

Plan Ogólny Gminy Kochanowice

Uzasadnienie

14 listopad 2025 r.

Spis treści:

1. 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 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);	3
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;	12
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	13
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.....	15
4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;.....	15
4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;.....	16
4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:	18
4.3.a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	18
4.3.b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,.....	19
4.3.c. obszary gruntów zmeliorowanych,	19
4.3.d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	19
4.3.e. strefy ochronne ujęć wody,	20
4.3.f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,.....	20
4.3.g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	20
4.3.h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,.....	21
4.3.i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,.....	21

4.3.j. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,.....	21
4.3.k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,.....	24
4.3.l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	25
4.3.m. obszary ograniczonego użytkowania,	25
4.3.n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	26
4.3.o. obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,.....	27
4.3.p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	28
4.3.q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	28
4.3.r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, ..	29
4.3.s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,.....	29
4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;	29
4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;.....	32
4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;	36
4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	38
5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	41
6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.	41

Projekt planu ogólnego Gminy Kochanowice (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały nr III/20/24 Rady Gminy Kochanowice z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), 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, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W myśl art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, którego zakres został ściśle określony w ww. przepisach.

1. 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 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Kochanowice za wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania, ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-6SW** o łącznej powierzchni ok. 4,4 ha. Obejmuje ona istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bądź tereny takiej zabudowy wskazane w planie miejscowym np.
 - Kochanowice, ul. Rolna – 1SW,
 - Kochcice, ul. Wspólna – 3SW, ul. Zamkowa – 5SW i 6SW, ul. Ogrodowa (tereny zabytkowych zabudowań folwarcznych) – 4SW. Mając na uwadze podjęte działania rewitalizacyjne w tym terenie dotyczące m.in. budynku gorzelni zwraca

się uwagę, że w profilu podstawowym dla tej strefy prócz terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jest również m.in. teren usług.

- Jawornica, ul. Wiejska – 2SW.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-114SJ** o łącznej powierzchni ok. 609,2 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową w gminie. Obejmuje ona obszar zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w każdej miejscowości gminy wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefa ta w zdecydowanej większości obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia. Ponadto strefa ta obejmuje również pojedynczą, istniejącą zabudowę mieszkaniową znajdującą się poza terenami wskazanymi w planie miejscowym oraz poza OUZ.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-91SZ** o łącznej powierzchni ok. 42,8 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej w obrębie gminy ze szczególnym uwzględnieniem jej środkowej i północnej części. Jako zwarty większy obszar tej zabudowy, za obowiązującym planem miejscowym wyznaczono strefę 41SZ w części wschodniej Kochanowic oraz 45SZ w północnej części Kochanowic.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego. Możliwości ich wyznaczenia precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązującym planie miejscowym określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Aby wyznaczyć strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową poza ww. obszarami wyliczona chłonność terenów niezabudowanych w tych obszarach nie może przekraczać zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zwraca się uwagę, że Gmina Kochanowice w całości objęta jest obowiązującym planem miejscowym.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami wymienionego na wstępie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Kochanowice wynosi **1 952** mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi **6 250** mieszkańców, co znacznie przekracza wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę (312% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie).

Metodologię obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych,
w tym luk w istniejącej zabudowie dla stref planistycznych z zabudową mieszkaniową
(SW, SJ, SZ):

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 79,96km² (7 995ha)

Łączna powierzchnia użytkowej mieszkań w gminie – 219 941 m² ⁽¹⁾

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 602 581 m² (60,3ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 390 213 m² (23,2ha)

Liczba kondygnacji (uśredniona) dla zab. mieszkaniowej – 1,76

Liczba mieszkań – 2056⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2014 – 3,61⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2024 – 3,38⁽²⁾

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – 2,92

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 1 952 mieszkańców

x 70% – 1 366 mieszkańców

x 130% – 2 538 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 40m²

¹ GUS-Bank Danych Lokalnych 2024

Obszar uzupełnienia zabudowy

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	3 613 043 m ² (361,3ha)
--	------------------------------------

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

Powierzchnia strefy SW	44 151 m ² (4,4 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	7 629 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	5 874 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg)	8 532 m² (0,9 ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ	7 360 m ²
Powierzchnia strefy SW w OUZ	24 292 m ² (2,4ha)
Powierzchnia strefy SW poza OUZ	19 859 m ² (6ha)

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

Powierzchnia strefy SJ	6 091 860 m ² (609,2ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	438 170 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	343 372 m ²
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg)	2 884 795 m² (288,5 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ ⁽³⁾	1529 m ²
Powierzchnia strefy SJ w OUZ	3 061 376 m ² (306,1 ha)
Powierzchnia strefy SJ poza OUZ	3 030 484 m ² (303 ha)

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	458 276 m ² (45,8 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	48 805 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	28 871 m ²
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg)	62 558 m² (6,3 ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SZ ⁽³⁾	1 845 m ²
Powierzchnia strefy SZ w OUZ	205 669 m ² (20,6 ha)
Powierzchnia strefy SZ poza OUZ	252 007 m ² (25,2 ha)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują wyłącznie:

- tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej (gmina pokryta jest w 100% mpzp),
- tereny poza planami miejscowymi ale w obrębie wyznaczonego obszaru OUZ oraz
- tereny z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej poza ww. terenami , z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

⁽³⁾ – do wyliczenia średniej pow. działek uwzględniono dz. o min. pow. 400m²

OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie (**W1**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$SW: 5\,874 / 7\,629 = \mathbf{0,77}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SW przypada 77 m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SJ: 343\,372 / 438\,170 = \mathbf{0,78}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SJ przypada 78 m² pow. zab. mieszkaniowej.

$$SZ: 28\,871 / 48\,805 = \mathbf{0,59}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy w strefie SZ przypada 59 m² pow. zab. mieszkaniowej.

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchnia uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W2 = 219\,941 / 390\,213 = \mathbf{0,56}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m² pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 56 m² pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie tj. 2,92 os./mieszkanie (**W3**)

$$W3 = 1 / 2,92 = \mathbf{0,34}$$

- Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca – 40 m² (**W4**)

$$W4 = 1 / 40 = \mathbf{0,025}$$

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/ (I)	Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie / W1 /	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. mieszk. / W2 /	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie / W3 /	Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca / W4 /
SW	0,72	0,77	0,56	0,34	0,025
SJ	0,58	0,78			
SZ	0,51	0,59			

śr. – wartość uśredniona

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową wyrażonej w liczbie mieszkańców (Ch):

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

- Tabelaiczne zestawienie wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/	Wsk. udziału pow. zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab.	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie	Prognostowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie	Uwagi/Wynik (liczba mieszk.)
	I	W1	W2	W3	W4	P	
SW	0,72	0,77	0,56	0,34	40m ² (0,025)	8 532 m ²	
SJ	0,58	0,78				2 884 795 m ²	
SZ	0,51	0,59				62 558 m ²	
Ch _{SW}	0,72 x	0,60 x				8532 =	18
Ch _{SJ}	0,58 x	0,77 x				2884795 =	6 133
Ch _{SZ}	0,51 x	0,65 x				62558 =	99
						suma	6 250

śr. – wartość uśredniona

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach z zabudową mieszkaniową wynosi **6 250** mieszkańców, co stanowi 246% wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, zwiększonego o max. 130%, (2 538 mieszkańców). Wyznaczone w planie ogólnym gminy Kochanowice strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) nie wykraczają poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej, poza OUZ, oraz poza istniejącą zabudowę położoną poza ww. obszarami, bez luk w zabudowie.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Kochanowice.

- strefa usługowa **1-44SU** o łącznej powierzchni ok. 48 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej jak również tereny wskazane w planie miejscowym pod tego typu funkcję. Zabudowa ta koncentruje się w środkowej części gminy, w miejscowościach Kochanowice, Kochcice, Lubecko i Jawornica.
- strefa gospodarcza **1-17SP** o łącznej powierzchni ok. 175 ha. Strefa ta obejmuje istniejące tereny na których prowadzona jest działalność wytwórcza, produkcyjna jak np. teren elewatora zbożowego firmy Pasze Bios Sp. z o.o. /3SP/ w Kochanowicach. Natomiast zdecydowana większość tych stref w POG została wskazana w oparciu o ustalenia planu miejscowego i koncentruje się w części zachodniej gminy pomiędzy miejscowościami Kochcice, Jawornica i Lubecko wokół DK46 i węzła drogowego z DK11 jako potencjalne tereny aktywności gospodarczej.
- strefa produkcji rolniczej **1-9SR** o powierzchni ok. 19,8ha. Obejmuje tereny gdzie prowadzona jest działalność związana z produkcją rolniczą w miejscowości Lubecko /5SR/, Kochcice /3-4SR, 6SR/, Harbułtowice /1-2SR/, Pawełki /7SR/.
- strefa infrastrukturalna **1-18SI** o łącznej pow. prawie 15,8 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej oczyszczalni ścieków w Kochcicach (6SI) oraz tereny wskazane w planie miejscowym pod istniejącą infrastrukturę techniczną oraz pod projektowaną np. przy węźle drogowym DK46/DK11 – 3-4SI.
- strefa zieleni i rekreacji **1-17SN** o łącznej powierzchni ok. 70 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów już wykorzystywanych dla tego rodzaju zagospodarowania np. Zespół pałacowo-parkowy w Kochcicach /6SN/, teren Szkolnego Schroniska Młodzieżowego Pawełek w Pawełkach /11SN/ czy kompleks sportowo-rekreacyjny z Resortem Strzelnica w Kochcicach /8SN/ oraz dla terenów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych pod tego typu zagospodarowanie praktycznie w każdej miejscowości.
- strefa cmentarzy **1-5SC** o łącznej powierzchni ok. 5,2 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje tereny istniejących czynnych cmentarzy w Droniowicach (1SC), Kochanowicach (2SC), Jawornicy (3SC), Kochcicach (4SC) i Lubecku (5SC).

- strefa górnictwa **1-3SG** o łącznej powierzchni 45,7ha. W granicach strefy znajdują się następujące obszary górnicze (OG – przestrzeń w której wydobywa się kopaliny po uzyskaniu stosownej koncesji) i tereny górnicze (TG – przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego):
 - OG i TG Droniowice oraz OG i TG Harbułtowice – 1SG,
 - OG i TG Jawornica 1D – 2SG,
 - OG i TG Jawornica IIID – 3SG.

- strefa otwarta **1-28SO** o łącznej powierzchni ok. 6850 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów oraz tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej. W tej strefie będzie można również lokalizować instalacje odnawialnych źródeł energii o ile zostanie to ujęte w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy. Dotyczy to terenów poza Parkiem krajobrazowym Lasy nad Górną Liswartą, szczególnie wzdłuż istniejących dróg.

- strefa komunikacyjna **1-7SK** o łącznej powierzchni ok. 106 ha. Strefa ta obejmuje:
 - linię kolejową nr 61 relacji Kielce Główne – Fossowskie – strefa 1SK,
 - linia kolejowa nr 143 relacji Kalety – Wrocław Popowice WP2 – strefa 6SK.
 - droga krajowa nr DK11 – strefa 3SK
 - droga krajowa nr DK46 – strefa 2SK
 - projektowana obwodnica Kochanowic w ciągu DK46 /4SK/ wskazana liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym.
 - projektowana droga (północno-zachodnia obwodnica Jawornicy) od DK46, wskazana liniami rozgraniczającymi w planie miejscowym – strefa 5SK.

Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna) ani też nie ma na terenie gminy planowanych dróg publicznych o minimalnej klasie technicznej G, której lokalizacja byłaby potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Kochanowice w całości pokryta jest planami miejscowymi.

Możliwości wyznaczenia w projekcie planu ogólnego gminy stref planistycznych z zabudową mieszkaniową determinują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) a także obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Wyznaczenie OUZ jest istotne dla prawidłowego wyliczenia powierzchni luk w istniejącej zabudowie, co jest niezbędne dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym właśnie luk w istniejącej zabudowie.

OUZ w Gminie Kochanowice wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k.

Obszar wyznaczono za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34) i poprawnie zwalidowano. Obszar ten wynosi, z uwzględnieniem dopuszczalnego w przepisach poszerzenia – **361,3 ha**.

Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Kochanowice jest gminą wiejską.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Kochanowice ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Tereny zabudowy w gminie ograniczają się do miejscowości Kochanowice, która jest jedyną miejscowością w gminie o dość zwartej zabudowie dlatego nie wyznaczano standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W tym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a

poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Powyższy tekst ma charakter informacyjny, ponieważ w gminie Kochanowice, która w całości pokryta jest planami miejscowymi, nie wydaje się decyzji o WZiZT.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z tabelą przedstawioną w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Jak wynika z tego przepisu ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. natomiast ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Gmina Kochanowice posiada Strategię Rozwoju Gminy Kochanowice na lata 2016-2025, przyjętą Uchwałą nr XXII/181/16 Rady Gminy Kochanowice z dnia 29 grudnia 2016 r. czyli przed wejściem w życie reformy planistycznej z 2023 r.

Wizja rozwoju gminy określona w strategii to:

Wzrost atrakcyjności gminy Kochanowice jako miejsca dobrego do życia i osiedlania się

Natomiast misją gminy jest **wzrost integracji i aktywności społecznej mieszkańców sprzyjający rozwojowi społeczno-ekonomicznemu gminy.**

Cele operacyjne i wybrane propozycje zadań wyznaczone w strategii to:

- Rozwój infrastruktury technicznej i społecznej:
 - budowę i modernizację infrastruktury drogowej,
 - budowa i przebudowa ciągów pieszych wzdłuż dróg,
 - budowa zintegrowanych węzłów przesiadkowych wraz z budową dróg rowerowych na terenie gmin powiatu lublinieckiego - gmina Kochanowice,
- Tworzenie warunków do rozwoju społecznego i ekonomicznego mieszkańców gminy Kochanowice:
 - rewitalizacja zabytkowych zabudowań dworskich w Kochcicach;
 - rozwój sieci przedszkoli publicznych;

- Intensyfikacja działań na rzecz wzrostu atrakcyjności turystycznej i ekologicznej.

Ustalenia POG szczególnie poprzez rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych, wskazanie konkretnych terenów w profilach podstawowych i dodatkowych poszczególnych stref planistycznych oraz poprzez ustalenie odpowiednich wskaźników realizujących poszczególne cele rozwojowe wskazane w Strategii Rozwoju Gminy Kochanowice.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego został przyjęty Uchwałą nr V/26/2/16 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskowi i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Kochanowice, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego. Zgodnie z ww. planem Gmina Kochanowice wchodzi w skład:

- Wiejskiego obszaru funkcjonalnego (2.1.2.)
- Obszaru funkcjonalnego szczególnego zjawiska w skali makroregionalnego – obszar terenów zamkniętych (tereny kolejowe wyznaczone przez Ministra właściwego ds. transportu) (2.1.3)
- Obszaru kształtowania potencjału rozwojowego - obszar ochrony krajobrazów kulturowych oraz obszar udokumentowanych złóż kopalin (2.1.4.)
- Obszaru funkcjonalnego wymagającego rozwoju nowych funkcji przy użyciu instrumentów właściwych polityce regionalnej – obszar przygraniczny (2.1.5.)
- Przez teren gminy będzie przebiegał gazociąg Tworzeń-Tworóg-Odolanów.

Plan ogólny gminy Kochanowice realizuje ustalone planem cele i kierunki polityki przestrzennej w zakresie:

- zrównoważonego wykorzystania zasobów środowiska naturalnego (Cel nr 3 Przestrzeń);
- infrastrukturalne powiązania regionu (Cel nr 4 Relacje z otoczeniem).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego określa zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych *co oznacza takie projektowane wykorzystania przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.*

Ustalenia planu ogólnego Gminy Kochanowice wpisują się w powyższe zadania poprzez:

- racjonalne wyznaczenie stref planistycznych,
- ograniczenie wskazania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową do terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych czy usługowych,
- ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne które wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

4.3.a. formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie gminy Kochanowice występują następujące formy ochrony przyrody:

- **Park Krajobrazowy Lasy nad Górną Liswartą,**

Szczególnym celem ochrony w Parku Krajobrazowym jest ochrona specyficznej fizjonomii krajobrazu dorzecza Liswarty jako syntezy wartości przyrodniczych i kulturowych, a zwłaszcza zachowanie:

1. właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, w szczególności siedlisk hydrogenicznych dorzecza Liswarty, w tym naturalnych cieków wodnych, starorzeczy oraz innych naturalnych i antropogenicznych zbiorników wodnych, torfowisk wysokich i przejściowych, trzęsawisk, obniżeń dolinkowych, mszarów i źródlisk;
2. szaty roślinnej, w tym charakterystycznego układu mozaiki leśno-łąkowo-polnej;
3. różnorodności flory i fauny;
4. walorów krajobrazowych, w tym elementów charakterystycznego krajobrazu kulturowego, z zabytkowymi układami przestrzennymi wsi, zespołami pałacowo-parkowymi, historycznymi elementami zagospodarowania przemysłowego, alejami, zadrzewieniami śródpolnymi i historycznym układem dróg; w celu popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju.

Park obejmuje $\frac{3}{4}$ powierzchni gminy, a wraz z otuliną 85% pow. gminy.

- **rezerwat przyrody Kochanowicki Grąd,**

Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu grądowego o cechach naturalnych

W projekcie POG objęty strefą otwartą 3SO.

- **użytek ekologiczny Brzoza,**

Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych, oczka wodnego ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin i zwierząt.

W projekcie POG objęty strefą otwartą 12SO.

- **pomniki przyrody.**

Na terenie gminy Kochanowice występuje 20 pomników przyrody.

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni ogółem terenu gminy Kochanowice wyniósł w 2023 r. 76,1%.

4.3.b. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie gminy nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4.3.c. obszary gruntów zmeliorowanych,

Na terenie gminy zmeliorowane zostały w przewadze grunty orne, fragmentarycznie użytki zielone. Większe kompleksy gruntów zmeliorowanych występują w rejonie Lubecka, Kochcic, Kochanowic i Lubockich. Grunty te posiadały znaczny stopień zawodnienia lub były położone na obszarze gleb zwięzłych.

W POG w każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej wobec czego na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego, przy odpowiednim stopniu szczególności temat gruntów zmeliorowanych, o ile będą występować, będzie mógł być odpowiednio uwzględniany.

4.3.d. tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w ramach Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej, na terenie gminy nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

Natomiast zgodnie z rejestrem prowadzonym przez Starostę Lublinieckiego na terenie gminy występuje 8 terenów zagrożonych ruchami masowymi:

- Las Śledziona – północnowschodnie naroże gminy, wschodnie zbocze wydmy,

- Las Śledziona – rejon przysiółka Styczyrze, północnowschodnie naroże gminy, północnowschodnie zbocze wydmy,
- Las Śledziona – rejon przysiółka Styczyrze, północnowschodnie naroże gminy; północne, wschodnie i południowe zbocza wydmy
- Sołectwo Pawełki - skarpa erozyjna rzeka Kochcicki
- Szosa z Kochanowic do Kochcic – skarpy kopalni żwiru i gliny wzdłuż obu krawędzi drogi
- Sołectwo Lubecko – południowozachodni stok wzgórza jurajskiego
- Sołectwo Jawornica – ciek w pobliżu granicy z gminą Koszęcin
- Sołectwo Droniowice – fragment tarasu nadzalewowego wraz ze skarpią erozyjną w lewym brzegu rzeki Liswarty

4.3.e. strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy następujące wyznaczono strefy ochronnych ujęć wody:

Kochcice - dwie studnie o łącznej wydajności 88 m³/h i 1 760 m³/d dla potrzeb wodociągu grupowego zaopatrującego w wodę miejscowości Kochcice, Lubecko i Jawornica. Dla ujęcia ustalono strefy ochrony bezpośredniej o wymiarach 20/20m.

Lubockie – studnia na terenie byłej szkoły o wydajności 5 m³/h i 120 m³/d. Ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o wymiarach 10x10 m. Ujęcie zasila miejscowości Lubockie i Ostrów.

Pawełki – studnia na terenie schroniska młodzieżowego o wydajności 2,4 m³/h i 48 m³/d. Ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej o wymiarach 14/30 m.

4.3.f. obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne wód śródlądowych.

4.3.g. tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

W granicach gminy znajdują się następujące obszary górnicze (OG – przestrzeń w której wydobywa się kopaliny po uzyskaniu stosownej koncesji) i tereny górnicze (TG – przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego):

- OG i TG Droniowice oraz OG i TG Harbułtowice LDH-WMG Sp. z o.o. z siedzibą w Siewierzu – strefa górnictwa 1SG,
- OG i TG Jawornica 1D Wioletta Rubiś zarządca sukcesyjny Produkcja-Handel-Usługi Jerzy Nowak w spadku w Kochanowicach – strefa górnictwa 2SG,
- OG i TG Jawornica IIID Joanna Hadaś Handel-Transport Joanna Hadaś w Kochanowicach – strefa górnictwa 3SG.

4.3.h. udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na terenie gminy występują surowce naturalne – piaski i żwiry pochodzące z akumulacji lodowcowej i wolnolodowcowej, które są eksploatowane na północ od Kochcic oraz w Harbułtowicach. W miejscowościach Kochcice (formalnie obręb Jawornica) i Harbułtowice-Droniowice istnieją udokumentowane złoża piasków i żwirów: Jawornica, Jawornica I, Jawornica II i Droniowice-Harbułtowice o łącznej powierzchni 147,85 ha. Wielkość obszaru górniczego wynosi 24,95 ha. Tereny eksploatacyjne w Jawornicy są systematycznie rekultywowane zgodnie z ustalonym docelowym kierunkiem wodnym, z towarzyszącym zagospodarowaniem rekreacyjnym bądź rolnym z terminem do końca 2026 r. Wyznaczone strefy planistyczne w gminie, z których największa jest strefa otwarta obejmująca 89% powierzchni gminy oraz strefy górnictwa gwarantują ochronę tych złóż umożliwiając ich eksploatację. W strefie otwartej obejmującej m.in. lasy, tereny rolne, tereny wód czy zieleni naturalnej obowiązuje co do zasady zakaz zabudowy.

4.3.i. obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

4.3.j. zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

Następujące obiekty w Gminie Kochanowice wpisane są do rejestru zabytków:

Miejscowość	Określenie obiektu	Nr w rejestrze zabytków
Kochanowice	Kościół p.w. Św. Wawrzyńca	A/ 78/76
	Pałac — obecnie budynek szkoły	A79/76
	Spichlerz podworski	A79/76
Kochcice	Zespół pałacowo-parkowy, w tym:	A/599/76
	Pałac	

	Park z ogrodzeniami i bramami	
	Wozownia, woźnicówka i stajnia	
	Rządcówka	
	Gorzelnia	
	4 budynki mieszkalne	
	Budynek mieszkalny („Dom wdów”)	
	Cielętnik	
	Spichlerz	
	Obora	
Lubecko	Kościół p.w. NMP	A/82/76

Gminna i wojewódzka ewidencja zabytków obejmuje następujące obiekty:

Miejscowość	Adres	Obiekt
Kochanowice	cmentarz, ul. Wiejska	Kaplica cmentarna
	cmentarz, ul. Wiejska	Kostnica na cmentarzu
	ul. Wiejska 1	Budynek plebani
	skrzyżowanie ul. Kochanowice Ostrowskiej i Częstochowskiej	Kapliczki św. Floriana i św. Jana Nepomucena.
	ul. Wiejska	Kapliczka św. Józefa
	ul. Szkolna	Obora podworska.
	ul. Dworcowa	Budynek stacji kolejowej
Kochcice	ul. Wspólna	Kapliczka podwyższenia Krzyża Św.
	ul. Wspólna 55.	Kaplica
	przysiółek Imachów	Zabudowania pofolwarczne
	przysiółek Szklarnia.	Leśniczówka
		Bunkier betonowy placówki obronnej Lubliniec
Pawelki	ul. Główna.	Kościółek
	ul. Główna	Krzyż kamienny
Jawornica	ul. Szkolna	Kapliczka
Lubockie	ul. Piaskowa/Wieczorka	Kapliczka
	ul. Leśna 11.	Leśniczówka
Lubecko	ul. Główna	Kapliczka
	ul. Główna	Krzyż kamienny przy kościele
	ul. Boczna	Główna Krzyż kamienny
Droniowice	ul. Szkolna/Lipowa	Kaplica
Kochcice	ul. Wspólna	Budynek d. zajazdu
	ul. Wspólna 55	Zabudowania d. szkoły z budynkami gospodarczymi
Jawornica	ul. Szkolna	Budynek d. szkoły
Lubecko	ul. Główna	Budynek d. szkoły
	ul. Główna	Budynek zakonny
Harbułtowie		Zabudowania pofolwarczne

Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kochanowice (Uchwała XXXV/237/13 z dnia 2013-07-17) wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefa B-1: zespół pałacowy w Kochanowicach.
- Strefa B-2: zespół kościoła parafialnego w Kochanowicach.
- Strefa B-3: zespół kościoła parafialnego w Lubecku
- Strefa B-4: zespół pałacowo-parkowy w Kochcicach
- Strefa B-5: zespół gospodarczych zabudowań podworskich w Kochcicach.

Stanowiska archeologiczne w Gminie Kochanowice to:

Lp.	Numer stanowiska w miejscowości	Numer obszaru AZP i numer stanowiska na obszarze AZP	Chronologia	Funkcja/rodzaj stanowiska
1.	Lubecko st. 1	89-44/5	Ok. nowożytny	Ślad osadnictwa
2.	Kochcice st. 1	88-44/1	średniowiecze	Ślad osadnictwa
3.	Pawelki st. 1	88-44/2	średniowiecze	Punkt osadniczy
4.	Pawelki st. 2	88-44/3	średniowiecze	Punkt osadniczy
5.	Pawelki st. 3	88-44/4	średniowiecze	Ślad osadnictwa
6.	Pawelki st. 4	88-44/5	średniowiecze	Punkt osadniczy
7.	Pawelki st. 5	88-44/6	średniowiecze	osada
8.	Pawelki st. 6	88-44/7	Pradzieje (ogólnie) średniowiecze	Ślad osadnictwa
9.	Pawelki st. 7	88-44/9	Kult. łużycka ep. brązu- halsztatt CD	Cmentarzysko
10.	Pawelki st. 8	88-44/10	Kult. łużycka ep. brązu- halsztatt CD średniowiecze	Osada Ślad osadnictwa
11.	Pawelki st. 9	88-44/11	średniowiecze	Osada
12.	Pawelki st. 10	88-44/12	Pradzieje (ogólnie) średniowiecze	Osada Ślad osadnictwa
13.	Pawelki st. 11	88-44/13	Pradzieje (ogólnie) średniowiecze	Osada Ślad osadnictwa
14.	Pawelki st. 12	88-44/14	średniowiecze	Ślad osadnictwa
15.	Pawelki st. 13	88-44/15	średniowiecze	Ślad osadnictwa
16.	Pawelki st. 14	88-44/16	średniowiecze	Ślad osadnictwa
17.	Pawelki st. 15	88-44/17	średniowiecze	Ślad osadnictwa
18.	Pawelki st. 16	88-44/18	średniowiecze	Ślad osadnictwa
19.	Pawelki st. 17	88-44/19	średniowiecze	Ślad osadnictwa
20.	Pawelki st. 18	88-44/20	średniowiecze	Ślad osadnictwa
21.	Pawelki st. 19	88-44/21	średniowiecze	Ślad osadnictwa
22.	Pawelki st. 20	88-44/22	średniowiecze	Ślad osadnictwa
23.	Pawelki st. 21	88-44/23	średniowiecze	Ślad osadnictwa
24.	Pawelki st. 22	88-44/24	średniowiecze	osada
25.	Pawelki st. 23	88-44/25	średniowiecze	Ślad osadnictwa

26.	Pawelki st. 24	88-44/26	średniowiecze	Punkt osadniczy
27.	Pawelki st. 25	88-44/27	średniowiecze	Ślad osadnictwa
28.	Pawelki st. 26	88-44/28	średniowiecze	Punkt osadniczy
29.	Kochcice st. 2	88-44/48	Kult. łużycka ep. brązu- halsztatt CD średniowiecze	osada Punkt osadniczy
30.	Kochcice st. 3	88-44/49	średniowiecze	Punkt osadniczy
31.	Kochcice st. 4	88-44/50	Kult. łużycka ep. brązu- halsztatt CD	osada
32.	Kochcice st. 5	88-44/51	średniowiecze	Ślad osadnictwa
33.	Kochcice st. 6	88-44/52	średniowiecze	osada
34.	Kochcice st. 7	88-44/53	średniowiecze	Ślad osadnictwa
35.	Kochcice st. 8	88-44/54	średniowiecze	Ślad osadnictwa
36.	Kochcice st. 9	88-44/55	średniowiecze	osada
37.	Kochcice st. 10	88-44/56	średniowiecze	Ślad osadnictwa
38.	Kochcice st. 11	88-44/57	Pradzieje (ogólnie) średniowiecze	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa
39.	Kochcice st. 12	88-44/58	średniowiecze	Punkt osadniczy
40.	Kochcice st. 13	88-44/59	średniowiecze	Ślad osadnictwa
41.	Kochcice st. 14	88-44/60	średniowiecze	Ślad osadnictwa
42.	Kochcice st. 15	88-44/61	średniowiecze	Ślad osadnictwa
43.	Kochcice st. 16	88-44/62	średniowiecze	osada
44.	Kochcice st. 17	88-44/63	średniowiecze	osada
45.	Kochcice st. 18	88-44/64	średniowiecze	osada
46.	Kochcice st. 19	88-44/65	średniowiecze	Punkt osadniczy
47.	Kochcice st. 20	88-44/66	średniowiecze	Punkt osadniczy
48.	Kochcice st. 21	88-44/67	średniowiecze	Punkt osadniczy
49.	Lubockie st. 1	88-45/9	Okres nowożytny	Punkt osadniczy
50.	Kochanowice st. 1	89-45/4	Okres nowożytny	Ślad osadnictwa
51.	Kochanowice st. 2	89-45/5	Średniowiecze Okres nowożytny	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa
52.	Harbułtowice st. 2	89-45/6	Okres nowożytny	Ślad osadnictwa

Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ich ujęcie w rejestrze zabytków a obiekty ewidencyjne oraz wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej, w myśl obowiązujących przepisów objęte są formą ochrony zabytków poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jakikolwiek działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów będą wymagały odpowiednich uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przyjęte w POG gminne standardy urbanistyczne odpowiadają obowiązującym planom miejscowym, w obrębie których znajdują się ww. zabytki.

4.3.k. obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.l. tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu tj.:

- linia kolejowa nr 61 relacji Kielce Główne – Fossowskie /strefa komunikacji 1SK/
- linia kolejowa nr 143 relacji Kalety – Wrocław Popowice WP2 /strefa komunikacji 6SK/.

4.3.m. obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

Dla terenów przylegających do istniejącej linii kolejowej (strefa planistyczna 1SK i 6SK), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustalono strefy planistyczne zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejących cmentarzy tj.: w Droniowicach (1SC), Kochanowicach (2SC), Jawornicy (3SC), Kochcicach (4SC), Lubecku (5SC) w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, gdzie przepisy nie dopuszczają realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej nie wyznaczano stref z zabudową mieszkaniową (SJ) ponad to co wynika z obowiązujących planów miejscowych. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa w tej strefie pozostaje a sposób zagospodarowania określa tam obowiązujący plan miejscowy oraz przepisy odrębne.

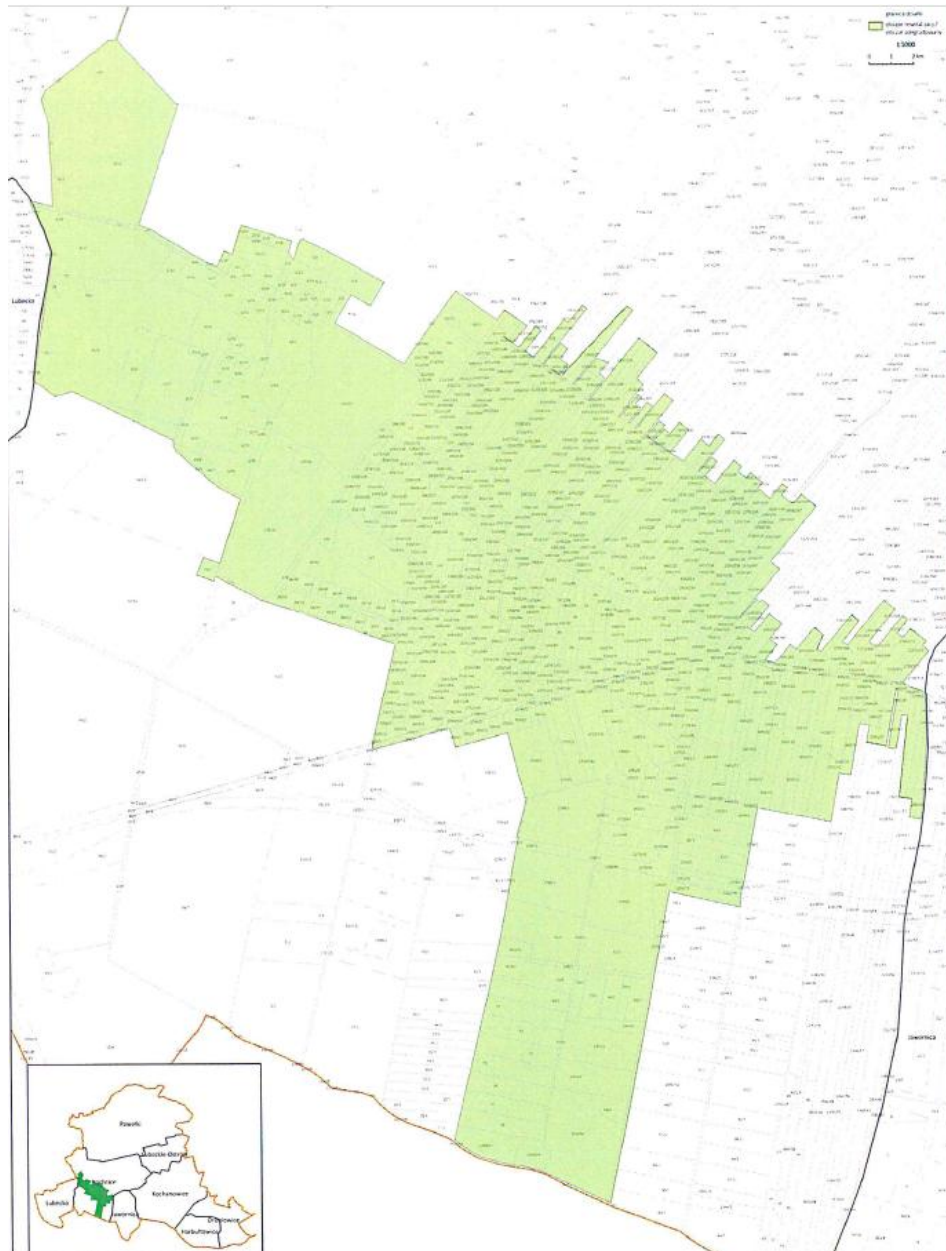
4.3.n. obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

W granicach gminy nie ma wskazanych obszarów wymagających remediacji, natomiast występują grunty wymagające rekultywacji. Ich strukturę przedstawiono w poniższej tabeli.

Wskaźnik	Wartość			
	2020	2021	2022	2023
Grunty wymagające rekultywacji [ha]				
Ogółem	3,71	4,74	8,19	7,46
Zdewastowane	3,71	4,74	8,19	7,46
Zdegradowane	0	0	0	0
Grunty w ciągu roku [ha]				
Zrekultywowane	3,5	0	1,28	0
Zagospodarowane	0	0	0	0
W tym na cele [ha]				
Rolne	3,5	0	0	0
Leśne	0	0	0	0

Wskazane obszary wymagające rekultywacji to tereny po wyrobiskach oraz tereny eksploatacji żwiru i piasku w Jawornicy i Kochcicach, zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania poeksploatacyjnego. Dla obszarów tych zostały wskazane strefy planistyczne odpowiednie do ustaleń obowiązujących tam planów miejscowych.

W granicach gminy zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji uchwałą nr LV/432/24 Rady Gminy Kochanowice z dnia 27 lutego 2024 r. Obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji został wyznaczony w sołectwie Kochcice co przedstawia poniższa mapa – załącznik do ww. uchwały.



Obszar rewitalizacji obejmuje teren po dawnym PGR Kochcice. Głównym działaniem rewitalizacyjnym powinna być rewitalizacja zabytkowych obiektów po PGR

w miejscowości Kołchice w tym zabytkowej ujeżdżalni i gorzelni wraz z zagospodarowaniem przyległego otoczenia w celu nadania im nowych funkcji społecznych oraz likwidacji istotnych problemów społecznych i gospodarczych na obszarze rewitalizowanym.

Wyznaczone w POG strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiadają obowiązującym planom miejscowym, w obrębie których znajduje się obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

4.3.p. obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.q. grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Kołchanowice powierzchnia gruntów rolnych wynosi 4104ha co stanowi ok. 52% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Kołchanowice gleby należące do I i II klasy bonitacyjnej nie występują, natomiast gleby klas III stanowią ok. 14% powierzchni użytków rolnych.

Wskazane w POG strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r. zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.s. obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,

Nie dotyczy.

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

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- oświata:
 - Zespół Szkół w Kochanowicach/11SU/:
 - Publiczna Szkoła Podstawowa im. K. Damrota w Lubecku /32SU/:
 - Zespół Szkolno-Przedszkolny w Kochcicach, Szkoła Podstawowa /25SU/,
 - Szkoła podstawowa im. Janusza Korczaka,
 - Samorządowe Przedszkole im. Janusza Korczaka,
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną – niepubliczny zakład opieki zdrowotnej w Kochanowicach, apteka w Kochanowicach,
- usług kultury z obiektami Gminnego Centrum Kultury i Informacji oraz Gminnej Biblioteki Publicznej w Kochanowicach /9SU/, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą. Ponadto na terenie gminy funkcjonują trzy domy spotkań połączonych z remizami OSP (w Lubockie-Ostrów /48SJ/, Harbułtowicach /1SU/ i Droniowicach /2SU/) – wszystkie te obiekty znajdują się w strefach planistycznych SJ lub SU.
- obsługi ogólnej ludności jak: Urząd Gminy w Kochanowicach, Ochotnicza Straż Pożarna - 6 jednostek OSP, Urząd Pocztowy w Kochanowicach, jednostki obsługi

bankowej – Bank Spółdzielczy w Koszęcinie, Punkt Obsługi Klienta w Kochanowicach,

- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych czy Szkolne Schronisko Młodzieżowe "Pawełek" w Pawełkach /11SN/.
- cmentarze w Droniowicach (1SC), Kochanowicach (2SC), Jawornicy (3SC), Kochcicach (4SC), Lubecku (5SC).

Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć drogową w gminie tworzą:

- droga krajowa nr DK11 – 3SK
- droga krajowa nr DK46 – 2SK
- drogi powiatowe
- oraz drogi gminne

Wszystkie drogi publiczne istniejące i projektowane (obwodnica Kochanowic w ciągu DK46 – 4SK) o klasie technicznej min. G są objęte strefami komunikacyjnymi SK.

- ścieżki rowerowe.

Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega:

- linia kolejowa nr 61 relacji Kielce Główne – Fossowskie /strefa komunikacji 1SK/
- linia kolejowa nr 143 relacji Kalety – Wrocław Popowice WP2 /strefa komunikacji 6SK/.

Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące gminne systemy zaopatrzenia w wodę których administratorem jest Gmina.

Odprowadzanie ścieków sanitarnych

Część obszaru gminy obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz z oczyszczalnią ścieków w Kochcicach /6SI/ którym administruje Gmina w miejsce dotychczasowego Zakładu Ochrony Środowiska HYDROTECH.

Zaopatrzenie w energię

1) elektroenergetyka:

- przez teren gminy przebiega linia wysokiego napięcia 110kV Herby-Lubliniec – 1SO i 2SO,
- zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV,

2) lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Uchwałą Nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r. Sejmik Województwa Śląskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa śląskiego.

Na obszarze gminy Kochanowice zostały wyznaczone następujące krajobrazy priorytetowe.

Kod krajobrazu: 24-341.22-008

ID 646 - Las górna Liswarta

Typ, podtyp krajobrazu 3a - Z przewagą siedlisk borowych

Charakterystyka krajobrazu:

Krajobraz priorytetowy - leśny, z przewagą siedlisk borowych obejmujący lasy w rejonie Panoszowa, Zborowskiego, Kochanowic.

Krajobraz wskazany jako priorytetowy w wyniku:

- zastosowania algorytmu z kryterium unikatowości ze względu na występowanie kompleksu obiektów leśniczówki Lubockie, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- oceny eksperckiej z kryterium ważności ze względu na charakter puszczański, duży udział drzewostanów starszego wieku oraz urozmaiconą rzeźbę terenu, a także położenie w Parku Krajobrazowym "Lasy nad Górną Liswartą".

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych /stosowne do materii POG/:

11. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
14. Ochrona walorów fizjonomicznych krajobrazu: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.

W POG prawie cały obszar na którym został wyznaczony ten krajobraz priorytetowy objęty jest strefą otwartą 12SO.

Kod krajobrazu: 24-341.22-024

ID 661 - Paryż las

Typ, podtyp krajobrazu 3c - Z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych

Charakterystyka krajobrazu:

Krajobraz priorytetowy - leśny, z przewagą siedlisk łągowych, bagiennych i olsowych obejmujący lasy w dolinkach niewielkich cieków na wschód od Pawelek.

Krajobraz wskazany jako priorytetowy w wyniku:

- oceny eksperckiej z kryterium ważności ze względu na dobrze wykształconą strukturę zbiorowisk łągowych, funkcję wodochronną lasów, duży udział drzewostanów starszego wieku zgodnych z warunkami siedliskowymi.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych /stosowne do materii POG/:

8. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
9. Niewprowadzanie zabudowy poza niezbędnymi obiektami służącymi ochronie przyrody, gospodarce leśnej, infrastrukturze drogowej i technicznej oraz obiektami małej architektury rekreacyjno-wypoczynkowej o zasięgu lokalnym.
10. Ochrona istniejących i odtwarzanie zdegradowanych obszarów tradycyjnej łąkarskiej gospodarki rolnej właściwych dla obszaru, a tym realizacja programów rolno-środowiskowych łąkowych.
11. Ochrona walorów fizjonomicznych krajobrazu: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.

W POG prawie cały obszar na którym został wyznaczony ten krajobraz priorytetowy objęty jest strefą otwartą 12SO.

Kod krajobrazu: 24-341.22-027

ID 665 - Stara Brzoza

Typ, podtyp krajobrazu 2d - Z dominacją torfowisk niskich

Charakterystyka krajobrazu:

Krajobraz priorytetowy - bagienno-łąkowy – głównie bezleśny, z dominacją torfowisk niskich obejmujący kompleks użytku ekologicznego "Brzoza" stanowiący leśno-torfowiskowy na północ od Lubockiego.

Krajobraz wskazany jako priorytetowy w wyniku:

- zastosowania algorytmu w zakresie kryterium unikatowości ze względu na unikatowość podtypu;
- oceny eksperckiej z kryterium ważności ze względu na dobrze wykształcone i zachowane zbiorowiska roślinności torfowiskowej, brak znaczących obiektów dysharmonijnych w krajobrazie, malowniczość związaną z mozaikowością i niewielkimi wnętrzami krajobrazowymi.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych /stosowne do materii POG/:

4. Ograniczanie fizycznej i chemicznej degradacji siedlisk łąkowych poprzez niedopuszczanie do nowej zabudowy poza niezbędnymi obiektami gospodarki stawowej i leśnej, utrzymywanie metodami właściwymi do występujących uwarunkowań elementów systemu transportowego, gospodarki stawowej, infrastruktury technicznej, funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych.

W POG prawie cały obszar na którym został wyznaczony ten krajobraz priorytetowy objęty jest strefą otwartą 12SO.

Kod krajobrazu: 24-341.22-031

ID 677 - Biały Ług

Typ, podtyp krajobrazu 6a - Sztuczne zbiorniki wodne

Charakterystyka krajobrazu:

Krajobraz priorytetowy - sztuczne zbiorniki wodne, obejmujący duży kompleks stawów w rejonie Kochcic.

Krajobraz wskazany jako priorytetowy w wyniku:

- oceny eksperckiej z kryterium ważności ze względu na urozmaiconą linię brzegową o quasi naturalnym charakterze występowanie grobli, obiektów hydrotechnicznych, malowniczość krajobrazu związaną z licznymi zbiornikami i rozległymi wnętrzami krajobrazowymi stawów oraz ich otoczeniem. Dodatkowo, uzasadnieniem jest ochrona prawna (park krajobrazowy obejmujący ponad 50% powierzchni jednostki - uzupełniający wskaźnik ekspercki).

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych /stosowne do materii POG/:

7. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
8. Niewprowadzanie obiektów budowlanych poza obiektami niezbędnymi do prowadzenia gospodarki stawowej i obiektami małej architektury turystycznej dostosowanymi stylistycznie i materiałowo do charakteru krajobrazu.
9. Ochrona w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego elementów stylu krajobrazu rodzimego, w szczególności grobli i powierzchni zawodnionych stawów; zachowanie historycznego podziału stawów i grobli.
11. Zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.

W POG większość obszaru na którym został wyznaczony ten krajobraz priorytetowy objęta jest strefą otwartą 11-12SO.

Ustalenia projektu planu ogólnego gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają również wskazane powyżej krajobrazy priorytetowe. Strefy planistyczne z zabudową, szczególnie mieszkaniową, zostały wyznaczone w terenach już

zabudowanych, tam gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają takie przeznaczenie terenu, został wyznaczony OUZ lub tam gdzie występuje istniejąca zabudowa, położona poza wymienionymi powyżej terenami. Największą powierzchniowo strefą w tych obszarach jest strefa otwarta (SO), gdzie nie dopuszcza się żadnej zabudowy.

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

Rozwój gminy Kochanowice powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Z uwagi na wyjątkowe walory środowiska przyrodniczego zdecydowana większość obszaru gminy Kochanowice objęta jest ochroną w ramach obszarowych form ochrony przyrody. Przyjmują one postać parku krajobrazowego, rezerwatu przyrody, użytku ekologicznego czy pomników przyrody. W związku z tym tereny stanowiące część form ochrony przyrody powinny być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej. Podczas zagospodarowania oraz użytkowania tych terenów należy przestrzegać zakazów i ograniczeń wynikających z ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478), aktów powołujących oraz planów ochrony.

Zachowanie obszarów leśnych powinno dotyczyć korytarzy migracyjnych zwierząt, zachowania ich drożności. Ponadto przy ciągach komunikacyjnych przecinających tereny leśne powinny znaleźć się przejścia dla zwierząt, ułatwiające im przemieszczanie się.

Istotnym byłoby zachowanie terenów rolniczych i ochrona przed zabudową. Stanowią one tereny otwarte, przez które przebiegają korytarze wymiany powietrza, są zatem ważne dla kształtowania klimatu i jakości powietrza.

Ważnym jest zachowanie istniejących zbiorników wodnych, cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych. Cieki wraz z porastającą ich roślinnością oraz łąkami i terenami

podmokłymi w ich dolinach stanowią ostoję dla wielu gatunków roślin i zwierząt, związanych z ekosystemami wodnymi i nadwodnymi. Doliny rzeczne zapewniają swobodne przemieszczanie się organizmów (wymiana genów) oraz stanowią lokalne ciągi ekologiczne, utrzymanie ich drożności jest zadaniem kluczowym. Biorąc pod uwagę fakt, że są to wrażliwe na degradację tereny, konieczna jest ich ochrona poprzez wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy oraz dokonywania przekształceń mogących doprowadzić do zachwiania równowagi ekosystemu.

Wszystkie powyższe uwarunkowania oraz postulaty zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

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

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m² jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania jest analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Kochanowice w roku 2044 wynosi 7 096 osób, powiększona o 5% wynosi 7 451 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) dla Gminy Kochanowice w roku 2024 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 219 941 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) wynosi 31,7 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{-10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 28,1 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem (P_{-20}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,7 m²,

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}$, dla Gminy Kochanowice wynosi 38,9 m²/os.

Ponieważ wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m²/os., przyjmuje się wartość 40 m²/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	7 451	osób
PUM_0	219 941	m ²
P_0	31,7	m ²
P_{-10}	28,1	m ²
P_{-20}	24,7	m ²
P_{20}	38,9	m ² /os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$\mathbf{ZAP = 7\ 451 - \frac{219\ 941}{40} = 1\ 952\ os.}$$

Zatem:

$$\mathbf{ZAP = 1\ 952\ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 1 952 osób.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.