

UZASADNIENIE DO UCHWAŁY NR ... W SPRAWIE
PLANU OGÓLNEGO GMINY STRZELCE WIELKIE

CZERWIEC 2025

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	4
2.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	4
2.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA OBSZARU GMINY	5
2.3. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY CHRONIONE:	6
1) FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	6
2) OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	6
3) OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	7
4) TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	8
5) STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	8
6) OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	8
7) TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	8
8) OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	9
9) ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW 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 ZABYTEKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	9
10) OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	11
11) TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	12
12) OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	12
13) OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	12
14) OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	12
15) OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	12
16) GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	12
17) ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	13

18) OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	13
2.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	14
1) INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	14
2) INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	14
3) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	15
2.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	15
2.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	15
2.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	15
1) OBSZARY, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	17
2) OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, TO JEST DLA KTÓRYCH NIE OBOWIĄZUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE INNE NIŻ UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	19
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	21
3.1 GRANICE STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	21
1) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ	21
2) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ	22
3) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	27
4) STREFA USŁUGOWA	37
5) STREFA GOSPODARCZA	39
6) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ	39
7) STREFA ZIELENI I REKREACJI	44
8) STREFA CMENTARZY	45
9) STREFA GÓRNICICTWA	45
10) STREFA OTWARTA	46
11) STREFA KOMUNIKACYJNA	48
3.2 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	49

4. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE	51
1) ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO;	51
2) ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.	51

1. WSTĘP

Przyjęcie niniejszej uchwały stanowi realizację Uchwały Nr VIII/40/24 Rady Gminy Strzelce Wielkie z dnia 30 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego gminy Strzelce Wielkie. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy.

Plan ogólny sporządzony został na podstawie:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej upzp,
- Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- 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. 13 b upzp plan ogólny sporządzono biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym ustalenia aktualnego planu zagospodarowania województwa i rekomendacje w zakresie kształtowania polityki przestrzennej, określone w strategii rozwoju gminy. Pod uwagę wzięto również uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego występujące na obszarze gminy oraz rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej oraz rekomendacje zawarte w audycie krajobrazowym. W niniejszym opracowaniu obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę, a wyznaczając strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, uwzględniono obszary uzupełnienia zabudowy a także tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie pozwalające na realizację takiej funkcji.

W planie ogólnym podzielono obszar gminy rozłącznie na strefy planistyczne. Wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, zawierające profil funkcjonalny przyjętych stref planistycznych oraz wymagane upzp wskaźniki zagospodarowania terenu.

Dokument ten sporządzono w formie danych przestrzennych, które to obejmują lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem ogólnym, a następnie stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – PL-2000, pas 6. (EPSG 2177) wraz z odpowiednimi atrybutami zawierającymi informację o powyższych obiektach.

Niniejsze uzasadnienie zawiera załączniki graficzne, stanowiące prezentację graficzną powyższych danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy Strzelce Wielkie oraz uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego występujących na obszarze gminy.

Plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego, jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przy opracowaniu decyzji ustalających warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Materiały źródłowe wykorzystane przy opracowaniu planu ogólnego:

- 1) Polityka ekologiczna państwa 2030 – przyjęta przez Radę Ministrów dn. 16 lipca 2019 r.;
- 2) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego - uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 Sierpnia 2018 r.;
- 3) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce Wielkie, Strzelce Wielkie 2007;
- 4) Program Ochrony Środowiska dla Gminy Strzelce Wielkie Na Lata 2018 – 2021 z uwzględnieniem perspektywy do roku 2025, Strzelce Wielkie, luty 2018;
- 5) Strategia Rozwoju Gminy Strzelce Wielkie na lata 2021 – 2030;
- 6) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru gminy Strzelce Wielkie (AMBIENT – Bielsko-Biała – kwiecień 2025);
- 7) Roczna Ocena Jakości Powietrza W Województwie Łódzkim, raport wojewódzki za rok 2023 - Łódź, kwiecień 2024 r.;
- 8) Ocena Jakości Wód Podziemnych Na Podstawie Wyników Regionalnego Monitoringu Wód Podziemnych Uzyskanych W 2023 r. z Terenu Województwa Łódzkiego - Łódź, kwiecień 2024 r.;
- 9) Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce – PIG Warszawa 2017 r.;
- 10) Geoportal Powiatu Pajęczańskiego (<https://pajeczanski.e-mapa.net/>);
- 11) Wspólna Platforma Kartografii Geologicznej (<https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>);
- 12) Mapa Glebowo Rolnicza (<https://mapy.geoportal.gov.pl/>);
- 13) Portal Jakościowy Wód Powierzchniowych (<https://wody.gios.gov.pl/pjwp/maps/>);
- 14) Korytarze Ekologiczne – pracownia na rzecz wszystkich Istot (<https://korytarze.pl/mapa/mapa-korytarzy-ekologicznych-w-polsce>);
- 15) Geoportal Województwa Łódzkiego (<https://mapy.lodzkie.pl/>);
- 16) Informatyczny System Osłony Kraju (<https://wody.isok.gov.pl/>);

Materiały kartograficzne:

- 1) zbiór danych ewidencji gruntów i budynków – w postaci wektorowej pochodzący z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego udostępniony przez Starostwo Powiatowe w Pajęcznie, luty 2025 r.
- 2) baza obiektów topograficznych BDOT10K – luty 2025 r. (<https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/baza-danych-obiektow-topograficznych-bdot10k/>)

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

2.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Strategiczne kierunki rozwoju, w tym ogólna polityka przestrzenna gminy, została określona w Strategii Rozwoju Gminy Strzelce Wielkie na lata 2021 - 2030. Dokument ten zawiera szereg ustaleń i rekomendacji mających zastosowanie w kształtowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej. Plan ogólny to dokument o niskim stopniu szczegółowości, którego realizacja następuje poprzez decyzje o warunkach zabudowy (dalej DWZ) oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (dalej MPZP). Plan ogólny wdraża rekomendacje gminnych programów i strategii poprzez następujące działania w ramach niżej wymienionych struktury funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) obszary mieszkaniowe – przeciwdziałanie niekontrolowanej urbanizacji oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy – ujęte w planie, poprzez wyznaczenie obszarów wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w terenach przeznaczonych już na te cele w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy i w szczególnych przypadkach, które uzasadnione są dostępem do dróg publicznych i infrastruktury technicznej;
- 2) tereny nauki, administracji, działalności gospodarczej, w tym produkcji – prowadzenie działań na rzecz poszerzenia terenów przeznaczonych pod inwestycje – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie stref gospodarczych oraz stref usługowych w obszarach posiadających odpowiednie zaplecze infrastrukturalne;
- 3) tereny zielone – kształtowanie struktur przestrzennych wzmacniających jakość środowiska przyrodniczego oraz zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej i przeciwdziałanie fragmentacji środowiska, prowadzącej do izolacji poszczególnych populacji, ochrona systemu obszarów otwartych – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie stref otwartych oraz stref zieleni i rekreacji na podstawie opracowania ekofizjograficznego.
- 4) cały obszar gminy – rozgraniczenie stref produkcji rolniczej od stref o funkcji mieszkaniowo-usługowej, zagospodarowywanie luk między budynkami, tworzenie wielofunkcyjnych budynków – ujęte w planie ogólnym, poprzez wyznaczenie rozłącznie stref gospodarczych i wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową oraz wyznaczenie stref umożliwiających zagospodarowanie w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Przepis art. 13b pkt 1 upzp, który stanowi, że „*Ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego*” wchodzi w życie z dniem 1.01.2026 r. niemniej jednak ustalenia niniejszego planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną wynikającą z powyższych dokumentów.

2.2 USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA DLA OBSZARU GMINY

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego przyjęty został Uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 Sierpnia 2018 r. Plan ten ustala zasady zagospodarowania przestrzennego obszarów funkcjonalnych, będące regułami wdrażania polityki przestrzennej województwa, w odniesieniu do specyfiki poszczególnych obszarów. Dokument ten stawia za cel projektowanie przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.

Główne zasady zawarte w PZPW, to przede wszystkim:

- 1) oszczędne i racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi.
- 2) rozwój energetyki wykorzystującej OZE.
- 3) zwiększanie i poprawa jakości zasobów wodnych.
- 4) zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego
- 5) zachowanie materialnych i niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego
- 6) ochrona i wzmacnianie walorów krajobrazu przyrodniczego
- 7) kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie

W planie ogólnym gminy Strzelce Wielkie uwzględniono cele i kierunki polityki przestrzennej województwa w szczególności poprzez:

- 1) zapewnienie wielofunkcyjności zespołów osadniczych i dostępności do usług podstawowych, czyli wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową.
- 2) koncentracji struktur przestrzennych w oparciu o istniejące układy osadnicze, mająca istotne znaczenie w wyznaczaniu stref w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.
- 3) ochronę krajobrazów otwartych i cennych obszarów przyrodniczych, ograniczenie ingerencji w lokalne korytarze ekologiczne i doliny rzeczne.
- 4) ochronę obiektów dziedzictwa kulturowego, w tym dóbr kultury współczesnej, czyli ustalenie odpowiednich stref dla istotnych elementów krajobrazu, placów, przestrzeni publicznych i budynków, m.in.: Urzędu Gminy i Zespołu kościoła parafialnego pw. św. Marcina.
- 5) dopuszczenie w odpowiednich strefach (zwłaszcza w strefie otwartej SO) elektrowni słonecznych i wiatrowych.

2.3. UWARUNKOWANIA PRZESTRZENNE – OBSZARY CHRONIONE:

1) FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy występuje jeden obszar podlegający ochronie na mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2024, poz. 1478 - dalej u.o.p), ujęty jako użytek ekologiczny

„Wolskie Bagno” o powierzchni 0,79 ha, w sołectwie Wiewiec, w zespole leśnym oddział 74f dz. 74M755 będącym w administracji Nadleśnictwa w Radomsku. Zasady ochrony tego użytku określa uchwała nr XXIX/181/21 Rady Gminy Strzelce Wielkie z dnia 27 października 2021 r. w sprawie użytku ekologicznego "Wolskie Bagno". Zgodnie z ww. uchwałą na terenie użytku ekologicznego zabrania się m.in.:

- 1) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania;
- 2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 3) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 5) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 6) zmiany sposobu użytkowania ziemi;

Użytek ekologiczny „Wolskie Bagno” został w planie ogólnym objęty ochroną poprzez ustalenie, dla terenów leśnych na których jest zlokalizowany, strefy otwartej bez możliwości lokalizacji zabudowy.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym na obszarze gminy nie występują korytarze ekologiczne o znaczeniu regionalnym i krajowym. Najbliższy korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym GKPdC-10B „Załęczański Łuk Warty-Lasy Przedborskie”, przebiega wzdłuż rzeki Warty, w odległości około 4 km na południe od obszaru opracowania. Na dzień dzisiejszy brak jest spójnego systemu integracji ochrony ciągłości ekologicznej na poziomie międzygminnym. Przy czym dobre praktyki planistyczne nakazują chronić pasmowe połączenia obszarów mających przyrodnicze znaczenie. Na omawianym obszarze jest to dolina rzeki Pisi wraz z dopływami, stanowiące lokalny korytarz ekologiczny, w skali gminy – ponieważ jak wyżej wspomniano, trudno jest na dzień dzisiejszy skoordynować i wymusić ciągłość takich elementów na poziomie międzygminnym. Reasumując – władztwo planistyczne gminy kończy się na jej granicach, więc brak jest przesądzenia o należytej kontynuacji korytarzy lokalnych. Korytarze o których mowa powyżej zostały w planie ogólnym objęte ochroną poprzez określenie w obniżeniach rzek i cieków odpowiednich stref (tj. strefy otwarte), bez możliwości lokalizacji zabudowy.

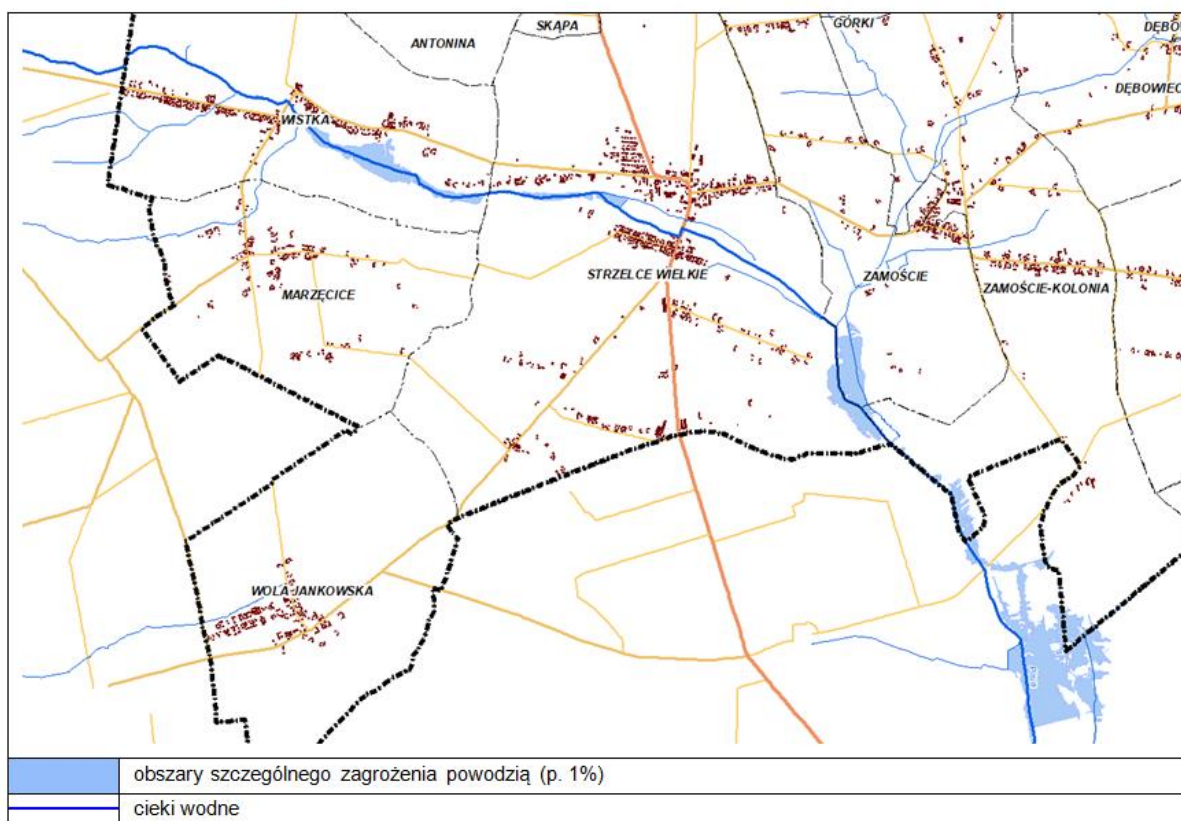
2) OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w tym:

- a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

Nie występują natomiast obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy.

Wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego obszary dotyczą rzeki Pisi, gdzie obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi zarówno wysokie (10%) jak i średnie (1%) zajmują umiarkowaną powierzchnię. Zagrożenie to może występować głównie w lipcu i sierpniu i jest związane z deszczami o dużej intensywności lub o charakterze nawałnym. W gminie Strzelce Wielkie obszary te nie są zabudowane, obejmują obszary łąk, torfowisk i bagien, na których występuje okresowy zalew wód z powodu niedrożności systemu przepływów. Nie zanotowano zjawisk katastrofalnych. Specyfiką terenu jest to, iż po intensywnych opadach woda w szybkim tempie opuszcza podtapiane tereny. Podtapianie, o którym mowa, nie powoduje konieczności ewakuacji ludzi ani zwierząt.



Rys. 1. Obszary zagrożenia powodzią.

3) OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Obszar gruntów zmeliorowanych to tereny użytków rolnych, na które wywierają korzystny wpływ urządzenia melioracji wodnych. Zgodnie z *Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne* (Dz.U 2024 poz. 1087) urządzeniami melioracji wodnej są służące celom regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych. W gminie funkcje rowów melioracyjnych pełnią również tereny wód płynących. Jako bazę danych o obszarach oddziaływania melioracji szczegółowych i obszarach zdrenowanych, na potrzeby niniejszego opracowania wykorzystano „Geoportal Województwa

Łódzkiego”, który zawiera mapę tematyczną „Melioracja”. W planie ogólnym uwzględniono obszary gruntów zmeliorowanych poprzez wybór odpowiedniej strefy funkcjonalnej, w tym przede wszystkim strefy otwartej.

4) TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Ukształtowanie terenu oraz budowa geologiczna gminy Strzelce Wielkie powoduje, że na naturalnych stokach nie występuje ryzyko osuwisk. Dlatego na terenie gminy nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

5) STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Wody podziemne pobierane są na terenie gminy ujęciami służącymi głównie do zaopatrzenia w wodę dla celów socjalno-bytowych. Źródłem wody pitnej są studnie: S-3A (nr dz. 363/8), S-4 (nr dz. 363/4), S-1 (nr dz. 415/1), P-1 (nr dz. 363/6) na ujęciu wody w Zamościu Kolonii oraz S-2 (nr dz. 30/1) w Dębowcu Małym. Dla powyższych ujęć strefa ochrony bezpośredniej została wyznaczona dla posesji na której zlokalizowane są obiekty spółki wodociągowej.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane strefy ochrony bezpośredniej poprzez określenie odpowiednio stref funkcjonalnych, tj. strefy gospodarczej (teren spółki wodociągowej i ujęć) i strefy otwartej (ujęcia).

6) OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Zgodnie z Prawem wodnym obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych to obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Według aktualnych danych w granicach gminy nie wskazuje się obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

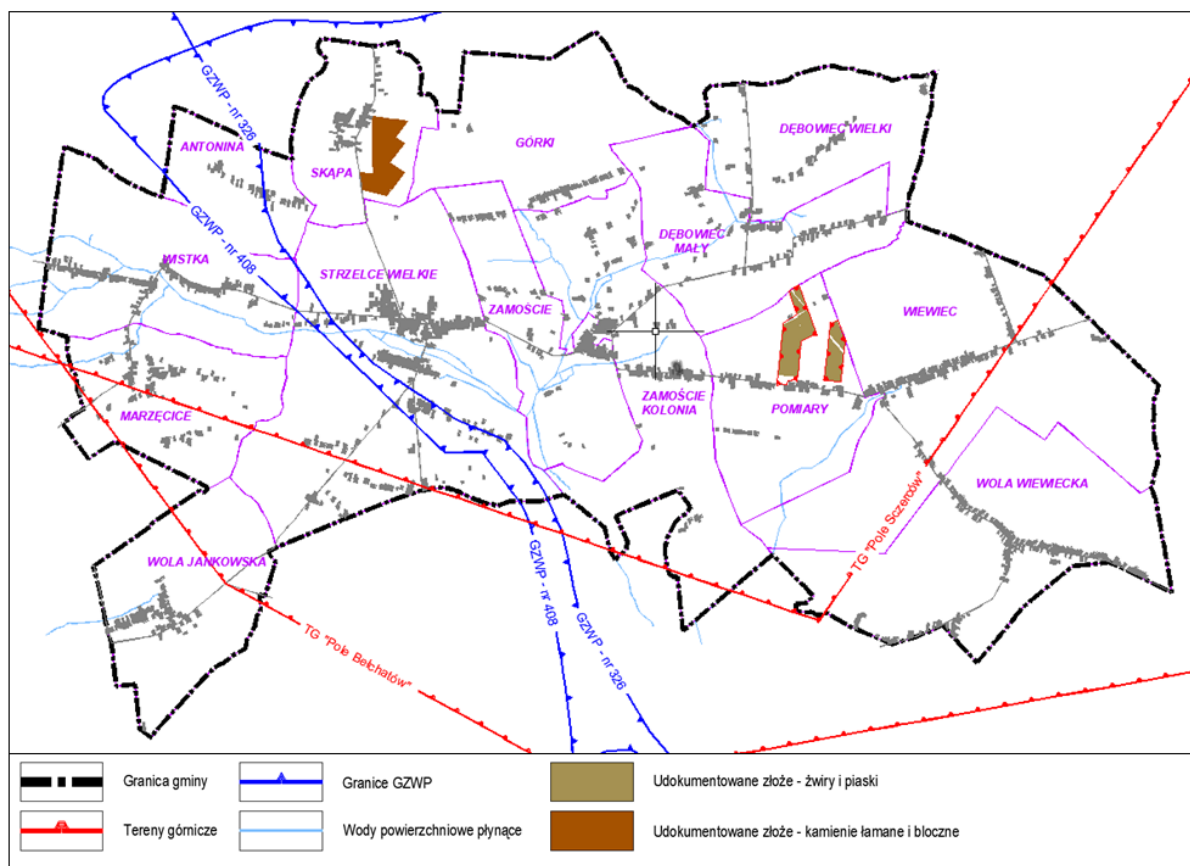
7) TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie gminy wskazuje się granice następujące tereny górniczych:

- 1) „Pomiary”
- 2) „Pomiary I” pole A i B
- 3) „Pomiary II” pole A B i C
- 4) „Pole Bełchatów”
- 5) „Pole Szczerców”

Granice terenów górniczych wymienionych w pkt 1-3 mieszczą się odpowiednio wewnątrz granic obszarów górniczych: „Pomiary”, „Pomiary I” i „Pomiary II”. Obszary te powstały w wyniku prowadzonej obecnie eksploatacji złóż piasków i żwirów, udokumentowanych w granicach gminy.

Natomiast tereny górnicze wymienione w pkt 4 i 5 obejmują znaczną powierzchnię obszaru gminy, lecz powstały one w wyniku eksploatacji KWB Bełchatów, leżącej poza granicami gminy.



Rys. 2. Tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalnin

8) OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W obszarze gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

9) 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

Wśród zabytków istnieją obiekty tworzące zespoły o wartościach historyczno-kulturowych, rekomendowane do ochrony poprzez ustalenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej. Są to:

- zespół kościelno-cmentarny w Strzelcach Wielkich,
- zespół kościoła parafialnego pw. św. Marcina w Wiewcu,
- zespół podworski w Skąpej.

Dla pozostałych zespołów wymienionych w GEZ, tj. Zespół dworsko-parkowy w Strzelcach Wielkich i zespół podworski w Marzęcicach, uznaje się że strefa ochrony konserwatorskiej nie jest konieczna.

Zespoły te nie posiadają już wielu pierwotnych cech, które zostały utracone na rzecz współczesnego sposobu zagospodarowania. Niemniej jednak obiekty te należy chronić, również poprzez odpowiednie ustalanie w planach miejscowych przeznaczeń dla terenów wokół zabytków.

Powyższe rekomendacje nie są wiążące, ponieważ należy je skonfrontować ze stanowiskiem właściwego konserwatora zabytków oraz ze stanem istniejącym na dzień sporządzania MPZP.

Zespoły i obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz w rejestrze zabytków:

Lp	Miejscowość	Ulica/numer/ nr działki	Zespół	Nazwa	Datowanie	Rejestr zabytków
1.	Marzęcice	68A	zespół podworski w Marzęcicach	Obora	koniec XDC w.	
2.	Skąpa	dz. nr 110/1, obr. 0008 Skąpa		Krzyż przydrożny	1936	
3.	Skąpa	dz. nr 117/2, obr. 0008 Skąpa	Zespół podworski w Skąpej	Stajnia	pocz. XDC w.	
4.	Skąpa	dz. nr 182/2, obr. 0008 Skąpa		Krzyż przydrożny	pocz. XDC w.	
5.	Strzelce Wielkie	Częstochowska 1	Zespół kościelno-cmentarny	Plebania	1.30.-40. XX w.	
6.	Strzelce Wielkie	Częstochowska 8a		Cmentarz rzymskokatolicki rodowy	XIX/XX w.	
7.	Strzelce Wielkie	Częstochowska 8a	Zespół dworsko-parkowy	Park	1923	
8.	Strzelce Wielkie	Częstochowska 20	Zespół dworsko-parkowy	Dwór	Ok. 1900	nr A-423zdn. 1.08.2023 r.
9.	Strzelce Wielkie	Klonowa, dz. nr 767/2, obr. 0009 Strzelce Wielkie	Zespół dworsko-parkowy	Spichlerz	1. 30. XX w.	
10.	Strzelce Wielkie			Układ mralistyczny - osada służebna	1386	
11.	Strzelce Wielkie	Ul. Piwna 5		Cmentarz rzymskokatolicki	1938	
12.	Wiewiec			Układ przestrzenny wsi	XIII w., 1386	
13.	Wiewiec	12		Plebania	1897-1898	
14.	Wiewiec	12A	Zespół kościoła parafialnego pw. św. Marcina	Kościół parafialny pw. św. Marcina	1859-1860	nr A-422 z dn. 27.07.2023 r.
15.	Wiewiec	12A	Zespół kościoła parafialnego pw. św. Marcina	Brania	1861, 1905-1910	nr A-422 z dn. 27.07.2023 r.
16.	Wiewiec	12A	Zespół kościoła parafialnego pw. św. Marcina	Cmentarz przykościelny (nieczynny)	ok. XIII w.	nr A-422 z dn. 27.07.2023 r.

17	Wiewiec	12B	Cmentarz rzymskokatolicki w Wiewcu	Cmentarz rzymskokatolicki	1810, 1882	
18	Wiewiec	12B	Cmentarz rzymskokatolicki w Wiewcu	Kaplica pogrzebowa	1916	
19	Wiewiec	dz. nr 1571. obr. 0010 Wiewiec		Kapliczka pw. św. Floriana	1899	
20	Wiewiec	26		Szkoła	1937 r.	
21	Wola Wiewiecka	dz. ni-1463/2, obr. 0013 Wola Wiewiecka		kapliczka rzymskokatolicka	XIX w.	
22	Wola Wiewiecka	dz. nr 417, obr. 0013 Wola Wiewiecka		krzyż przydrożny	XX w.	
23	Wola Wiewiecka			Układ przestrzenny wsi	XIV w.	
24	Zamoście-Kolonia	na części dz. nr 1072 i 1074, obr. 0005 Zamoście-Kolonia		Cmentarz ewangelicki - nieczynny	2 poł. XIX w.	
25	Zamoście-Kolonia	dz. nr 239. obr. 0005 Zamoście-Kolonia		Młyn	pocz. XX w.	

Tabela 1. Obiekty objęte ochroną prawną wpisane do Rejestru Zabytków

Gmina prowadzi Gminną Ewidencję Zabytków (Zarządzenia Nr 0050.29.2024 Wójta Gminy Strzelce Wielkie z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Strzelce Wielkie, w której to ujęto:

- a) wykaz obiektów nieruchomości,
- b) wykaz stanowisk archeologicznych.

Dodatkowo część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera chronione na mocy planu: nieruchomości i zabytki ruchome, a także dobra kultury współczesnej i strefy ochrony konserwatorskiej zespołów urbanistycznych.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane zabytki nieruchome objęte formami ochrony, ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, poprzez dobranie odpowiednich stref funkcjonalnych oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Plan ogólny nie posiada odpowiedniej delegacji ustawowej do tworzenia szczegółowych ustaleń w zakresie ochrony zabytków, jak również szczegółowej lokalizacji przestrzennej zabytków nieruchomości i archeologicznych. Tym nie mniej nie stanowi ograniczeń do ochrony tych zabytków na podstawie MPZP i przepisów odrębnych.

Ustalenie stref planistycznych pozostaje bez znaczenia w przypadku stanowisk archeologicznych – ich ochrona (na podstawie przepisów odrębnych) jest możliwa, niezależnie od profilu funkcjonalnego strefy, na której się znajdują. W związku z powyższym zamieszczenie wykazu stanowisk archeologicznych w niniejszym uzasadnieniu ma charakter wyłącznie informacyjny.

10) OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na podstawie Ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o *ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady* (Dz.U. 2015.2120), stwierdzono brak obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

11) TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W oparciu o Decyzję Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 z późn. zm.) zidentyfikowano działki ewidencyjne określające granicę terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W planie ogólnym uwzględniono wskazane obszary poprzez dobranie odpowiedniej strefy funkcjonalnej, w tym przede wszystkim poprzez wskazanie strefy komunikacyjnej lub innej wnioskowanej przez zarządcę infrastruktury kolejowej.

12) OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Obszary ograniczonego użytkowania wprowadza się wokół prowadzonej działalności, kiedy brak jest możliwości dotrzymania standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub innego obiektu, mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych. Obszar ograniczonego użytkowania może zostać utworzony tylko dla niektórych obiektów, takich jak: oczyszczalnia ścieków, składowisko odpadów komunalnych, kompostownia, trasa komunikacyjna, lotnisko, linia i stacja elektroenergetyczna, instalacja radiokomunikacyjna, radionawigacyjna i radiolokacyjna. Na podstawie Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. 2024.54 z późn. zm. – dalej p.o.ś.) obszary takie zatwierdza Sejmik Województwa w drodze Uchwały. Na obszarze gminy nie stwierdzono obszarów ograniczonego użytkowania.

13) OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy nie stwierdzono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i remediacji. Według informacji Starostwa Powiatowego w Pajęcznie nie były prowadzone prace rekultywacyjne, i aktualnie nie ma wydanych decyzji ustalających kierunek rekultywacji dla żadnego przedsięwzięcia. W przyszłości rekultywacji będą wymagały obszary eksploatacji górniczej udokumentowanych złóż. Plan ogólny uwzględniając w odpowiednich strefach występowanie obszarów złóż oraz obszarów górniczych, uwzględnia również potrzeby w zakresie ich przyszłej rekultywacji.

14) OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na podstawie aktualnie dostępnych danych stwierdza się, że terenie gminy nie występują obszary zdegradowane i wymagające rewitalizacji.

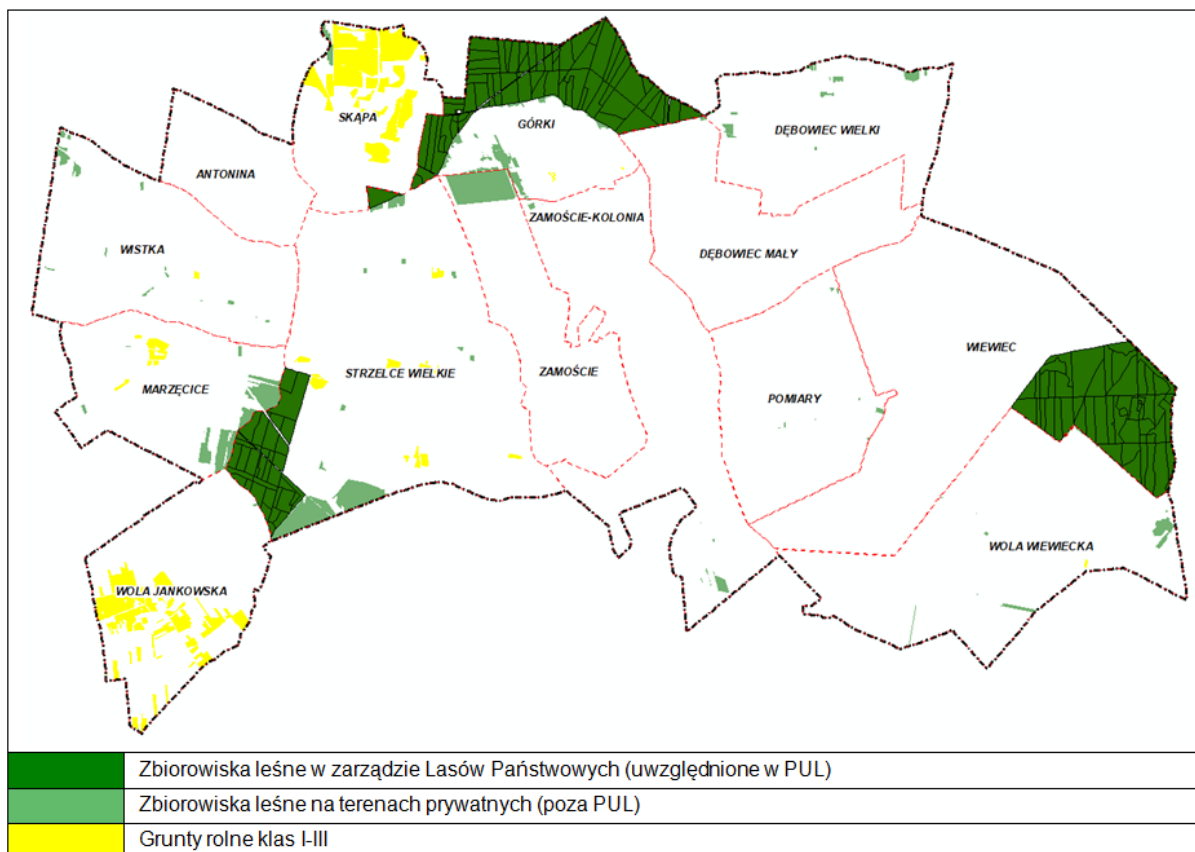
15) OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie Uchwałą nr II/40/24 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa łódzkiego”. Na terenie gminy nie zostały wyznaczone obszary ciche.

16) GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy występują użytki rolne klas III, IIIa i IIIb (dane ze zbioru Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej). Największe nagromadzenie tych gleb występuje w miejscowościach: Skąpa i Wola Jankowska.

Lesistość gminy Strzelce Wielkie jest bardzo niska i nie przekracza 10% powierzchni. Największe kompleksy leśne skupiają się w północnej, wschodniej i południowo-zachodniej części. Zajmują w przybliżeniu powierzchnię około 741 ha - z czego około 171 ha należy do osób prywatnych, zaś pozostałe użytki stanowią lasy państwowe, w zarządzie Nadleśnictwa Radomsko. Największe, zwarte kompleksy leśne występują w granicach sołectw: Górki, Wiewiec i Strzelce Wielkie. Obecnie dla lasów państwowych na terenie gminy obowiązuje Plan Urządzenia Lasu (PUL) na lata 2017 – 2026.



Rys. 3. Występujące na terenie gminy grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

W planie ogólnym grunty rolne klas I-III w zdecydowanej większości objęte zostały strefą otwartą, z zamierzeniem zakazu zabudowy. Część tych gruntów została jednak ujęta w strefie wielofunkcyjnej z zabudową jednorodziną, zgodnie z przeznaczeniem w obowiązujących MPZP.

W planie ogólnym grunty leśne należące do skarbu państwa w całości objęte zostały strefą otwartą, z zamierzeniem zakazu zabudowy. Pojedyncze wyjątki, należące do osób fizycznych lub prawnych, znalazły się w planowanej strefie gospodarczej, strefie usługowej lub w strefie produkcji rolniczej, z przeznaczeniem leśnym jako dodatkowy profil funkcjonalny. Niewielkie fragmenty obszarów użytków leśnych, pozostałe z budowy dróg krajowych zostały wcielone do stref komunikacyjnych.

17) ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy brak jest zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

18) OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Strzelce Wielkie brak jest pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego. Zgodnie art. 36. ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1125) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego przebiegają wzdłuż wybrzeża morskiego. Ze względu na położenie geograficzne, gmina nie przylega do brzegu morskiego.

2.4 ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

W Strzelcach Wielkich znajdują się następujące obiekty infrastruktury społecznej:

a) edukacja

- Zespół Szkolno - Przedszkolny w Strzelcach Wielkich (Szkoła Podstawowa w Strzelcach Wielkich, Przedszkole w Strzelcach Wielkich i Klub dziecięcy „Dziecięcy Raj w Strzelcach Wielkich”),
- Szkoła Podstawowa im. Stefana Żeromskiego w Zamościu wraz z Oddziałem Przedszkolnym,
- Szkoła Podstawowa w Wiewcu wraz z Oddziałem Przedszkolnym,
- Przedszkole w Woli Wiewieckiej,
- Świetlica Środowiskowa w Dębowcu,

b) kultura

- Gminna Biblioteka Publiczna w Strzelcach Wielkich,

c) sport i rekreacja

- stadion sportowy wraz z infrastrukturą lekkoatletyczną w Strzelcach Wielkich,
- plac zabaw w Marzęcicach,
- plac zabaw oraz siłownia napowietrzna przy szkole podstawowej w miejscowości Zamoście-Kolonia,
- plac zabaw w miejscowości Dębowiec Mały,
- siłownia napowietrzna i urządzenia małej architektury na placu zabaw w miejscowości Wistka,
- siłownia napowietrzna w Woli Jankowskiej,
- Otwarte Strefy Aktywności (OSA) w miejscowościach Skąpa, Górki oraz Wola Wiewiecka.

d) opieka zdrowotna i pomoc społeczna

- Gminny Ośrodek Zdrowia w Strzelcach Wielkich,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Strzelcach Wielkich (budynek urzędu gminy),

e) bezpieczeństwo publiczne

- Ochotnicze Straże Pożarne w Strzelcach Wielkich, Wiewcu, Wistce, Woli Wiewieckiej, Marzęcicach, Woli Jankowskiej, Dębowcu oraz Zamościu,

f) administracja

- Urząd Gminy Strzelce Wielkie,
- g) kult religijny
- Kościół Opatrzności Bożej w Strzelcach Wielkich,
- Parafia rzymskokatolicka św. Marcina,
- kaplice w Wistce, Dębowcu Małym, Woli Jankowskiej.

Ponadto, w gminie funkcjonują:

- Młodzieżowa Orkiestra Dęta w Strzelcach Wielkich,
- Zespół Śpiewaczy „Jankowskie Wolanki”,
- Zespół Taneczny Mażoretki VIVA,
- 9 Drużyna Harcerska Promieniści,
- Gminny Ludowy Klub Sportowy Strzelce Wielkie,
- Szkolny Zespół Taneczny „Lajkonik”,
- Orkiestra Dęta Ochotniczej Straży Pożarnej w Wiewcu.

W planie ogólnym uwzględniono wymienione obiekty infrastruktury społecznej poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym (strefa zieleni i rekreacji, usługowa, wielofunkcyjna) wraz z określeniem profili dodatkowych, w taki sposób, aby możliwy był rozwój istniejących funkcji, jak i uzupełnienie ich o potencjalnie potrzebne w przyszłości.

2) INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Obszar gminy przecina:

- droga krajowa Nr 42 Rudnik – Kamienna;
- droga wojewódzka Nr 483 Łask – Częstochowa;
- drogi powiatowe:
 - Nr 3515E Siedlec - Wistka - Strzelce Wielkie – Wiewiec;
 - Nr 3516E Strzelce Wielkie - Janki;
 - Nr 3519E Zamoście - Dębowiec-Wiewiec;
 - Nr 3514E Wistka - Marzęcice - Ładzin;
 - Nr 3522E Wiewiec - Wola Wiewiecka;
 - Nr 3518E Wola Wiewiecka - Kruplin;
 - Nr 1901E Dębowiec - Sulmierzyce.

W rejonie wsi Strzelce Wielkie, Marzęcice oraz Wistka biegnie linia kolejowa Częstochowa - Chorzew Siemkowice, stanowiąca połączenie z magistralą Śląsk – Port Gdynia, Gdańsk.

Sieć dróg gminnych pokrywa swoim zasięgiem cały obszar Gminy Strzelce Wielkie. Stanowią ją: drogi asfaltowe, drogi utwardzone tłuczniem, drogi gruntowe, drogi utwardzone żwirem. Całkowita długość dróg stanowiących własność Gminy Strzelce Wielkie wynosi 58,377 km, w tym łączna długość dróg gminnych wynosi 45,66 km + łączna długość dróg gminnych wewnętrznych 12,677 km.

W gminie brak jest dróg rowerowych.

W planie ogólnym wyżej wymieniona infrastruktura transportowa została uwzględniona w ustalonych strefach - drogi klasy zbiorczej i wyższej, a także linię kolejową wyodrębniono strefą komunikacyjną, a pozostałe zawierają się w pozostałych strefach w formie profili dodatkowych.

3) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Infrastruktura techniczna może być realizowana niezależnie od wyznaczonych w planie ogólnym stref funkcjonalnych, gdyż posiadają one w profilu funkcjonalnym podstawowym teren infrastruktury technicznej. Z uwagi na brak istniejących i planowanych terenów infrastruktury technicznej i komunikacji o powierzchni powyżej 5000 m² nie wyznaczono strefy infrastrukturalnej.

2.5 REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego obowiązujący od 1 lipca 2025 r., został przyjęty Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego. Dokument ten, poza określeniem i klasyfikacją poszczególnych typów krajobrazu dla obszaru gminy, nie ustala szczególnych rekomendacji sposobu kształtowania i ochrony krajobrazu, które miałyby zastosowanie w planie ogólnym. Na obszarze gminy nie ustalono krajobrazów priorytetowych jak również obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną. Wydzielenie stref planistycznych jest adekwatne do typów krajobrazu dla obszaru gminy, o których mowa powyżej.

2.6 OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

W opracowaniu ekofizjograficznym ustalono szereg ogólnych wskazań dla terenu gminy, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny gminy Strzelce Wielkie uwzględnia wskazania ekofizjografii poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

2.7 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach dopuszczających zabudowę mieszkaniową 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.

Sposób wyznaczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określony jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Wskaźnik ten wyrażony jest w liczbie mieszkańców i oblicza się go zgodnie ze wzorem:

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

Skróty zastosowane we wzorze oznaczają:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%,

PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

Gdzie:

P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane;

Przeprowadzenie obliczeń wedle pierwszego wzoru daje wynik 43,2 m², a wynik drugiego wzoru to wartość 41,4 m² powierzchni użytkowej mieszkania w gminie Strzelce Wielkie na jednego mieszkańca. W dalszych obliczeniach posłużono się wynikiem pierwszym.

W przypadku wartości PUM_0 , zgodnie z danymi udostępnionymi przez Główny Urząd Statystyczny, w 2023 r. w gminie Strzelce Wielkie łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniosła 135 627 m²,

Do uzyskania wartości M_{20} niezbędne było skorzystanie z „Prognozy ludności na lata 2023-2060”, opublikowanej przez Główny Urząd Statystyczny w sierpniu 2023 r. Zgodnie z nią w roku 2043 populacja gminy Strzelce Wielkie wyniesie 3208 osób – będzie to spadek z liczby 4161 osób w 2023 r. Powiększając tę wartość o 5%, prognozowana liczba mieszkańców gminy na potrzeby obliczeń wyniesie 3369 osób.

Podstawiając do wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową odpowiednie wartości:

$$ZAP = 3208 - \frac{135627}{43,2}$$

Wartość obliczona według powyższego wzoru na zapotrzebowanie na nową zabudowę wyniosła 229,5.

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500.

W związku z powyższym, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Strzelce Wielkie wynosi **500 mieszkańców**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp, 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. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale [350,650] mieszkańców.

Art. 13d upzp ustala zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową. 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.

1) OBSZARY, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

W celu wyznaczenia terenów wolnych od zabudowy, wyodrębniono z planów miejscowych tereny przeznaczone pod funkcje mieszkaniowe. Następnie zmierzono ich powierzchnie i na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej wyznaczono powierzchnie obszarów niezabudowanych i możliwych do zabudowy zgodnie z przeznaczeniem. Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość, poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi. Dla części działek, których powierzchnia jest na tyle duża, że pozwala na wydzielenie działek budowlanych, wyznaczono fragmenty możliwe do zainwestowania.



Rys. 4. Tereny wolne od zabudowy na tle terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

Wielkość powierzchni terenów wolnych od zabudowy według rodzajów przeznaczenia przedstawia poniższa tabela.

przeznaczenie	powierzchnia [m ²]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	292407,20
zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna	1462652,24
zabudowa zagrodowa	311347,94
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	293699,64
suma	4 435 296,53

Tabela 2. Powierzchnia terenów wolnych od zabudowy

Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych terenów wolnych od zabudowy, powierzchnię każdego z nich pomnożono przez ustalony dla danego terenu maksymalny udział powierzchni zabudowy. Tak obliczoną powierzchnię zabudowy każdego z terenu pomnożono przez ustalony dla danego terenu maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy.

Wynik uzyskanych maksymalnych powierzchni zabudowy pomniejszono przyjmując założenie, że w obrębie danych funkcji część powierzchni zostanie wykorzystana przez inne niż mieszkaniowa funkcje zabudowy np. usługową, rolniczą, czy komunikacyjną. Przyjęto, że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej udział funkcji mieszkaniowej wyniesie 0,6, dla zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej 0,4, dla zabudowy zagrodowej 0,2, a dla zabudowy mieszkaniowo-

usługowej 0,3. W ten sposób uzyskano maksymalną możliwą powierzchnię całkowitą zabudowy, której 70% stanowi powierzchnia użytkowa. Przyjętą sumę powierzchni użytkowej mieszkań podzielono przez przyjętą powierzchnię mieszkania na mieszkańca. Powyższe wyliczenia chłonności terenów wolnych od zabudowy, wyrażoną w liczbie osób, obrazuje poniższy wzór:

$$CH_{wol} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{mpzp}) \times 70\%] \times int.zab_{mpzp}}{P_{20}}$$

CH_{wol} – chłonność terenów wolnych od zabudowy [os.],

pow_t – powierzchnia terenu [m^2],

$pow.zab_{mpzp}$ – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony w planie miejscowym [%],

$int.zab_{mpzp}$ – maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy określona w planie miejscowym,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2].

Chłonność terenów wolnych od zabudowy w przeliczeniu na powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej i liczbę mieszkańców przedstawia poniższa tabela.

przeznaczenie	powierzchnia użytkowa [m^2]	chłonność [os.]
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	29474,65	682
zabudowa zagrodowa lub mieszkaniowa jednorodzinna	98290,20	2275
zabudowa zagrodowa	10461,30	242
zabudowa mieszkaniowo-usługowa	11101,85	256
	suma	3455

Tabela 3. Chłonność niezabudowanych terenów uwzględniających funkcję mieszkaniową

Stosunek chłonności terenów wolnych od zabudowy do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczono według wzoru:

$$\frac{CH_{wol}}{ZAP} \%$$

$$\frac{3455}{650} \% = 531,54\%$$

Zgodnie z wyżej przedstawionymi obliczeniami stosunek chłonności terenów wolnych od zabudowy do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 531,54%.

2) OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, TO JEST DLA KTÓRYCH NIE OBOWIĄDUJĄ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO LUB W OBOWIĄDUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OKREŚLONO PRZEZNACZENIE INNE NIŻ UMOŻLIWIJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie objętych wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikowano nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy, dla których:

- a) nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- b) w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie inne niż umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Nie uwzględniono działek, których geometria nie pozwala na zabudowę, a także tych, które tworzą jedną nieruchomość poprzez funkcjonalnie powiązane zagospodarowanie np. ogrody przydomowe lub parkingi. Dla części działek, których powierzchnia jest na tyle duża, że pozwala na wydzielenie działek budowlanych wyznaczono fragmenty możliwe do zainwestowania.

Efektom przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej był zbiór działek ewidencyjnych lub ich części, reprezentujący luki w zabudowie. Następnie, zebrano niezbędne do obliczeń dane: typ strefy, powierzchnia w m², ustalone dla danej strefy parametry (maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy).

Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową przedstawia poniższy rysunek.



Rys. 5. Luki w zabudowie na tle stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową
 Celem obliczenia chłonności zidentyfikowanych luk w zabudowie, powierzchnię każdego zidentyfikowanego obszaru pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalny udział powierzchni zabudowy. Przyjmując założenie, że powierzchnia ta może być wykorzystana pod inne funkcję niż mieszkaniowa, pomniejszono wynik obliczenia dla każdego terenu o 30%. Tak obliczoną powierzchnię zabudowy każdej z luk pomnożono przez ustalony dla danej strefy maksymalną wartość wskaźnika intensywności zabudowy. W ten sposób uzyskano powierzchnię całkowitą wyrażoną w metrach kwadratowych, którą podzielono przez ustaloną powierzchnię mieszkania na mieszkańca. Obliczenia obrazuje poniższy wzór i zestawienie powierzchni w tabeli:

$$CH_{luk} = \frac{[(pow_t \times pow.zab_{pog}) \times 70\%] \times int.zab_{pog}}{P_{20}}$$

CH_{luk} – chłonność luk w zabudowie [os.],

pow_t – powierzchnia terenu [m^2],

$pow.zab_{pog}$ – maksymalny udział powierzchni zabudowy określony dla strefy planistycznej [%],

$int.zab_{pog}$ – maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy określona dla strefy planistycznej,

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2].

strefa	powierzchnia [m^2]	chłonność [os.]
--------	------------------------	-----------------

wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną	459279,1	1071
wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	75308,2	117
suma	534587,3	1188

Tabela 4. Powierzchnie i chłonność luk w zabudowie w ramach stref uwzględniających funkcję mieszkaniową

Stosunek chłonności luk w zabudowie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie obliczono według wzoru:

$$\frac{CH_{luk}}{ZAP} \%$$

$$\frac{1188}{650} \% = 182,77\%$$

Zgodnie z przedstawionymi obliczeniami stosunek chłonności luk w zabudowie do wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 182,77%.

Zgodnie z zapisami ustawy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, 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, dlatego zsumowano chłonność terenów wolnych od zabudowy z chłonnością luk w zabudowie.

$$\frac{(CH_{wol} + CH_{luk})}{ZAP} \%$$

$$\frac{3455 + 1188}{650} \% = 714,3\%$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wynosi 714,3%, zatem jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z ustawą w przypadku, gdy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie tych stref planistycznych na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

3.1 GRANICE STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Struktura zagospodarowania gminy Strzelce Wielkie opiera się w głównej mierze na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarstwach rolnych ukształtowanych wzdłuż dróg publicznych.

Na bazie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w planie ogólnym gminy Strzelce Wielkie określono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa gospodarcza;
- 6) strefa produkcji rolniczej;
- 7) strefa zieleni i rekreacji;
- 8) strefa cmentarzy;
- 9) strefa górnictwa;
- 10) strefa otwarta;
- 11) strefa komunikacyjna.

W planie ogólnym wyznaczono gminne standardy urbanistyczne, zawierające profile funkcjonalne przyjętych stref planistycznych oraz wymagane ustawą wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy dla stref planistycznych, wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 upzp oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 upzp.

1) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefę wyznaczono wyłącznie w ramach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Powyższe standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30

Tabela 5. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa wielorodzinna

2) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNA

Strefę wyznaczono wyłącznie na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i mieszkaniowo-usługową, a także w ramach istniejącej zabudowy uzupełnionej o luki w istniejącej zabudowie oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo do strefy włączono tereny, na których znajdują się funkcje usług towarzyszących, komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinna wyznaczono przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni
-----------	------------------	-----------------------------------	--	------------------------------	------------------------------

		śc	[%]	[m]	biologicznie czynne [%]
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
5SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
13SJ	teren zabudowy	0,6	40	12	30

	letniskowej lub rekreacji indywidualnej				
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
23SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,6	40	12	30

	indywidualnej, teren lasu				
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
34SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
36SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
37SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
43SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
44SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
45SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
46SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
47SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
48SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
49SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
50SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
51SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
52SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
53SJ	teren zabudowy	0,6	40	12	30

	letniskowej lub rekreacji indywidualnej				
54SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
55SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
56SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
57SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
58SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
59SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
60SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
61SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
62SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
63SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
64SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
65SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,6	40	12	30

	indywidualnej				
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu	0,6	40	12	30
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
76SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
79SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	40	12	30

Tabela 6. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa jednorodzinna

3) STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Strefę wyznaczono wyłącznie na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową zagrodową, a także w ramach istniejącej zabudowy gospodarstw rolnych uzupełnionej o luki w istniejącej zabudowie oraz w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
2SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
3SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
4SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
5SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
6SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
7SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
8SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
9SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
10SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
11SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
12SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
13SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
14SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
15SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
16SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren lasu	0,6	40	12	30
17SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
18SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
19SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
20SZ	teren wielkotowarowej	0,6	40	12	30

	produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług				
21SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
22SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren lasu	0,6	40	12	30
23SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
24SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
25SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
26SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
27SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
28SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
29SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
30SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

31SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
32SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
33SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
34SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
35SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
36SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
37SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
38SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
39SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
40SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
41SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

42SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
43SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
44SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
45SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
46SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
47SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
48SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
49SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
50SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
51SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
52SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

53SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
54SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
55SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
56SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
57SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
58SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
59SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
60SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
61SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
62SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
63SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

64SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
65SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
66SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
67SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
68SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
69SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
70SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
71SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
72SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
73SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
74SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

75SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
76SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
77SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
78SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
79SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
80SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
81SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
82SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
83SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
84SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
85SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

86SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
87SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
88SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
89SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
90SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
91SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
92SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
93SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
94SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
95SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
96SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

97SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
98SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
99SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
100SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
101SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
102SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
103SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
104SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
105SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
106SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
107SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

108SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
109SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
110SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
111SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
112SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
113SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
114SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
115SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
116SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
117SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
118SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

119SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
120SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
121SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
122SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
123SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
124SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
125SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
126SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
127SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
128SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
129SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30

130SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług, teren lasu	0,6	40	12	30
131SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
132SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
133SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
134SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
135SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
136SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
137SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
138SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
139SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
140SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
141SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
142SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
143SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
144SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
145SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
146SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
147SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
148SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
149SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
150SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren biogazowni, teren usług	0,6	40	12	30
151SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren	0,6	40	12	30

	biogazowni, teren usług				
--	-------------------------	--	--	--	--

Tabela 7. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy wielofunkcyjnej z zabudowa wielorodzinną

4) STREFA USŁUGOWA

Strefę wyznaczono na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych na zabudowę usługową, a także w ramach istniejącej zabudowy usługowej i wniosków właścicieli nieruchomości.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wyznaczono:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową wyznaczono przy uwzględnieniu wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych wskaźników. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
2SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren lasu	1,2	60	15	30
3SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
4SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
5SU	teren składów i	1,2	60	15	30

	magazynów, teren elektrowni słonecznej				
6SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
7SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
8SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
9SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
10SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
11SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30
13SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	1,2	60	15	30

Tabela 8. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy usługowej

5) STREFA GOSPODARCZA

Strefę wyznaczono na terenach przeznaczonych w planach miejscowych jako produkcyjne oraz na podstawie istniejącego zagospodarowania i wniosków właścicieli nieruchomości.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono na podstawie analizy istniejącej zabudowy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
2SP	teren usług	1,2	60	15	20
3SP	teren usług	1,2	60	15	20
4SP	teren usług	1,2	60	15	20
5SP	teren usług	1,2	60	15	20
6SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20
7SP	teren usług	1,2	60	15	20
8SP	teren usług, teren lasu	1,2	60	15	20

Tabela 9. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy gospodarce

6) STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefa została wyznaczona na terenach, w których obowiązujące plany miejscowe dopuszczają zabudowę w gospodarstwach hodowlanych oraz w oparciu o istniejące zagospodarowanie i potencjalną rozbudowę gospodarstw.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano:

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- maksymalną wysokość zabudowy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Standardy urbanistyczne wyznaczono w oparciu o wyznaczone w obowiązujących planach miejscowych wskaźniki zagospodarowania terenu. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna	Maksymalny udział	Maksymalna	Minimalny udział
-----------	------------------	------------	-------------------	------------	------------------

		nadziemna intensywność	powierzchni zabudowy [%]	wysokość zabudowy [m]	powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
2SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
3SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
4SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
5SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
6SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
7SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
8SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
9SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej,	0,3	30	10	30

	teren lasu				
10SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
11SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
12SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
13SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
14SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
15SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
16SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
17SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
18SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
19SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej,	0,3	30	10	30

	teren lasu				
20SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
21SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
22SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
23SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
24SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
25SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
26SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
27SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
28SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
29SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej,	0,3	30	10	30

	teren lasu				
30SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
31SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
32SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
33SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
34SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
35SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
36SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
37SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
38SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
39SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej,	0,3	30	10	30

	teren lasu				
40SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
41SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
42SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
43SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
44SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
45SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
46SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
47SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
48SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
49SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej,	0,3	30	10	30

	teren lasu				
50SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
51SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
52SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
53SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
54SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
55SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
56SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
57SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
58SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
59SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej,	0,3	30	10	30

	teren lasu				
60SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
61SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
62SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30
63SR	teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu	0,3	30	10	30

Tabela 10. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy produkcji rolniczej

7) STREFA ZIELENI I REKREACJI

Strefę wyznaczono w ramach istniejących obszarów zieleni i rekreacji oraz o potencjale do pełnienia takich funkcji.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług	50

	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	
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

Tabela 11. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy zieleni i rekreacji

8) STREFA CMENTARZY

Strefę wyznaczono na podstawie stanu istniejącego.

W ramach gminnych standardów urbanistycznych wskazano minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, który ustalono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	30
2SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	30

Tabela 12. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy cmentarzy

9) STREFA GÓRNICTWA

Strefy zostały wyznaczone w oparciu o istniejące zagospodarowanie oraz złożone wnioski.

Dla strefy górnictwa nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8SG	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Tabela 13. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy górnictwa

10) STREFA OTWARTA

Strefę wyznaczona na obszarach niezabudowanych, w tym eksploatowanych rolniczo oraz zalesionych. Strefę uznano jako predysponowaną do pełnienia funkcji w zakresie odnawialnych źródeł energii na podstawie złożonych wniosków. Dla strefy otwartej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SO	teren zieleni urządzonej
2SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
3SO	teren zieleni urządzonej
4SO	teren zieleni urządzonej
5SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
6SO	teren zieleni urządzonej
7SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
8SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
9SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
10SO	teren zieleni urządzonej
11SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
12SO	teren zieleni urządzonej
13SO	teren zieleni urządzonej
14SO	teren zieleni urządzonej
15SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
16SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
17SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
18SO	teren zieleni urządzonej
19SO	teren zieleni urządzonej
20SO	teren zieleni urządzonej
21SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
22SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
23SO	teren zieleni urządzonej
24SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
25SO	teren zieleni urządzonej
26SO	teren zieleni urządzonej

27SO	teren zieleni urządzonej
28SO	teren zieleni urządzonej
29SO	teren zieleni urządzonej
30SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
31SO	teren zieleni urządzonej
32SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
33SO	teren zieleni urządzonej
34SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
35SO	teren zieleni urządzonej
36SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
37SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
38SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
39SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
40SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
41SO	teren zieleni urządzonej
42SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
43SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
44SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
45SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
46SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
47SO	teren zieleni urządzonej
48SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
49SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
50SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni

	urządzonej
51SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
52SO	teren zieleni urządzonej
53SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
54SO	teren zieleni urządzonej
55SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
56SO	teren zieleni urządzonej
57SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
58SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
59SO	teren zieleni urządzonej
60SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
61SO	teren zieleni urządzonej
62SO	teren zieleni urządzonej
63SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
64SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
65SO	teren zieleni urządzonej
66SO	teren zieleni urządzonej
67SO	teren zieleni urządzonej
68SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
69SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
70SO	teren zieleni urządzonej
71SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
72SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
73SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej
74SO	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej,teren biogazowni,teren zieleni urządzonej

75SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
76SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
77SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
78SO	teren zieleni urządzonej
79SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
80SO	teren zieleni urządzonej
81SO	teren zieleni urządzonej

Tabela 14. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy otwartej

11) STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenie dróg wyższych kategorii, w tym dróg zbiorczych, oraz w granicach terenów kolejowych. Dla strefy komunikacyjnej nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

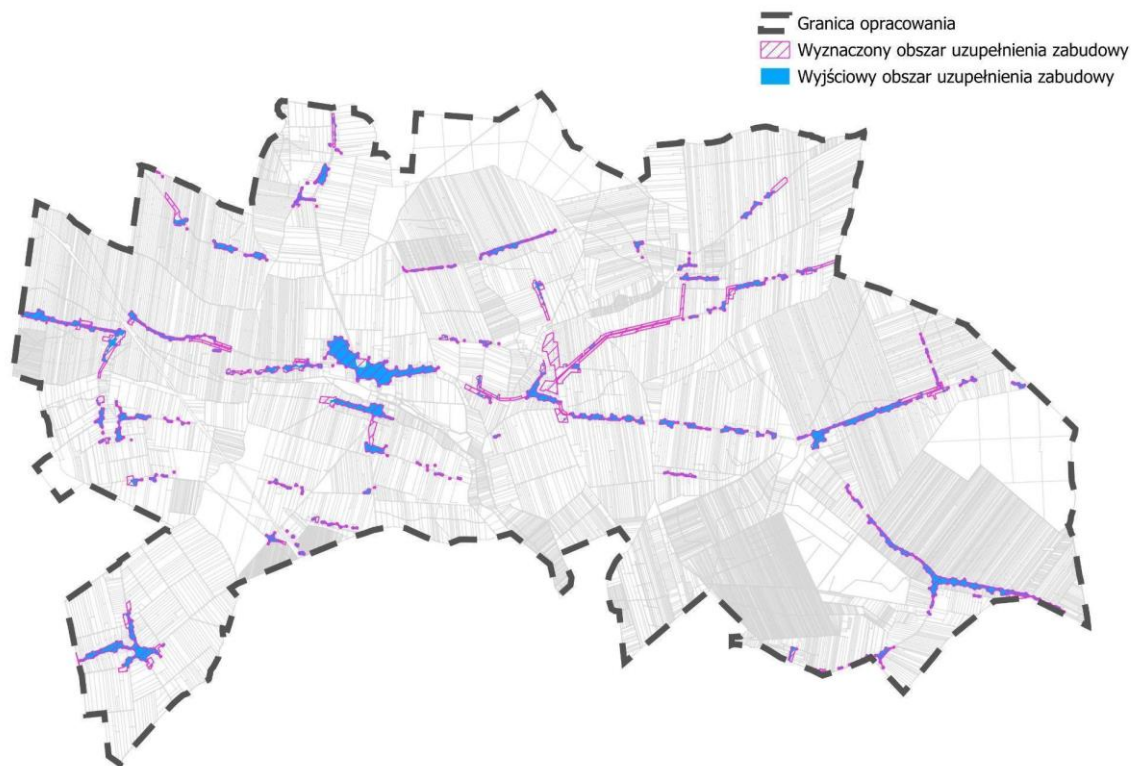
Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji.

Nr strefy	Profil dodatkowy
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej
2SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej
3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej

Tabela 15. Zestawienie gminnych standardów urbanistycznych dla strefy komunikacyjnej

3.2 OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

W planie ogólnym gminy Strzelce Wielkie wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy, tj. obszar, na którym dopuszczalne będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono również w celu określenia stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową w ramach istniejącej zabudowy poza obowiązującymi planami miejscowymi.



Rys. 6. Wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy na tle wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). Za pomocą rozszerzenia programu QGIS o nazwie „Wtyczka APP 2” w sposób automatyczny wykonano czynności, o których mowa § 1 ust. 1 pkt. 2-5 Rozporządzenia. W rezultacie otrzymano wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy, który można ograniczać lub rozszerzać:

Pu – powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia wynosi 1 725 423,91 m².

Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy zmodyfikowano wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzając go o działki położone pomiędzy terenami przeznaczonymi w planach miejscowych na zabudowę mieszkaniową, o grunty przyległe do dróg publicznych, a także o działki w bliskiej odległości wyjściowego obszaru, dla których złożone zostały wnioski.

Włączenie dodatkowych działek do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową miało na celu zapewnienie spójności urbanistycznej. Rozszerzenie obszaru o działki sąsiadujące z planowaną zabudową umożliwia harmonijne dogęszczenie zabudowy, zapobiegając powstawaniu chaotycznych luk przestrzennych. Rozszerzenie obszaru o działki położone pomiędzy terenami przeznaczonymi na zabudowę mieszkaniową oraz przyległe do dróg publicznych pozwala na racjonalne wykorzystanie

istniejącej infrastruktury. Zagęszczenie zabudowy wzdłuż dróg optymalizuje koszty inwestycji, ponieważ na krótszym odcinku infrastruktura (np. sieci wodociągowe, kanalizacyjne, drogi) obsługuje większą liczbę mieszkańców. Taki zabieg minimalizuje rozpraszanie zabudowy, co jest korzystne środowiskowo (zmniejsza presję na tereny zielone) oraz społecznie (sprzyja integracji społeczności lokalnej). Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy służyło jako odpowiedź na potrzeby lokalnej społeczności.

Na skutek ograniczania i rozszerzania powstał obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni **2495473,14 m²**.

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy po zmianach mieści się w granicach dopuszczalnego rozszerzenia granic, o którym mowa w § 1 ust. 5 Rozporządzenia. Zgodnie przywołanym przepisem, granice obszarów uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

W przypadku planu ogólnego gminy Strzelce Wielkie wartości te wynoszą:

P_u – 1 725 423,91 m²,

P_b – 5 545 722,93 m²,

P_p – 955 074,76 m².

Z powyższego wynika, że maksymalny obszar uzupełnienia zabudowy nie może przekroczyć powierzchni 2 680 498,67 m². Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w planie ogólnym gminy Strzelce Wielkie stanowi 93,1% maksymalnej dopuszczalnej wartości.

4. ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

- 1) ZAŁĄCZNIK NR 1 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ DANYCH PRZESTRZENNYCH TWORZONYCH DLA PLANU OGÓLNEGO;**
- 2) ZAŁĄCZNIK NR 2 - ZAWIERAJĄCY PREZENTACJĘ GRAFICZNĄ UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.**