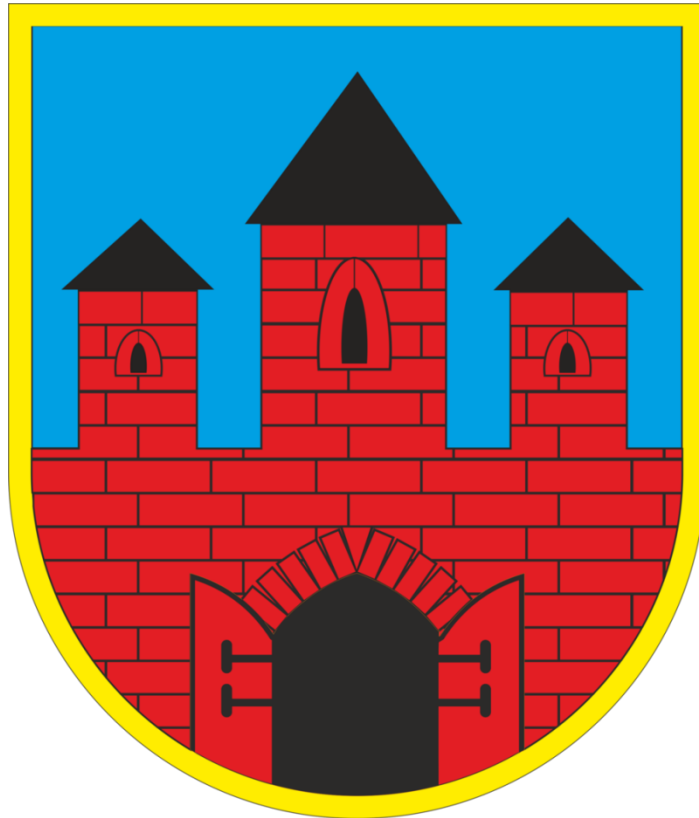


Uzasadnienie do uchwały
nr2026
Rady Miejskiej w Jeżowie
z dnia 11.08.2026 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY JEŻÓW

Jeżów, Sierpień 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY JEŻÓW

ZLECENIODAWCA

GMINA JEŻÓW

WYKONAWCA



GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

mgr inż. Weronika Śmiechowicz

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

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	6
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	6
1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	6
1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	7
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3.....	8
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	8
2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	13
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	23
3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	23
3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	25
4. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	25
5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	31

SPIS TABEL

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie	15
Tabela 2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	22
Tabela 3 Profile funkcjonalne stref planistycznych przyjęte dla Planu ogólnego gminy Jeżów	27
Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy	31

SPIS ZAŁĄCZNIKÓW

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

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tj. Dz. U. z 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 Miejska w Jeżowie uchwałą nr VII/45/2024 z dnia 21 listopada 2024 r. przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego gminy Jeżów.

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

1.2. PRZEDMIOT, CEL I ZAKRES OPRACOWANIA

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

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

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

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

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

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

Procedura sporządzania planu ogólnego została przeprowadzona w trybie art. 13 a-m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

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

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

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

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

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

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, dnia 09.06.2026 r. Burmistrz ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Jeżowie oraz stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Jeżowie o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu

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

- terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia 09.06.2026 r. do 09.07.2026 r. obejmujących:

- zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 09.06.2026 r. do 09.07.2026 r.;
- spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu 24.06.2026 r. o godz. 15.30-16.30 w Urzędzie Miejskim w Jeżowie, ul. Kwiatowa 1;
- dyżur projektanta w dniu 24.06.2026 r. o godz. 16.30 – 18.00 w Urzędzie Miejskim w Jeżowie, ul. Kwiatowa 1;
- organie właściwym do rozpatrzenia uwag;

W dniu 24.06.2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 09.07.2026 r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od 09.06.2026 r. do 09.07.2026 r.; do Urzędu Miejskiego w Jeżowie wpłynęło 38 uwag.

Wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z przeprowadzonych konsultacji i zgodnie z art. 13i ust. 3 pkt 10 Ustawy ponowiono czynności związane z uzgadnianiem projektu planu. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został ponownie uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

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

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

2.1 ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

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

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

Celem opracowania jest dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu

mieszkaniowego w gminie Jeżów w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem gminy.

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

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, 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,

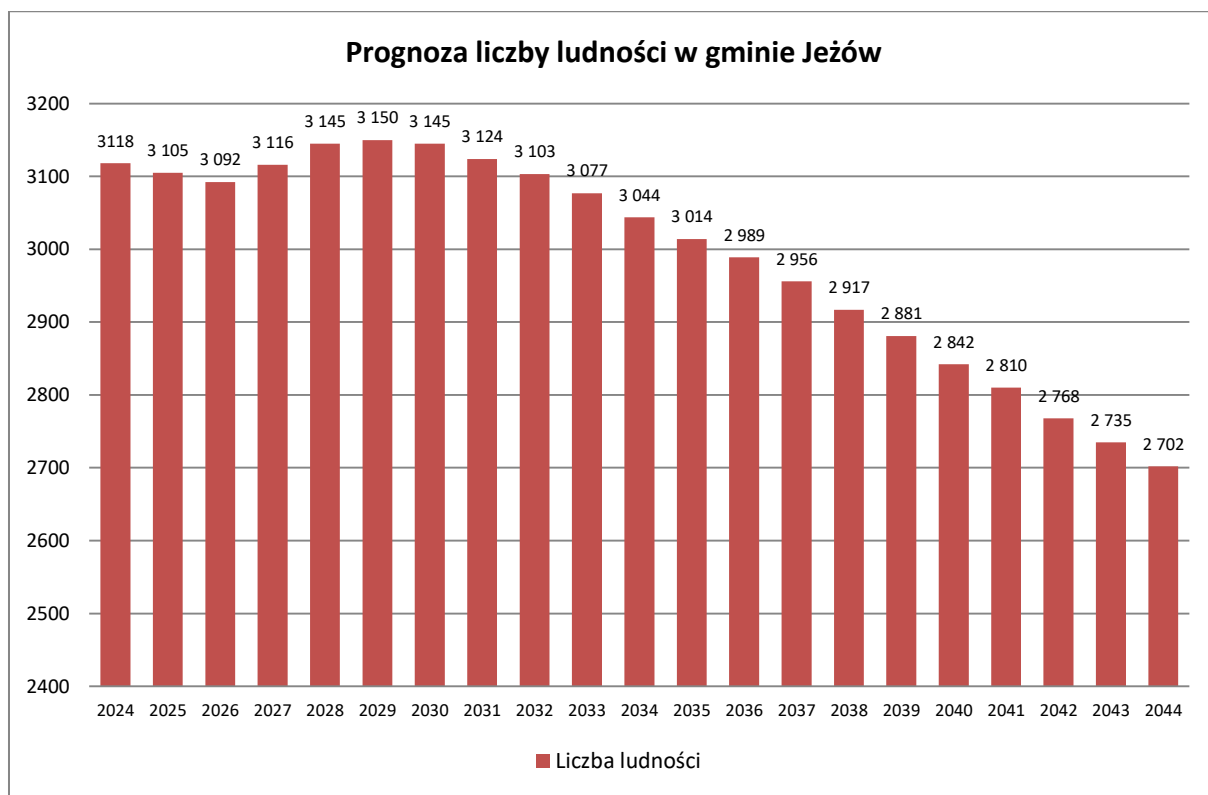
P₂₀ - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

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 z późn. zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

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

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



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

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

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

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

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

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

gdzie:

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

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

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

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM_0)

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

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

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

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

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Metodykę oraz wyniki obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w gminie Jeżów. Analiza opiera się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

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

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

$$ZAP = 572\,os.$$

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

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

2.2 CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy,

z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

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

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 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 tereny sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń lub wtórnego podziału, nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

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

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

gdzie:

PUM - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

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

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

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

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

SW	-
SJ	80 %
SZ	20 %

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

SW	60 %
SJ	80 %
SZ	80 %

Tabela 1 Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Tereny sparcelowane	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Udział terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Udział powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]
7SW	132	nie	1,5	0,5	1	0,6	59
116SJ	311	nie	1	0,5	0,8	0,8	100
162SJ	321	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	62
13SW	408	nie	1,5	0,5	1	0,6	184
60SZ	420	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	32
159SZ	462	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	35
12SW	475	nie	1,5	0,5	1	0,6	214
107SZ	500	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	38
24SZ	537	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	41
102SZ	556	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	43
3SJ	676	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	130
183SZ	757	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	58
123SZ	788	nie	0,7	0,8	0,2	0,8	71
48SJ	788	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	151
87SZ	870	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	67
114SZ	967	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	74
127SJ	1044	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	321
126SJ	1079	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	242
135SJ	1140	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	350
127SZ	1145	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	88
92SZ	1165	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	89
121SJ	1166	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	224
46SJ	1169	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	187
109SZ	1279	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	98

104SJ	1324	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	254
70SZ	1348	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	104
46SZ	1353	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	104
72SZ	1369	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	105
76SZ	1401	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	108
84SJ	1403	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	359
35SJ	1428	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	274
97SZ	1435	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	110
107SJ	1459	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	280
64SZ	1460	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	112
178SZ	1468	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	113
150SZ	1497	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	115
142SJ	1500	tak	0,8	0,8	0,8	0,8	614
4SZ	1502	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	115
6SZ	1542	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	118
51SJ	1552	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	248
170SZ	1582	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	121
139SJ	1584	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	253
79SJ	1620	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	259
65SZ	1627	nie	0,5	0,8	0,2	0,8	104
81SZ	1636	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	126
54SJ	1673	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	321
125SZ	1674	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	129
9SW	1737	nie	1,5	0,5	1	0,6	782
51SJ	1778	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	284
79SJ	1837	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	294
90SJ	1885	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	362
147SZ	1927	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	148
72SZ	1938	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	149
21SZ	1949	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	150
105SJ	1987	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	382
28SZ	2001	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	154
28SJ	2022	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	388
32SJ	2033	tak	0,7	0,8	0,8	0,8	729
91SJ	2069	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	397
176SZ	2078	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	160
116SZ	2118	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	163
166SZ	2181	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	168
84SZ	2202	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	169
88SJ	2211	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	354
83SZ	2216	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	170
71SJ	2258	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	361
83SZ	2308	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	177
94SZ	2430	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	187
13SJ	2473	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	475
155SZ	2504	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	192
141SJ	2505	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	481
139SJ	2553	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	408
83SZ	2575	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	198
76SZ	2580	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	198
107SJ	2639	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	507
188SZ	2704	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	208

5SW	2711	tak	0,6	0,8	1	0,6	781
105SZ	2719	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	209
34SZ	2789	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	214
85SZ	2828	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	217
153SZ	2840	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	218
74SJ	2855	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	548
10SW	2926	nie	1,5	0,5	1	0,6	1317
57SJ	2940	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	470
69SJ	2941	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	565
95SZ	2993	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	230
78SZ	3025	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	232
1SZ	3029	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	233
45SZ	3060	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	235
53SJ	3076	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	591
89SJ	3080	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	591
1SW	3104	nie	1	0,5	1	0,6	931
153SJ	3175	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	813
142SJ	3261	tak	0,8	0,8	0,8	0,8	1336
51SZ	3313	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	254
19SZ	3355	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	258
112SZ	3391	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	260
114SJ	3418	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	656
39SJ	3418	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	656
171SZ	3478	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	267
26SZ	3488	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	268
68SJ	3564	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	684
162SZ	3605	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	277
173SZ	3609	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	277
149SZ	3629	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	279
5SW	3659	tak	0,6	0,8	1	0,6	1054
20SJ	3666	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	1126
17SW	3753	nie	1,5	0,5	1	0,6	1689
186SZ	3804	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	292
90SZ	3811	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	293
179SZ	3827	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	294
137SZ	3827	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	294
72SZ	3827	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	294
138SZ	3845	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	295
61SJ	3911	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	1001
47SZ	3946	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	303
30SJ	3984	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	765
113SZ	4013	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	308
58SZ	4045	nie	0,5	0,8	0,2	0,8	259
44SJ	4075	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	782
43SZ	4091	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	314
80SZ	4185	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	321
49SZ	4257	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	327
26SJ	4309	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	827
159SZ	4319	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	332
110SZ	4371	nie	0,7	0,8	0,2	0,8	392
86SZ	4393	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	337
34SJ	4405	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	705

5SJ	4516	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	867
56SZ	4578	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	352
140SZ	4580	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	352
34SZ	4749	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	365
18SJ	4777	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	917
96SZ	4780	nie	0,5	0,8	0,2	0,8	306
34SZ	4832	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	371
92SJ	4866	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	934
77SZ	4948	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	380
127SJ	5069	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	1557
93SJ	5082	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	976
128SJ	5091	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	977
157SZ	5095	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	391
153SJ	5143	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	1317
168SZ	5236	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	402
67SJ	5244	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	839
56SJ	5341	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	855
103SJ	5415	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1040
163SJ	5585	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1072
76SZ	5635	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	433
95SJ	5696	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1094
52SJ	5711	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	914
151SZ	5737	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	441
176SZ	5742	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	441
129SZ	5872	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	451
71SZ	5886	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	452
12SZ	6025	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	308
9SZ	6107	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	313
102SZ	6112	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	469
190SZ	6364	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	489
70SJ	6436	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1236
107SJ	6445	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1237
48SZ	6469	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	497
27SZ	6574	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	505
17SJ	6593	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1266
38SJ	6758	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	1730
120SZ	6804	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	523
115SJ	6809	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1307
142SJ	6854	tak	0,8	0,8	0,8	0,8	2807
38SJ	6931	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	1774
25SZ	7003	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	538
98SZ	7142	nie	0,6	0,5	1	0,6	1286
102SJ	7143	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1371
16SJ	7188	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1380
125SJ	7224	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1387
10SJ	7258	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1394
97SJ	7359	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	1648
16SZ	7380	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	567
135SJ	7391	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1419
172SZ	7447	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	572
79SZ	7549	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	580
62SZ	7681	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	590

72SJ	7790	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1496
175SZ	7871	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	604
116SZ	7899	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	607
2SZ	7913	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	608
42SJ	7941	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1525
60SJ	7962	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1274
113SJ	7996	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1279
137SJ	8237	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1318
61SJ	8334	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	2134
20SZ	8446	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	649
119SZ	8550	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	657
155SJ	8616	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1654
104SZ	8675	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	666
99SZ	8789	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	675
135SJ	8911	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1711
61SZ	8920	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	685
3SZ	8948	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	687
158SZ	8968	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	689
82SZ	8992	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	691
136SZ	9032	nie	0,7	0,8	0,2	0,8	809
192SZ	9146	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	702
33SZ	9148	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	703
52SZ	9193	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	706
144SJ	9288	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1486
75SJ	9291	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1784
35SZ	9458	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	726
101SZ	9627	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	739
119SJ	10101	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	1616
115SJ	10301	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	3164
21SJ	10386	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	1994
180SZ	10586	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	813
23SJ	10605	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2036
110SJ	10655	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2046
36SZ	10744	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	825
17SZ	10753	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	551
50SJ	10941	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2101
142SJ	10950	tak	0,8	0,8	0,8	0,8	4485
143SZ	11294	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	867
38SJ	11550	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	2957
38SJ	11614	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	2973
154SZ	11754	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	903
130SZ	11973	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	920
100SZ	11987	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	921
130SJ	12050	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2314
103SZ	12312	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	946
117SJ	12437	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2388
108SZ	13195	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1013
55SZ	13205	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1014
150SJ	13273	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2124
151SJ	13476	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2587
53SZ	13670	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1050
106SJ	13732	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2637

133SJ	14296	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2287
169SZ	14394	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1105
40SJ	14437	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2772
189SZ	14637	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1124
5SZ	14820	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1138
84SJ	14909	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	3817
83SJ	15103	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2900
111SJ	15146	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2908
107SJ	15228	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	2924
191SZ	15330	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1177
14SZ	15429	nie	0,4	0,8	0,2	0,8	790
88SJ	15544	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2487
156SZ	15941	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1224
108SJ	16064	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2570
19SJ	16246	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3119
18SW	16268	nie	1,5	0,5	1	0,6	7321
34SZ	16317	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1253
8SW	16354	nie	1,5	0,5	1	0,6	7359
84SJ	16441	tak	0,5	0,8	0,8	0,8	4209
148SJ	16479	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3164
65SJ	16515	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3171
78SJ	16600	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3187
47SJ	16945	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3253
38SZ	16980	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1304
66SJ	17459	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3352
85SJ	17560	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3372
132SJ	17607	nie	0,3	0,5	0,8	0,8	1690
42SZ	17857	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1371
98SJ	17873	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3432
32SJ	17962	tak	0,7	0,8	0,8	0,8	6438
23SW	18031	nie	0,6	0,5	1	0,6	3246
30SZ	18115	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1391
121SZ	18214	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1399
124SJ	18294	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2927
58SJ	18308	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	2929
61SJ	19329	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3093
80SJ	19347	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3715
167SZ	19390	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1489
161SZ	19424	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1492
146SZ	19557	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1502
136SJ	19646	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3143
34SZ	19734	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1516
47SJ	20003	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	6145
32SZ	20461	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1571
160SZ	20571	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1580
36SJ	20732	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	3981
182SZ	20904	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1605
55SJ	20995	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4031
41SJ	21041	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3367
145SJ	21084	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4048
94SJ	21182	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3389
27SJ	21244	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4079

91SZ	21266	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1633
1SJ	21789	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4183
11SJ	21844	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4194
38SJ	22389	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3582
59SZ	22611	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1737
131SZ	22662	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1740
84SJ	24364	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3898
109SJ	24527	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	4709
49SJ	24699	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	3952
146SJ	24978	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	6394
18SZ	25239	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1938
139SZ	25917	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	1990
38SJ	25943	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4151
6SW	26284	nie	0,6	0,5	1	0,6	4731
149SJ	26426	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	6765
21SW	26579	nie	0,6	0,5	1	0,6	4784
62SJ	27770	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5332
8SJ	28084	tak	0,6	0,8	0,8	0,8	8627
126SZ	28696	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2204
24SJ	29568	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4731
31SZ	29963	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2301
76SJ	30201	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	4832
22SJ	30525	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	5861
147SJ	31823	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6110
165SZ	32344	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2484
112SJ	32559	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6251
12SJ	32706	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6280
177SZ	33087	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2541
5SW	34109	nie	0,6	0,5	1	0,6	6140
8SJ	36033	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	6918
37SJ	36870	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	7079
131SJ	37076	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	7119
74SZ	37154	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2853
164SZ	37990	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	2918
118SJ	39519	nie	0,3	0,5	0,8	0,8	3794
11SW	41622	nie	0,6	0,5	1	0,6	7492
59SJ	41685	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8004
7SJ	42674	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8193
32SJ	42758	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	9578
129SJ	45802	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8794
6SJ	46078	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	8847
124SZ	48515	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	3726
158SJ	48545	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7767
2SJ	48550	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9322
81SJ	48838	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7814
122SJ	49301	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	7888
14SW	49889	nie	0,6	0,5	1	0,6	8980
72SJ	50414	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9679
25SJ	50462	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	9689
16SW	53351	nie	0,6	0,5	1	0,6	9603
4SJ	54195	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	8671
22SW	55908	nie	0,6	0,5	1	0,6	10063

101SJ	56878	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	9100
31SJ	57570	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	11053
44SZ	57717	nie	0,6	0,8	0,2	0,8	4433
77SJ	57856	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	11108
73SJ	58487	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	9358
136SJ	60263	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	9642
134SJ	81083	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	18163
161SJ	85606	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	21915
160SJ	86482	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	13837
29SJ	100816	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	16131
63SJ	103795	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	16607
120SJ	105719	nie	0,7	0,5	0,8	0,8	23681
15SJ	112700	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	18032
64SJ	141190	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	27108
5SW	147996	nie	0,6	0,5	1	0,6	26639
140SJ	148709	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	28552
82SJ	161586	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	31025
14SJ	162177	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	31138
127SJ	200016	nie	0,6	0,5	0,8	0,8	38403
138SJ	233830	nie	0,5	0,5	0,8	0,8	37413
142SJ	258882	nie	0,8	0,5	0,8	0,8	66274
4SW	510129	nie	0,6	0,5	1	0,6	91823
Suma							1 169 026

Źródło: Opracowanie własne.

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

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

gdzie:

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

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

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

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

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [os]
1 169 026	49,8	23 474

Źródło: Opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 4 104 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy Jeżów wyznaczono strefy planistyczne SW, SJ, SZ na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz nie wyznaczono tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

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

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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

Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

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

Zgodnie z powyższymi obliczeniami maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie Jeżów wynosi 733 418.44 m². Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 639 409 m².

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

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

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

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

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

Gminy w zakresie zarządzania przestrzenią oraz zapewnia zgodność z wymogami legalizmu administracyjnego, stanowiącego fundament działań organów administracji publicznej.

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

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

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

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

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

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

Zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

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

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

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

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

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

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

Zgodnie z zapisami Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na

cmentarze (Dz. U. Nr 52 poz. 315) „Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone”. W strefie 50 m i 150 m od stref cmentarzy występują tereny zagospodarowane, z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej i przeznaczone na ten cel w Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego. Dla tych terenów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ). Jednocześnie w strefie 50 m od stref cmentarzy nie wprowadzano obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

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

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

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

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

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

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

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

		teren komunikacji wodnej teren komunikacji lotniczej teren obsługi komunikacji teren ogrodów działkowych teren infrastruktury technicznej	
--	--	--	--

Źródło: Opracowanie własne.

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

1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – *Prawo geodezyjne i kartograficzne*;

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

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

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

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

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

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

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

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

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

Tabela 4 Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

UWARUNKOWANIE	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA
POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY	zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką

OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO	przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Jeżów na lata 2022-2030 poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych
USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego
ISTNIEJĄCA STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA GMINY	wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania
STAN SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE, TERENY O PRZEZNACZENIU UMOŻLIWIAJĄCYM REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wynikające z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej; strefy wyznaczono zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową; wprowadzenie strefy otwartej SO; uwzględnienie: Rozporządzenia Nr 36 Wojewody Skierniewickiego z dnia 28 lipca 1997 r. w sprawie wyznaczenia Obszarów Chronionego Krajobrazu; Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 listopada 1983 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Zarządzenie Ministra Leśnictwa z dnia 12 maja 1954 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	wyznaczenie strefy otwartej SO; zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach przeznaczonych pod zabudowę
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują
STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową

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

	m od granicy pasa drogowego drogi publicznej
zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej
OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego
ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru
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, na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują krajobrazy priorytetowe
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego gminy Jeżów
ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną lub zagrodową; suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, dlatego nie wyznaczono stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na obszarach innych niż te, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej