

Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy
z dnia 2026 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KRZYŻANÓW

Łódź, czerwiec 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY KRZYŻANÓW

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY KRZYŻANÓW

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

90-265 ŁÓDŹ, UL. PIOTRHOWSKA 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	4
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	4
1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	5
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.....	6
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	6
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	11
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	20
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	20
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	22
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	22
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	28

SPIS TABEL

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Krzyżanów	13
Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Krzyżanów	14
Tabela 3. Sposoby uwzględniania uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Krzyżanów	29

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Krzyżanów w latach 2024 - 2044	8
--	----------

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 2026 r. poz. 538), 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 wrysów (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 30 kwietnia 2026 r. Wójt Gminy Krzyżanów ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Krzyżanów oraz stronie internetowej gminy Krzyżanów 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 dnia 4 maja 2026 r. do 5 czerwca 2026 r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 4 maja 2025 r. do 5 czerwca 2026 r.;
 - b) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu 15 maja 2026 r. o godz. 15:15 w sali konferencyjnej w Urzędzie Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów.
 - c) dyżur projektanta w dniu 15 maja 2026 r. w godz. 16:45 – 18:30 w sali konferencyjnej w Urzędzie Gminy Krzyżanów, Krzyżanów 10, 99-314 Krzyżanów;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) sposobie i miejscu składania uwag.

W dniu 15 maja 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Bieżąco informowano osoby zainteresowane o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępniono dokumentację prac planistycznych przez

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 5 czerwca 2026 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 4 maja 2025 r. do 5 czerwca 2026 r., do Urzędu Gminy Krzyżanów wpłynęło 9 uwag.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych Wójt Gminy Krzyżanów wprowadził zmiany do projektu Planu zgodnie z propozycją rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu Planu ogólnego gminy Krzyżanów. Projekt Planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych, udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej. Wójt Gminy Krzyżanów przedstawił Radzie Gminy Krzyżanów projekt Planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

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 2026 r. poz. 538), 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 ładów urbanistycznych 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,

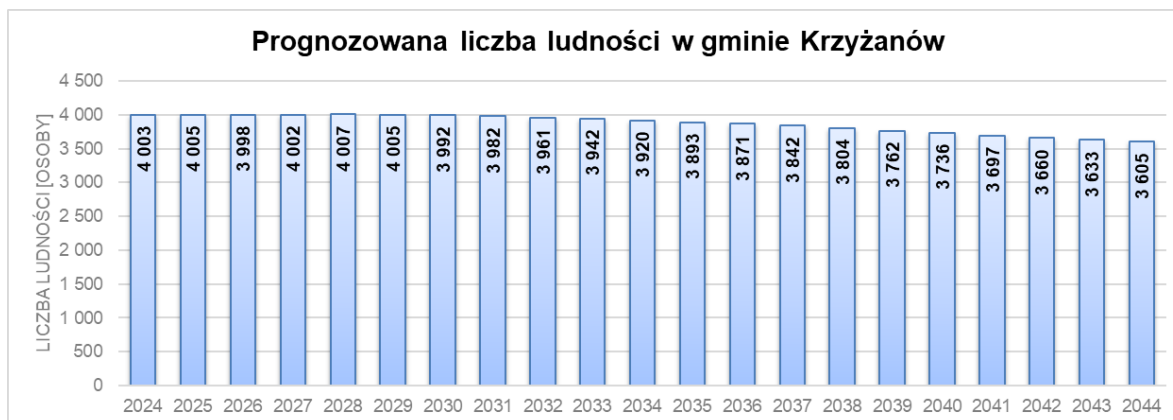
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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 (PUM₀)

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 (P₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), 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 P_{20} wykonano następujące obliczenia:

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

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

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), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) 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:

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

gdzie:

PU_M - 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,

P_{UM} – 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	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
4SJ	2862,81	0,6	0,8	0,8	0,8	879,46	18,83
18SJ	37827,82	0,6	0,8	0,8	0,8	11620,71	248,84
19SJ	52497,54	0,6	0,8	0,8	0,8	16127,24	345,34
20SJ	19154,47	0,6	0,8	0,8	0,8	5884,25	126
27SJ	1401,58	0,4	0,8	0,8	0,8	287,04	6,15
29SJ	58873,45	1	0,8	0,8	0,8	30143,21	645,46
31SJ	7226,64	1,2	0,8	0,8	0,8	4440,05	95,08
34SJ	724,54	0,6	0,8	0,8	0,8	222,58	4,77
41SJ	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
50SJ	4263,58	0,6	0,8	0,8	0,8	1309,77	28,05
54SJ	1356,31	0,6	0,8	0,8	0,8	416,66	8,92
66SJ	661,34	0,6	0,8	0,8	0,8	203,16	4,35
31SZ	811,87	0,6	0,8	0,2	0,8	62,35	1,34
48SZ	1447,89	0,6	0,8	0,2	0,8	111,2	2,38
53SZ	1202,4	0,8	0,8	0,2	0,8	123,13	2,64
65SZ	2717,65	0,6	0,8	0,2	0,8	208,72	4,47
98SZ	2479,44	0,6	0,8	0,2	0,8	190,42	4,08
104SZ	1062,92	0,6	0,8	0,2	0,8	81,63	1,75

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
118SZ	621,84	0,6	0,8	0,2	0,8	47,76	1,02
122SZ	1499,87	0,6	0,8	0,2	0,8	115,19	2,47
127SZ	1243,42	0,6	0,8	0,2	0,8	95,49	2,04
205SZ	664,95	0,6	0,8	0,2	0,8	51,07	1,09
210SZ	947,24	0,6	0,8	0,2	0,8	72,75	1,56
247SZ	10372,99	0,6	0,8	0,2	0,8	796,65	17,06
254SZ	2450,34	0,6	0,8	0,2	0,8	188,19	4,03
280SZ	959,42	0,6	0,8	0,2	0,8	73,68	1,58
286SZ	1274,66	0,9	0,8	0,2	0,8	146,84	3,14
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 – P₂₀							46,7 m ²
SUMA:							1 597 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	20851,45	0,6	0,5	1	0,6	3753,26	80,37
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	42806,54	0,6	0,5	0,8	0,8	8218,86	175,99
5SJ	35731,69	0,6	0,5	0,8	0,8	6860,48	146,91

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
12SJ	2883,22	0,6	0,5	0,8	0,8	553,58	11,85
13SJ	5304,89	0,3	0,5	0,8	0,8	509,27	10,91
14SJ	5257,62	0,6	0,5	0,8	0,8	1009,46	21,62
15SJ	1234,14	0,4	0,5	0,8	0,8	157,97	3,38
16SJ	3635,31	0,4	0,5	0,8	0,8	465,32	9,96
18SJ	24822,84	0,6	0,5	0,8	0,8	4765,99	102,06
19SJ	75257,78	0,6	0,5	0,8	0,8	14449,49	309,41
21SJ	5249,55	0,6	0,5	0,8	0,8	1007,91	21,58
22SJ	1568,51	0,4	0,5	0,8	0,8	200,77	4,3
23SJ	36787,2	0,6	0,5	0,8	0,8	7063,14	151,24
24SJ	1652,74	0,4	0,5	0,8	0,8	211,55	4,53
25SJ	1399,15	0,4	0,5	0,8	0,8	179,09	3,83
26SJ	1978,7	0,4	0,5	0,8	0,8	253,27	5,42
27SJ	29825,13	0,4	0,5	0,8	0,8	3817,62	81,75
30SJ	2279,11	0,6	0,5	0,8	0,8	437,59	9,37
33SJ	15417,22	0,6	0,5	0,8	0,8	2960,11	63,39
34SJ	9703,5	0,6	0,5	0,8	0,8	1863,07	39,89
35SJ	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	374,1	8,01
42SJ	1509,5	0,4	0,5	0,8	0,8	193,22	4,14
44SJ	8132,8	0,4	0,5	0,8	0,8	1041	22,29
45SJ	18154,46	0,6	0,5	0,8	0,8	3485,66	74,64
46SJ	17624	0,4	0,5	0,8	0,8	2255,87	48,31
47SJ	2518,38	0,6	0,5	0,8	0,8	483,53	10,35
48SJ	10226,07	0,6	0,5	0,8	0,8	1963,41	42,04
49SJ	22688,81	0,6	0,5	0,8	0,8	4356,25	93,28
51SJ	4789,41	0,6	0,5	0,8	0,8	919,57	19,69
53SJ	4738,9	0,4	0,5	0,8	0,8	606,58	12,99
54SJ	10605,25	0,6	0,5	0,8	0,8	2036,21	43,6
55SJ	16914,41	0,6	0,5	0,8	0,8	3247,57	69,54
56SJ	26319,85	0,6	0,5	0,8	0,8	5053,41	108,21
58SJ	3337,42	0,6	0,5	0,8	0,8	640,78	13,72

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
59SJ	1740,26	0,4	0,5	0,8	0,8	222,75	4,77
62SJ	923,11	0,6	0,5	0,8	0,8	177,24	3,8
65SJ	7175,54	0,6	0,5	0,8	0,8	1377,7	29,5
68SJ	2324,08	0,4	0,5	0,8	0,8	297,48	6,37
71SJ	13607,52	0,4	0,5	0,8	0,8	1741,76	37,3
81SJ	7654,17	0,6	0,5	0,8	0,8	1469,6	31,47
84SJ	3125,4	0,6	0,5	0,8	0,8	600,08	12,85
15SZ	35011,34	0,8	0,8	0,2	0,8	3585,16	76,77
23SZ	18087,11	0,6	0,8	0,2	0,8	1389,09	29,74
30SZ	17464,44	0,6	0,8	0,2	0,8	1341,27	28,72
31SZ	71356,31	0,6	0,8	0,2	0,8	5480,16	117,35
33SZ	28489,45	0,6	0,8	0,2	0,8	2187,99	46,85
37SZ	58664,98	0,6	0,8	0,2	0,8	4505,47	96,48
38SZ	29259,79	0,6	0,8	0,2	0,8	2247,15	48,12
40SZ	59526,03	0,6	0,8	0,2	0,8	4571,6	97,89
42SZ	111458,4	0,6	0,8	0,2	0,8	8560,01	183,3
44SZ	37510,96	0,6	0,8	0,2	0,8	2880,84	61,69
45SZ	8494,95	1,2	0,8	0,2	0,8	1304,82	27,94
48SZ	38758,74	0,6	0,8	0,2	0,8	2976,67	63,74
49SZ	1392,76	0,4	0,8	0,2	0,8	71,31	1,53
50SZ	13768,79	0,8	0,8	0,2	0,8	1409,92	30,19
51SZ	56871,59	0,6	0,8	0,2	0,8	4367,74	93,53
52SZ	6984,35	0,6	0,8	0,2	0,8	536,4	11,49
53SZ	11175,49	0,8	0,8	0,2	0,8	1144,37	24,5
57SZ	2110,67	0,4	0,8	0,2	0,8	108,07	2,31
60SZ	34687,35	0,6	0,8	0,2	0,8	2663,99	57,04
63SZ	6893	0,6	0,8	0,2	0,8	529,38	11,34
65SZ	42404,31	0,6	0,8	0,2	0,8	3256,65	69,74
67SZ	15930,08	0,6	0,8	0,2	0,8	1223,43	26,2
69SZ	8281,57	0,6	0,8	0,2	0,8	636,02	13,62
70SZ	14959,94	0,6	0,8	0,2	0,8	1148,92	24,6
71SZ	99673,91	0,6	0,8	0,2	0,8	7654,96	163,92

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
74SZ	21400,45	0,6	0,8	0,2	0,8	1643,55	35,19
75SZ	41505,07	0,6	0,8	0,2	0,8	3187,59	68,26
81SZ	5699,96	0,6	0,8	0,2	0,8	437,76	9,37
85SZ	23212,82	0,6	0,8	0,2	0,8	1782,74	38,17
87SZ	38560,39	0,6	0,8	0,2	0,8	2961,44	63,41
90SZ	3520,5	0,4	0,8	0,2	0,8	180,25	3,86
93SZ	16625,38	0,8	0,8	0,2	0,8	1702,44	36,45
96SZ	11775,64	0,8	0,8	0,2	0,8	1205,83	25,82
97SZ	52739,55	0,6	0,8	0,2	0,8	4050,4	86,73
98SZ	16222,99	0,6	0,8	0,2	0,8	1245,93	26,68
100SZ	7616,68	0,8	0,8	0,2	0,8	779,95	16,7
101SZ	25491,04	0,6	0,8	0,2	0,8	1957,71	41,92
103SZ	10066,21	0,6	0,8	0,2	0,8	773,08	16,55
104SZ	73722,23	0,6	0,8	0,2	0,8	5661,87	121,24
107SZ	24782,01	0,6	0,8	0,2	0,8	1903,26	40,76
111SZ	11008,37	0,6	0,8	0,2	0,8	845,44	18,1
113SZ	40299,2	0,6	0,8	0,2	0,8	3094,98	66,27
114SZ	26145,99	0,6	0,8	0,2	0,8	2008,01	43
115SZ	33934,22	0,6	0,8	0,2	0,8	2606,15	55,81
118SZ	25888,75	0,6	0,8	0,2	0,8	1988,26	42,58
121SZ	31194,31	0,6	0,8	0,2	0,8	2395,72	51,3
122SZ	102342,8	0,6	0,8	0,2	0,8	7859,93	168,31
124SZ	45006,63	0,6	0,8	0,2	0,8	3456,51	74,02
125SZ	10742,1	0,6	0,8	0,2	0,8	824,99	17,67
127SZ	24035,86	0,6	0,8	0,2	0,8	1845,95	39,53
128SZ	1027,51	0,6	0,8	0,2	0,8	78,91	1,69
129SZ	57525,54	0,6	0,8	0,2	0,8	4417,96	94,6
130SZ	11467,49	0,8	0,8	0,2	0,8	1174,27	25,14
133SZ	893,23	0,4	0,8	0,2	0,8	45,73	0,98
135SZ	7662,44	0,6	0,8	0,2	0,8	588,48	12,6
138SZ	43329,39	0,6	0,8	0,2	0,8	3327,7	71,26
143SZ	6392,29	0,4	0,8	0,2	0,8	327,29	7,01

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
144SZ	2348,31	0,4	0,8	0,2	0,8	120,23	2,57
150SZ	45658,05	0,6	0,8	0,2	0,8	3506,54	75,09
151SZ	30561,85	0,6	0,8	0,2	0,8	2347,15	50,26
153SZ	21736,28	0,6	0,8	0,2	0,8	1669,35	35,75
154SZ	40826,28	0,6	0,8	0,2	0,8	3135,46	67,14
155SZ	6899,93	0,6	0,8	0,2	0,8	529,91	11,35
156SZ	29779,02	0,6	0,8	0,2	0,8	2287,03	48,97
158SZ	937,3	0,6	0,8	0,2	0,8	71,98	1,54
159SZ	11282,26	0,9	0,8	0,2	0,8	1299,72	27,83
161SZ	2368,36	0,6	0,8	0,2	0,8	181,89	3,89
165SZ	57793,75	0,6	0,8	0,2	0,8	4438,56	95,04
172SZ	41106,99	0,6	0,8	0,2	0,8	3157,02	67,6
178SZ	44191,04	0,6	0,8	0,2	0,8	3393,87	72,67
180SZ	12026,87	0,9	0,8	0,2	0,8	1385,5	29,67
181SZ	28589,54	0,6	0,8	0,2	0,8	2195,68	47,02
182SZ	18707,56	0,6	0,8	0,2	0,8	1436,74	30,77
184SZ	58439,55	0,6	0,8	0,2	0,8	4488,16	96,11
186SZ	113033,1	0,6	0,8	0,2	0,8	8680,95	185,89
192SZ	3864,33	0,4	0,8	0,2	0,8	197,85	4,24
193SZ	91409,1	0,6	0,8	0,2	0,8	7020,22	150,33
194SZ	7433,55	0,6	0,8	0,2	0,8	570,9	12,22
203SZ	39388,86	0,9	0,8	0,2	0,8	4537,6	97,16
205SZ	38033,09	0,6	0,8	0,2	0,8	2920,94	62,55
207SZ	27029,25	0,6	0,8	0,2	0,8	2075,85	44,45
209SZ	120158,4	0,6	0,8	0,2	0,8	9228,16	197,61
210SZ	8522,53	0,6	0,8	0,2	0,8	654,53	14,02
212SZ	25451,05	0,6	0,8	0,2	0,8	1954,64	41,86
214SZ	70993,47	0,6	0,8	0,2	0,8	5452,3	116,75
219SZ	1676,85	0,6	0,8	0,2	0,8	128,78	2,76
224SZ	1945,51	0,4	0,8	0,2	0,8	99,61	2,13
229SZ	58905,76	0,6	0,8	0,2	0,8	4523,96	96,87
242SZ	11022,79	0,6	0,8	0,2	0,8	846,55	18,13

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
243SZ	23350,41	0,6	0,8	0,2	0,8	1793,31	38,4
244SZ	238765,6	0,6	0,8	0,2	0,8	18337,2	392,66
246SZ	14182,52	0,6	0,8	0,2	0,8	1089,22	23,32
247SZ	39208,66	0,6	0,8	0,2	0,8	3011,23	64,48
248SZ	2319,19	0,4	0,8	0,2	0,8	118,74	2,54
250SZ	18717,02	0,6	0,8	0,2	0,8	1437,47	30,78
252SZ	6806,02	0,6	0,8	0,2	0,8	522,7	11,19
254SZ	35907,83	0,6	0,8	0,2	0,8	2757,72	59,05
255SZ	44067,13	0,6	0,8	0,2	0,8	3384,36	72,47
257SZ	5496,66	0,9	0,8	0,2	0,8	633,22	13,56
263SZ	32177,36	0,6	0,8	0,2	0,8	2471,22	52,92
265SZ	25041,46	0,6	0,8	0,2	0,8	1923,18	41,18
267SZ	114243,9	0,6	0,8	0,2	0,8	8773,93	187,88
271SZ	29420,42	0,6	0,8	0,2	0,8	2259,49	48,38
272SZ	30775,86	0,6	0,8	0,2	0,8	2363,59	50,61
273SZ	4696,4	0,6	0,8	0,2	0,8	360,68	7,72
274SZ	124693,2	0,6	0,8	0,2	0,8	9576,43	205,06
277SZ	48409,54	0,6	0,8	0,2	0,8	3717,85	79,61
278SZ	4460,22	0,6	0,8	0,2	0,8	342,54	7,33
280SZ	76812,42	0,6	0,8	0,2	0,8	5899,19	126,32
282SZ	53137,28	0,6	0,8	0,2	0,8	4080,94	87,39
285SZ	62838,69	0,6	0,8	0,2	0,8	4826,01	103,34
286SZ	15696,29	0,9	0,8	0,2	0,8	1808,21	38,72
287SZ	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 – P₂₀							46,7 m ²
SUMA:							8 722 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 **10 319 osób**,

co przekłada się na **1 150,39%** 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 uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy* (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **15,6 ha**, co przekłada się na **18.66%** 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. Obszar uzupełnienia zabudowy podlegał ograniczeniom w związku z § 1 ust. 6 ww. rozporządzenia dotyczącym możliwości rozszerzenia granic obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III. Wynika to z faktu, iż obszar opracowania położony jest poza granicami administracyjnymi miasta.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy Krzyżanów rozszerzono obszary uzupełnienia zabudowy wyłącznie na terenach, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie przewidują funkcji mieszkaniowej. Działanie to ma na celu stworzenie możliwości przyszłego rozwoju zabudowy mieszkaniowej poprzez zmianę ustaleń obowiązujących planów miejscowych w ramach przyszłych procedur planistycznych. Na całym obszarze Gminy, czyli terenach objętych planami miejscowymi, w których wyznaczono funkcję mieszkaniową, rozszerzanie 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. 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 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 538), 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 jednorodziną – **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 planistycznych – 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 otwartej. 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.

Konkretne przeznaczenie terenu, zgodne z zakresem funkcjonalnym danej strefy, a także szczegółowe parametry urbanistyczne, zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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: 8 – 14 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15 – 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 50%;

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 92 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (**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 – 1,5,

- maksymalna wysokość zabudowy: 4 – 15 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 287 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: 10 – 18 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

SU – STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 30 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: 0,4 – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 30 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 50%;

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: 10 – 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 52 strefy 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 Planie ogólnym 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: 7 – 40 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25 – 60%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 25%;

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 23 strefy 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 – 0,4,
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 – 10 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 40%,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 – 90%;

SC – STREFA CMENTARZY:

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

SO – STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Krzyżanów wyznaczono 22 strefy otwarte (**SO**), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA:

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

Oznaczenia, wraz z symbolami poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały określone w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Dodatkowo w ramach wizualizacji ww. danych przestrzennych, została sporządzona charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w ramach Planu ogólnego gminy Krzyżanów. Dokument ten znajduje się w osobnym opracowaniu pn. „Charakterystyka stref planistycznych gminy Krzyżanów” i nie stanowi on formalnego dokumentu w ramach procedury sporządzania planu ogólnego, a jedynie pełni funkcję informacyjną, która ma na celu ułatwić sposób pozyskiwania informacji o atrybutach zawartych w danych przestrzennych dla planu ogólnego.

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.

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 2026 r. poz. 538).

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
<p>Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego</p>	<p>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.</p>
<p>Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa</p>	<p>Zapisy planu ogólnego pozostają w zgodzie 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.</p> <p>Plan ogólny gminy Krzyżanów jest zgodny z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Prace na linii kolejowej E 20 na odcinku Warszawa – Poznań – pozostałe roboty, odcinek Sochaczew – Swarzędz; – Zwiększenie dostępności magistrali E20 i CE20 poprzez poprawę stanu technicznego przyległych linii kolejowych; – Rozbudowa/modernizacja instalacji do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów: Krzyżanówek (gm. Krzyżanów), Wola Kruszyńska (gm. Bełchatów), Ruda (gm. Wieluń), Łódź (ul. Sanitariuszek 70/72), Dylów

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	<p>A (gm. Pajęczno), Różanna (gm. Opoczno), Płoszów (gm. Radomsko);</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rozbudowa/modernizacja regionalnych instalacji do mechaniczno - biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych: Krzyżanówek (gm. Krzyżanów), Dylów A (gm. Pajęczno), Łódź (ul. Swojska 4), Ruda (gm. Wieluń), Ruszczyn (gm. Kamieńsk), Pukinin (gm. Rawa Mazowiecka), Płoszów (gm. Radomsko), Różanna (gm. Opoczno); - Rozbudowa/modernizacja składowisk o statusie regionalnych instalacji do przetwarzania odpadów komunalnych: Krzyżanówek (gm. Krzyżanów), Franki (gm. Krośniewice), Ruszczyn (gm. Kamieńsk), Teklinów (gm. Wieruszów), Dylów A (gm. Pajęczno), Julków (gm. Skierniewice), Pukinin (gm. Rawa Mazowiecka), Płoszów (gm. Radomsko).
<p>Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy</p>	<p>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.</p>
<p>Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej</p>	<p>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.</p>
<p>Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny</p>	<p>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</p>

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	sprzyjają utrzymaniu równowagi między rozwojem przestrzennym gminy Krzyżanów a koniecznością zachowania zasobów przyrodniczych.
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 strefy ochronne ujęć wody.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono występowanie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Zostało zastosowane ograniczenie zasięgu stref zabudowy oraz ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas niezurbanizowane.
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na obszarze udokumentowanych złóż w obrębie Krzyżanówek, obejmujących złoża: Krzyżanówek, Krzyżanówek I, Krzyżanówek II, Krzyżanówek IV, Krzyżanówek V, Krzyżanówek VI, uprzednio wyznaczono obszary i tereny górnicze. We wszystkich status ten został zniesiony, dlatego na terenie Gminy nie znajdują się obecnie żadne obszary oraz tereny górnicze wraz z filarami ochronnymi.
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego znajdują udokumentowane złoża

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
<p>dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji</p>	<p>kruszywa naturalnego w obrębach Krzyżanówek, Władysławów, Wały oraz Kuchary. W obrębie miejscowości Kaszewy zlokalizowane są z kolei pokłady surowców ilastych ceramiki budowlanej, gdzie eksploatacja złoża została zaniechana, a w Kterach – wapienie i margle przemysłu wapienniczego. Złóża 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).</p> <p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.</p>
<p>Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej</p>	<p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.</p>
<p>Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami</p> <p>Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne</p>	<p>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.</p> <p>Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.</p>
<p>Tereny zamknięte i ich strefy ochronne</p>	<p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego zostały uwzględnione tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, obejmujące obszary, na których zlokalizowana jest infrastruktura kolejowa. Tereny te zostały objęte strefą komunikacyjną (SK), zgodnie</p>

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	z ustaleniami profilu podstawowego, w którym określono przeznaczenie terenu jako komunikację kolejową i szynową.
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W Planie ogólnym gminy Krzyżanów nie wyznaczono odrębnych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji w postaci wydzielonych granic przestrzennych. Uwarunkowanie to zostało uwzględnione poprzez zastosowanie odpowiednich stref planistycznych oraz ustalenie zakresu profilu dodatkowego, dostosowanych do istniejącego zagospodarowania, wartości kulturowych oraz dopuszczalnych kierunków przekształceń przestrzennych.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	W Planie ogólnym gminy Krzyżanów nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji, ze względu na brak obowiązującej uchwały wyznaczającej takie obszary. Uwarunkowanie to uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych oraz ustalenie profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych, dostosowanych do istniejącego zagospodarowania.
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

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	<p>przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury; ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.</p>
<p>Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego</p>	<p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.</p>
<p>Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu</p>	<p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez właściwy dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego, adekwatnie do warunków zagospodarowania poszczególnych obszarów.</p> <p>Uwzględniono planowaną strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowych, tj. budowę linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV Stryków – nacięcie linii Pątnów – Jasieniec, ujętą w wykazie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, określonym ustawą z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199). Dla potrzeb realizacji przedmiotowej inwestycji, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy otwarte (SO), mające na celu zabezpieczenie rezerwy terenowej pod przyszłą realizację infrastruktury elektroenergetycznej oraz uwzględnienie wynikających z niej ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.</p> <p>Na terenie gminy Krzyżanów zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia MOP 5,5 MPa relacji Leśniewice-Dąbrówka o średnicy DN400, wyznaczony w projekcie planu ogólnego w strefie otwartej (SO) oraz DN300 w strefie produkcji rolniczej (SR) z dodatkowym profilem funkcjonalnym terenu rolnictwa z zakazem zabudowy.</p>
<p>Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe</p>	<p>Ustalenia projektu planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego oraz uwzględniają wyznaczone w nim krajobrazy priorytetowe.</p> <p>W granicach krajobrazu priorytetowego nr 10-318.72-66 Dolina Bzury (Łęczycza–Tum–Łowicz)</p>

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
	<p>wyznaczono strefę otwartą (SO), w celu realizacji rekomendacji i wniosków wynikających z Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego. Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają w szczególności zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych oraz krajobrazowych obszaru, a także ograniczenie lokalizacji zabudowy o charakterze przeskalowanym i nieadekwatnym do uwarunkowań krajobrazowych.</p> <p>Ponadto tereny wskazane w audycie do objęcia formami ochrony przyrody, w tym obszar chronionego krajobrazu „Ochni-Głogowianki”, zostały ujęte w strefie otwartej (SO), co umożliwia realizację rekomendacji w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zachowania ciągłości systemów przyrodniczych.</p>
<p>Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska</p>	<p>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.</p>
<p>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie</p>	<p>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 niezurbanizowane.</p>

Źródło: opracowanie własne.