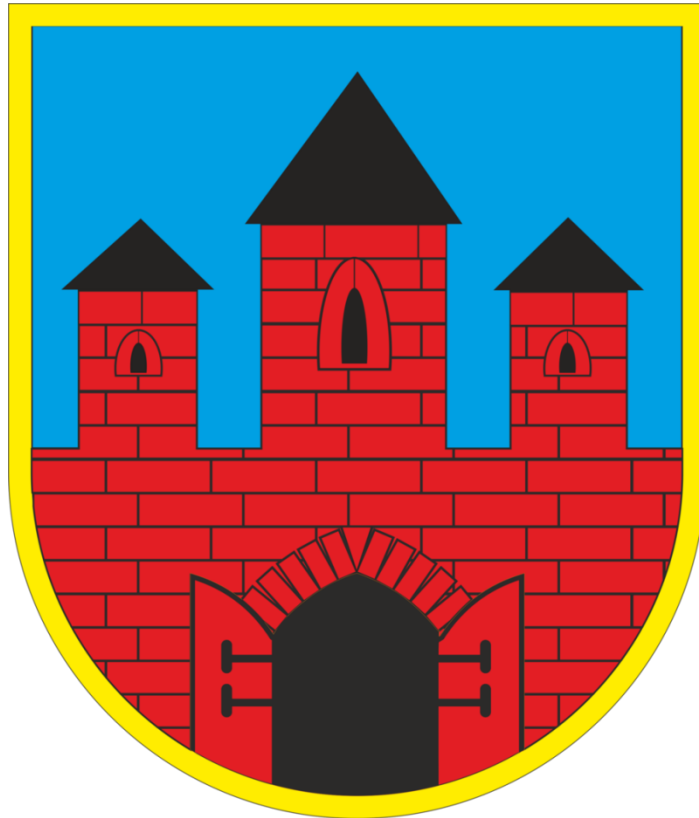


Uzasadnienie do uchwały  
nr XXIII/138/2026  
Rady Miejskiej w Jeżowie  
z dnia 11 sierpnia 2026 r.



## **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**

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

## **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<br>..... | 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,

**M<sub>20</sub>** - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**PUM<sub>0</sub>** - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

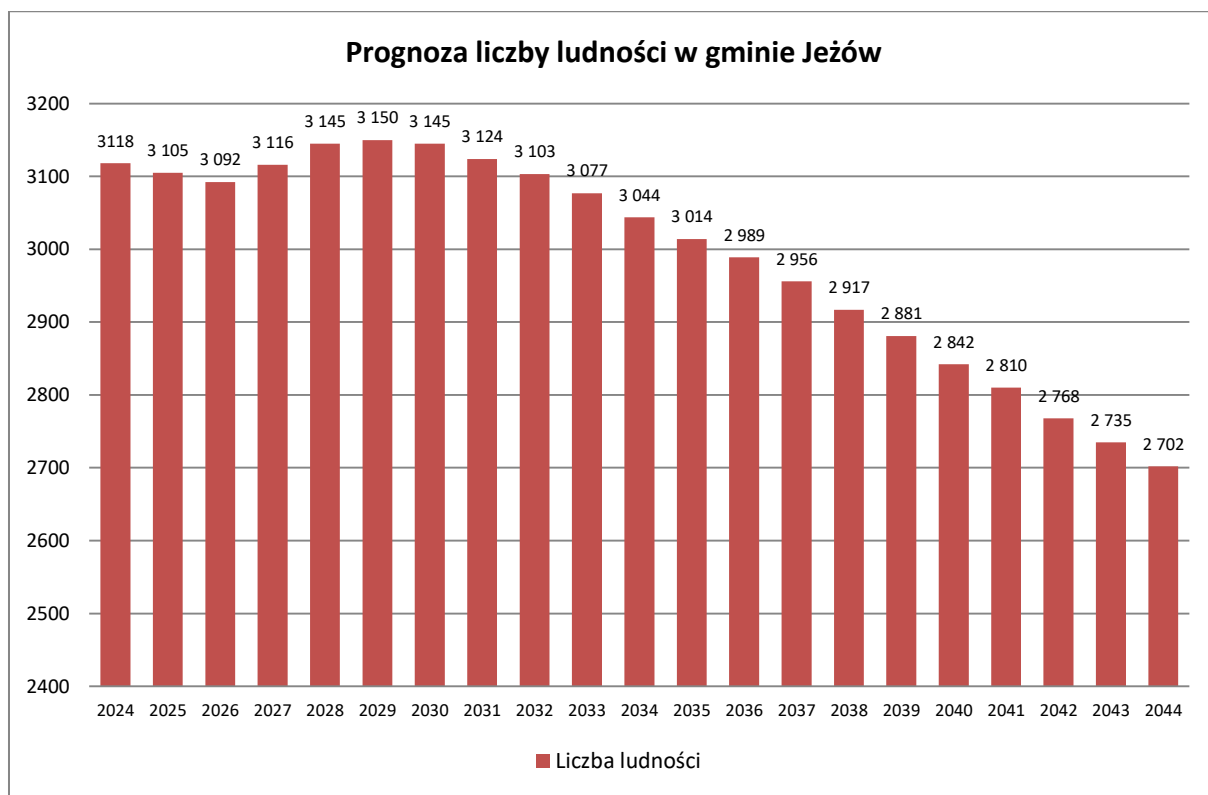
**P<sub>20</sub>** - oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

### **PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M<sub>20</sub>)**

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 wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość 49,8 m<sup>2</sup>, natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 47 m<sup>2</sup>. Finalną prognozowaną wartość przyjęto na poziomie 49,8 m<sup>2</sup> 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<sub>st</sub>** – 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<sub>kor</sub>** – 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<sub>ZM</sub>** – wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej. Wartości wskaźnika przyjęto odpowiednio dla:

|    |      |
|----|------|
| SW | -    |
| SJ | 80 % |
| SZ | 20 % |

**PCM<sub>M</sub>** - 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 <sup>2</sup> ] | 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 <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| 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            |
| <b>Suma</b> |        |     |     |     |     |     | <b>1 169 026</b> |

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,

**P<sub>20</sub>** – 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 <sup>2</sup> ] | Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m <sup>2</sup> ] | 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 m<sup>2</sup>. Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 639 409 m<sup>2</sup>.

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<br>teren usług<br>teren komunikacji<br>teren zieleni urządzonej<br>teren infrastruktury technicznej | teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,<br>teren zieleni naturalnej,<br>teren lasu,<br>teren wód, |

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

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

|  |  |                                                                                                                                                          |  |
|--|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | teren komunikacji wodnej<br>teren komunikacji lotniczej<br>teren obsługi komunikacji<br>teren ogrodów działkowych<br>teren infrastruktury<br>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

| <b>UWARUNKOWANIE</b>               | <b>SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA</b>                |
|------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY</b> | zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką |

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

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH</b>                                                                                                                                      | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI</b>                                                                                                                     | wyznaczenie strefy górnictwa SG                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI</b>                                                    | wyznaczenie strefy wynikającej z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ</b>                                                                                                                              | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECIE NAD ZABYTEKAMI<br/>OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE</b> | zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach;<br>wprowadzenie ograniczeń wysokości zabudowy;<br>wprowadzenie strefy zieleni i rekreacji SN;<br>ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy;                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE</b>                                                                                                                                            | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA</b>                                                                                                                                                 | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI</b>                                                                                                      | dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI,</b>                                                                                                                                     | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ</b>                                                                                                                   | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE,</b>                                                                                                                | ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, strefy produkcji rolniczej i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy;<br>wyznaczenie strefy otwartej SO;<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,</b>                                                                                             | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO</b>                                                                                                         | na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU</b> | dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE</b>                                                                                        | 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIEŹNIA 2001 R. PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA</b>                             | zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego gminy Jeżów                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE</b>                                                                                                                     | ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną lub zagrodową;<br>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 |