

Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy
z dnia 2025 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KRZYŻANÓW

Łódź, wrzesień 2025 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY KRZYŻANÓW

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY KRZYŻANÓW

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRKOWSKA 50/5, TEL. 42 630 51 34
PRACOWNIA@INTEKPROJEKT.PL, WWW.INTEKPROJEKT.PL

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

inż. Karol Adamczewski
mgr Aleksandra Sipińska
mgr Bartłomiej Bartczak

uprawnieni 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	5
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	5
1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	5
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	6
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	7
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	7
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	12
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	21
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	21
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	23
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	29

SPIS TABEL

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Krzyżanów	14
Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Krzyżanów	15
Tabela 3. Sposoby uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Krzyżanów	29
Tabela 4. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	35
Tabela 5. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	36
Tabela 6. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	40
Tabela 7. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa usługowa (SU)	60
Tabela 8. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa gospodarcza (SP)	61
Tabela 9. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa produkcji rolniczej (SR)	63
Tabela 10. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa infrastrukturalna (SI)	67
Tabela 11. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa zieleni i rekreacji (SN)	68
Tabela 12. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa cmentarzy (SC)	70

Tabela 13. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa górnictwa (SG).....	70
Tabela 14. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa otwarta (SO)	71
Tabela 15. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – Strefa komunikacyjna (SK).....	72

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Krzyżanów w latach 2024 - 2044	9
--	----------

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 Gminy Krzyżanów uchwałą Nr II/21/2024 z dnia 28 czerwca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Krzyżanów.

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 Krzyżanów znajdującej się w powiecie kutnowskim, 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.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych. W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono następujące strefy planistyczne:

Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej
SW	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną
SJ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
SZ	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
SU	Strefa usługowa
SP	Strefa gospodarcza
SR	Strefa produkcji rolniczej
SI	Strefa infrastrukturalna
SN	Strefa zieleni i rekreacji
SC	Strefa cmentarzy
SG	Strefa górnictwa
SO	Strefa otwarta
SK	Strefa komunikacyjna

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* gminne standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej określa się fakultatywnie. W gminie Krzyżanów zostały określone gminne standardy urbanistyczne z pominięciem fakultatywnych gminnych standardów dostępności

infrastruktury społecznej. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy, bez obszarów zabudowy śródmiejskiej ze względu na brak położenia w granicach administracyjnych gminy Krzyżanów obszaru miasta o zwartej, intensywnej zabudowie mieszkaniowej i usługowej.

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, Wójt Gminy Krzyżanów w dniu 28 sierpnia 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów oraz stronie internetowej Gminy Krzyżanów, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 31 października 2024 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Krzyżanów w terminie wpłynęło 154 wnioski, a poza terminem 17 wniosków.

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 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775).

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 Wójt ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu oraz stronie internetowej Gminy o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt poinformował o:

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

a) zbieranie uwag do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do;

b) dyżur projektanta w dniu r. o godz. W Urzędzie, ul.;

c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie, ul.

2) 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 wpłynęło uwag.

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 Krzyżanów 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). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby sprostać rosnącej liczbie mieszkańców oraz poprawić warunki życia w gminie.

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 Krzyżanów 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 Krzyżanów 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758).

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 ze 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,

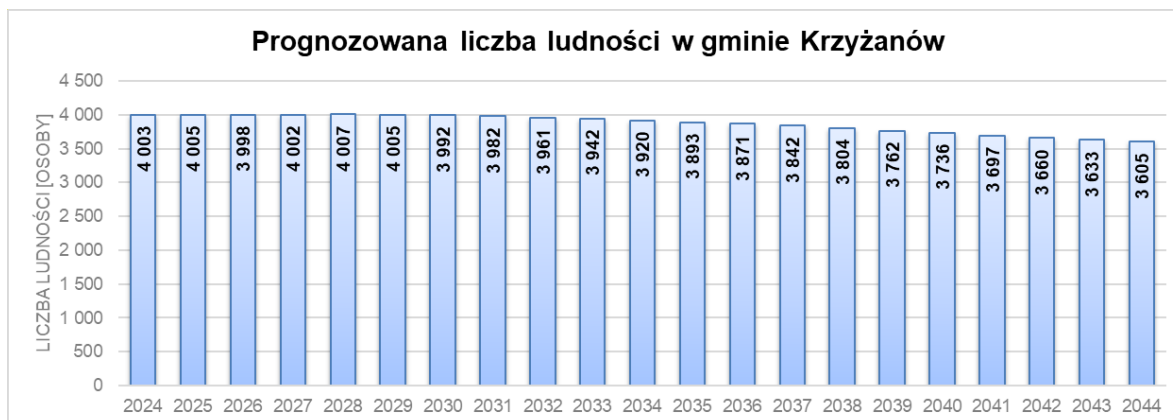
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze 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 Krzyżanów 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.



Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Krzyżanów w latach 2024 - 2044

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

Na podstawie przedstawionego wykresu dotyczącego prognozy liczby ludności w gminie Krzyżanów można zauważyć systematyczny spadek populacji w latach 2024–2044. W 2024 roku liczba mieszkańców wynosiła 4 003 osoby, następnie liczba ludności będzie fluktuować, a w 2030 roku wyniesie 3 992.

Trend spadkowy będzie się utrzymywał, a szczególnie istotnym momentem będzie rok 2035, kiedy liczba ludności spadnie poniżej 3 900 i osiągnie 3 893 mieszkańców. Proces ten będzie postępować dalej, osiągając w 2040 roku 3 697 osób, a w 2044 roku zaledwie 3 605 mieszkańców. Oznacza to, że w ciągu 20 lat liczba ludności zmniejszy się o około 398 osób, co stanowi prawie 10% populacji.

Przyczyny tego spadku mogą być podobne jak w innych gminach – niski przyrost naturalny oraz migracja do większych miast. Starzenie się społeczeństwa oraz malejąca liczba osób w wieku produkcyjnym mogą prowadzić do wyzwań związanych z rynkiem pracy, usługami publicznymi oraz infrastrukturą. Władze lokalne mogą być zmuszone do dostosowania polityki społecznej i gospodarczej do zmieniającej się struktury demograficznej.

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

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

$$M_{20} = 3\,605 + (3\,605 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 3\,785$$

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.

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 Krzyżanów wynosi:

$$PUM_0 = 134\,874\,m^2$$

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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), 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 Krzyżanów kształtuje się następująco:

$$P_0 = 33,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 27,5 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 24,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P₂₀ wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 33,9 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 27,5 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{46,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$P_{20} = 2 \times 33,9 \text{ m}^2/\text{os.} - 24,1 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{43,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

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 46,7 m², natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 43,7 m².

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

Metodykę oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Krzyżanów. 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.

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

$$ZAP = 3\,785 - \frac{134\,874 \text{ m}^2}{46,7 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$ZAP = 897 \text{ os.}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Krzyżanów wynosi **897 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan ogólny gminy Krzyżanów 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). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **628 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **1 166 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) oraz wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obliczono zgodnie z poniższą metodyką, w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

Zgodnie z 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 ze 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, ze zm.);
- 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 działki sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń lub wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

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

$$PU_M = P_{TN} \times I_{NIZ} \times W_{KOR} \times PCB_{ZM} \times PCM_M$$

gdzie:

P_{UM} - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

I_{NIZ} – 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 (działek ewidencyjnych) sparcelowanych i niesparcelowanych:

TERENY SPARCELOWANE	TERENY NIESPARCELOWANE
SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 80 %	SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) – 50 %
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 80 %	SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) – 50 %
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80 %	SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) – 80 %

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

SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)	100 %
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)	80 %
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)	20 %

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

SW (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną)	60 %
SJ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną)	80 %
SZ (Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową)	80 %

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

$$Ch_{TN} = \sum_{1,2,...,n} PUM / P_{20}$$

gdzie:

Ch_{TN} - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

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 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Krzyżanów

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
4SJ	2862,81	0,6	0,8	0,8	0,8	879,46	18,83
19SJ	37827,82	0,6	0,8	0,8	0,8	11620,71	248,84
20SJ	52497,54	0,6	0,8	0,8	0,8	16127,24	345,34
21SJ	19154,47	0,6	0,8	0,8	0,8	5884,25	126,00
28SJ	1401,17	0,4	0,8	0,8	0,8	286,96	6,14
30SJ	4068,04	1	0,8	0,8	0,8	2082,84	44,60
32SJ	7226,64	1,2	0,8	0,8	0,8	4440,05	95,08
35SJ	724,54	0,6	0,8	0,8	0,8	222,58	4,77
42SJ	830,67	0,6	0,8	0,8	0,8	255,18	5,46
49SJ	1400,12	0,6	0,8	0,8	0,8	430,12	9,21
53SJ	1356,31	0,6	0,8	0,8	0,8	416,66	8,92
65SJ	661,34	0,6	0,8	0,8	0,8	203,16	4,35
22SZ	811,87	0,6	0,8	0,2	0,8	62,35	1,34
42SZ	1447,89	0,6	0,8	0,2	0,8	111,20	2,38
44SZ	1202,40	0,8	0,8	0,2	0,8	123,13	2,64
59SZ	2717,65	0,6	0,8	0,2	0,8	208,72	4,47
92SZ	2479,44	0,6	0,8	0,2	0,8	190,42	4,08
96SZ	1062,92	0,6	0,8	0,2	0,8	81,63	1,75
101SZ	4263,58	0,6	0,8	0,2	0,8	327,44	7,01
111SZ	621,84	0,6	0,8	0,2	0,8	47,76	1,02
113SZ	1499,87	0,6	0,8	0,2	0,8	115,19	2,47
118SZ	1243,42	0,6	0,8	0,2	0,8	95,49	2,04
197SZ	664,95	0,6	0,8	0,2	0,8	51,07	1,09

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
201SZ	947,24	0,6	0,8	0,2	0,8	72,75	1,56
234SZ	10372,99	0,6	0,8	0,2	0,8	796,65	17,06
242SZ	2450,34	0,6	0,8	0,2	0,8	188,19	4,03
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 – P ₂₀							46,7 m ²
SUMA:							975,2 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Krzyżanów

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
5SW	4257,72	0,6	0,5	1	0,6	766,39	16,41
7SW	22506,75	0,6	0,5	1	0,6	4051,21	86,75
11SW	6215,95	0,9	0,5	1	0,6	1678,31	35,94
12SW	19113,09	0,6	0,5	1	0,6	3440,36	73,67
15SW	19503,51	0,9	0,5	1	0,6	5265,95	112,76
18SW	6430,67	0,6	0,5	1	0,6	1157,52	24,79
2SJ	70732,70	0,6	0,5	0,8	0,8	13580,68	290,81
5SJ	35731,69	0,6	0,5	0,8	0,8	6860,48	146,91
7SJ	53430,41	0,6	0,5	0,8	0,8	10258,64	219,67
13SJ	2883,22	0,6	0,5	0,8	0,8	553,58	11,85
14SJ	5304,89	0,3	0,5	0,8	0,8	509,27	10,91
15SJ	5257,62	0,6	0,5	0,8	0,8	1009,46	21,62
16SJ	1234,14	0,4	0,5	0,8	0,8	157,97	3,38
17SJ	3635,31	0,4	0,5	0,8	0,8	465,32	9,96

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
19SJ	17472,99	0,6	0,5	0,8	0,8	3354,81	71,84
20SJ	75257,78	0,6	0,5	0,8	0,8	14449,49	309,41
22SJ	5249,55	0,6	0,5	0,8	0,8	1007,91	21,58
23SJ	1568,51	0,4	0,5	0,8	0,8	200,77	4,30
24SJ	36787,20	0,6	0,5	0,8	0,8	7063,14	151,25
25SJ	1652,74	0,4	0,5	0,8	0,8	211,55	4,53
26SJ	1399,15	0,4	0,5	0,8	0,8	179,09	3,83
27SJ	1978,70	0,4	0,5	0,8	0,8	253,27	5,42
28SJ	29825,54	0,4	0,5	0,8	0,8	3817,67	81,75
30SJ	59184,05	1	0,5	0,8	0,8	18938,90	405,54
31SJ	2279,11	0,6	0,5	0,8	0,8	437,59	9,37
34SJ	15417,22	0,6	0,5	0,8	0,8	2960,11	63,39
35SJ	9703,50	0,6	0,5	0,8	0,8	1863,07	39,89
36SJ	17782,71	0,6	0,5	0,8	0,8	3414,28	73,11
37SJ	1948,46	0,6	0,5	0,8	0,8	374,10	8,01
43SJ	1509,50	0,4	0,5	0,8	0,8	193,22	4,14
45SJ	15974,39	0,4	0,5	0,8	0,8	2044,72	43,78
46SJ	18154,46	0,6	0,5	0,8	0,8	3485,66	74,64
47SJ	2518,38	0,6	0,5	0,8	0,8	483,53	10,35
48SJ	9479,13	0,6	0,5	0,8	0,8	1819,99	38,97
49SJ	22688,81	0,6	0,5	0,8	0,8	4356,25	93,28
50SJ	4789,41	0,6	0,5	0,8	0,8	919,57	19,69
52SJ	5705,46	0,4	0,5	0,8	0,8	730,30	15,64
53SJ	10605,25	0,6	0,5	0,8	0,8	2036,21	43,60
54SJ	16914,41	0,6	0,5	0,8	0,8	3247,57	69,54
55SJ	26319,85	0,6	0,5	0,8	0,8	5053,41	108,21
57SJ	3232,59	0,6	0,5	0,8	0,8	620,66	13,29
58SJ	1740,26	0,4	0,5	0,8	0,8	222,75	4,77
61SJ	923,11	0,6	0,5	0,8	0,8	177,24	3,80
64SJ	7175,54	0,6	0,5	0,8	0,8	1377,70	29,50
67SJ	2324,08	0,4	0,5	0,8	0,8	297,48	6,37
70SJ	13607,52	0,4	0,5	0,8	0,8	1741,76	37,30

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
78SJ	12154,78	0,4	0,5	0,8	0,8	1555,81	33,32
80SJ	7654,17	0,6	0,5	0,8	0,8	1469,60	31,47
13SZ	35091,96	0,8	0,8	0,2	0,8	3593,42	76,95
17SZ	18087,11	0,6	0,8	0,2	0,8	1389,09	29,74
22SZ	50584,91	0,6	0,8	0,2	0,8	3884,92	83,19
25SZ	17464,44	0,6	0,8	0,2	0,8	1341,27	28,72
27SZ	28489,45	0,6	0,8	0,2	0,8	2187,99	46,85
31SZ	58664,98	0,6	0,8	0,2	0,8	4505,47	96,48
32SZ	29259,79	0,6	0,8	0,2	0,8	2247,15	48,12
34SZ	59526,03	0,6	0,8	0,2	0,8	4571,60	97,89
36SZ	111458,41	0,6	0,8	0,2	0,8	8560,01	183,30
38SZ	37510,96	0,6	0,8	0,2	0,8	2880,84	61,69
39SZ	8494,95	1,2	0,8	0,2	0,8	1304,82	27,94
42SZ	38758,74	0,6	0,8	0,2	0,8	2976,67	63,74
43SZ	1392,76	0,4	0,8	0,2	0,8	71,31	1,53
44SZ	36097,00	0,8	0,8	0,2	0,8	3696,33	79,15
45SZ	6984,35	0,6	0,8	0,2	0,8	536,40	11,49
46SZ	56871,59	0,6	0,8	0,2	0,8	4367,74	93,53
50SZ	2110,67	0,4	0,8	0,2	0,8	108,07	2,31
53SZ	34687,35	0,6	0,8	0,2	0,8	2663,99	57,04
56SZ	8404,90	0,6	0,8	0,2	0,8	645,50	13,82
59SZ	42404,31	0,6	0,8	0,2	0,8	3256,65	69,74
60SZ	15930,08	0,6	0,8	0,2	0,8	1223,43	26,20
62SZ	14498,19	0,6	0,8	0,2	0,8	1113,46	23,84
63SZ	14959,94	0,6	0,8	0,2	0,8	1148,92	24,60
64SZ	99673,91	0,6	0,8	0,2	0,8	7654,96	163,92
67SZ	21400,45	0,6	0,8	0,2	0,8	1643,55	35,19
68SZ	41505,07	0,6	0,8	0,2	0,8	3187,59	68,26
74SZ	5699,96	0,6	0,8	0,2	0,8	437,76	9,37
77SZ	38560,39	0,6	0,8	0,2	0,8	2961,44	63,41
80SZ	23212,82	0,6	0,8	0,2	0,8	1782,74	38,17
84SZ	3520,50	0,4	0,8	0,2	0,8	180,25	3,86

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
86SZ	16625,38	0,8	0,8	0,2	0,8	1702,44	36,45
89SZ	11775,64	0,8	0,8	0,2	0,8	1205,83	25,82
91SZ	7616,68	0,8	0,8	0,2	0,8	779,95	16,70
92SZ	16222,99	0,6	0,8	0,2	0,8	1245,93	26,68
93SZ	25491,04	0,6	0,8	0,2	0,8	1957,71	41,92
95SZ	10066,21	0,6	0,8	0,2	0,8	773,08	16,55
96SZ	73722,23	0,6	0,8	0,2	0,8	5661,87	121,24
100SZ	24782,01	0,6	0,8	0,2	0,8	1903,26	40,75
101SZ	78885,54	0,6	0,8	0,2	0,8	6058,41	129,73
104SZ	11008,37	0,6	0,8	0,2	0,8	845,44	18,10
106SZ	40299,20	0,6	0,8	0,2	0,8	3094,98	66,27
109SZ	33934,22	0,6	0,8	0,2	0,8	2606,15	55,81
111SZ	29590,04	0,6	0,8	0,2	0,8	2272,52	48,66
113SZ	102342,79	0,6	0,8	0,2	0,8	7859,93	168,31
114SZ	31194,31	0,6	0,8	0,2	0,8	2395,72	51,30
116SZ	45006,63	0,6	0,8	0,2	0,8	3456,51	74,02
117SZ	10850,81	0,6	0,8	0,2	0,8	833,34	17,84
118SZ	24035,86	0,6	0,8	0,2	0,8	1845,95	39,53
120SZ	1027,51	0,6	0,8	0,2	0,8	78,91	1,69
121SZ	57525,54	0,6	0,8	0,2	0,8	4417,96	94,60
122SZ	11467,49	0,8	0,8	0,2	0,8	1174,27	25,14
126SZ	893,23	0,4	0,8	0,2	0,8	45,73	0,98
127SZ	7662,44	0,6	0,8	0,2	0,8	588,48	12,60
130SZ	43329,39	0,6	0,8	0,2	0,8	3327,70	71,26
135SZ	2348,31	0,4	0,8	0,2	0,8	120,23	2,57
136SZ	6392,29	0,4	0,8	0,2	0,8	327,29	7,01
142SZ	30561,85	0,6	0,8	0,2	0,8	2347,15	50,26
143SZ	45658,05	0,6	0,8	0,2	0,8	3506,54	75,09
145SZ	21736,28	0,6	0,8	0,2	0,8	1669,35	35,75
146SZ	40826,28	0,6	0,8	0,2	0,8	3135,46	67,14
147SZ	6899,93	0,6	0,8	0,2	0,8	529,91	11,35
148SZ	29779,02	0,6	0,8	0,2	0,8	2287,03	48,97

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
150SZ	937,30	0,6	0,8	0,2	0,8	71,98	1,54
152SZ	11282,26	0,9	0,8	0,2	0,8	1299,72	27,83
153SZ	2368,36	0,6	0,8	0,2	0,8	181,89	3,89
157SZ	57793,75	0,6	0,8	0,2	0,8	4438,56	95,04
165SZ	41106,99	0,6	0,8	0,2	0,8	3157,02	67,60
170SZ	44191,04	0,6	0,8	0,2	0,8	3393,87	72,67
171SZ	12026,87	0,9	0,8	0,2	0,8	1385,50	29,67
173SZ	18707,56	0,6	0,8	0,2	0,8	1436,74	30,77
174SZ	28589,54	0,6	0,8	0,2	0,8	2195,68	47,02
177SZ	113033,14	0,6	0,8	0,2	0,8	8680,94	185,89
178SZ	58439,55	0,6	0,8	0,2	0,8	4488,16	96,11
184SZ	3864,33	0,4	0,8	0,2	0,8	197,85	4,24
185SZ	91409,10	0,6	0,8	0,2	0,8	7020,22	150,33
186SZ	7433,55	0,6	0,8	0,2	0,8	570,90	12,22
195SZ	39388,86	0,9	0,8	0,2	0,8	4537,60	97,16
197SZ	38033,09	0,6	0,8	0,2	0,8	2920,94	62,55
199SZ	27029,25	0,6	0,8	0,2	0,8	2075,85	44,45
201SZ	8522,53	0,6	0,8	0,2	0,8	654,53	14,02
202SZ	120158,39	0,6	0,8	0,2	0,8	9228,16	197,61
204SZ	25451,05	0,6	0,8	0,2	0,8	1954,64	41,86
206SZ	70993,47	0,6	0,8	0,2	0,8	5452,30	116,75
210SZ	1676,85	0,6	0,8	0,2	0,8	128,78	2,76
216SZ	1945,51	0,4	0,8	0,2	0,8	99,61	2,13
220SZ	58905,76	0,6	0,8	0,2	0,8	4523,96	96,87
234SZ	64413,97	0,6	0,8	0,2	0,8	4946,99	105,93
236SZ	23350,41	0,6	0,8	0,2	0,8	1793,31	38,40
237SZ	2319,19	0,4	0,8	0,2	0,8	118,74	2,54
239SZ	25523,04	0,6	0,8	0,2	0,8	1960,17	41,97
242SZ	35907,83	0,6	0,8	0,2	0,8	2757,72	59,05
243SZ	44067,13	0,6	0,8	0,2	0,8	3384,36	72,47
245SZ	5496,66	0,9	0,8	0,2	0,8	633,22	13,56
254SZ	68615,33	0,6	0,8	0,2	0,8	5269,66	112,84

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	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 budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
256SZ	292679,69	0,6	0,8	0,2	0,8	22477,80	481,32
258SZ	62189,58	0,6	0,8	0,2	0,8	4776,16	102,27
259SZ	255465,63	0,6	0,8	0,2	0,8	19619,76	420,12
260SZ	4696,40	0,6	0,8	0,2	0,8	360,68	7,72
261SZ	3125,40	0,6	0,8	0,2	0,8	240,03	5,14
263SZ	4460,22	0,6	0,8	0,2	0,8	342,55	7,34
265SZ	76812,42	0,6	0,8	0,2	0,8	5899,19	126,32
267SZ	53137,28	0,6	0,8	0,2	0,8	4080,94	87,39
270SZ	62838,69	0,6	0,8	0,2	0,8	4826,01	103,34
271SZ	15696,29	0,9	0,8	0,2	0,8	1808,21	38,72
272SZ	18779,32	0,9	0,8	0,2	0,8	2163,38	46,33
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 – P ₂₀							46,7 m ²
SUMA:							9 504,22 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w Planie ogólnym gminy Krzyżanów wynosi **10 479 osób**, co przekłada się na **1 168,23%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Krzyżanów.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w gminie Krzyżanów suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Oznacza to, że wyznaczony potencjał terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewyższa dopuszczalny górny limit określony w ww. ustawie.

W związku z powyższym, zgodnie z ww. ustawą, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, mogą być wyznaczone wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1, tj. na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przewidują realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową. Jednocześnie brak jest podstaw prawnych do wyznaczania tych stref planistycznych na innych obszarach gminy niż wskazane w art. 13d ust. 1 ustawy.

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

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729) wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną Gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

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

$$P_p = 25\% * (468,44 \text{ ha} - 134,03 \text{ ha})$$

$$P_p = 83,6 \text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym dla gminy Krzyżanów został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 5,28 ha, co przekłada się na 6,31% maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-kulturowych. 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.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Krzyżanów obszary uzupełnienia zabudowy wyłącznie na obszarach pozbawionych w obowiązujących plan miejscowych funkcji mieszkaniowych, gdzie zmiana zagospodarowania terenu wymaga ustalenia – w drodze decyzji – warunków zabudowy. Na terenach objętych planami miejscowymi, w których wyznaczono funkcję mieszkaniową, wyznaczanie obszarów uzupełnienia zabudowy nie było zasadne.

Prawidłowe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym gminy Krzyżanów 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 art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), pojęcie zabudowy śródmiejskiej odnosi się do miejskich obszarów charakteryzujących się zwartą i intensywną zabudową mieszkaniową oraz usługową. Tego rodzaju struktura urbanistyczna, typowa dla centrów dużych miast, tworzy zwarte kwartały, często w formie pierzei ulicznych, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków lub w oficynach.

Na terenie gminy Krzyżanów brak jest struktur przestrzennych odpowiadających powyższej definicji. Układ osadniczy gminy ma charakter wiejski, z dominacją zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej o niskiej intensywności, zlokalizowanej wzdłuż dróg oraz w formie luźnych skupisk. Nie występują tu zwarte kwartały miejskie ani układy pierzejowe, które mogłyby zostać zakwalifikowane jako zabudowa śródmiejska. W związku z tym, w ramach sporządzanego planu ogólnego, nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej na terenie gminy Krzyżanów.

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

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 Krzyżanów

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 Krzyżanów, 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 art. 13e ust. 1 pkt 2 ustawy 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 mniejsze niż wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się również określenie w strefach planistycznych, o których mowa w:

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do obiektów infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ust. 1–3 powołanej ustawy. W Planie ogólnym gminy Krzyżanów nie wyznacza się gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Wyznaczenie stref planistycznych zostało poprzedzone wykonaniem szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. W pierwszej kolejności strefy planistyczne wyznaczono na podstawie obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasięgu terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. 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 obszarze gminy Krzyżanów przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne wyznacza się wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1.

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

Zakres przyporządkowania poszczególnych terenów do danej kategorii funkcjonalnej został określony w tabeli, stanowiącej integralny element planu ogólnego. W Planie ogólnym gminy Krzyżanów ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**,
- b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**,
- c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – **SZ**,
- d) Strefa usługowa – **SU**,
- e) Strefa gospodarcza – **SP**,
- f) Strefa produkcji rolniczej – **SR**,
- g) Strefa infrastrukturalna – **SI**,
- h) Strefa zieleni i rekreacji – **SN**,
- i) Strefa cmentarzy – **SC**,
- j) Strefa górnictwa – **SG**,
- k) Strefa otwarta – **SO**,
- l) Strefa komunikacyjna – **SK**.

We wszystkich strefach – z wyłączeniem strefy komunikacyjnej (SK), strefy górnictwa (SG) oraz otwartej (SO) – ustalono dolne granice powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie

czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

Ze względu na szczególne walory przyrodnicze i krajobrazowe terenów położonych w strefie otwartej na obszarze gminy Krzyżanów, zrezygnowano z wyznaczania dodatkowych profili funkcjonalnych, które umożliwiałyby lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii – w tym elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych oraz biogazowni. Decyzja ta ma na celu ochronę otwartego krajobrazu oraz zachowanie ciągłości systemu zieleni. Takie podejście wynika z potrzeby wyważenia celów rozwojowych z koniecznością ochrony unikalnych cech przestrzeni otwartych. Obszary te pełnią nie tylko funkcję buforową między terenami zabudowanymi a środowiskiem naturalnym, lecz także stanowią kluczowy element lokalnej tożsamości krajobrazowej. Wprowadzenie nowych, dużych instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii mogłoby doprowadzić do trwałej zmiany charakteru tych terenów, zaburzając ich otwarty, naturalny układ przestrzenny. Co więcej, strefa otwarta w granicach administracyjnych gminy Krzyżanów odgrywa istotną rolę w systemie przyrodniczym i pełni funkcję korytarzy ekologicznych, które są niezbędne dla zachowania ciągłości biologicznej i migracji gatunków. Ich przekształcenie w kierunku intensywniejszego użytkowania mogłoby negatywnie wpłynąć na lokalne ekosystemy oraz osłabić naturalne mechanizmy retencji. W związku z powyższym, rezygnacja z możliwości sytuowania instalacji OZE w tym obszarze ma charakter działań prewencyjnych, ukierunkowanych na długofalową ochronę środowiska, krajobrazu i jakości życia mieszkańców. Decyzja ta wpisuje się również w szersze założenia zrównoważonego rozwoju, gdzie inwestycje w zieloną energię muszą być dostosowywane do specyfiki miejsca i nie mogą odbywać się kosztem utraty cennych zasobów przestrzennych i przyrodniczych.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Krzyżanów nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji ani parametrach technicznych, nawet jeśli mieszczą się one w granicach wyznaczonych dla danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne oraz przypisane im wskaźniki zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie ramowe – minimalne i maksymalne – wytyczne, w obrębie których możliwe będzie kształtowanie przyszłej zabudowy.

Konkretnie przeznaczenie terenu, zgodne z zakresem funkcjonalnym danej strefy, a także szczegółowe parametry urbanistyczne, zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

ZASADY WYZNACZANIA POSZCZEGÓLNYCH STREF PLANISTYCZNYCH WRAZ ZE WSKAŹNIKAMI ORAZ PARAMETRAMI ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Strefy planistyczne w gminie Krzyżanów wyznaczono w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. 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.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 18 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (**SW**) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SW przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 – 0,9,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 14 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15 – 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 40%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 90 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (**SJ**), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SJ przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 4 – 14 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 50%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 272 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (**SZ**), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonej strefy SZ przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 – 18 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 - 40%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 26 stref usługowych (**SU**), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SU przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3 – 1,2,

- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 24 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 40%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 21 stref gospodarczych (**SP**), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SP przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, których zakres przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 2,0,
- maksymalna wysokość zabudowy: 40 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 – 90%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 25%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 49 stref produkcji rolniczej (**SR**), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SR przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 - 210 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 - 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 - 40%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

Strefy planistyczne SI wyznaczono w oparciu o istniejące tereny infrastruktury technicznej, w szczególności o powierzchni przekraczającej 5000 m² oraz tereny o przeznaczeniu w obowiązujących planach miejscowych umożliwiającym realizację zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną w tym na terenach łączących funkcje produkcyjne i magazynowe z lokalizacją infrastruktury technicznej. W projekcie Planu ogólnego gminy Krzyżanów wyznaczono 28 stref infrastrukturalnych (**SI**) o zróżnicowanych parametrach zabudowy. Dla terenów dróg wyznaczonych osobnymi strefami SI nie przyjęto wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla wyznaczonych stref SI, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,8,
- maksymalna wysokość zabudowy: 40 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 25%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W projekcie Planu ogólnego gminy Krzyżanów wyznaczono 19 stref zieleni i rekreacji (**SN**) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SN, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,3,
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 – 10 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 30%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 – 75%;

SC - STREFA CMENTARZY:

W projekcie Planu ogólnego gminy Krzyżanów wyznaczono 3 strefy cmentarzy (**SC**), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, z wyłączeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla wszystkich stref wyniósł 30%.

SG - STREFA GÓRNICTWA:

W projekcie Planu ogólnego gminy Krzyżanów wyznaczono 2 strefy górnictwa (**SG**), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SO - STREFA OTWARTA:

W projekcie Planu ogólnego gminy Krzyżanów wyznaczono 19 stref otwartych (**SO**), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W projekcie planu ogólnego gminy Krzyżanów wyznaczono 5 stref komunikacyjnych (**SK**), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółowy wykaz wraz z charakterystyką stref planistycznych wyznaczonych w ramach planu ogólnego Gminy Krzyżanów został przedstawiony w załączniku do niniejszego uzasadnienia pn. „Charakterystyka stref planistycznych gminy Krzyżanów”. W dokumencie tym określono oznaczenia i symbole poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu ogólnego gminy Krzyżanów 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 Krzyżanów, 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 Krzyżanów, 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, strategii rozwoju gminy, 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 Krzyżanów. Ustalenia Planu ogólnego gminy Krzyżanów określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego Gminy, w szczególności te wykazane w tabeli poniżej.

Tabela 3. Sposoby uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Krzyżanów

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy Krzyżanów określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych. Spójność ta przejawia się m.in. w wyznaczeniu obszarów sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, tworzeniu warunków dla lokalizacji usług publicznych, a także w zapewnieniu przestrzeni dla aktywności gospodarczej zgodnie z przyjętymi priorytetami rozwojowymi gminy.
Ustalenia planu zagospodarowania	Zapisy planu ogólnego pozostają w zgodzie

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
przestrzennego województwa	z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Dokument uwzględnia kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wskazane na poziomie regionalnym, zapewniając spójność działań planistycznych w skali ponadlokalnej. W szczególności dotyczy to powiązań transportowych o znaczeniu wojewódzkim, systemu osadniczego oraz stref wymagających ochrony przyrodniczej i krajobrazowej. Plan ogólny integruje te wytyczne z lokalnymi potrzebami gminy Krzyżanów, zapewniając harmonijne kształtowanie przestrzeni w ramach polityki rozwoju województwa.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy. Zapisy planu zachowują dominujące kierunki zagospodarowania oraz wzmacniają funkcje mieszkaniowe i usługowe w obszarach centralnych. Ponadto plan zapewnia kontynuację dotychczasowego układu komunikacyjnego i przestrzennego, co sprzyja zachowaniu spójności i ciągłości rozwoju przestrzennego gminy Krzyżanów.
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	W planie ogólnym utrwalono dotychczasowe przeznaczenie terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych. Strefy te zostały określone w zgodzie z istniejącą strukturą przestrzenną gminy oraz dostosowane do jej potrzeb rozwojowych. Takie podejście pozwala na zachowanie ciągłości polityki przestrzennej, a jednocześnie stwarza warunki dla zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Krzyżanów.
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	W planie ogólnym uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę. Jednocześnie wyznaczono strefy otwarte oraz zieleni i rekreacji, co pozwala na zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochronę cennych walorów środowiska naturalnego. Przyjęte rozwiązania sprzyjają utrzymaniu równowagi między rozwojem przestrzennym gminy Krzyżanów a koniecznością zachowania zasobów przyrodniczych.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne. Wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO), ponieważ konieczna jest ochrona tych obszarów przed zagospodarowaniem.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono występowanie gruntów zmeliorowanych. Ich wykorzystanie przewidziano w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu stref zabudowy oraz ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas niezurbanizowane. Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie wartości produkcyjnej gruntów rolnych, utrzymanie sprawności urządzeń melioracyjnych oraz ochronę ładu przestrzennego gminy Krzyżanów.
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	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary 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 ochronnymi	W obszarze udokumentowanych złóż w obrębie Krzyżanówek – Krzyżanówek, Krzyżanówek I, Krzyżanówek II, Krzyżanówek IV, Krzyżanówek V, Krzyżanówek VI, wyznaczone zostały obszary i tereny górnicze. Jednak we wszystkich status ten został zniesiony. Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują aktualnie tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego znajdują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego w obrębach Krzyżanówek, Władysławów, Wały oraz Kuchary. W obrębie

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	miejsowości Kaszewy zlokalizowane są z kolei pokłady surowców ilastych ceramiki budowlanej, gdzie eksploatacja złoża została zaniechana, a w Kterach – wapienie i margle przemysłu wapienniczego. Złoża udokumentowane zostały szczegółowo rozpoznane, ale nie rozpoczęto ich eksploatacji. Na wszystkich terenach, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża surowców naturalnych, wyznaczono strefy otwarte (SO). Na obszarach, gdzie w planach miejscowych wyznaczono tereny górnictwa i wydobywania, do czasu skreślenia złóż, zakończenia eksploatacji złóż lub zakończenia rekultywacji wyrobisk, ustalono strefę górnictwa (SG). Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
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 zabytków i opiece nad zabytkami Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują liczne obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej, m.in. zespoły dworskie, kościoły, kaplice oraz inne obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. W związku z tym planowanie przestrzenne musi uwzględniać konieczność ochrony fizycznej, ekspozycyjnej i krajobrazowej tych obiektów. W związku z tym zastosowano m.in. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy w celu ochrony ekspozycji, wprowadzono strefy zieleni i rekreacji oraz usuwano obszar uzupełnienia zabudowy, w celu ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy. Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego zostały uwzględnione tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla województwa łódzkiego.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów dokumentów rewitalizacyjnych.
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,	Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO).
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo w miejscach występowania zakładów przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury; ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.
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	Na obszarze objętym opracowaniem planu

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz uwzględniono krajobrazy priorytetowe. Tereny wskazane do objęcia formami ochrony przyrody – obszar OChK „Ochni-Głogowianki”, wyznaczono w strefie otwartej (SO).
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. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W powyższym ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodziną (SJ) oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny nieurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH GMINY KRZYŻANÓW

A. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 4. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren wód	0,3	15	12	40
2SW	teren wód	0,4	20	14	30
3SW	teren wód	0,4	20	12	30
4SW	teren wód	0,6	30	12	40
5SW	teren wód	0,6	30	12	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,4	20	10	40
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	40
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	12	30
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,4	20	12	30
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,4	20	12	30
11SW	teren wód	0,9	30	12	40
12SW	teren wód	0,6	30	10	30
13SW	teren wód	0,4	20	10	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
14SW	teren wód	0,9	30	12	40
15SW	teren wód	0,9	30	12	40
16SW	teren wód	0,4	20	12	30
17SW	teren wód	0,6	30	10	40
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,6	30	10	40

Źródło: Opracowanie własne.

B. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 5. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	teren wód	0,6	30	10	40
2SJ	teren wód	0,6	30	10	40
3SJ	teren wód	0,3	15	10	40
4SJ	teren wód	0,6	30	11	40
5SJ	teren wód	0,6	30	10	40
6SJ	teren wód	0,4	40	10	40
7SJ	teren wód	0,6	30	10	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
8SJ	teren wód	0,6	30	10	40
9SJ	teren wód	0,6	30	10	30
10SJ	teren wód	0,4	20	10	40
11SJ	teren wód	0,6	30	10	40
12SJ	teren wód	0,6	30	10	30
13SJ	teren wód	0,6	30	10	40
14SJ	teren wód	0,3	15	10	30
15SJ	teren wód	0,6	30	10	40
16SJ	teren wód	0,4	20	10	30
17SJ	teren wód	0,4	20	10	40
18SJ	teren wód	0,6	30	10	40
19SJ	teren wód	0,6	30	12	40
20SJ	teren wód	0,6	30	12	40
21SJ	teren wód	0,6	30	10	40
22SJ	teren wód	0,6	30	10	40
23SJ	teren wód	0,4	20	10	40
24SJ	teren wód	0,6	30	10	40
25SJ	teren wód	0,4	20	10	30
26SJ	teren wód	0,4	20	10	40
27SJ	teren wód	0,4	20	10	40
28SJ	teren wód	0,4	20	10	40
29SJ	teren wód	0,6	30	10	40
30SJ	teren wód	1	50	10	50
31SJ	teren wód	0,6	30	10	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
32SJ	teren wód	1,2	60	10	40
33SJ	teren wód	0,4	20	10	40
34SJ	teren wód	0,6	30	10	40
35SJ	teren wód	0,6	30	10	40
36SJ	teren wód	0,6	30	10	40
37SJ	teren wód	0,6	30	10	40
38SJ	teren wód	0,4	20	10	30
39SJ	teren wód	0,6	30	10	40
40SJ	teren wód	0,4	20	10	30
41SJ	teren wód	0,4	20	10	30
42SJ	teren wód	0,6	30	10	40
43SJ	teren wód	0,4	20	10	30
44SJ	teren wód	0,6	30	10	40
45SJ	teren wód	0,4	20	10	30
46SJ	teren wód	0,6	30	10	40
47SJ	teren wód	0,6	30	10	40
48SJ	teren wód	0,6	30	10	40
49SJ	teren wód	0,6	30	10	40
50SJ	teren wód	0,6	30	10	40
51SJ	teren wód	0,4	40	9	40
52SJ	teren wód	0,4	20	10	40
53SJ	teren wód	0,6	30	10	40
54SJ	teren wód	0,6	30	10	30
55SJ	teren wód	0,6	30	10	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
56SJ	teren wód	0,6	30	10	40
57SJ	teren wód	0,6	30	10	40
58SJ	teren wód	0,4	20	10	30
59SJ	teren wód	0,6	30	10	30
60SJ	teren wód	0,4	20	10	30
61SJ	teren wód	0,6	30	10	40
62SJ	teren wód	0,6	30	10	40
63SJ	teren wód	0,6	30	10	30
64SJ	teren wód	0,6	30	11	30
65SJ	teren wód	0,6	30	10	40
66SJ	teren wód	0,8	40	10	30
67SJ	teren wód	0,4	20	10	30
68SJ	teren wód	0,4	20	10	30
69SJ	teren wód	0,8	40	9	40
70SJ	teren wód	0,4	20	10	50
71SJ	teren wód	0,4	20	10	40
72SJ	teren wód	0,4	20	10	30
73SJ	teren wód	0,4	20	10	30
74SJ	teren wód	0,4	20	10	30
75SJ	teren wód	0,4	20	10	30
76SJ	teren wód	0,4	20	10	30
77SJ	teren wód	0,4	40	4	40
78SJ	teren wód	0,4	20	10	50
79SJ	teren wód	0,4	40	10	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
80SJ	teren wód	0,6	30	10	40
81SJ	teren wód	0,6	30	10	30
82SJ	teren wód	1,2	40	12	40
83SJ	teren wód	0,6	30	10	30
84SJ	teren wód	0,4	20	10	30
85SJ	teren wód	0,4	20	10	30
86SJ	teren wód	0,6	30	12	40
87SJ	teren wód	0,6	30	10	40
88SJ	teren wód	0,6	30	10	30
89SJ	teren wód	0,6	30	10	40
90SJ	teren wód	0,8	40	14	40

Źródło: Opracowanie własne.

C. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 6. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
2SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
3SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
4SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
5SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
6SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,5	25	15	30
7SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
8SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
9SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
10SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
11SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
12SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
13SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	18	30
14SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
15SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
16SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,4	20	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
17SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
18SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
19SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
20SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
21SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
22SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	18	40
23SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
24SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
25SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
26SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
27SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
28SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
29SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
30SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
31SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
32SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
33SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
34SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
35SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
36SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
37SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
38SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
39SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	1,2	60	15	40
40SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
41SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
42SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
43SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
44SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	30
45SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
46SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
47SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
48SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
49SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
50SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
51SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
52SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	20	15	30
53SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
54SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
55SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
56SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
57SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
58SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
59SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
60SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
61SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
62SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
63SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
64SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
65SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
66SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
67SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
68SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
69SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
70SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
71SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
72SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
73SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
74SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
75SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
76SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
77SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
78SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
79SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	30
80SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
81SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
82SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
83SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
84SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
85SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
86SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	40
87SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
88SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
89SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	40
90SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
91SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	40
92SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
93SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
94SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
95SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
96SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
97SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
98SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
99SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
100SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
101SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
102SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
103SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,4	20	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
104SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
105SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
106SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
107SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
108SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
109SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
110SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
111SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
112SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	30
113SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
114SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
115SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
116SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
117SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
118SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
119SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
120SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
121SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
122SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	18	30
123SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
124SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
125SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
126SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	40
127SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
128SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
129SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
130SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
131SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
132SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,4	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
133SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
134SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
135SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
136SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
137SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
138SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
139SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
140SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
141SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
142SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
143SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
144SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
145SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
146SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
147SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
148SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
149SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
150SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
151SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
152SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
153SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
154SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
155SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
156SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
157SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
158SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
159SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
160SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
161SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,4	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
162SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
163SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
164SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
165SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
166SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
167SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
168SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
169SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
170SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
171SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
172SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
173SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
174SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
175SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
176SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
177SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
178SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
179SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
180SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
181SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
182SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
183SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
184SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
185SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
186SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
187SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
188SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
189SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
190SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,9	30	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
191SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
192SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
193SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
194SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
195SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
196SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
197SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
198SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
199SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
200SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
201SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
202SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
203SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
204SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
205SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
206SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
207SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
208SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
209SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
210SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
211SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	30
212SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
213SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
214SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
215SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
216SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
217SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
218SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	40	15	30
219SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,4	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
220SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
221SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
222SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
223SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
224SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
225SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
226SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
227SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
228SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
229SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
230SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
231SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
232SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
233SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,8	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
234SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
235SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
236SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
237SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
238SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
239SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
240SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
241SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
242SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
243SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
244SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
245SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
246SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	30
247SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
248SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej,	0,4	20	15	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	teren usług, teren wód				
249SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
250SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
251SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
252SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
253SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
254SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
255SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
256SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
257SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
258SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
259SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
260SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
261SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
262SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
263SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
264SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
265SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
266SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
267SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
268SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
269SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,4	20	15	30
270SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,6	30	15	40
271SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40
272SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług, teren wód	0,9	30	15	40

Źródło: Opracowanie własne.

D. STREFA USŁUGOWA (SU)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 7. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa usługowa (SU)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	teren wód	0,4	20	10	30
2SU	teren wód	0,4	20	24	30
3SU	teren wód	0,6	30	11	30
4SU	teren wód	0,6	30	10	30
5SU	teren wód	0,6	30	10	30
6SU	teren wód	0,6	30	12	30
7SU	teren wód	0,3	15	10	30
8SU	teren wód	0,6	30	10	30
9SU	teren wód	0,4	20	12	30
10SU	teren wód	0,4	20	10	40
11SU	teren wód	0,8	40	11	40
12SU	teren wód	0,6	30	12	30
13SU	teren wód	0,3	10	12	30
14SU	teren wód	0,4	20	10	30
15SU	teren wód	0,6	30	10	30
16SU	teren wód	0,6	30	12	40
17SU	teren wód	0,4	20	24	30
18SU	teren wód	0,4	20	10	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
19SU	teren wód	0,4	20	10	30
20SU	teren składów i magazynów, teren wód	1,2	60	10	30
21SU	teren wód	0,6	30	11	30
22SU	teren wód	0,4	20	10	30
23SU	teren wód	0,6	30	10	30
24SU	teren wód	0,6	30	10	30
25SU	teren wód	0,6	30	12	40
26SU	teren wód	0,6	30	10	30

Źródło: Opracowanie własne.

E. STREFA GOSPODARCZA (SP)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 8. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa gospodarcza (SP)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	teren usług, teren wód	1	50	40	20
2SP	teren usług, teren wód	1	50	40	20
3SP	teren usług, teren wód	1,6	80	40	20
4SP	teren usług, teren wód	2	90	40	10

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
5SP	teren usług, teren wód	2	90	40	10
6SP	teren usług, teren wód	0,8	40	40	20
7SP	teren usług, teren wód	1	50	40	20
8SP	teren usług, teren wód	1	50	40	20
9SP	teren usług, teren wód	0,8	40	40	20
10SP	teren usług	0,8	40	40	25
11SP	teren wód	0,8	40	40	20
12SP	teren usług, teren wód	2	80	40	20
13SP	teren wód	0,8	40	40	20
14SP	teren usług, teren wód	1	50	40	20
15SP	teren wód	1	50	40	20
16SP	teren usług, teren wód	0,8	40	40	20
17SP	teren wód	0,8	40	40	20
18SP	teren wód	0,8	40	40	20
19SP	teren wód	0,8	40	40	20
20SP	teren usług, teren wód	0,8	40	40	20
21SP	teren wód	0,4	40	40	20

Źródło: Opracowanie własne.

F. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej – podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 9. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa produkcji rolniczej (SR)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,3	15	18	40
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,8	40	18	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren wód	0,4	40	210	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren	0,4	40	18	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	elektrowni słonecznej, teren wód				
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,1	10	8	30
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,8	40	12	30
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	20	30
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,6	30	12	40
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	14	30
29SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,1	20	8	30
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren wód	0,4	40	210	30
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	11	30
35SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren wód	0,4	40	210	30
37SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren wód	0,4	40	18	30
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren	0,4	40	18	30

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	elektrowni słonecznej, teren wód				
40SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	12	30
42SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
44SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
45SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
46SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
47SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	18	30
48SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren wód	0,4	40	18	30
49SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren wód	0,4	40	20	30

Źródło: Opracowanie własne.

G. STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych;

Tabela 10. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa infrastrukturalna (SI)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren usług, teren wód	0,4	40	40	20
2SI	teren usług, teren wód	1	50	40	20
3SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	1	50	40	20
4SI	teren wód	-	-	-	20
5SI	teren wód	-	-	-	20
6SI	teren wód	0,8	40	40	20
7SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	0,8	40	40	25
8SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	1,8	60	40	20
9SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	0,8	40	40	25
10SI	teren usług, teren wód	0,5	25	40	20
11SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	1,8	60	40	20
12SI	teren usług, teren produkcji, teren wód	0,8	40	40	25
13SI	teren wód	-	-	-	20
14SI	teren wód	0,6	60	40	20
15SI	teren wód	-	-	-	20
16SI	teren wód	-	-	-	20
17SI	teren wód	-	-	-	20
18SI	teren wód	-	-	-	20
19SI	teren wód	0,4	40	40	20

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
20SI	teren wód	-	-	-	20
21SI	teren wód	-	-	-	20
22SI	teren wód	0,8	40	40	20
23SI	teren wód	-	-	-	20
24SI	teren wód	0,8	40	40	20
25SI	teren wód	-	-	-	20
26SI	teren wód	0,4	40	40	20
27SI	teren wód	0,5	50	40	20
28SI	teren wód	0,8	40	40	20

Źródło: Opracowanie własne.

H. STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 11. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	-	-	-	-	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	75
3SN	-	-	-	-	50

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
4SN	-	-	-	-	50
5SN	-	-	-	-	50
6SN	-	-	-	-	50
7SN	-	-	-	-	50
8SN	-	0, 3	30	10	50
9SN	-	-	-	-	50
10SN	-	-	-	-	50
11SN	-	-	-	-	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji	0, 1	10	6	60
13SN	-	-	-	-	50
14SN	-	-	-	-	50
15SN	-	-	-	-	50
16SN	-	-	-	-	50
17SN	-	-	-	-	50
18SN	-	-	-	-	50
19SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	50

Źródło: Opracowanie własne.

I. STREFA CMENTARZY (SC)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 12. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa cmentarzy (SC)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	teren wód	-	-	-	30
2SC	teren wód	-	-	-	30
3SC	teren wód	-	-	-	30

Źródło: Opracowanie własne.

J. STREFA GÓRNICTWA (SG)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 13. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa górnictwa (SG)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren wód	-	-	-	-
2SG	teren wód	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

K. STREFA OTWARTA (SO)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 14. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa otwarta (SO)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	-	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-	-
5SO	-	-	-	-	-
6SO	-	-	-	-	-
7SO	-	-	-	-	-
8SO	-	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-
14SO	-	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-
17SO	-	-	-	-	-
18SO	-	-	-	-	-

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
19SO	-	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

L. STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Tabela 15. Profil funkcjonalny (dodatkowy) strefy planistycznej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu –
Strefa komunikacyjna (SK)

Oznaczenie strefy planistycznej	Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej - dodatkowy	Maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	Maksymalna wysokość zabudowy (m)	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren wód	-	-	-	-
2SK	teren wód	-	-	-	-
3SK	teren wód	-	-	-	-
4SK	teren wód	-	-	-	-
5SK	teren wód	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.