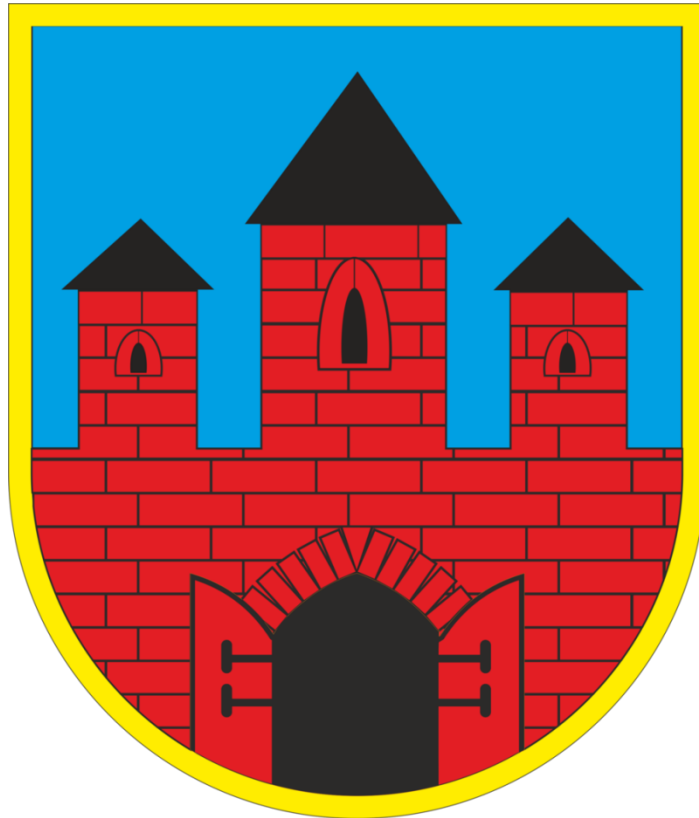


Uzasadnienie do uchwały

nr

Rady Miejskiej w Jeżowie

z dnia 2026 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY JEŻÓW

Jeżów, 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY JEŻÓW

ZLECENIODAWCA

GMINA JEŻÓW

WYKONAWCA



GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Weronika Śmiechowicz

uprawniona do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	6
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	6
1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	7
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	8
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	8
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	13
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	22
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	22
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	23
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	24
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	30

SPIS TABEL

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie	15
Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	21
Tabela 3 Profile funkcjonalne stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego gminy Jeżów	26
Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	30

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

1. RYSUNEK 1 - STREFY PLANISTYCZNE
2. RYSUNEK 2 – UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

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

Rada Miejska w Jeżowie uchwałą nr VII/45/2024 z dnia 21 listopada 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Jeżów.

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

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny gminy Jeżów znajdującej się w powiecie brzezińskim, w województwie łódzkim.

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

W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone symbolem **SW**;
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone symbolem **SJ**;
- 3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, oznaczone symbolem **SZ**;
- 4) strefy usługowe, oznaczone symbolem **SU**;
- 5) strefy gospodarcze, oznaczone symbolem **SP**;
- 6) strefy produkcji rolniczej, oznaczone symbolem **SR**;
- 7) strefy infrastrukturalne, oznaczone symbolem **SI**;
- 8) strefy zieleni i rekreacji, oznaczone symbolem **SN**;
- 9) strefy cmentarzy, oznaczone symbolem **SC**;
- 10) strefy górnictwa, oznaczone symbolem **SG**;
- 11) strefy otwarte, oznaczone symbolem **SO**;
- 12) strefy komunikacyjne, oznaczone symbolem **SK**;

oraz gminne standardy urbanistyczne. Dodatkowo, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

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

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, Burmistrz Gminy Jeżów w dniu 20 lutego 2025 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Jeżowie oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Jeżowie, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 28 marca 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Miejskiego w Jeżowie wpłynęły 142 wnioski.

Zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* Burmistrz Gminy Jeżów zawiadomił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego, określając termin składania wniosków do projektu planu ogólnego.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

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

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

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

z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz poinformował o:

terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dniar. do r. obejmujących:

zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do ;

dyżur projektanta w dniu r. o godz. w Urzędzie Miejskim w Jeżowie, ul. Kwiatowa 1;

spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie Miejskim w Jeżowie, ul. Kwiatowa 1;

organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do r.; do Urzędu Miejskiego w Jeżowie wpłynęło uwag.

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 11 i 12 Ustawy projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem został przedstawiony Radzie Miejskiej w Jeżowie.

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

2.1 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Planowanie przestrzenne w gminie Jeżów jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP).

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

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

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

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

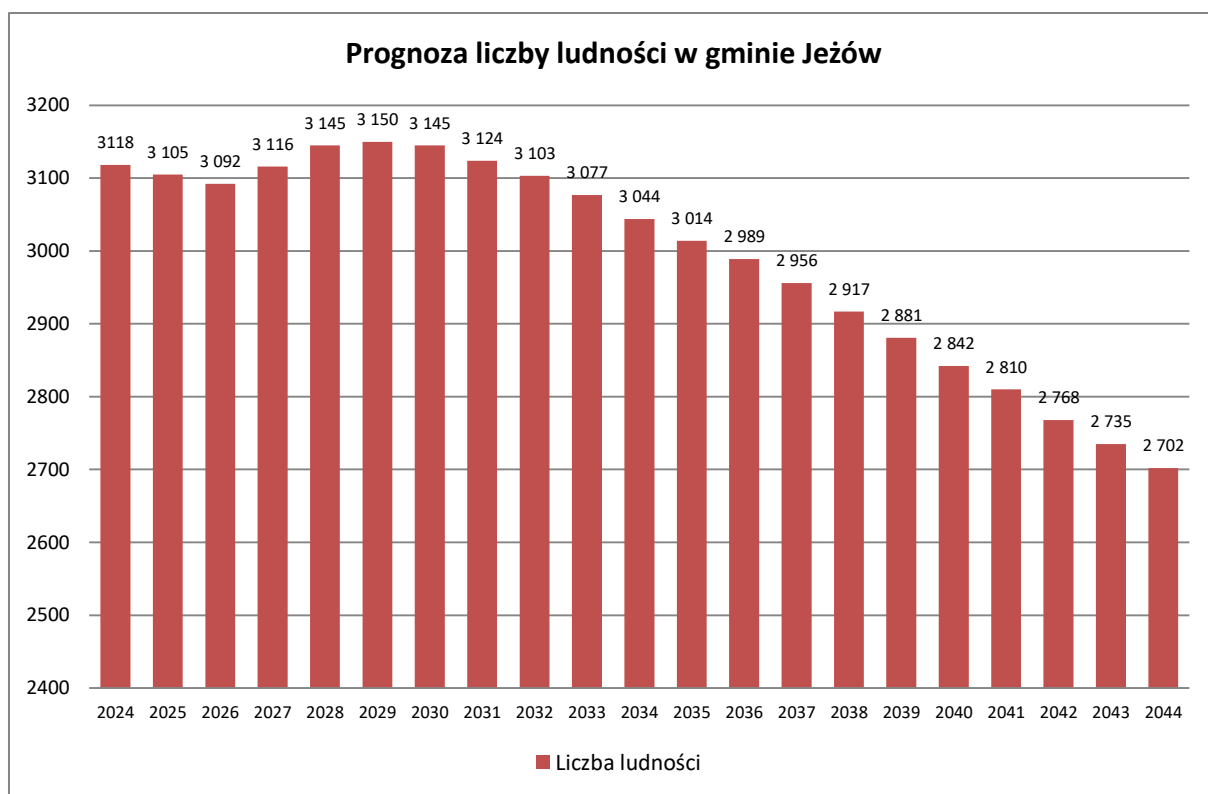
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

Podstawą do określenia początku tego okresu są najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, pochodzące ze statystyki publicznej. W przypadku gminy Jeżów najnowsze takie dane są dostępne za rok 2024. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r.

Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, społecznych i gospodarczych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Prognoza liczby ludności w gminie Jeżów na lata 2024–2044 wskazuje na systematyczny spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie. W 2024 roku liczba ludności wynosiła 3 118 osób, jednak z każdym kolejnym rokiem prognozowany jest stopniowy ubytek populacji o około 20-40 osób rocznie. Jedynie w latach 2026-2029 prognozowany jest niewielki wzrost liczby ludności. W 2029 liczba mieszkańców osiągnie 3 150, a w 2035 roku spadnie do poziomu 3 014. Trend spadkowy będzie się utrzymywał, a w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie 2 702 osób. Oznacza to ubytek ok 447 mieszkańców, czyli 14% populacji w ciągu 20 lat. Spadek liczby ludności może wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz migracji do większych ośrodków miejskich. Proces ten niesie ze sobą wyzwania związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszeniem liczby osób w wieku produkcyjnym, co wymaga dostosowania usług i infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Jeżów w 2044 r. wyniesie:

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

$$M_{20} = 2\,702 + (2\,702 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,837$$

gdzie:

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

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

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Jeżów w 2044 r. wyniesie: 2 837.

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM_0)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Jeżów wynosi:

$$PUM_0 = 112\,824\,m^2$$

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

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

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Jeżów kształtuje się następująco:

$$P_0 = 36,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 29,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

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

$$P_{20} = 3 \times 36,2 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 29,4 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{49,8 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \times 36,2 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,4 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{47 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość 49,8 m², natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 47 m². Finalną prognozowaną wartość przyjęto na poziomie 49,8 m² na jednego mieszkańca. Taki wybór zapewnia bardziej optymalne i przyszłościowe podejście do planowania przestrzennego, uwzględniając potencjalne potrzeby mieszkańców oraz dynamikę rozwoju infrastruktury mieszkaniowej w gminie.

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

Metodykę oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Jeżów. Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego

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

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

$$ZAP = 2\,837 - \frac{112\,824\,m^2}{49,8\,m^2/os.}$$

$$ZAP = 572\,os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Jeżów wynosi **572 os.**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny gminy Jeżów zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), tak by suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie była mniejsza niż **400 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **743 osoby** (130% zapotrzebowania).

2.2 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

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

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

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

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

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

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

$$PUM = P_{st} \times I \times W_{kor} \times PCB_{ZM} \times PCM_M$$

gdzie:

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

I – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej,

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

SPARCELOWANE	NIESPARCELOWANE
SW – 80 %	SW – 50 %
SJ – 80 %	SJ – 50 %
SZ – –	SZ – 80 %

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

SW	-
SJ	80 %

SZ	20 %
----	------

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

SW	60 %
SJ	80 %
SZ	80 %

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Tereny sparcelowane	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]
22SJ	7941	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1525
31SJ	16246	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3119
37SJ	17607	nie	0,3	0,5	0,8	0,8	1690
78SJ	26426	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	6765
41SJ	85606	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	21915
38SJ	12050	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2314
50SJ	7224	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1387
52SJ	18294	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2927
97SJ	31823	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6110
101SJ	41622	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	6660
132SJ	54195	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	8671
129SJ	32706	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6280
128SJ	21244	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4079
130SJ	21844	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4194
121SJ	7962	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1274
122SJ	18308	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2929
131SJ	162177	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	31138
126SJ	4777	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	917
127SJ	10386	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1994
140SJ	49301	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7888
142SJ	24527	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4709
143SJ	56878	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	9100
134SJ	5585	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1072
47SJ	17560	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3372
157SJ	112700	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	18032
20SJ	57570	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	11053
5SJ	5711	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	914
2SJ	4405	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	705
8SJ	20732	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3981
11SJ	27770	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5332
14SJ	50462	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9689
16SJ	30525	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5861

17SJ	4309	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	827
32SJ	7188	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1380
36SJ	7258	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1394
107SJ	8237	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1318
66SJ	16600	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3187
80SJ	24978	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	6394
64SJ	6436	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1236
23SJ	1169	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	187
57SJ	7143	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1371
59SJ	2069	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	397
119SJ	24364	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3898
119SJ	1403	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	224
124SJ	5341	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	855
108SJ	2258	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	361
109SJ	5244	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	839
111SJ	20995	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4031
106SJ	12437	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2388
65SJ	105719	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	23681
54SJ	1324	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	254
69SJ	4866	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	934
73SJ	2926	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	468
72SJ	132	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	21
89SJ	26579	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4253
90SJ	148709	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	28552
100SJ	1987	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	382
94SJ	200016	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	38403
123SJ	2940	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	470
136SJ	48545	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7767
137SJ	13273	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2124
118SJ	161586	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	31025
112SJ	19347	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3715
10SJ	10941	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2101
9SJ	4075	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	782
44SJ	3080	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	591
26SJ	788	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	151
86SJ	408	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	65
92SJ	475	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	76
71SJ	7359	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	1648
67SJ	57856	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	11108
63SJ	3564	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	684
135SJ	321	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	62
138SJ	9288	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1486
113SJ	30201	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4832
116SJ	50414	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9679
115SJ	7790	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1496
114SJ	15103	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2900
43SJ	48838	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7814
145SJ	6445	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1031
6SJ	26284	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4205
148SJ	2553	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	408
148SJ	1584	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	253
83SJ	37076	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	7119

15SJ	3984	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	765
153SJ	17459	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3352
98SJ	32559	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6251
161SJ	2473	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	475
103SJ	27054	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4329
13SJ	36870	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	7079
49SJ	39519	nie	0,3	0,5	0,8	0,8	3794
62SJ	103795	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	16607
7SJ	100816	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	16131
110SJ	19329	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3093
117SJ	58487	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	9358
133SJ	86482	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	13837
149SJ	233830	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	37413
152SJ	16515	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3171
96SJ	18031	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2885
95SJ	81083	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	18163
48SJ	49889	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7982
84SJ	116171	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	18587
84SJ	19646	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3143
70SJ	1737	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	334
4SJ	23948	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3832
3SJ	21041	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3367
82SJ	1079	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	242
12SJ	29568	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4731
35SJ	2022	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	388
68SJ	1885	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	362
93SJ	10655	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2046
81SJ	17110	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3285
85SJ	3418	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	656
87SJ	3753	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	721
88SJ	5091	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	977
159SJ	10605	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2036
30SJ	6593	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1266
77SJ	16945	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3253
33SJ	46078	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8847
21SJ	42674	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8193
139SJ	45802	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8794
158SJ	5082	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	976
144SJ	5415	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1040
146SJ	1459	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	280
169SJ	14437	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2772
165SJ	3076	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	591
164SJ	41685	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8004
125SJ	1431	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	275
1SJ	48550	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9322
46SJ	17873	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3432
51SJ	53351	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	8536
53SJ	27215	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4354
163SJ	510129	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	81621
150SJ	15146	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2908
151SJ	21789	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4183
40SJ	21084	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4048

39SJ	16479	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3164
105SJ	16064	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2570
160SJ	2855	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	548
162SJ	9291	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1784
170SJ	3418	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	656
141SJ	311	nie	1	0,5	0,8	0,8	100
34SJ	36033	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6918
58SJ	16044	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2567
56SJ	30000	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5760
167SJ	8616	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1654
168SJ	13476	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2587
171SJ	5696	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1094
104SJ	17755	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2841
120SJ	3457	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	553
147SJ	17868	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3431
18SJ	48332	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7733
28SJ	138217	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	26538
29SJ	48758	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	10922
42SJ	8318	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	2129
60SJ	187886	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	30062
79SJ	262143	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	67109
91SJ	17442	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3349
19SJ	3212	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	987
94SJ	5069	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	1557
94SJ	1044	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	321
110SJ	8334	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	2134
110SJ	3911	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	1001
60SJ	3659	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	937
60SJ	2711	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	694
77SJ	20003	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	6145
34SJ	28084	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	8627
119SJ	31350	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	8026
18SJ	36854	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	9435
29SJ	13222	tak	0,7	0,8	0,8	0,8	4739
79SJ	19304	tak	0,8	0,8	0,8	0,8	7907
4SW	3104	nie	1	0,5	1	0,6	931
116SZ	3391	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	260
119SZ	1435	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	110
120SZ	1165	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	89
55SZ	4091	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	314
76SZ	2202	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	169
2SZ	1542	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	118
52SZ	3827	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	294
23SZ	28696	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2204
22SZ	6804	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	523
20SZ	21266	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1633
3SZ	8948	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	687
4SZ	14820	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1138
1SZ	1502	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	115
142SZ	3946	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	303
146SZ	2001	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	154
122SZ	13690	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1051

139SZ	57717	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4433
182SZ	3605	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	277
167SZ	19390	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1489
159SZ	14637	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1124
158SZ	9146	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	702
160SZ	6364	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	489
103SZ	1468	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	113
72SZ	33087	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2541
54SZ	20461	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1571
48SZ	6574	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	505
65SZ	5095	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	391
70SZ	9032	nie	0,7	0,8	0,2	0,8	809
51SZ	9458	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	726
19SZ	1949	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	150
88SZ	5236	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	402
89SZ	20921	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1607
40SZ	788	nie	0,7	0,8	0,2	0,8	71
46SZ	22611	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1737
75SZ	4185	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	321
114SZ	11987	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	921
117SZ	2430	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	187
121SZ	4393	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	337
125SZ	4948	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	380
92SZ	4780	nie	0,5	0,8	0,2	0,8	306
97SZ	7549	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	580
104SZ	8789	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	675
177SZ	2504	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	192
176SZ	2840	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	218
174SZ	3845	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	295
170SZ	3827	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	294
161SZ	3609	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	277
32SZ	1636	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	126
28SZ	420	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	32
36SZ	4013	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	308
33SZ	9627	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	739
71SZ	11754	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	903
8SZ	3355	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	258
6SZ	7913	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	608
91SZ	22662	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1740
57SZ	4580	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	352
163SZ	14394	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1105
180SZ	7871	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	604
112SZ	500	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	38
156SZ	6107	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	313
63SZ	4319	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	332
108SZ	1145	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	88
29SZ	37154	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2853
130SZ	1348	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	104
50SZ	10744	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	825
45SZ	16980	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1304
115SZ	12312	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	946
37SZ	18214	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1399

143SZ	4257	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	327
144SZ	6469	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	497
27SZ	4578	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	352
24SZ	1627	nie	0,5	0,8	0,2	0,8	104
21SZ	13195	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1013
30SZ	4578	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	352
35SZ	4371	nie	0,7	0,8	0,2	0,8	392
59SZ	15941	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1224
69SZ	3478	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	267
18SZ	7380	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	567
47SZ	17857	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1371
77SZ	8550	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	657
79SZ	7899	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	607
79SZ	2118	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	163
98SZ	967	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	74
94SZ	2993	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	230
96SZ	3811	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	293
102SZ	1582	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	121
100SZ	19557	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1502
99SZ	25366	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1948
157SZ	15330	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1177
179SZ	37990	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2918
178SZ	10586	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	813
175SZ	25917	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1990
64SZ	48515	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3726
107SZ	1674	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	129
133SZ	1460	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	112
134SZ	8161	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	627
135SZ	8921	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	685
136SZ	3313	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	254
148SZ	3488	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	268
149SZ	42695	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3279
150SZ	9148	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	703
141SZ	13670	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1050
85SZ	1927	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	148
154SZ	3804	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	292
153SZ	757	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	58
39SZ	6025	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	308
62SZ	10753	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	551
169SZ	11973	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	920
183SZ	4045	nie	0,5	0,8	0,2	0,8	259
109SZ	1279	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	98
110SZ	8675	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	666
152SZ	20904	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1605
13SZ	25239	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1938
10SZ	8446	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	649
137SZ	3060	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	235
155SZ	2719	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	209
38SZ	2308	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	177
38SZ	2575	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	198
126SZ	2828	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	217
118SZ	870	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	67

101SZ	7447	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	572
87SZ	8968	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	689
84SZ	11294	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	867
44SZ	18115	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1391
43SZ	13205	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1014
5SZ	3029	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	233
162SZ	2181	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	168
123SZ	2704	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	208
42SZ	9193	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	706
145SZ	1353	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	104
111SZ	6668	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	512
127SZ	9616	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	739
129SZ	7133	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	548
165SZ	38082	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2925
56SZ	48421	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3719
61SZ	18205	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	932
68SZ	7820	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	601
Suma							1 130 594

Źródło: Opracowanie własne.

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

$$Ch = \frac{\sum_{1,2,...n} PUM}{P_{20}}$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

$\sum_{1,2,...n} PUM$ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w strefach,

P₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os]
1 130 594	49,8	22 703

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 3 948 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy Jeżów wyznaczono strefy planistyczne SW, SJ, SZ na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono

przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz nie wyznaczono tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

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

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, 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 Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

$$P_p = 25\% \times (4336697.83 \text{ m}^2 - 1403024.06 \text{ m}^2) = 733\,418.44 \text{ m}^2$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Jeżów wynosi 733 418.44 m². Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 610 121m².

Rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy wyrównano je do granic działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie.

Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-

kulturowych oraz w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Z obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyłączono strefy otwarte (SO), strefy komunikacyjne (SK). Obszaru uzupełnienia zabudowy nie wyznaczano także w strefie 50 m od stref cmentarzy zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315), zgodnie z którym „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”.

Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej.

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

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) obszar

zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym gminy Jeżów nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których:

- obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- zostały wyznaczone obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- wyznaczono obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Gminne ustalenia standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy Jeżów, wynikającej z dotychczasowych dokumentów planistycznych. Przy opracowaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono również wskazania i wytyczne zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym. W celu zachowania spójności, dokonano obniżenia lub podwyższenia niektórych wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla wyznaczonych stref planistycznych w stosunku do ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono stan faktyczny istniejącej zabudowy.

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

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

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

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ust. 1–3 powołanej ustawy.

Wyznaczenie stref planistycznych poprzedzało wykonanie szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. Strefy planistyczne wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

Za obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową uznano działki lub ich części, gdzie zlokalizowany jest budynek mieszkalny, a także działki lub ich części stanowiące jego bezpośrednie otoczenie, świadczące o funkcjonalnym powiązaniu z tym budynkiem (siedlisko/podwórze).

Dla nowo wyznaczonych terenów mieszkaniowych oraz obszarów, których przeznaczenie zostało zmienione względem obowiązujących planów miejscowych, wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Jeżów jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na pozostałych obszarach.

Dla terenów dróg związanych bezpośrednio z obsługą terenów mieszkaniowych oraz terenów urządzeń elektroenergetycznych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, będących bezpośrednio związanych z obsługą terenów mieszkaniowych przyjęto odpowiednio strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową.

Dla terenów zamkniętych cmentarzy, w tym cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków przyjęto strefę zieleni i rekreacji.

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315) „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta

może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”. W strefie 50 m i 150 m od stref cmentarzy występują tereny zagospodarowane, z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej i przeznaczone na ten cel w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego. Dla tych terenów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). Jednocześnie w strefie 50 m od stref cmentarzy nie wprowadzano obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W gminie Jeżów występują tereny leśne, zadrzewione i zakrzewione stanowiące istotną w skali lokalnej ostoję bioróżnorodności. Tereny te są cenne pod względem absorpcji wód opadowych oraz ich wpływu na warunki klimatyczne i mikroklimatyczne, a także stanowią strukturę przyrodniczą o dużo wyższym stopniu złożoności. Mając na uwadze skutki zmian klimatu tereny te oznaczono jako strefy otwarte SO. W pojedynczych przypadkach, ze względu na potrzeby rozwojowe gminy, a także stosunkowo niedużą powierzchnię terenu te włączono do innych stref z wyznaczeniem profilu „teren lasu”. Dla tych obszarów decyzja dotycząca przeznaczenia terenu zostanie podjęta na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego. Mając na uwadze przeciwdziałanie zmianom klimatu wyznaczono profil „teren lasu” dla wszystkich stref planistycznych umożliwiając tym samym odbudowę ekosystemów leśnych oraz infiltrację wód opadowych do gruntu.

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

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią w granicach administracyjnych gminy Jeżów.

Tabela 3 Profile funkcjonalne stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego gminy Jeżów

Lp.	Symbol i nazwa strefy	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
		podstawowy	dodatkowy
1.	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
2.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,

		teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	<u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
3.	SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej teren produkcji w gospodarstwach rolnych teren akwakultury i obsługi rybactwa teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,
4.	SU - strefa usługowa	teren usług teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren składów i magazynów,
6.	SP – strefa gospodarcza	teren produkcji teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7.	SR – strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren wód <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren elektrowni słonecznej,
8.	SI - strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren usług, teren produkcji,
9.	SN - strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej teren plaży teren wód teren komunikacji	teren zieleni naturalnej, teren lasu <u>w wybranych lokalizacjach:</u>

		teren infrastruktury technicznej teren ogrodów działkowych	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,
10.	SC - strefa cmentarzy	teren cmentarza teren komunikacji teren zieleni urządzonej teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11.	SG - strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania teren komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12.	SO - strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren lasu teren zieleni naturalnej teren wód teren komunikacji teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej
13.	SK - strefa komunikacyjna	teren autostrady teren drogi ekspresowej teren drogi głównej ruchu przyspieszonego teren drogi głównej teren komunikacji kolejowej i szynowej teren komunikacji kolei linowej teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, <u>w wybranych lokalizacjach:</u> teren drogi zbiorczej

Źródło: Opracowanie własne.

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

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

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

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

Wartości minimalne parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń Planu dla poszczególnych stref planistycznych zostały wskazane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w *sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*. Jednocześnie dla obszarów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczone jest określenie niższej wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niż wynika to z rozporządzenia, jednak wartość ta nie może być niższa niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Zgodnie z powyższymi zapisami dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego w planie ogólnym gminy w przypadkach, w których plan miejscowy wskazywał niższe wartości wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, niż wynika to z rozporządzenia przyjęto wartości wynikające z planów. Granice stref z niższym wskaźnikiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały wyznaczone zgodnie z granicami terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Wyjątkiem są strefy, których zasięg w stosunku do granic terenów wynikających z planów miejscowych został poszerzony wyłącznie o tereny dróg służących do bezpośredniej obsługi tych terenów. Zgodnie z ww. rozporządzeniem „Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0%.”

Oznaczenia wraz z symbolami poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały określone w formie danych przestrzennych o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.).

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

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

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

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

Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

UWARUNKOWANIE	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Jeżów na lata 2022-2030 poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych
USTALENIA PLANU	zapisy planu ogólnego są zgodne

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	z ustaleniami Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego
ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY	wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania
STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE, TERENY O PRZEZNACZENIU UMOŻLIWIAJĄCYM REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej; strefy wyznaczono zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową; wprowadzenie strefy otwartej SO; uwzględnienie: Rozporządzenia Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia Obszarów Chronionego Krajobrazu; Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Zarządzenie Ministra Leśnictwa z dnia 12 maja 1954 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	wyznaczenie strefy otwartej SO; zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach przeznaczonych pod zabudowę
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych
TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI	wyznaczenie strefy górnictwa SG

OCHRONNYMI	
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	wyznaczenie strefy wynikającej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECIE NAD ZABYTKAMI OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach; wprowadzenie ograniczeń wysokości zabudowy; wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji SN; ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy;
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne
OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI,	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE,	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, strefy produkcji rolniczej i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy; wyznaczenie strefy otwartej SO; na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, obszar uzupełnienia zabudowy rozszerzano wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 Rozporządzenia, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej
zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia

	poważnej awarii przemysłowej
obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru
rekommendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego, na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują krajobrazy priorytetowe
opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska	zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego gminy Jeżów
zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną lub zagrodową; suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach innych niż te, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej