66.
- F. Budynek mieszkalny z XIXw., Łędziny – Hołodunów, ulica Gwarków 6. Granice ochrony obejmują całość obiektu. Obiekt nie istnieje – przewidziany do skreślenia z rejestru A/719/66.
- G. Budynek mieszkalny z XIXw., Łędziny – Hołodunów, ulica Gwarków 8. Granice ochrony obejmują całość obiektu. Obiekt nie istnieje – przewidziany do skreślenia z rejestru A/720/66.
- H. Dwa nagrobki na cmentarzu – pastora Jana Gottlieba Ad Schleirmachera (z XIX wieku) i Beaty Wrazidło z domu Theiner (z około połowy XIX wieku, neogotycki) w Hołodunowie, numer rejestru B/407/73.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

- I. Wyposażenie kapliczki przydrożnej z XIX w. przy ul. Jana III Sobieskiego 31, numer rejestru B/408/73.
- J. Krzyż Męki Pańskiej z XIX w., zlokalizowany na posesji przy ul. Łędzińskiej 155, Łędziny, numer rejestru B/386/2019.
- K. Zabytkowe nagrobki na cmentarzu ewangelickim (Łędziny - Hołodunów): pomnik poległych w I wojnie światowej, nagrobek nauczyciela Carla Lorenza, nagrobki ks. Beera i jego rodziny (6 kamiennych płyt nagrobnych), numer rejestru B/428/2020.

Zabytkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków są:

TABELA 4. WYKAZ OBIEKTÓW UJĘTYCH W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Lp.	Nr karty	Nazwa i adres zabytku, numer działki, symbol na rysunku studium	Numer działki, (numer rejestru zabytków woj. Śląskiego)
1.	1	kościół pw. św. Klemensa z 1770 r.	dz. nr 275/23, nr rejestru 677/66
2.	2	plebania przy kościele św. Anny, obecnie Biblioteka, ul. Łędzińska 86	dz. nr 124/54, nr rejestru 678/66
3.	3	kostnica na cmentarzu ewangelickim, ul. Ruberga 1)	dz. nr 181, nr rejestru 717/66
4.	4	budynek, ul. Hołodunowska 70	dz. nr 128,
5.	6	leśniczówka, obecnie budynek mieszkalny, ul. Gronowa 15	dz. nr 686/10
6.	9	budynek mieszkalny, ul. Hołodunowska 1	dz. nr 2414/157
7.	10	probostwo, obecnie Miejski Ośrodek Kultury, ul. Hołodunowska 39	dz. nr 2829/163, nr rejestru 718/66
8.	15	budynek mieszkalny, ul. Hołodunowska 54	dz. nr 3156/133
9.	16	budynek mieszkalny, ul. Hołodunowska 56	dz. nr 2824/133
10.	21	budynek mieszkalny, ul. Bracka 17	dz. nr 316/56
11.	22	budynek mieszkalny, ul. Kontnego 4	dz. nr 106/60
12.	23	budynek mieszkalny, ul. Kontnego 18	dz. nr 16
13.	24	owczarnia, obecnie budynek mieszkalny, ul. Kontnego 30	dz. nr 46/15
14.	25	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 2	dz. nr 2285/138
15.	26	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 3	dz. nr 2283/138
16.	27	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 5	dz. nr 2287/138
17.	28	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 6	dz. nr 2286/138
18.	29	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 7	dz. nr 2293/138
19.	30	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 8	dz. nr 2288/138
20.	31	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 9	dz. nr 2289/138
21.	32	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 10	dz. nr 2294/138
22.	33	budynek mieszkalny, ul. Kolonia Piast 11	dz. nr 2295/138
23.	34	budynek mieszkalny, ul. ks. Kupilasa 3	dz. nr 37
24.	36	zabudowania przemysłowe kopalni „Ziemowit”, ul. Łędzińska 24	dz. nr 2462/138
25.	38	budynek mieszkalny, ul. Łędzińska 98	dz. nr 585/29
26.	39	budynek mieszkalny, ul. Łędzińska 102	dz. nr 1390/29
27.	43	budynek mieszkalny, ul. Łędzińska 165	dz. nr 525/30
28.	45	budynek mieszkalny, ul. Łędzińska 205	dz. nr 385/6
29.	48	budynek mieszkalny, ul. Sobieskiego 5	dz. nr 790/52
30.	49	budynek usługowy przy barze piwnym, ul. Sobieskiego 29	dz. nr 2667/52
31.	50	budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 2	dz. nr 5
32.	51	budynek mieszkalny, ul. Zamoście 22	dz. nr 633/81
33.	58	budynek mieszkalny, ul. Murckowska 37	dz. nr 648/133
34.	60	klasztor Sióstr Mi/osierdzia św. Karola Boromeusza, ul. Łędzińska 159	dz. nr 722/26

Krzyżami i figurami przydrożnymi postulowanymi do ochrony konserwatorskiej są:

- Goławiec – krzyż przydrożny, skrzyżowanie ul. Goławieckiej i Folwarcznej,
- Goławiec – kapliczka przydrożna ul. Goławiecka
- Goławiec – kapliczka przydrożna, ul. Dzikowa
- Górki – kapliczka słupowa, skrzyżowanie ul. Lipowej i Gronowej
- Górki – krzyż przydrożny, ul. Lipowa (na granicy miasta),
- Hołudunów – krzyż przydrożny, ul. Gwarków,
- Łędziny – kaplica cmentarna, ul. Łędzińska,
- Łędziny – krzyż przydrożny na rozwidleniu dróg Łędzińskiej i Pokoju
- Łędziny – figura św. Jana Nepomucena na postumencie – skrzyżowanie ul. Łędzińskiej i ul. Matejki,
- Łędziny – kapliczka przy ul. Jana III Sobieskiego
- Łędziny – krzyż przydrożny, ul. Jana III Sobieskiego,
- Łędziny – kapliczka murowana z XVIII wieku "Pod lipami", ul. Zabytkowej
- Ratusz – krzyż przydrożny, ul. Ratusz,
- Ratusz – kapliczka słupowa, skrzyżowanie ul. Ratusz i ul. Spacerowej,
- Smardzowice – kaplica przydrożna Matki Boskiej Różańcowej, skrzyżowanie ul. Ułańskiej i ul. Żeromskiego
- Smardzowice – krzyż przydrożny, skrzyżowanie ul. Ułańskiej i ul. Oficerskiej
- Świniowy – krzyż przydrożny, ul. Spacerowa/Murckowska
- Zamoście – krzyż przydrożny – skrzyżowanie ul. Zamoście i ul. Zakole.

Obiektem zabytkowym chronionym na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr XLVIII/377.14 Rady Miasta Łędziny z dnia 29.05.2014 w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Zabytkowej w Łędzinach – etap I) jest: kapliczka murowana z XVIII w. "Pod Lipami" wraz z drzewami (dwie lipy) z otoczeniem.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta występują stanowiska archeologiczne:

TABELA 5. WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH NA TERENIE MIASTA ŁĘDZINY

Nr	Stanowisko	Rodzaj stanowiska	Chronologia
1	Hołudunów, stan 101 – 48 – 16/19	ślad osadnictwa	epoka brązu – kultura łużycka
2	Hołudunów, stan. 101 – 49 – 10/1	punkt osadniczy	późny okres rzymski – kultura przeworska XIV÷XVw. XVI÷XVIIw.
3	Hołudunów, stan. 101 – 49 – 14/21	ślad osadnictwa	kultura łużycka XII÷XIIIw., czasy nowożytny, epoka kamienna (neolit?)
4	Goławiec, stan. 101 – 49 – 2/3	osada wiejska	czasy nowożytny
5	Górki, stan 101 – 49 – 1/2	osada wiejska	czasy nowożytny
6	Łędziny, stan. 101 – 48 – 6/9	punkt osadniczy	czasy nowożytny
7	Łędziny, stan. 101 – 48 – 7/10	punkt osadniczy, osada wiejska	późne średniowiecze, okres nowożytny
8	Łędziny, stan. 101 – 48 – 9/12	punkt osadniczy	okres nowożytny
9	Łędziny, stan. 101 – 48 – 10/13	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa osada wiejska	epoka kamienna?, późne średniowiecze, okres nowożytny
10	Łędziny, stan. 101 – 48 – 15/18	zamek	?
11	Łędziny, stan. 101 – 48 – 17/20	ślad osadnictwa ślad osadnictwa punkt osadniczy	bliżej nieokreślony okres pradziejowy XII÷XIIIw. okres nowożytny
12	Łędziny, stan. 101 – 48 – 18/12	ślad osadnictwa	okres wpływów rzymskich
13	Łędziny, stan. 101 – 48 – 19/13	wał ziemny	okres nowożytny
14	Łędziny, stan. 101 – 48 – 1/16	ślad osadnictwa punkt osadniczy	późne średniowiecze, okres nowożytny
15	Łędziny, stan. 101 – 48 – 2/17	ślad osadnictwa, ślad osadnictwa, punkt osadniczy	epoka kamienna późne średniowiecze, okres nowożytny
16	Łędziny, stan. 101 – 48 – 3/18	osada	epoka kamienna

		punkt osadniczy	okres nowożytny
17	Łędziny, stan. 101 – 48 – 4/19	śląd osadnictwa	epoka kamienna
18	Łędziny, stan. 101 – 48 – 5/23	śląd osadnictwa punkt osadniczy	późne średniowiecze okres nowożytny
19	Łędziny, stan. 101 – 48 – 4/24	śląd osadniczy	późne średniowiecze
20	Łędziny, stan. 101 – 49 – 11/15	punkt osadnictwa	okres nowożytny
21	Łędziny, stan. 101 – 49 – 1/14	śląd osadnictwa, śląd osadnictwa	neolit, okres nowożytny
22	Łędziny, stan. 101 – 49 – 2/20	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	późne średniowiecze okres nowożytny
23	Łędziny, stan. 101 – 49 – 3/22	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	epoka kamienna okres nowożytny
24	Łędziny, stan 101 – 49 – 5/23	śląd osadnictwa śląd osadnictwa	późne średniowiecze okres nowożytny
25	Łędziny, stan 101 – 49 – 5/24	śląd osadnictwa punkt osadniczy	późne średniowiecze okres nowożytny
26	Łędziny, stan 101 – 49 – 6/25	śląd osadnictwa punkt osadniczy	późne średniowiecze okres nowożytny
27	Łędziny, stan. 101 – 49 – 7/26	śląd osadnictwa punkt osadniczy	późne średniowiecze okres nowożytny
28	Łędziny, stan. 101 – 49 – 9/27	śląd osadnictwa punkt osadniczy	późny okres rzymski – kultura przeworska
29	Łędziny, stan 101 – 49 – 10/29	śląd osadnictwa	późne średniowiecze
30	Zamoście, 101 – 48 – 8/11	punkt osadniczy	okres nowożytny

Miasta kultu, pamięci

Na obszarze miasta występują obiekty stanowiące miejsca pamięci:

- Pomnik Weteranów Powstań Śląskich, ul. Łędzińska;
- Obelisk Ufundowany Ku Czcii Pomordowanych Więźniów Obozu Koncentracyjnego w Oświęcimiu Filia Łędziny, ul. Paderewskiego;
- Pomnik nagrobny śp. Ks. Pawła Kontnego rozstrzelanego 1 lutego 1945 roku - wpisany do ewidencji pod numerem ewid. 19/04 (cmentarz parafialny parafii św. Anny w Łędzinach, ul. Zabytkowa;
- Zbiorowy Grób Wojenny Żołnierzy poległych w czasie I wojny światowej wpisany do ewidencji pod nr ewid. 18/04, cmentarz parafialny parafii św. Anny w Łędzinach, ul. Zabytkowa.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty i obszary zabytkowe poprzez wskazanie jak adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie utrzymując określone w prawie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, które określają maksymalne parametry przyszłej zabudowy. Z uwagi na ustawowy zakres planu ogólnego zasady zagospodarowania dotyczące wskazanych powyżej zabytków i obszarów zabytkowych mogą zostać określone na etapie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie miasta Łędziny nie występują obszary pomników zagłady.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi ustalonymi przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe, na obszarze miasta Łędziny są szlaki komunikacji kolejowej, wg wykazu działek wyszczególnionych w załączniku (tom 12) do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z załącznikiem – wykazem nieruchomości (Tom 12: województwo śląskie).

TABELA 6. WYKAZ TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

NUMER DZIAŁKI	IDENTYFIKATOR DZIAŁKI	OBRĘB
318/1	241403_1.0001.318/1	GÓRKI
363/1	241403_1.0001.363/1	GÓRKI
124/36	241403_1.0001.124/36	GÓRKI
268/1	241403_1.0001.268/1	GÓRKI
270/1	241403_1.0001.270/1	GÓRKI
275/1	241403_1.0001.275/1	GÓRKI
279/1	241403_1.0001.279/1	GÓRKI
280/1	241403_1.0001.280/1	GÓRKI
284/1	241403_1.0001.284/1	GÓRKI
288/1	241403_1.0001.288/1	GÓRKI
289/1	241403_1.0001.289/1	GÓRKI
291/1	241403_1.0001.291/1	GÓRKI
296/1	241403_1.0001.296/1	GÓRKI
299/1	241403_1.0001.299/1	GÓRKI
306/1	241403_1.0001.306/1	GÓRKI
307/1	241403_1.0001.307/1	GÓRKI
316/1	241403_1.0001.316/1	GÓRKI
126/35	241403_1.0001.126/35	GÓRKI
136/27	241403_1.0001.136/27	GÓRKI
148/22	241403_1.0001.148/22	GÓRKI
151/22	241403_1.0001.151/22	GÓRKI
153/21	241403_1.0001.153/21	GÓRKI
156/20	241403_1.0001.156/20	GÓRKI
157/20	241403_1.0001.157/20	GÓRKI
158/20	241403_1.0001.158/20	GÓRKI
160/19	241403_1.0001.160/19	GÓRKI
161/19	241403_1.0001.161/19	GÓRKI
171/19	241403_1.0001.171/19	GÓRKI
309/1	241403_1.0001.309/1	GÓRKI
328/1	241403_1.0001.328/1	GÓRKI
130/32	241403_1.0001.130/32	GÓRKI
132/29	241403_1.0001.132/29	GÓRKI
146/23	241403_1.0001.146/23	GÓRKI
974/24	241403_1.0003.974/24	HOŁDUNÓW
745/45	241403_1.0003.745/45	HOŁDUNÓW
752/46	241403_1.0003.752/46	HOŁDUNÓW
753/47	241403_1.0003.753/47	HOŁDUNÓW
760/48	241403_1.0003.760/48	HOŁDUNÓW
761/49	241403_1.0003.761/49	HOŁDUNÓW
768/50	241403_1.0003.768/50	HOŁDUNÓW
769/52	241403_1.0003.769/52	HOŁDUNÓW
2327/46	241403_1.0003.2327/46	HOŁDUNÓW
2311/54	241403_1.0003.2311/54	HOŁDUNÓW
2315/52	241403_1.0003.2315/52	HOŁDUNÓW
966/8	241403_1.0003.966/8	HOŁDUNÓW
967/8	241403_1.0003.967/8	HOŁDUNÓW
968/52	241403_1.0003.968/52	HOŁDUNÓW
969/52	241403_1.0003.969/52	HOŁDUNÓW
971/18	241403_1.0003.971/18	HOŁDUNÓW
977/29	241403_1.0003.977/29	HOŁDUNÓW
978/30	241403_1.0003.978/30	HOŁDUNÓW

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

981/35	241403_1.0003.981/35	HOŁDUNÓW
982/36	241403_1.0003.982/36	HOŁDUNÓW
985/41	241403_1.0003.985/41	HOŁDUNÓW
986/42	241403_1.0003.986/42	HOŁDUNÓW
989/45	241403_1.0003.989/45	HOŁDUNÓW
990/46	241403_1.0003.990/46	HOŁDUNÓW
998/50	241403_1.0003.998/50	HOŁDUNÓW
1001/51	241403_1.0003.1001/51	HOŁDUNÓW
1002/52	241403_1.0003.1002/52	HOŁDUNÓW
1005/53	241403_1.0003.1005/53	HOŁDUNÓW
1006/54	241403_1.0003.1006/54	HOŁDUNÓW
1711/181	241403_1.0004.1711/181	ŁĘDZINY
407/145	241403_1.0004.407/145	ŁĘDZINY
1517/9	241403_1.0004.1517/9	ŁĘDZINY
1001/48	241403_1.0004.1001/48	ŁĘDZINY
1492/1	241403_1.0004.1492/1	ŁĘDZINY
42/7	241403_1.0004.42/7	ŁĘDZINY
417/144	241403_1.0004.417/144	ŁĘDZINY
1716/180	241403_1.0004.1716/180	ŁĘDZINY
1703/184	241403_1.0004.1703/184	ŁĘDZINY
1635/73	241403_1.0004.1635/73	ŁĘDZINY
39/10	241403_1.0004.39/10	ŁĘDZINY
40/10	241403_1.0004.40/10	ŁĘDZINY
1008/190	241403_1.0004.1008/190	ŁĘDZINY
998/47	241403_1.0004.998/47	ŁĘDZINY
1011/16	241403_1.0004.1011/16	ŁĘDZINY
1015/17	241403_1.0004.1015/17	ŁĘDZINY
1019/19	241403_1.0004.1019/19	ŁĘDZINY
1023/19	241403_1.0004.1023/19	ŁĘDZINY
1025/20	241403_1.0004.1025/20	ŁĘDZINY
1028/20	241403_1.0004.1028/20	ŁĘDZINY
1032/21	241403_1.0004.1032/21	ŁĘDZINY
1039/44	241403_1.0004.1039/44	ŁĘDZINY
1041/39	241403_1.0004.1041/39	ŁĘDZINY
1042/39	241403_1.0004.1042/39	ŁĘDZINY
1043/39	241403_1.0004.1043/39	ŁĘDZINY
1046/45	241403_1.0004.1046/45	ŁĘDZINY
1049/55	241403_1.0004.1049/55	ŁĘDZINY
1050/55	241403_1.0004.1050/55	ŁĘDZINY
1051/55	241403_1.0004.1051/55	ŁĘDZINY
1053/55	241403_1.0004.1053/55	ŁĘDZINY
1055/55	241403_1.0004.1055/55	ŁĘDZINY
1056/55	241403_1.0004.1056/55	ŁĘDZINY
1059/60	241403_1.0004.1059/60	ŁĘDZINY
1060/60	241403_1.0004.1060/60	ŁĘDZINY
1063/57	241403_1.0004.1063/57	ŁĘDZINY
1587/78	241403_1.0004.1587/78	ŁĘDZINY
1602/77	241403_1.0004.1602/77	ŁĘDZINY
1619/76	241403_1.0004.1619/76	ŁĘDZINY
1624/70	241403_1.0004.1624/70	ŁĘDZINY
1642/75	241403_1.0004.1642/75	ŁĘDZINY
1644/75	241403_1.0004.1644/75	ŁĘDZINY

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

1645/75	241403_1.0004.1645/75	ŁĘDZINY
1646/75	241403_1.0004.1646/75	ŁĘDZINY
1647/75	241403_1.0004.1647/75	ŁĘDZINY
1649/75	241403_1.0004.1649/75	ŁĘDZINY
1650/75	241403_1.0004.1650/75	ŁĘDZINY
45/16	241403_1.0004.45/16	ŁĘDZINY
980/118	241403_1.0004.980/118	ŁĘDZINY
996/157	241403_1.0004.996/157	ŁĘDZINY
997/157	241403_1.0004.997/157	ŁĘDZINY
998/157	241403_1.0004.998/157	ŁĘDZINY
2694/184	241403_1.0004.2694/184	ŁĘDZINY
1573/38	241403_1.0004.1573/38	ŁĘDZINY
1490/1	241403_1.0004.1490/1	ŁĘDZINY
1498/2	241403_1.0004.1498/2	ŁĘDZINY
1508/5	241403_1.0004.1508/5	ŁĘDZINY
1511/6	241403_1.0004.1511/6	ŁĘDZINY
1514/8	241403_1.0004.1514/8	ŁĘDZINY
1520/10	241403_1.0004.1520/10	ŁĘDZINY
1523/10	241403_1.0004.1523/10	ŁĘDZINY
1526/11	241403_1.0004.1526/11	ŁĘDZINY
1529/12	241403_1.0004.1529/12	ŁĘDZINY
1532/13	241403_1.0004.1532/13	ŁĘDZINY
1535/14	241403_1.0004.1535/14	ŁĘDZINY
1538/17	241403_1.0004.1538/17	ŁĘDZINY
1544/19	241403_1.0004.1544/19	ŁĘDZINY
1547/19	241403_1.0004.1547/19	ŁĘDZINY
1550/20	241403_1.0004.1550/20	ŁĘDZINY
1553/21	241403_1.0004.1553/21	ŁĘDZINY
1556/22	241403_1.0004.1556/22	ŁĘDZINY
1559/23	241403_1.0004.1559/23	ŁĘDZINY
1562/24	241403_1.0004.1562/24	ŁĘDZINY
1565/35	241403_1.0004.1565/35	ŁĘDZINY
1569/36	241403_1.0004.1569/36	ŁĘDZINY
1591/39	241403_1.0004.1591/39	ŁĘDZINY
1596/78	241403_1.0004.1596/78	ŁĘDZINY
1599/77	241403_1.0004.1599/77	ŁĘDZINY
1605/77	241403_1.0004.1605/77	ŁĘDZINY
1608/77	241403_1.0004.1608/77	ŁĘDZINY
1611/61	241403_1.0004.1611/61	ŁĘDZINY
1613/64	241403_1.0004.1613/64	ŁĘDZINY
1616/65	241403_1.0004.1616/65	ŁĘDZINY
1621/69	241403_1.0004.1621/69	ŁĘDZINY
1627/70	241403_1.0004.1627/70	ŁĘDZINY
1629/71	241403_1.0004.1629/71	ŁĘDZINY
1632/72	241403_1.0004.1632/72	ŁĘDZINY
1637/76	241403_1.0004.1637/76	ŁĘDZINY
1966/3	241403_1.0004.1966/3	ŁĘDZINY
1639/74	241403_1.0004.1639/74	ŁĘDZINY
1541/18	241403_1.0004.1541/18	ŁĘDZINY
971/110	241403_1.0004.971/110	ŁĘDZINY
981/152	241403_1.0004.981/152	ŁĘDZINY
1018/188	241403_1.0004.1018/188	ŁĘDZINY

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ŁĘDZINY

1024/178	241403_1.0004.1024/178	ŁĘDZINY
1027/179	241403_1.0004.1027/179	ŁĘDZINY
1047/117	241403_1.0004.1047/117	ŁĘDZINY
1050/117	241403_1.0004.1050/117	ŁĘDZINY
1051/154	241403_1.0004.1051/154	ŁĘDZINY
1054/155	241403_1.0004.1054/155	ŁĘDZINY
390/1	241403_1.0001.390/1	GÓRKI
267/1	241403_1.0001.267/1	GÓRKI
138/26	241403_1.0001.138/26	GÓRKI
140/25	241403_1.0001.140/25	GÓRKI
167/66	241403_1.0001.167/66	GÓRKI
278/1	241403_1.0001.278/1	GÓRKI
419/1	241403_1.0001.419/1	GÓRKI
128/33	241403_1.0001.128/33	GÓRKI
162/19	241403_1.0001.162/19	GÓRKI
164/19	241403_1.0001.164/19	GÓRKI
165/19	241403_1.0001.165/19	GÓRKI
308/1	241403_1.0001.308/1	GÓRKI
392/45	241403_1.0001.392/45	GÓRKI
144/24	241403_1.0001.144/24	GÓRKI
388/2	241403_1.0001.388/2	GÓRKI
134/28	241403_1.0001.134/28	GÓRKI
142/24	241403_1.0001.142/24	GÓRKI
740/422	241403_1.0003.740/422	HOŁDUNÓW
3872/7	241403_1.0003.3872/7	HOŁDUNÓW
732/5	241403_1.0003.732/5	HOŁDUNÓW
734/8	241403_1.0003.734/8	HOŁDUNÓW
738/29	241403_1.0003.738/29	HOŁDUNÓW
2307/56	241403_1.0003.2307/56	HOŁDUNÓW
2309/55	241403_1.0003.2309/55	HOŁDUNÓW
2313/53	241403_1.0003.2313/53	HOŁDUNÓW
2317/51	241403_1.0003.2317/51	HOŁDUNÓW
2319/50	241403_1.0003.2319/50	HOŁDUNÓW
2329/45	241403_1.0003.2329/45	HOŁDUNÓW
2331/42	241403_1.0003.2331/42	HOŁDUNÓW
2333/41	241403_1.0003.2333/41	HOŁDUNÓW
2335/36	241403_1.0003.2335/36	HOŁDUNÓW
2337/35	241403_1.0003.2337/35	HOŁDUNÓW
993/47	241403_1.0003.993/47	HOŁDUNÓW
994/48	241403_1.0003.994/48	HOŁDUNÓW
997/49	241403_1.0003.997/49	HOŁDUNÓW
1493/1	241403_1.0004.1493/1	ŁĘDZINY
999/158	241403_1.0004.999/158	ŁĘDZINY
1004/11	241403_1.0004.1004/11	ŁĘDZINY
1003/11	241403_1.0004.1003/11	ŁĘDZINY
1007/11	241403_1.0004.1007/11	ŁĘDZINY
1974/21	241403_1.0004.1974/21	ŁĘDZINY

Na obszarze opracowania obowiązują zapisy określające strefy ochronne od kolei zgodnie z Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. 2024 poz. 697) dla linii kolejowych w północnej oraz centralnej części miasta.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez wskazanie odpowiedniej strefy w otoczeniu terenu zamkniętego zgodnie z wnioskiem Polskich Kolei Państwowych S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Katowicach.

Dla terenów zamkniętych kolejowych wskazano strefę komunikacyjną.

15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie miasta Łędziny nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54).

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na podstawie obowiązującego studium wyznaczono: obszar wymagający rekultywacji (kontynuacji trwających już działań rekultywacyjnych na zamkniętym składowisku odpadów wydobywczych KWK „Ziemowit”, polegających na kształtowaniu docelowej bryły obiektu z użyciem odpadów wydobywczych - rekultywacja w kierunku zieleni urządzonej i nieurządzonej) oraz obszar wymagający remediacji - „Wapienka” w rejonie ul. Wygody (teren powojenny o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi [w tej sprawie toczy się postępowanie wszczęte z urzędu przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach w sprawie wpisu o potencjalnym historycznym zanieczyszczeniu powierzchni ziemi tego terenu do rejestru historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi - pismo WSI.513.66.2019.MB z marca 2019 r.]).

Nie wyznaczono obszarów zdegradowanych oraz wymagających przekształceń lub rehabilitacji.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na etapie sporządzania planu ogólnego miasta Łędziny nie obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji natomiast w trakcie opracowania jest projekt Opracowania Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Łędziny na lata 2025 – 2035. Zgodnie z obowiązującym Studium wskazano teren rewitalizacji doliny Potoku Goławieckiego występujący w południowej części miasta Łędziny graniczącej z gminą Chełm Śląski. Potok Goławiecki stanowi lewobrzeżny dopływ Wisły. Bierze on początek w Łędzinach po połączeniu rowów A i B, którymi odprowadza się wody dołowe słone KWK „Piast - Ziemowit” Ruch Ziemowit, przepływa przez gminę Chełm Śląski i gminę Bieruń gdzie uchodzi do Wisły. Zmiany wywołane eksploatacją górniczą związane z powstaniem niecki osiadań, spowodowały konieczność podniesienia poziomu koryta i jego obwałowania (tzw. hałdowałami) dla utrzymania dotychczasowych warunków spływu wód powierzchniowych.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu Bieruńsko - Łędzińskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym miasta obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

Hałas może być też rozpatrywany w kategoriach subiektywnych, co stanowiło przedmiot opracowania Państwowego Zakładu Higieny dla hałasu komunikacyjnego. Wg sporządzonej klasyfikacji, uciążliwość odnosząca się do wartości poziomu równoważnego LAeq jest następująca:

- mała uciążliwość: LAeq < 52dB;
- średnia uciążliwość: 52dB < LAeq < 62 dB;
- duża uciążliwość: 63 dB < LAeq < 70 dB;
- bardzo duża uciążliwość: LAeq > 70 dB.

Do głównych źródeł hałasu w granicach terenu objętego opracowaniem należą źródła liniowe, w tym przede wszystkim drogi o znacznym natężeniu ruchu, a w mniejszym stopniu także linie kolejowe.

Do punktowych źródeł hałasu należą tereny zabudowy produkcyjno – przemysłowej oraz prowadzona działalność gospodarcza.

Największy wpływ na kształtowanie poziomu hałasu drogowego mają parametry źródła, tj. parametry ruchu drogowego, natężenie ruchu, udział pojazdów ciężkich oraz prędkość pojazdów.

Hałas powstający wzdłuż linii kolejowych jest bezpośrednio związany z ruchem pociągów.

Na hałas przemysłowy składają się wszelkie źródła dźwięku zlokalizowane na terenach zakładów.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie miasta występują grunty rolne klasy IIIB. W okolicy Blych, ul. Jana III Sobieskiego oraz ul. Waleriana Łukasińskiego. Obecnie dużą część ww. obszarów jest użytkowana na cele rolnicze lub porośnięta zadrzewieniami. Natomiast część gruntów zajmują, zabudowa mieszkaniowa lub usługowa. Zbiorowiska roślinne o charakterze leśnym zajmują niewielki odsetek ogólnej powierzchni miasta Łędziny. Występują w rozproszeniu jako izolowane płyty o nieznacznej powierzchni, głównie w północnej i środkowej części Łędzin.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej tereny poprzez zaliczenie ich do strefy otwartej oraz zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenie miasta Łędziny nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na terenie miasta Łędziny nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**22.1. Obiekty infrastruktury społecznej**

W Łędzinach zlokalizowanych jest wiele jednostek edukacji prawie na wszystkich poziomach.

Wykaz szkół w tabeli poniżej.

TABELA 7. SZCZEGÓŁOWY WYKAZ SZKÓŁ

PLACÓWKĄ	ADRES			
Miejskie Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi Nr1 w Łędzinach	Stadionowa	1	43-140	Łędziny
Miejskie Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi Nr 2 w Łędzinach	Hołodunowska	20	43-143	Łędziny
Miejskie Przedszkole Nr 3 w Łędzinach	Paderewskiego	17	43-140	Łędziny
Miejski Żłobek w Łędzinach	Paderewskiego	5a	43-140	Łędziny
Niepubliczny Punkt Przedszkolny "Kotek Gucio"	Janiny Lewandowskiej	42B	43-143	Łędziny
Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 1 im. Karola Miarki	Paderewskiego	5	43-140	Łędziny
Szkoła Podstawowa z Oddziałami Integracyjnymi Nr 2 im. Gustawa Morcinka	Hołodunowskiej	72	43-143	Łędziny
Szkoła Podstawowa Nr 3 im. J.Ch. Ruberga	Hołodunowska	13	43-143	Łędziny
Szkoła Podstawowa Nr 4 im. Św. Barbary	Goławieckiego	36	43-144	Łędziny

Gmina Łędziny zwraca uwagę na rozwój kulturalny i prowadzenie zdrowego trybu życia mieszkańców poprzez dostęp do wciąż rozwijającej się bazy rekreacyjnej, sportowej oraz wydarzeń kulturalnych.

Do najciekawszych obiektów i przedsięwzięć miasta należą:

- Miejskie korty tenisowe przy ul. Stadionowej,
- Fontanna multimedialna na placu Farskim,
- Ośrodek rekreacyjno – sportowy Centrum przy ul. Łędzińskiej 14,
- Skatepark przy ul. Stadionowej,
- Miejski Ośrodek Kultury w Łędzinach,
- Miejska Biblioteka Publiczna w Łędzinach przy ul. Łędzińskiej 86.

W gminie działają liczne kluby sportowe i stowarzyszenia zrzeszające miłośników aktywności fizycznej:

- Miejski Klub Sportowy Łędziny,
- UKS Akademia Sportu KSB Łędziny,
- Uczniowski Klub Sportowy Orka
- Klub Skatowy OSP Łędziny
- Polski Związek Wędkarski - Koło Nr 32
- Klub Żeglarski "Ziemowit"

Na terenie miasta funkcjonują także różnorodne organizacje tj.:

- Koło Pszczelarzy,
- Pracownia Modelarstwa Lotniczego i Okrętowego LOK,
- Klub Szachowy Górnik Łędziny,
- Szkoła Tańca „Wir”.

W gminie Łędziny funkcjonuje 5 przychodni medycznych.

- Miejski Zespół Opieki Zdrowotnej w Łędzinach ul. Asnyka 2;
- Łubinowa 3 sp. z o.o.;
- FamiliaMed sp.z o.o.;
- Bonifratskie Centrum Medyczne Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością;
- Anna Stachoń-Żołna, Magdalena Gonszcz, Monika Lysko, Damian Gonszcz, Marek Lysko - Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowo.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty poprzez wskazanie jak adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Utrzymano wskaźniki z planu obowiązującego.

22.2. Infrastruktura techniczna

Strefa sanitarna od cmentarzy

Miasto Łędziny jest w posiadaniu trzech cmentarzy, dla których obowiązują strefy sanitarne od cmentarzy w odległości 50, 150 i 500 m, obowiązujące na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

Infrastruktura wodno - ściekowa

Mieszkańcy miasta Łędziny są zaopatrywani w wodę z ujęcia powierzchniowego zlokalizowanego w Kobiernicach, z którego woda uzdatniana jest w Zakładzie Uzdatniania Wody w Czańcu należącym do Górnośląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów w Katowicach. Tylko rotacyjnie mieszkańcy w Łędzinach oraz pojedyncze budynki przy ul. Łędzińskiej zaopatrywane są w wodę do spożycia z ujęcia dołowego, uzdatnianego przez Stację Uzdatniania Wody przy KWK „Ziemowit” w Łędzinach przy ul. Oficerskiej. Głównymi operatorami dostarczającymi wodę dla mieszkańców są Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach S.A. oraz PGK „Partner” Sp. z o.o.

Na terenie miasta zlokalizowane są:

- ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych wraz z proponowaną strefą ochrony – terenu ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w kategorii B, opracowanej w 1967 r.,
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z poziomu

czwartorzędowego studni głębinowej S-1 w Łędzinach, zatwierdzonej zawiadomieniem Starosty Bieruńskiego z dnia 7 października 2003 r.

Odprowadzanie ścieków należy do zadań Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej "Partner" Sp. z o.o. zlokalizowanego przy ul. Łędzińskiej 47 w Łędzinach. Teren zaopatrzonej jest w sieć kanalizacyjną o długości 67,2 km. Ścieki odprowadzane są do 2 oczyszczalni zlokalizowanych na terenie miasta.

Energia elektryczna

Przez teren miasta przebiegają linie elektroenergetyczne należące i eksploatowane przez TAURON Dystrybucja S.A Oddział w Gliwicach.

TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Gliwicach odpowiada za:

- linie napowietrzne wysokiego napięcia (WN) 110 kV relacji:
 - FSM Tychy – Bieruń – Łędziny,
 - Urbanowice – Ziemowit,
 - Ziemowit – Szyb Bronisław,
 - Urbanowice – Piast
 - Urbanowice – Piast – Łędziny,
 - FSM Tychy – Bieruń.
- stację elektromagnetyczną WN/SN Łędziny (LED) 110/20/6;
- linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN) 20 kV;
- linie napowietrzne i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV);
- stacje transformatorowe SN/nN.

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii napowietrznych WN-110 kV — 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych SN — 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii napowietrznych nn-0,4 kV — 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych WN - 3 m (po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii);
- dla linii kablowych SN i nn - 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

W najbliższych latach planowane są nowe inwestycje na terenie miasta Łędziny. TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Gliwicach zamierza zrealizować zadanie wynikające z "Planu Rozwoju TAURON Dystrybucja S.A. Oddział w Gliwicach" obejmujące:

- budowę linii kablowej SN z GPZ Łędziny do linii napowietrznej SN Piast – Łędziny ul. Pokoju, Hołodunowska
- przebudowę linii napowietrznej SN Jaroszwice – Łędziny ul. Wygody,
- przebudowę sieci nN zasilanej ze stacji M0548 oraz likwidacja stacji M0548 – Łędziny Hołodunowska, Działkowców
- przebudowę linii napowietrznej SN Jaroszwice oraz przebudowa stacji M0509 – Łędziny ul. Zabytkowa,
- przebudowę stacji M0530 – Łędziny ul. Asnyka.

Sieć gazowa

Operatorem oraz właścicielem infrastruktury gazowej jest Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. - Oddział Zakład Gazowniczy w Zabrze. Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. nie eksploatuje przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia na terenie miasta.

Dystrybucyjna sieć gazowa – gmina jest zaopatrywana w gaz z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 200 CN 2,5 MPa relacji Chełm Śląski - Tychy (rok budowy - 1958) z odgałęzieniami do stacji redukcyjnopomiarowych (SRP) 1° (stopnia) - DN 80 CN 2,5 MPa w Łędzinach przy ul. Pokoju (przepustowość nominalna 6000 m³/h, obciążenie 10%, stan dobry) i DN 50 CN 2,5 MPa do SRP Łędziny Górki (przepustowość nominalna 600 m³/h, obciążenie

60%, stan średni) oraz DN 100 2,5 MPa w kierunku do SRP Bieruń Nowy os. Piast. Strefa kontrolowana dla gazociągu wynosi 30 m (po 15 m z obu stron osi gazociągu).

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty poprzez wskazanie jak adekwatnej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W odniesieniu do istniejących obszarów obejmujących budynki i budowlę infrastruktury technicznej takie jak GPZ, stacje redukcyjne gazu lub budynki wodociągowe czy kanalizacyjne wskazano jednoznacznie strefę infrastruktury.

22.3. Infrastruktura komunikacyjna

Infrastruktura lotnicza

Obszar objęty opracowaniem znajduje się częściowo w powierzchniach ograniczających zabudowę (dalej „BRA”) od lotniczego urządzenia naziemnego (dalej „LUN”) o numerze z rejestru MET/N/B/4083/0/2009. Strefy ograniczenia wysokości zabudowy układają się południkowo rosnąco z zachodu na wschód. Zakres obejmujący gminę Łędziny plasuje się w wysokościach 395m – 410m.

Infrastruktura komunikacyjna

Układ komunikacyjny miasta jest utworzony głównie przez sieć dróg powiatowych i gminnych, do których należą między innymi ulice Wygody, Łędzińska, Pokoju, Hołdunowska, Murckowska, Ułańska, Księdza Pawła Kontnego, Murckowska, Goławiecka, Lipowa czy też Dzikowa zapewniające ruch w granicach opracowania, jak również komunikację z miastami ościennymi.

Na północy miasta wzdłuż granicy przebiega odcinek drogi krajowej S1, łączącej Łędziny z Tychami i w kierunku północnym z Katowicami, gdzie ma również połączenie z autostradą A4. Na południu gmina Łędziny łączy się z drogą krajową nr 44.

Obecnie w budowie znajduje się odcinek drogi S1 przebiegający po wschodniej części miasta Łędziny. GDDKiA informuje, iż realizuje inwestycję pn. „Budowa drogi S1 Kosztowy - Bielsko-Biała” na odcinku Mysłowice węzeł Kosztowy II - Bielsko-Biała Hałcnów (dawniej Suchy Potok) z podziałem na mniejsze odcinki realizacyjne, w tym obwodnice Bierunia i Oświęcimia. Planowany termin zakończenia realizacji ww. inwestycji (ostatniego odcinka realizacyjnego) obecnie przewiduje się na 2027 r. Po zrealizowaniu całego odcinka drogi ekspresowej S1 wraz z obwodnicami Bierunia i Oświęcimia istniejący odcinek drogi S1 na terenie miasta Łędziny będący w dotychczasowym zarządzie GDDKiA, zostanie pozbawiony kategorii drogi krajowej i zostanie zaliczony do kategorii drogi wojewódzkiej.

W zakres ograniczeń GDDKiA wskazuje, iż lokalizacja obiektów budowlanych w postaci elektrowni wiatrowych w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni: drogi ekspresowej S1/łącznic węzła nie mniejszej niż półtorakrotność wysokość skrajnego elementu urządzenia służącego produkcji energii wiatru i przy zachowaniu odległości wynikających z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Istotnym aspektem komunikacyjnym, wskazywanym m.in. przez Zarząd Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, jest wdrażanie polityki rowerowej, obejmującej rozbudowę infrastruktury w sposób skoordynowany, co pozwala na stworzenie spójnego systemu zarówno metropolitalnego, jak i lokalnego, pełniącego funkcje transportowe oraz rekreacyjne. Na podstawie Studium Systemu Tras Rowerowych na terenie gminy Łędziny wskazano projektowane trasy rowerowe w części graficznej uzasadnienia.

Przez środkową część miasta przebiega również linia kolejowa umożliwiająca dojazd w kierunku Tych na zachodzie i w kierunku Mysłowic na północy:

- 1) Nr 179 Tychy – Mysłowice Kosztowy MKSB1.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej systemy komunikacyjne poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej.

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

Z dniem 23 czerwca 2025 r. uchwalony został Audyt krajobrazowy dla Województwa Śląskiego. Jest to akt planowania przestrzennego, sporządzony zgodnie z art. 38a ustawy z 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o szczegółową metodologię określoną w Rozporządzeniu Rady Ministrów z 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych. W dokumencie tym zidentyfikowane, scharakteryzowane i ocenione zostały krajobrazy, występujące w granicach województwa.

Autorzy projektu *Audyty krajobrazowego* nie wskazali w granicach opracowania krajobrazów priorytetowych, a także obszarów chronionych na terenie miasta Łędziny.

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

Na potrzeby planu ogólnego miasta Łędziny sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz art. 13b ust. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.). Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Jako obszary predysponowane do pełnienia przede wszystkim funkcji przyrodniczych wskazuje się obszary omówione szczegółowo w rozdziale 3.2. *Zasoby przyrodnicze i ich ochrona prawna*. Wskazanie i utrzymanie tych obszarów jako biologicznie czynnych i w stanie niepogorszonym niż obecnie powinno zostać potraktowane priorytetowo i ujęte w procedowanych w przyszłości aktach planowania przestrzennego, w szczególności w projektowanym planie ogólnym miasta.

Ponadto wskazuje się również:

- podmokłe łąki występujące w dnach dolin potoków, śródleśne trwałe mokradła, wilgotne łąki i lasy na obszarze osiadań górniczych, stanowiące siedliska dla wielu rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt, stanowiące korytarze ekologiczne jak również miejsca przewietrzania terenu;
- doliny rzeczne i zbiorniki wodne wraz z roślinnością wodną i szuwarową oraz pasem roślinności przybrzeżnej – obszary te powinny zostać wyłączone z możliwości zabudowy nie tylko ze względów przyrodniczych ale również ze względu na zagrożenie powodzią i pełnione funkcje korytarzy ekologicznych;
- tereny leśne odgrywające bardzo ważną rolę biocenotyczną i siedliskową, glebo- i wodochronną jak również stanowiące ostoje zwierzyny;
- część terenów rolniczych stanowiących obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zwłaszcza w rejonie miejscowości Błych i tereny w dolinie Potoku Stawowego oraz rzeki Przyrwy;
- tereny zieleni miejskiej, skwery i zieleńce w obrębie już istniejących osiedli wraz z terenami ogródków działkowych;
- wzniesienia i punkty widokowe na terenie miasta, zwłaszcza rejon góry Klimont, zadrzewione i zakrzewione wyrobiska i wąwozy na obrzeżach wzniesień.

W ramach utrzymania harmonijnego krajobrazu w gminie wskazuje się w szczególności:

- ochronę naturalnego charakteru dolin rzecznych, w tym utrzymanie łąk i pastwisk;
- pozostawienie otwartych użytków rolnych, pól uprawnych, łąk wraz z zielenią śródpolną;
- odsunięcie zabudowy od lasów – umożliwienie swobodnego dostępu do kompleksów leśnych;
- rekultywację terenów zdegradowanych, w tym składowiska odpadów pogórnictwa – wkomponowanie ich krajobraz miasta.

Pod względem przydatności terenów do zabudowy, tereny najmniej przekształcone, poza wpływami bezpośrednimi eksploatacji górniczej obejmują południowe fragmenty miasta (rejon miejscowości Błych, Goławiec i części m. Górki) bez ograniczeń w zabudowie (kategoria A) natomiast pozostałą część miasta w większości zajmują tereny przekształcone, objęte deformacjami ciągłymi, w części narażone na podtopienia i niecki osiadań. Są to tereny z ograniczeniami w wykorzystaniu budowlanym, przydatne warunkowo pod zabudowę (kategoria B1, B2). Niewielką część miasta zajmują tereny silnie przekształcone, zdegradowane, stanowiące tereny przemysłowe i zwałowiska – tereny te klasyfikowane są jako nieprzydatne pod zabudowę (kategoria C).

W przyszłym zagospodarowaniu miasta wskazuje się na zachowanie określonych funkcji miasta z podziałem na wyznaczone strefy aktywności produkcyjnej, usługowej, mieszkaniowej czy przyrodniczej przez nawiązanie nowo wprowadzonych form do już istniejącego zagospodarowania oraz kształtowania nowych terenów zabudowanych z dużym udziałem zieleni.

Wyjaśnienie uwzględnienia w planie ogólnym:

W planie ogólnym uwzględniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska oraz zapewniono proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia poprzez wskazanie najbardziej dopasowanej do stanu istniejącego strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy jednoczesnym oszczędnym i wynikającym z potrzeb przeznaczaniu nowych terenów pod urbanizację.