

PLAN OGÓLNY GMINY MOGIELNICA

UZASADNIENIE

wersja 1.3
sierpień 2026



GRUNT

planowanie przestrzenne
badania, doradztwo



PLAN OGÓLNY GMINY MOGIELNICA

Uzasadnienie

v. 1.3

Zamawiający:

Urząd Gminy Mogielnica

Wykonawca:

GRUNT Paweł Pedrycz
04-393 Warszawa, ul. Drwęcka 11 lok. 26

NIP: 9591736529

pracownia: 01-796 Warszawa (Żoliborz), ul. Duchnica 3, bud. 5, pok. 308
tel: 660 064 147
info@grunt.net.pl

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Michał Bromboszcz
mgr inż. arch. kraj. Mariusz Pawluć
dr inż. arch. Paweł Pedrycz

Współpraca:

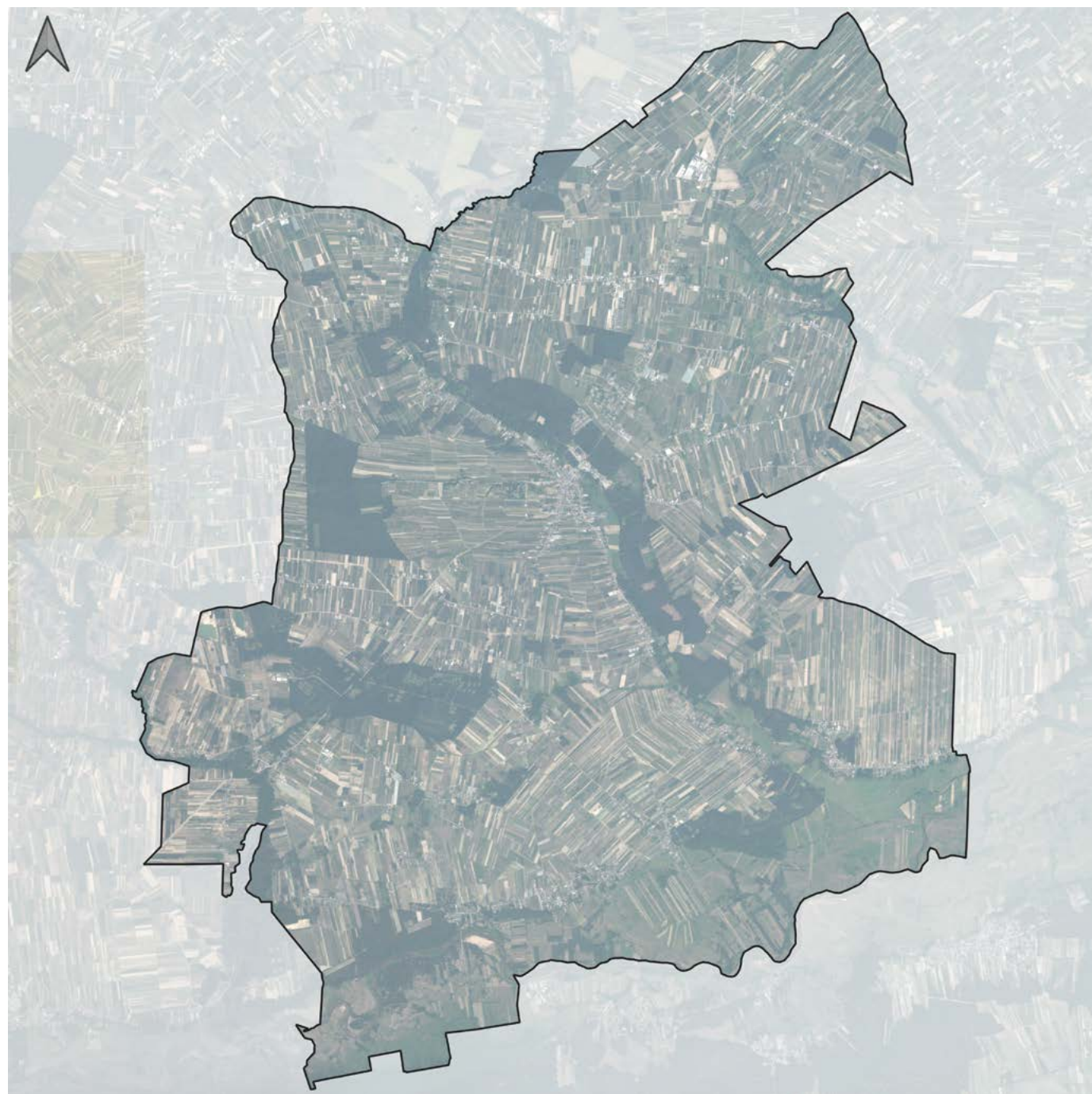
mgr inż. Urszula Kierpiec
mgr inż. Paulina Krupińska
mgr inż. arch. Józef Kuraszkiewicz
mgr inż. Dominika Mikołajczuk
Leonard Lipszyc
Konrad Wiślicz-Węgorowski
Kacper Bojanowski

sierpień 2026

SPIS TREŚCI

1.	Wstęp	– 3
2.	Strefy planistyczne	– 4
2.1.	Strefy zawierające zabudowę mieszkaniową	– 4
2.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	– 7
2.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	– 7
2.4.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	– 7
2.5.	Strefa usługowa	– 8
2.6.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	– 8
2.7.	Strefa gospodarcza	– 8
2.8.	Strefa produkcji rolniczej	– 9
2.9.	Strefa infrastrukturalna	– 10
2.10.	Strefa zieleni i rekreacji	– 10
2.11.	Strefa cmentarzy	– 10
2.12.	Strefa górnictwa	– 10
2.13.	Strefa otwarta	– 11
2.14.	Strefa komunikacyjna	– 11
3.	Obszary uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej	– 12
3.1.	Obszar Uzupełniania Zabudowy (OUZ)	– 12
3.2.	Obszar zabudowy śródmiejskiej	– 14
4.	Gminne standardy urbanistyczne	– 15
4.1.	Gminny katalog stref planistycznych	– 15
4.2.	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	– 64
5.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego	– 65
5.1.	Polityka przestrzenna gminy	– 65
5.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	– 65
5.3.	Obszary o szczególnej charakterystyce	– 66
5.4.	Istniejące i planowane obiekty infrastruktury	– 69
5.5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;	– 69
5.6.	Opracowanie ekofizjograficzne	– 69
5.7.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	– 70

il. 1. Zdjęcie lotnicze a obejmujące obszar gminy Mogielnica



1. WSTĘP

Podstawa opracowania

- » Uchwałę Rady Miejskiej w Mogielnicy numer X/36/2024 z 21 października 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Mogielnica – zwana dalej Uchwałą.
- » Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) z późn. zmianami - zwana dalej Ustawą.
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Dz.U. z 2024 r. poz. 7292024.05.16 – zwane Rozporządzeniem ws OUZ
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii 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. 27582024.12.18 - 2025.12.31 - zwane Rozporządzeniem ws Projektu POG
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz.U. z 2024 r. poz. 11162024.07.26 - zwane Rozporządzeniem ws WZ
- » Inne akty prawne przytaczane w tekście Uzasadnienia wraz z metryką.

Słownik pojęć i skrótów:

- Gmina – gmina Mogielnica
- LICP – lokalizacja inwestycji celu publicznego
- MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
- OUZ – obszar uzupełniania zabudowy
- POG – plan ogólny gminy
- Powiat – powiat grójecki
- Województwo – województwo mazowieckie
- WZ – warunki zabudowy

Wersje dokumentu

- » 0.9 - Projekt Planu Ogólnego przygotowany przez zespół autorski, przekazany do wewnętrznego opiniowania
- » 1.0 - Projekt Planu Ogólnego po wewnętrznym opiniowaniu w gminie, skierowany do uzgodnień i opiniowania.
- » 1.1 - Projekt Planu Ogólnego po fazie uzgodnień i opiniowania skierowany do konsultacji społecznych
- » 1.2 - Projekt Planu Ogólnego po fazie konsultacji społecznych skierowany do ponownych uzgodnień
- » 1.3 - Projekt Planu Ogólnego po fazie ponownych uzgodnień, skierowany do Rady Gminy w celu uchwalenia - bieżący dokument

2.1. Strefy zawierające zabudowę mieszkaniową

- » strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW);
- » strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ);
- » strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ);

Wyznaczanie Siref Mieszaniowych jest ściśle związane z bilansem demograficznym (analizą zapotrzebowania oraz chłonności terenów). Metoda obliczania zapotrzebowania w oparciu o prognozy demograficzne została szczegółowo opisana w odrębnym rozdziale 4.

W związku z powyższym, pierwszym etapem wyznaczenia stref planu ogólnego zawierających zabudowę mieszkaniową było uwzględnienie powyższych trzech grup terenów.

Jednostki planistyczne z Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego znajdują się na obszarach, na których obowiązuje:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Mogielnicy – zmiany uchwalone uchwałą Nr II/18/98 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 25.11.1998 r.

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy „Belweder 1” w Mogielnicy – zmiany uchwalone uchwałą Nr XIV/192/99 Rady Miejskiej w Mogielnicy z dnia 01.12.1999 r.

Tereny o podobnych parametrach zostały scalone w większe obszary dla zachowania spójności technicznej w całej gminie (ujednolicenie „ziarnistości” stref). Tereny drogowe dla dróg klasy lokalnej (L) i niższej przylegające do terenów mieszkaniowych i służące ich obsłudze zostały włączone do terenów mieszkaniowych.

Zakres przestrzenny obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do wymogów technicznych planu ogólnego. W przypadku występowania strefy komunikacyjnej w obrębie pojedynczego OUZ (np. drogi przebiegającej przez środek wsi), obszar ten został wyłączony ze strefy mieszkaniowej, dzieląc jednocześnie pierwotny OUZ na dwa lub więcej oddzielne obszary.

il. 2. strefa mieszkaniowa na obszarze objętym MPZP (brązowe wypełnienie) w miejscowości Mogielnica



il. 3. Strefa mieszkaniowa na obszarze uzupełniania zabudowy



il. 4. Strefy mieszkaniowe na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej

Niewielkie fragmenty działek budowlanych znajdujące się poza OUZ, które nie umożliwiają samodzielnej realizacji zabudowy mieszkaniowej (a tym samym nie zwiększają chłonności takich terenów), zostały włączone do stref mieszkaniowych.

Strefy mieszkaniowe na obszarach zawierających istniejącą zabudowę mieszkaniową

W obrębie gminy znajdują się liczne obszary istniejącej rozproszonej zabudowy jednorodzinnej (w tym w ramach siedlisk). Na obszarach takich nie zostały wygenerowane obszary uzupełniania zabudowy.

Jednakże na podstawie Art. 13d pkt. 1 wyznaczone zostały na nich strefy zawierające zabudowę mieszkaniową - z wyłączeniem luk w zabudowie. Wyznaczenie tych stref odbyło się w związku z tym w taki sposób by umożliwić utrzymanie obecnej funkcji mieszkaniowej lub nieznaczną jej rozbudowę, ale bez możliwości tworzenia całkowicie nowych budynków mieszkalnych.

Geometria tych stref jest pochodną lokalizacji istniejącej zabudowy, poprzez utworzenie od niej stosownego bufora oraz dostosowanie do istniejącej parcelacji. Z uwagi na wyłączenie możliwości zawarcia luk w zabudowie w obrębie tak utworzonych stref, nie obejmują one nigdy działek ewidencyjnych na których nie znajduje się obecnie zabudowa mieszkaniowa.

W przypadku gdy przedmiotowa istniejąca zabudowa ma charakter siedliska docelowa strefa ma przeznaczenie zagrodowe (SZ) i wyznaczona jest w taki sposób by obejmować również gospodarcze budynki w ramach siedliska. Wyjątkiem jest sytuacja, w której siedlisko takie zlokalizowane jest w obrębie strefy produkcji rolnej (SR) otaczającej pobliski zwarty ośrodek zabudowy. W takim przypadku strefa zagrodowa obejmuje jedynie obiekt mieszkalny wraz z bezpośrednim buforem.

Bilans mieszkaniowy

Art. 13d ust. 1 Ustawy wskazuje, że w strefach planistycznych zawierających zabudowę mieszkaniową, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z metodą obliczenia wskazaną w rozporządzeniu oraz wyjaśnioną w Rozdziale 4 zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie wynosi 1896. Dopuszczalny zakres chłonności powinien mieścić się więc w zakresie 1327 – 2464 (70%-130%).

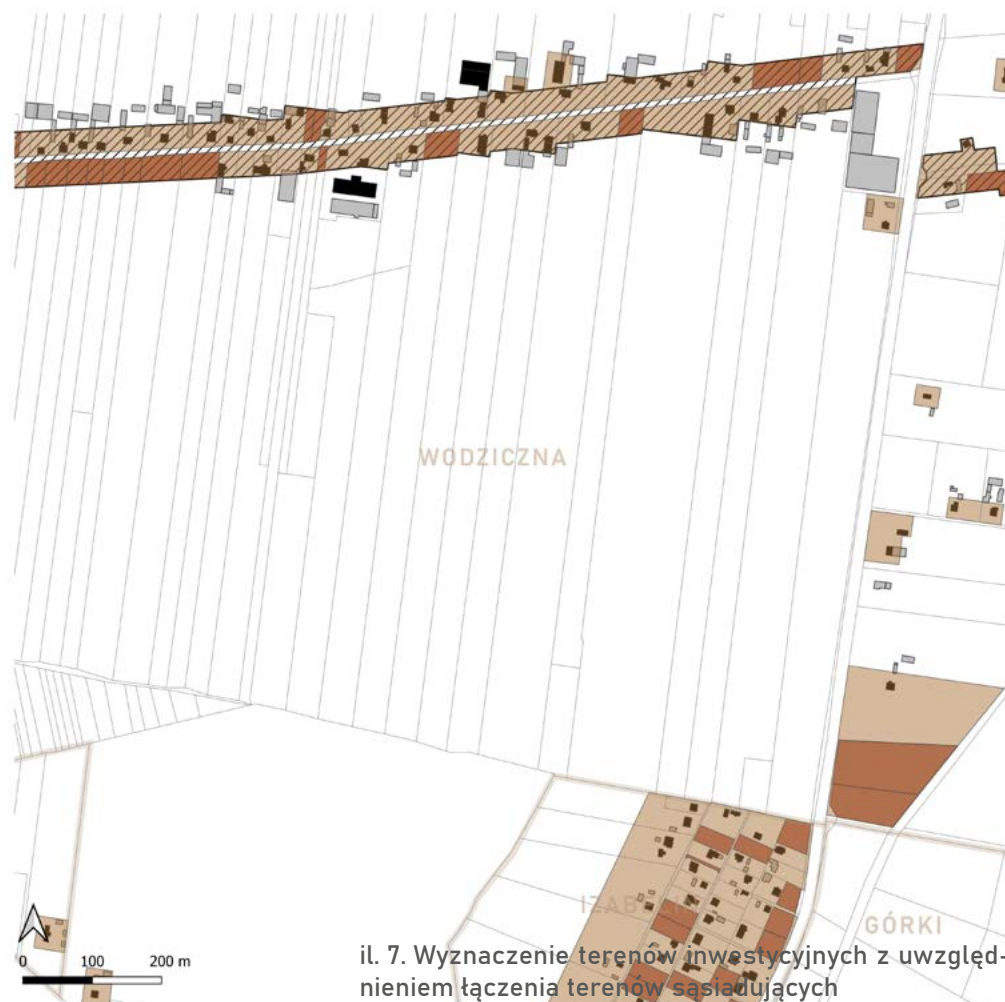
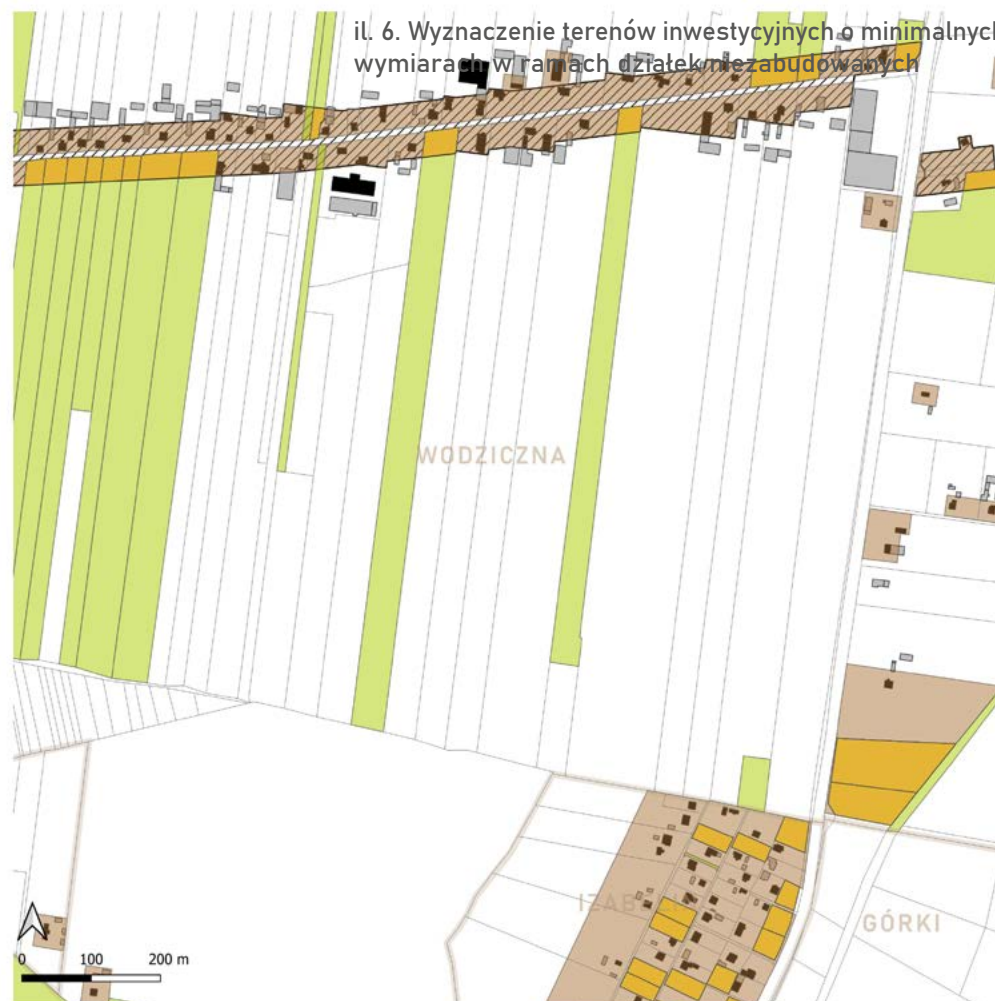
Chłonność terenów niezabudowanych w obrębie wskazanych stref obliczana była według następującej metody:

- » Jako działki niezabudowane potraktowane zostały wszystkie działki na których nie znajdują się zabudowa widniejąca w Ewidencji Gruntów i Budynków lub Banku Danych o Terenie – bez względu na jej funkcję.
- » Jako tereny mieszkaniowe inwestycyjne przyjęte zostały niezabudowane działki ewidencyjne, lub fragmenty działek ewidencyjnych znajdujące się w obrębie stref SJ oraz SZ, o następujących cechach:

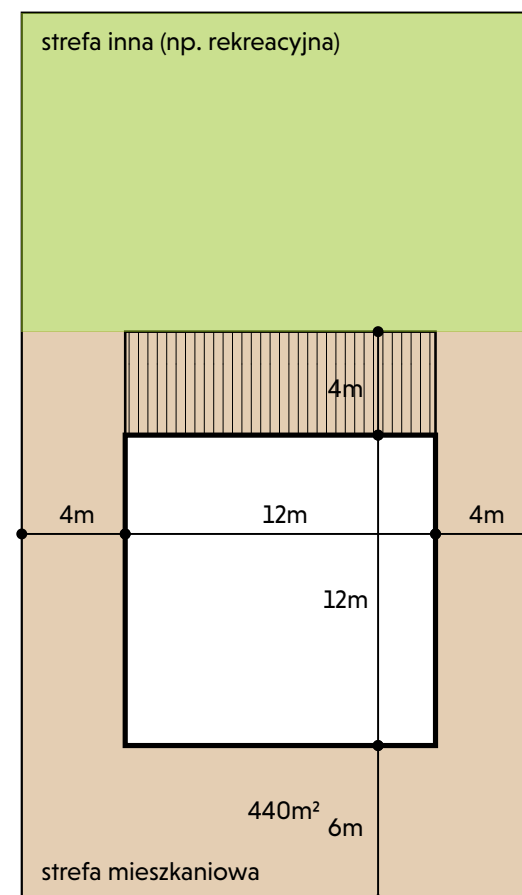
il. 5. Wyznaczenie działek niezabudowanych zawierających strefę mieszkaniową



il. 6. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych o minimalnych wymiarach w ramach działek niezabudowanych



il. 7. Wyznaczenie terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem łączenia terenów sąsiadujących



il. 8. Wyznaczenie minimalnych wymiarów terenu inwestycyjnego

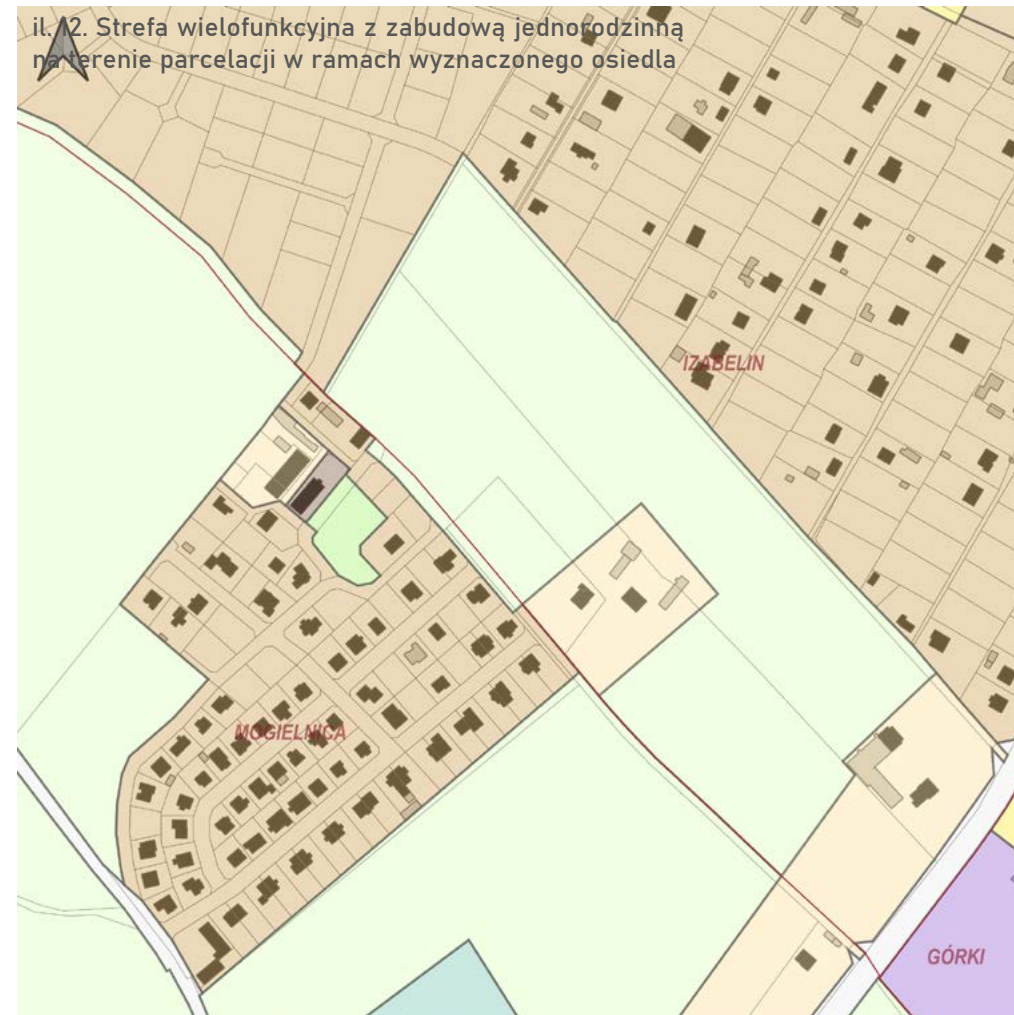
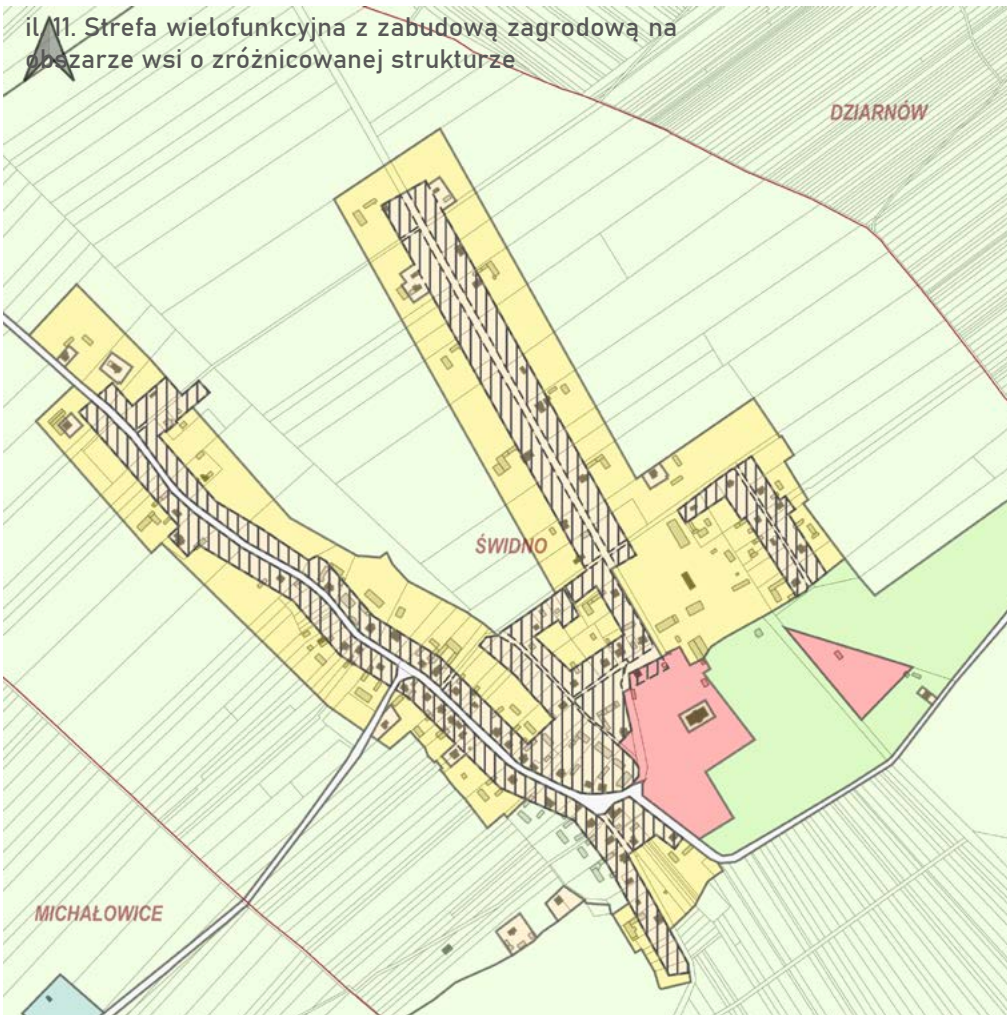
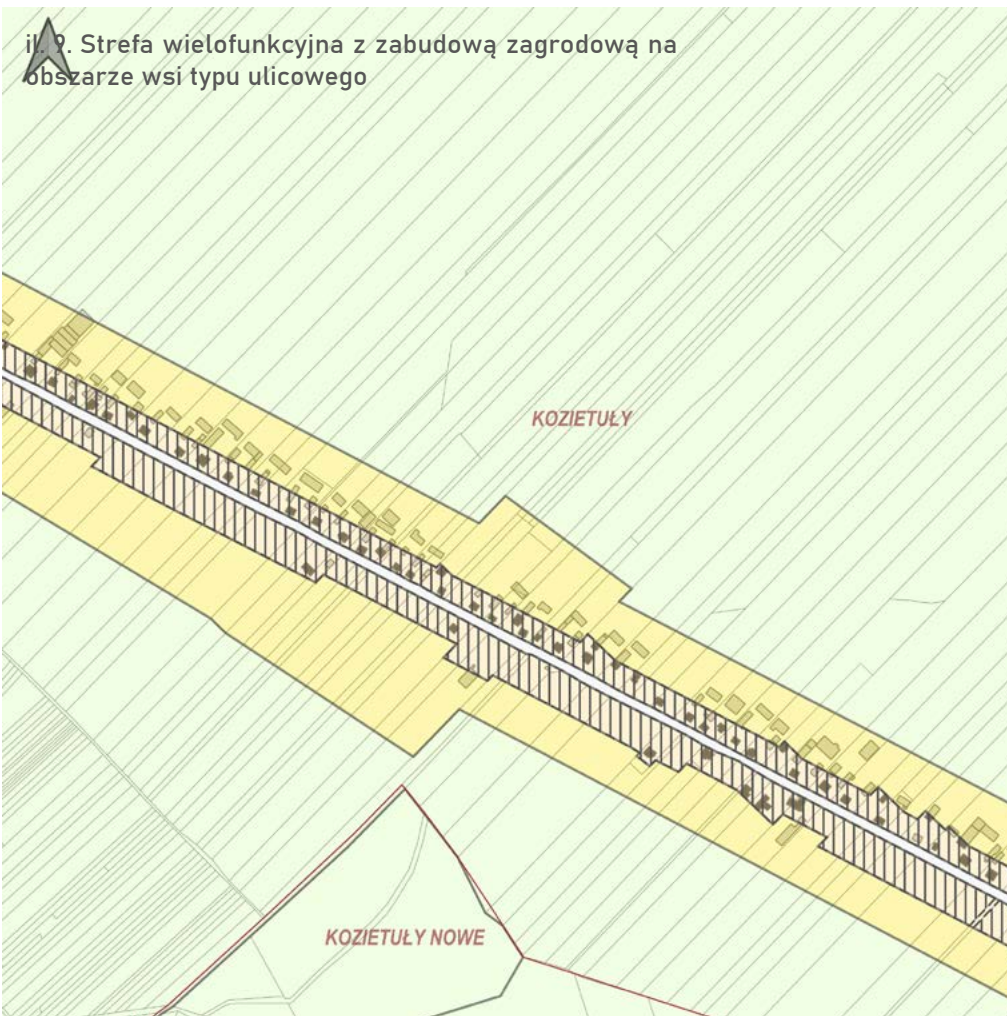
- » Nie będące działkami drogowymi
- » Mające dostęp do drogi publicznej lub otoczenie dające możliwość bezkolizyjnego i logicznego przyłączenia się do drogi
- » O powierzchni co najmniej 440m²
- » Mające szerokość frontu co najmniej 12m
- » Powyższe kryteria zostały dobrane tak, by umożliwić lokalizację domu o, co najmniej, niewielkich wymiarach i regularnym obrysie przy zachowaniu funkcjonalności jego układu wewnętrznego oraz przepisowych odległości od granic działki (w szczególności wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity z dnia 15 kwietnia 2022 r.).
- » Dla zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej (przy braku zabudowy wielorodzinnej) przyjęta została założenie, że na pojedynczym terenie inwestycyjnym postawiony zostanie pojedynczy dom (z zastrzeżeniem wskazanymi niżej).
- » Przyjęte zostało, że pojedynczy nowy dom będzie miał chłonność równą średniej liczbie mieszkańców gminy przypadającej na jeden dom, obliczonej na podstawie statystyki publicznej (dane GUS w tym dane dostępne przez serwis www.polskawliczbach.pl – dostęp 2025), tj. 2,75.
- » Dodatkowo jako tereny inwestycyjne zaliczone zostały tereny spełniające powyższe warunki powstałe na skutek połączenia szeregu sąsiadujących małych działek ewidencyjnych niespełniających warunków gabarytowych (poniżej 440m² lub węższe niż 12m)
- » Tereny duże (powyżej 2000m²) sprawdzone zostały pod kątem możliwości racjonalnego podziału na mniejsze działki budowlane, i w przypadku stwierdzenia, że taki podział jest prawdopodobny (biorąc pod uwagę kontynuację cech i typu zabudowy sąsiedniej), terenom taki przypisana została podwójna populacja.
- » Jako chłonność przyjęta została potencjalna sumaryczna populacja wszystkich mieszkaniowych terenów inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności nastąpiło obliczenie Chłonności dla terenów, o których mowa w 13d pkt. 1. Ustawy, tj. 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. Dla obszarów tych chłonność wyniosła 4636 czyli wartość przewyższającą maksymalną (2464).

W takiej sytuacji możliwe było zachowanie tych terenów mieszkaniowych ale bez możliwości wyznaczenia dodatkowych terenów.

Nowe tereny mieszkaniowe

Wobec przekroczenia maksymalnej chłonności przez tereny mieszkaniowe zlokalizowane na obowiązujących MPZP, istniejących terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w obrębie OUZ, nowe tereny mieszkaniowe nie mogły być wyznaczone.



2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Na obszarze gminy wyznaczono niewiele stref zawierających zabudowę wielorodzinną. Obszary te obejmują zarówno istniejącą zabudowę wielorodzinną, przede wszystkim, ale nie tylko w samej Mogielnicy, jak i obszary przeznaczone w planach miejscowych na taką funkcję. Nie wyznaczone zostały natomiast strefy wielofunkcyjne zawierające zabudowę mieszkaniową wielorodzinną przeznaczone do nowego zabudowania w oparciu o obszar uzupełniania zabudowy. Wynika to z istniejących typów zabudowy mieszkaniowej w gminie oraz trendów jej rozwoju.

2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Zabudowa jednorodzinną stanowi całość zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w gminie. Mniejszą, ale istotną część tej zabudowy stanowią domy niezwiązane z gospodarstwami rolnymi znajdujące się poza siedliskami.

Istniejąca zabudowa tego rodzaju zakwalifikowana została do strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną. Tereny niezabudowane sąsiadujące z takimi obszarami, na których przewiduje się rozwój zabudowy jednorodzinnej również zaliczone zostały do tej strefy.

Ponadto strefa taka wyznaczona została na obszarach które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmują przeznaczenie jednorodzinne.

Strefa jednorodzinna występuje najczęściej w określonych przypadkach. Są to po pierwsze zwarte obszary miejskie, w szczególności w Mogielnicy, gdzie stosunkowo intensywna tkanka tworzona jest przez domy jednorodzinne.

Innym powszechnym przypadkiem jest wyznaczanie zabudowy jednorodzinnej w obrębie osiedli mających przygotowaną odpowiednią parcelację. Podtypem takich osiedli są zespoły zabudowy letniskowej, które w świetle ustawy są domami jednorodzinnymi.

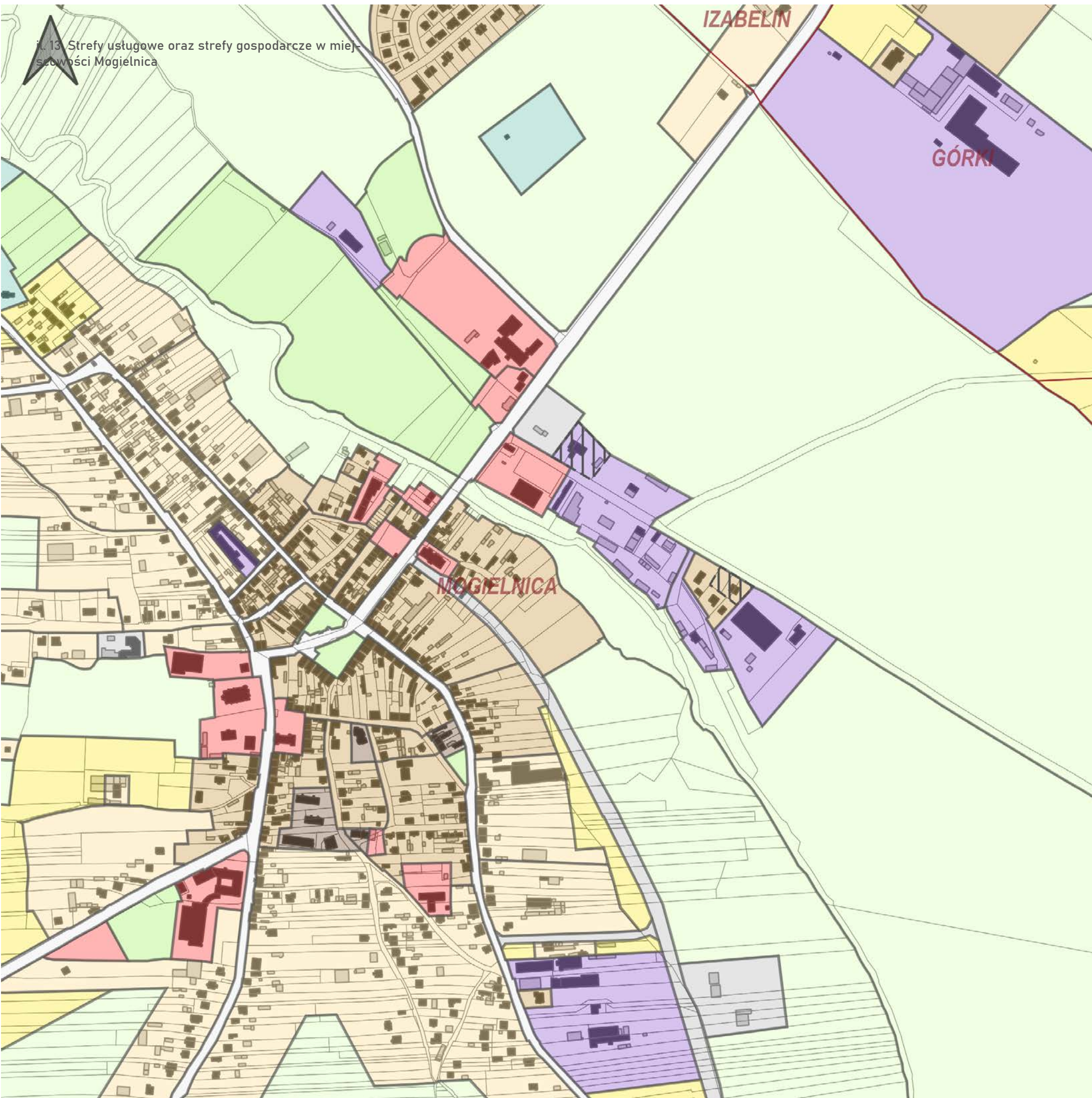
Innym przypadkiem wyznaczenia zabudowy jednorodzinnej są zespoły zlokalizowane wzdłuż ulic, nie związane bezpośrednio z produkcją rolną.

2.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową wyznaczona została na obszarach obejmujących istniejące siedliska lub ich fragmenty oraz na obszarach rozwojowych na których przewiduje się powstawanie takiej zabudowy.

Z uwagi na ograniczenia wyznaczaniu takich stref o których mowa art. 13d ust. 1 ustawy, strefą tą nie zostały objęte całości działek ewidencyjnych obejmujących zabudowę siedliskową, oraz często nie całe siedliska a jedynie ich część zawierająca zabudowę mieszkaniową.

il. 13. Strefy usługowe oraz strefy gospodarcze w miejscowości Mogielnica



2.5. Strefa usługowa

Strefa usługowa wyznaczona została zarówno na obszarach obecnie wykorzystywanych na takie cele jak i na obszarach obecnie niezagospodarowanych planowanych do wykorzystania na cele usługowe.

Nowe tereny usługowe wyznaczone zostały w oparciu o wnioski i uwagi złożone do planu, w przypadku niekolidowania ich z innymi uwarunkowaniami. Były one także wynikiem identyfikacji potrzeb gminy w zakresie rozwoju funkcji usługowej. W zakresie niewielkich obiektów usługowych towarzyszących innym funkcjom – w szczególności zabudowie mieszkaniowej, przyjęte zostało założenie, że będą one realizowane w ramach tych stref.

Najwięcej stref usługowych wyznaczonych zostało w miejscowości Mogielnica a pojedyncze, rozproszone na terenie gminy.

2.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

Z uwagi na brak w gminie obiektów handlu wielkopowierzchniowego oraz brak potrzeb w tym zakresie, na terenie gminy nie została wyznaczona żadna strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

2.7. Strefa gospodarcza

Strefy gospodarcze wyznaczone zostały na obszarach aktualnie wykorzystywanych na funkcje związane z produkcją oraz na obszarach rozwojowych w oparciu o plany miejscowe oraz potencjalny rozwój istniejących zakładów. Obszary takie są w gminie rozproszone, na ogół poza obszarami zabudowy mieszkaniowej.

il. 14. Strefy produkcji rolnej jako uzupełnienie struktury wsi z zabudową zagrodową

WODZICZNA

DYLEW

ODCINKI DYLEWSKIE

GÓRKI

2.8. Strefa produkcji rolniczej

Jako strefy produkcji rolnej wyznaczony zostały te obszary rolnicze (istniejące lub planowane), na których może powstać zabudowa kubaturowa. Zakres takiej strefy wyznaczony został w oparciu o potrzebę kontynuacji cech zabudowy i zagospodarowania istniejących terenów produkcji rolnej, z zachowaniem zapasu na rozwój tej produkcji, wynikający na przykład ze zmian technologicznych. W obrębie stref produkcji rolnej znajdują się z reguły budynki niemieszkalne w ramach istniejących i planowanych siedlisk.

Do wyznaczenia stref rolnych przyjęte zostały generalne zasady, które następnie dostosowane były do lokalnej specyfiki (na przykład formy parcelacji, sposobu zagospodarowania, stopnia rozwoju danej miejscowości). Co do zasady strefy rolne obejmowały drugie, głębsze pasmo terenów użytkowanych rolniczo. Przyjęte zostało założenie, że w pierwszym paśmie od drogi zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz gospodarcze, a w dalszym paśmie mogą być lokalizowane budynki gospodarcze inwentarskie techniczne związane z produkcją rolną. Poza tym pasmem, jeszcze dalej od drogi, znajdują się tereny uprawne bez zabudowy.

Strefa rolna znajduje się zasadniczo w paśmie od 40 do 100 m w głąb działek rolniczych, na tych obszarach, na których faktycznie występuje intensywna produkcja rolna. Na skraju takich zespołów, w przypadku gdy od frontu nie wyznaczona została zabudowa zagrodowa (mieszkaniowa), strefa rolna obejmuje również frontowe pasmo działki.

il. 15. Strefy infrastrukturalne, strefy zieleni i rekreacji oraz strefa cmentarzy w miejscowości Mogielnica

2.9. Strefa infrastrukturalna

Do stref infrastrukturalnych zaliczane zostały tereny istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z buforem na ich ewentualny rozwój.

Do strefy tej zaliczone zostały również strefy ochronne od głównych elementów liniowych infrastruktury technicznej.

Szczególnym przypadkiem zastosowania strefy infrastrukturalnej było również wyznaczenie rezerw rozwojowych dla elementów infrastruktury transportowej, znajdujący się na wczesnym etapie inwestycyjnym (bez dokonania podziału geodezyjnego lub wyznaczenia linii rozgraniczającej) Ze względu na fakt, że strefa komunikacyjna nie umożliwia wyznaczenia prognozowanych połączeń komunikacyjnych, konieczne było zabezpieczenie rezerwy terenowej na kluczowe trasy komunikacyjne. Obszary te zostały włączone do stref infrastrukturalnych lub stref otwartych, co uniemożliwia ich zabudowę i zapewnia odpowiednie warunki dla ewentualnych przyszłych inwestycji w infrastrukturę komunikacyjną.

2.10. Strefa zieleni i rekreacji

Do stref Zieleni i Rekreacji zostały włączone zarówno obszary publiczne jak i prywatne, których podstawowy profil polega na zapewnieniu rekreacji, W szczególności na świeżym powietrzu.

Do obszarów ogólnodostępnych zalicza się tereny publiczne (na przykład teren zalewu w Mogielnicy) oraz prywatne.

Obszary indywidualne zaliczone do stref zieleni i Rekreacji to w szczególności tereny prywatnych ogródków przy zabudowie jednorodzinnej. Stanowią one na ogół drugą, dalszą strefę działek, których front przeznaczony został na zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

2.11. Strefa cmentarzy

Strefa cmentarzy wyznaczona została na obszarach istniejących cmentarzy oraz na terenach, na których przewiduje się w przyszłości rozwój takich funkcji (W oparciu o wnioski złożone do planu ogólnego) i dla których nie występują uwarunkowania uniemożliwiające takie zagospodarowanie.

2.12. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa wyznaczona została na obszarach obecnie wykorzystywanych w celach górniczych (Ługowice, Brzostowiec, Brzostowiec-Rybska, Górki Mogielnickie II, Mogielnica) oraz na terenach dla których przewiduje się rozwój takiej funkcji (w oparciu o wnioski i uwagi złożone do planu ogólnego) i dla których nie występują uwarunkowania uniemożliwiające takie zagospodarowanie.



2.13. Strefa otwarta

Strefa otwarta jest dominująca powierzchniowo w obrębie gminy. Strefa taka wyznaczana była w następujących przypadkach:

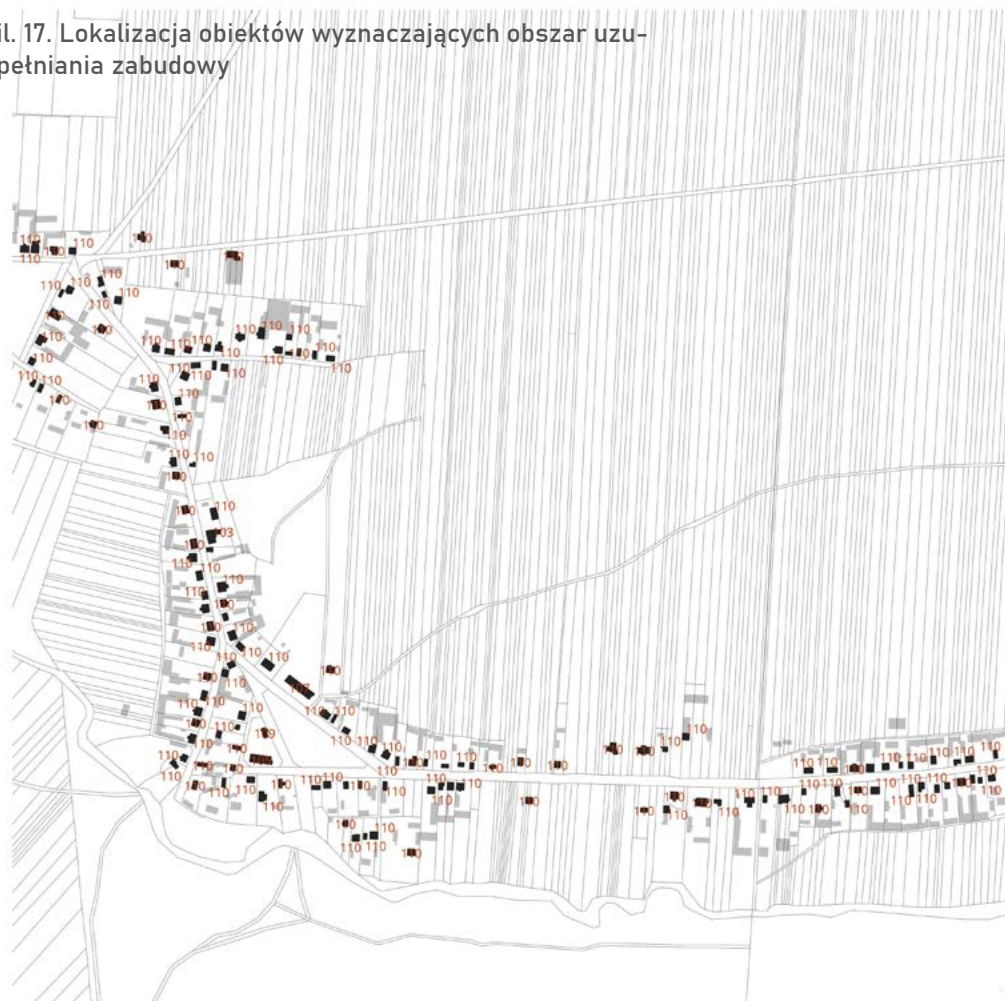
- » Istniejące tereny krajobrazowe wymagające ochrony przed zabudową - w szczególności lasy tereny wód i ich otoczenie
- » tereny rolnicze z zakazem zabudowy
- » Tereny planowane pod rozwój energetyki wiatrowej oraz fotowoltaiki,

2.14. Strefa komunikacyjna

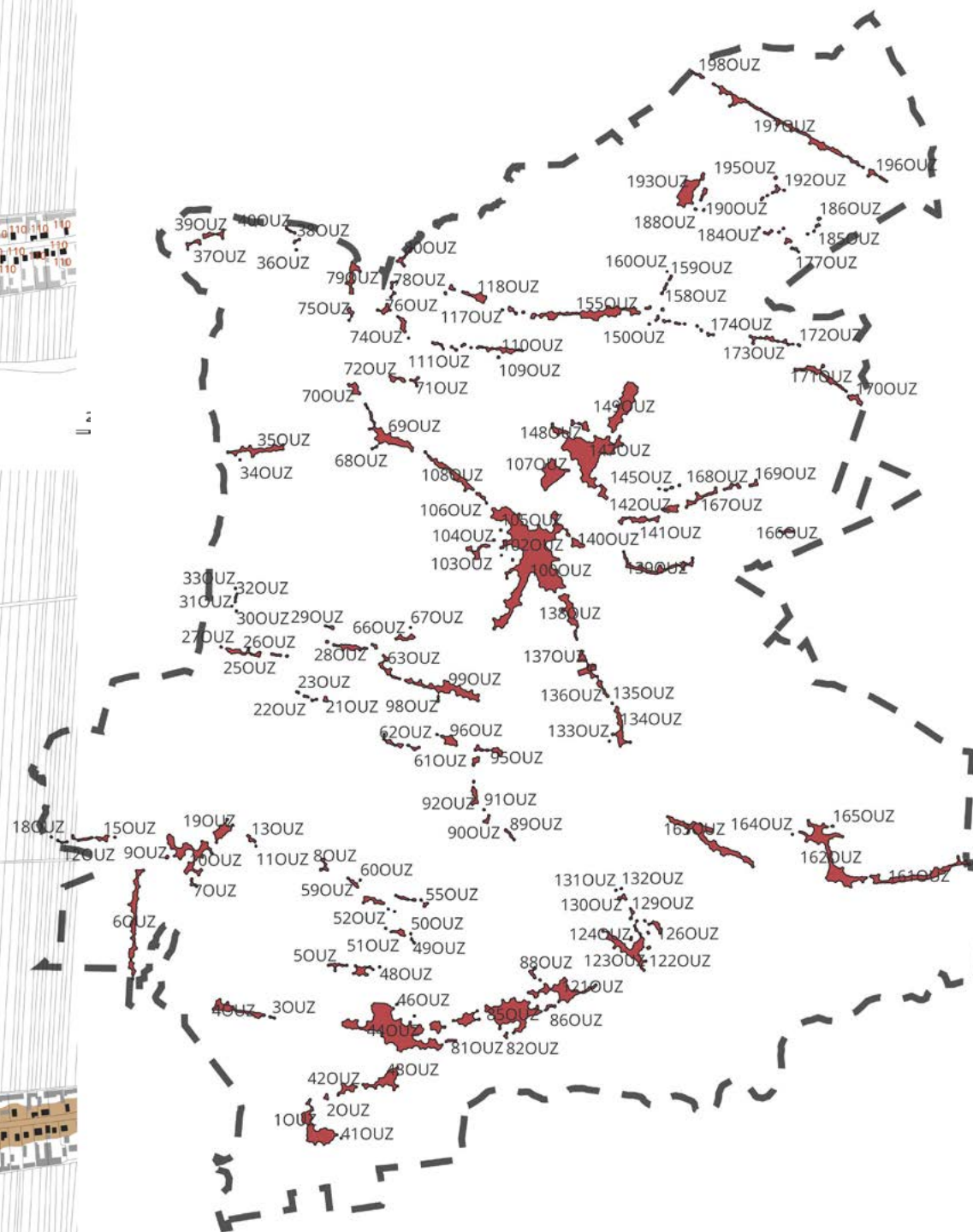
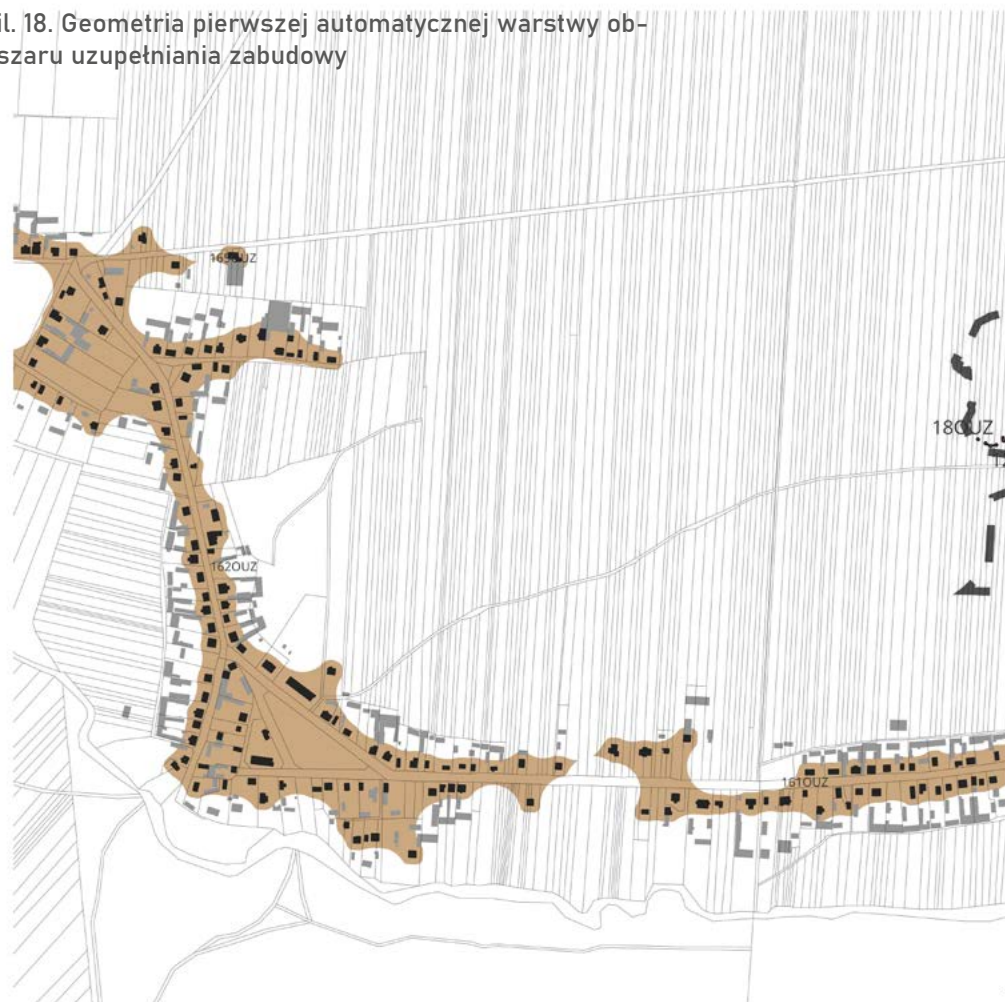
Strefa komunikacyjna została określona na podstawie istniejącej infrastruktury oraz przewidywanych potrzeb komunikacyjnych gminy. W analizowanym obszarze nie występują autostrady ani drogi główne ruchu przyspieszonego.

Jako strefę komunikacyjną wyznaczono drogi klasy głównej oraz drogi klasy zbiorczej. Pomimo braku obowiązku uwzględniania dróg zbiorczych w strefie komunikacyjnej, zostały one włączone, ponieważ pełnią istotną rolę w kształtowaniu struktury zagospodarowania przestrzennego.

il. 17. Lokalizacja obiektów wyznaczających obszar uzupełnienia zabudowy



il. 18. Geometria pierwszej automatycznej warstwy obszaru uzupełnienia zabudowy



il. 19. Lokalizacja automatycznie wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie

3. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

3.1. Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

Przyczyna wyznaczenia OUZ

Na podstawie Art. 13a. pkt. 4, obszary uzupełnienia zabudowy są fakultatywnym elementem planu ogólnego. Stanowią one podstawę prawną wydanie decyzji o warunkach zabudowy, o której mowa w Art. 59 Ustawy. Lokalizacja w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy jest warunkiem koniecznym dla wydania decyzji o warunkach zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie nowego obiektu budowlanego - na podstawie Art. 61 Ustawy.

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest koniecznym elementem planu ogólnego, zostało jednak dokonane w niniejszym POG dla gminy Mogielnica, co podyktowane jest następującymi przesłankami:

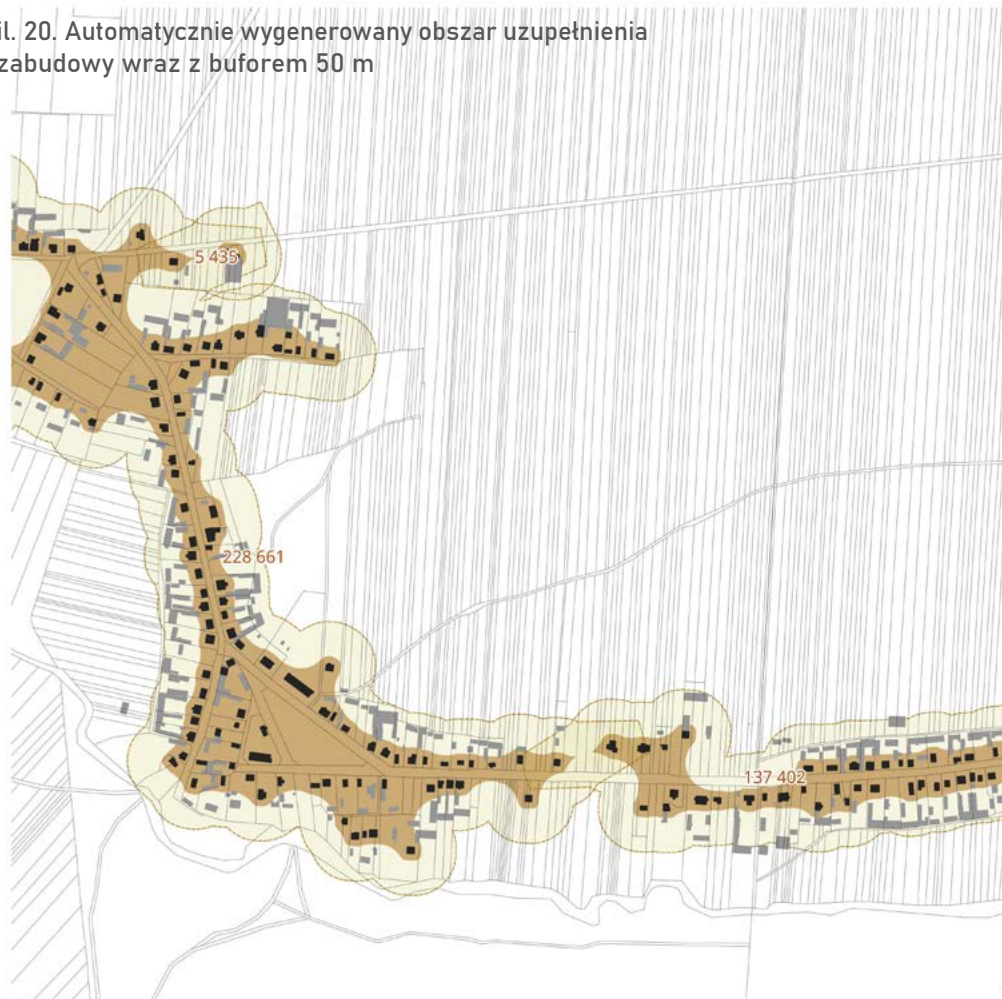
- » Merytoryczną - w obrębie gminy znajdują się skupiska zwartej zabudowy o wykształconej strukturze przestrzennej i dość jednolitych cechach (miasteczko, wsie i osiedla) mogące stanowić podstawę do ich kontynuacji. Pozwala to wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy, które przyczynią się do tworzenia zwartych struktur urbanistycznych i nie będą stanowić zagrożenia dla racjonalnego i zrównoważonego rozwoju poprzez rozlewanie się zabudowy.
- » Praktyczną - większość ruchu inwestycyjnego na obszarze gminy odbywa się w oparciu narzędzie warunków zabudowy, zaś miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są stosunkowo nieliczne. Niewyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy mogłoby spowodować znaczne spowolnienie rozwoju przestrzennego gminy.

Sekwencja wyznaczenie OUZ (kolejne etapy)

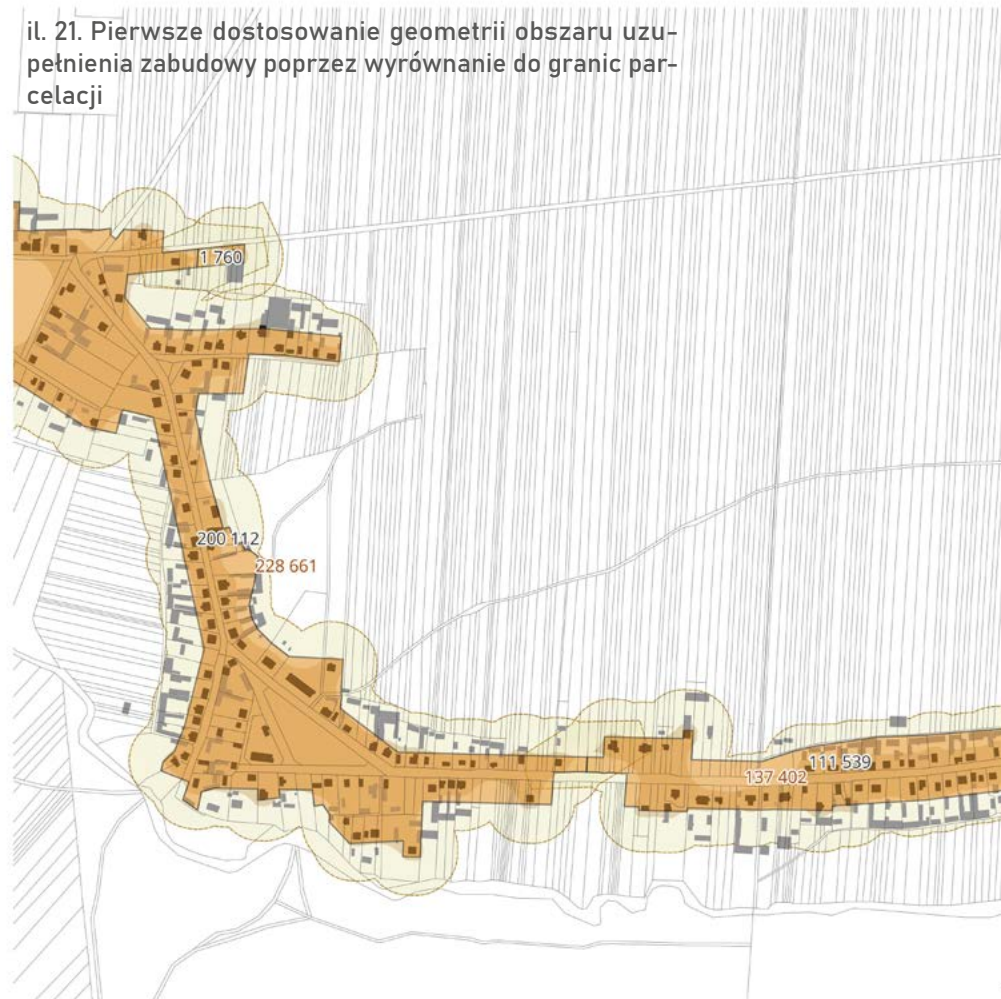
Obszary Uzupełnienia Zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z metodyką wskazaną w ustawie oraz rozporządzeniu. Do ich wyznaczania i weryfikacji wykorzystano oficjalną wtyczkę APP 2 do oprogramowania QGIS, wydaną przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Proces wyznaczania odbywał się zgodnie z instrukcją dostępną na stronie MRiT.

1. Przygotowanie bazy obiektów - Pierwszym etapem wyznaczania OUZ było przygotowanie odpowiedniej warstwy zawierającej budynki o określonych kodach użytkowania wskazanych w rozporządzeniu.
2. Wyjściowa warstwa OUZ – automatyczna - Po przygotowaniu warstwy budynków oraz działek wygenerowano, przy użyciu wtyczki, pierwszą wersję geometrii OUZ. Miała ona nieregularny kształt, nieprzystosowany do praktyki procesu inwestycyjnego, dlatego konieczna była jej edycja, przeprowadzona zgodnie z metodyką wskazaną w rozporządzeniu.

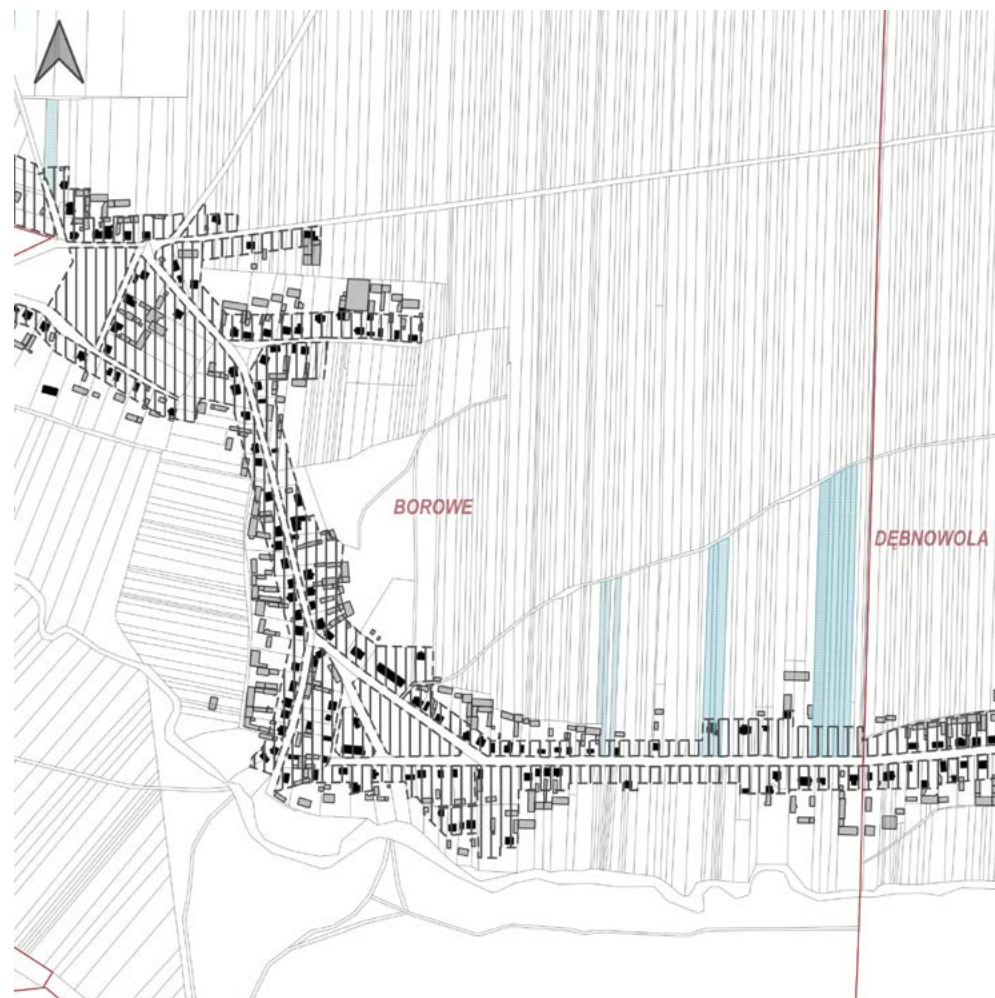
il. 20. Automatycznie wygenerowany obszar uzupełnienia zabudowy wraz z buforem 50 m



il. 21. Pierwsze dostosowanie geometrii obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez wyrównanie do granic parcelacji



il. 22. Drugie dostosowanie zakresu obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez uzupełnianie luk w zabudowie



3. Dostosowanie geometrii OUZ - Granice wstępnie wyznaczonych OUZ zostały dostosowane do lokalnych uwarunkowań z uwzględnieniem warunków brzegowych wynikających z rozporządzenia. Bazowa wielkość OUZ (Pb) wyniosła 11 553 143 m², dopuszczalna powierzchnia powiększenia (Pp) wyniosła 1 788 292,37 a faktyczna powierzchnia powiększenia wyniosła 1 587 167 m².

Przyjęta metoda wyznaczania bazy obiektów OUZ

Wstępna analiza wykazała, że żadna z baz obiektów geodezyjnych nie jest w pełni kompletna. Wobec tego zastosowany był szereg kroków zmierzający do wiernego odzwierciedlania rzeczywistego stanu zagospodarowania gminy.

W pierwszym kroku bazy EGiB10k, EGiB500 oraz BDOT zostały scalone w celu uzyskania jak najszerszej bazy obiektów. Duplikaty zostały usunięte, przy czym priorytetowo potraktowana została geometria z bazy EGiB jako bardziej dokładna. Wynikowy zestaw został zweryfikowany przez porównanie z ortofotomapą oraz ewentualnie wizytą terenową.

W miarę możliwości dla wynikowej bazy obiektów przepisane zostały kody KST z BDOT. W przypadku obiektów które nieujęte były w BDOT i nie miały przypisanego kodu KST, wyodrębnione zostały te obiekty których przypisany sposób użytkowania w BDOT odpowiadał sposobom użytkowania wskazany w Rozporządzeniu ws. OUZ.

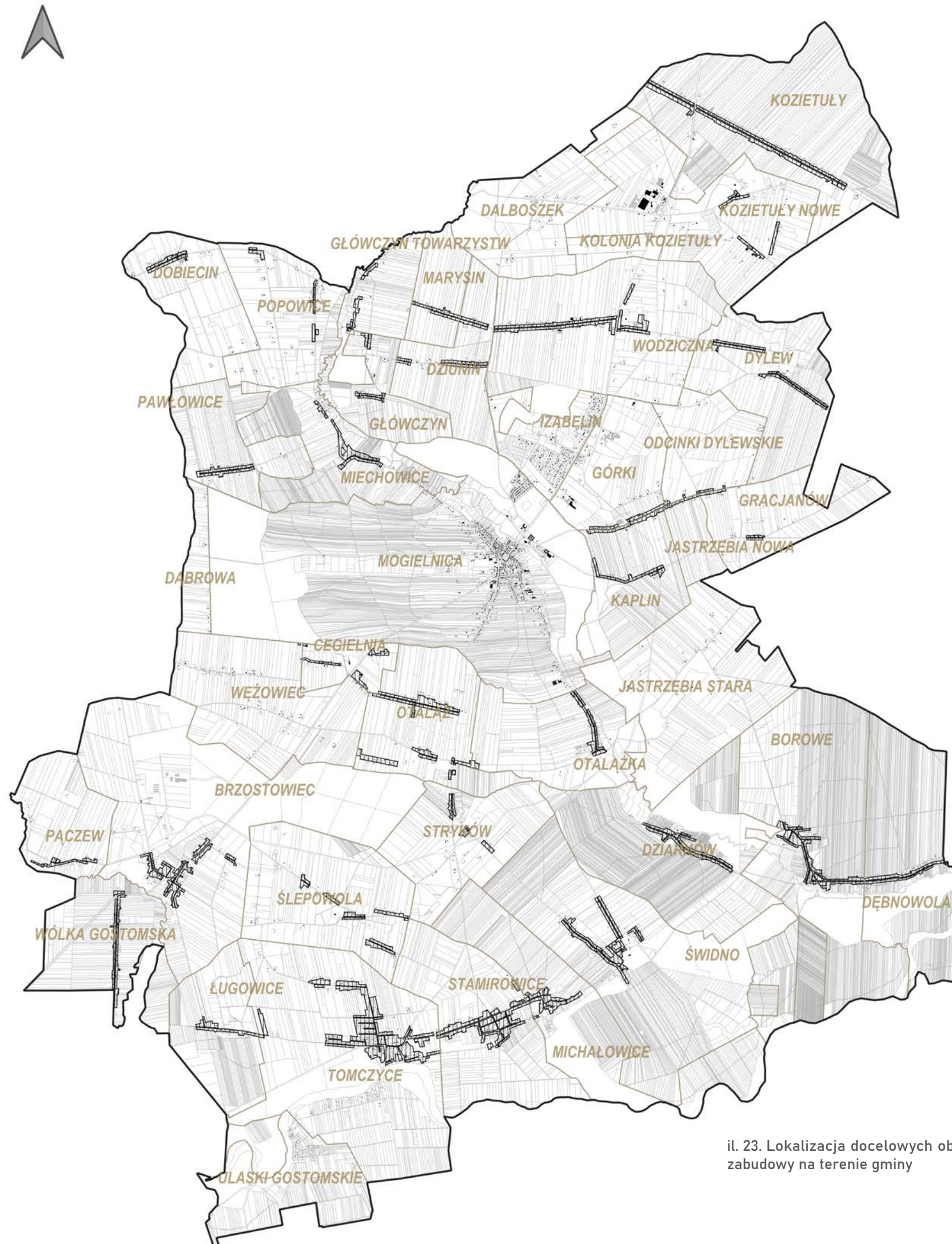
Przyjęte zasady wyznaczania lokalizacji i geometrii OUZ:

W trakcie dostosowania geometrii OUZ przyjęte zostały następujące zasady:

4. Dostosowanie do geometrii parcelacji i użytków gruntowych.
5. Uwzględnienie wniosków składanych do planu ogólnego.
6. Dążenie do tworzenia zwartych struktur osadniczych oraz osiągnięcia ładu przestrzennego.

W celu przejrzystości i obiektywizmu zastosowane zostały następujące techniczne reguły:

- » Zachowanie zwartości obszarów.
- » Preferowanie „przeszczepienia” zabudowy na drugą stronę ulicy zamiast wydłużania zespołu.
- » Wyznaczanie strefy 30 lub 40 m od osi drogi w zależności od lokalnego charakteru.
- » Włączanie istniejącej zabudowy dalej od drogi, ale jedynie w uzasadnionych przypadkach.
- » Powiększanie OUZ w kierunku ulicy, a nie od niej.
- » Preferowanie działek objętych wnioskami mieszkańców o zabudowę mieszkaniową przy powiększaniu OUZ.
- » Uwzględnianie wydanych decyzji o warunkach zabudowy w dalszym priorytecie.
- » Ignorowanie OUZ samodzielnych i mniejszych lub równych dwóm budynkom na osobnych działkach.



il. 23. Lokalizacja docelowych obszarów uzupełniania zabudowy na terenie gminy

- » Ignorowanie OUZ mniejszych niż trzy budynki, jeśli są odległe od drogi.
- » Zachowanie OUZ małych, ale możliwych do podłączenia do większych obszarów.
- » Nie wyznaczanie OUZ w obrębie MPZP, ale uwzględnianie ich na styku z nimi.
- » W przypadku fragmentów działek objętych niewielkim zakresem bazowego OUZ, powiększanie ich w celu umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej.
- » Dla dużych działek na granicy OUZ – wyznaczanie w ich obrębie stref umożliwiających realizację co najmniej pojedynczego budynku.
- » Dążenie do równowagi między regularną geometrią a uwzględnieniem stanu istniejącego.
- » Zidentyfikowano fragmenty działek zawartych w OUZ o powierzchni co najmniej 300 m², ale poniżej 100 m², i włączono je do OUZ.
- » Wyłączono fragmenty działek mniejsze niż 100 m².
- » Dokonano analizy nakładania się elementów.
- » Tereny dróg znajdujące się na krawędzi OUZ zostały całkowicie wyłączone z OUZ.
- » Tereny dróg znajdujące się wewnątrz OUZ nie zostały z nich wyłączone, aby podkreślić jednolity i zwarty charakter danego obszaru.

3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Ze względu na brak w gminie Mogielnica zabudowy o charakterze typowo śródmiejskim, w planie ogólnym nie wyznaczono odrębnej strefy zabudowy śródmiejskiej.

4. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Na podst. Art. 13e Ustawy Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

4.1. Gminny katalog stref planistycznych

Gminna katalog stref planistycznych, który ma postać danych przestrzennych, przedstawiony został poniżej także w formie tabelarycznej. Tabela dla każdej ze stref zawiera profil funkcjonalny oraz przypisane parametry urbanistyczne, takie jak: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Oznaczenie		Profil Podstawowy		Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
1SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
2SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
3SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
4SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
5SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni natural- nej,teren wód	0,6	30	15	45	
6SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni natural- nej,teren wód	0,6	30	15	45	

Oznaczenie		Profil Podstawowy		Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
7SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
8SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
9SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
10SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
11SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	
12SZ	teren zabudowy zagrodowej,teren produkcji w gospodarstwach rolnych,teren akwakultury i obsługi rybactwa,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działko- wych,teren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	15	45	

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
48SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	60
49SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	60
50SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	60
51SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20	12	60
52SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20	12	60
53SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20	12	60
54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20	12	60
55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20	12	60
56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	20	12	60
57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	20	12	60

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,6	20	12	60
59SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	60
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	12	40
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren zieleni naturalnej	0,3	20	12	40
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,5	50	15	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej,teren lasu	1	50	12	40
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1	50	12	40
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		1	40	12	40
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		0,8	50	12	40
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej,teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej		1,5	50	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzin- nej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		1	60	12	30
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20	12	50
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	60
3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	20	12	50
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	10	60
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,5	30	10	60
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,3	20	12	30
7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	40	12	30
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	40	12	30
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	40	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	40	12	40
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	60	12	30
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	60
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,4	20	12	50
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	40	12	30
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	50	12	30
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	30
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	30
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,9	50	12	30
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	0,2	20	12	70

Oznaczenie		Profil Podstawowy		Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
20SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej			0,6	20	12	40
21SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren lasu			0,7	50	12	30
22SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej			0,7	50	12	30
23SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej			0,9	50	12	30
24SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej,teren lasu			0,9	50	12	30
25SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej			1	50	12	30
26SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej			0,6	40	10	40
27SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej			0,4	30	14	50
28SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej				0,7	50	12	30
29SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren lasu			0,3	20	9	70

Oznaczenie		Profil Podstawowy		Profil Dodatkowy		Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
30SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				0,6	40	8	50
31SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				0,6	30	12	50
32SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				0,6	40	12	50
33SU	teren usług,teren komunikacji,teren zieleni urządzonej,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej				0,6	40	12	40
1SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej				0,9	70	12	20
2SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej				1	70	15	20
3SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej				0,5	40	12	50
4SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług				0,9	70	12	20
5SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług				0,9	70	12	20
6SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren lasu,teren wód				0,6	70	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
7SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
8SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30
9SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren lasu	1	70	12	20
10SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren lasu	0,9	60	12	30
11SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,9	60	12	30
12SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,9	70	12	20
13SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,9	70	12	20
14SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,9	30	15	30
15SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,9	70	12	20
16SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	60	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
17SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	1	80	15	20
18SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	1,5	80	18	20
19SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren zieleni naturalnej	0,6	30	12	30
21SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren lasu	0,6	70	12	20
22SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren lasu,teren wód	0,6	70	12	20
23SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług,teren lasu,teren wód	0,6	70	12	20
24SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej		0,7	70	12	20
25SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,7	70	12	20
26SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren usług	0,9	70	12	20
27SP	teren produkcji,teren komunikacji,teren ziele- ni urządzonej,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej		0,6	60	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
182SR	teren produkcji w gospodarstwach rol- nych,teren wielkotowarowej produkcji rolnej,teren akwakultury i obsługi rybacz- stwa,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,3	25	15	55
183SR	teren produkcji w gospodarstwach rol- nych,teren wielkotowarowej produkcji rolnej,teren akwakultury i obsługi rybacz- stwa,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej	0,3	25	15	55
1SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej	1	60	12	20
2SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,4	20	15	50
4SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,4	40	12	30
5SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,4	40	15	40
6SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej				20
7SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych					20
9SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,4	20	15	50
10SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,4	30	10	40

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
11SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych	teren produkcji,teren zieleni urządzonej,teren zieleni natural- nej,teren lasu	0,8	55	15	35
12SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,8	55	15	15
13SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0	0	0	20
14SI	teren infrastruktury technicznej,teren komuni- kacji,teren ogrodów działkowych		0,8	55	15	15
1SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren usług kultury i rozrywki,teren usług handlu detalicznego,teren usług gastronomii,teren usług turysty- ki,teren usług nauki,teren usług	0,8	40	10	50
2SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu	0,1	20	4	80
3SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu	0,1	20	4	80
4SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej		0,1	10	4	80
5SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej	0,3	20	4	80
6SN	teren zieleni urządzonej,teren plaży,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów dział- kowych,teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji,teren zieleni naturalnej,teren lasu	0	0	0	90

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	50	4	50
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,1	10	4	80
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,1	10	4	80
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	10	4	80
11SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji	0,1	40	4	50
12SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
13SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
14SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20	4	80
15SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20	4	80
16SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
17SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	20	4	80
18SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	0,1	20	4	80
20SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki	0,4	35	9	50
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,1	10	8	30
2SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług handlu detalicznego, teren lasu	0,1	10	8	30
3SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,1			30
4SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				40
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				
2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren lasu, teren wód				
3SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

150

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

250

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

350

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

450

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

550

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

650

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

750

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

850

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1050

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren zieleni urządzonej

1150

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren zieleni urządzonej

1250

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1350

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1450

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1550

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1650

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1750

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1850

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

1950

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

2050

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

2150

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
22SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
23SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
24SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
25SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0	0	0	
26SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
27SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
28SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
29SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
30SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
31SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
32SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
33SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
34SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
35SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
36SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
37SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
38SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
39SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
40SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
41SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

42SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

43SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

44SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren zieleni urządzonej

45SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

46SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

47SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren elektrowni słonecznej

48SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

49SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej

50SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

51SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

52SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

53SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

54SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

55SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

56SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

57SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

58SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

59SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej

60SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

61SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie		Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
62SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
63SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
64SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
65SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
66SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
67SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
68SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
69SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej					
70SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni słonecznej					
71SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						

Oznaczenie		Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
72SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
73SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej					
74SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
75SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
76SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
78SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
79SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej					
80SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
81SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						
82SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej						

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

83SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

88SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

89SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

90SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

91SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

92SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren zieleni urządzonej

93SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

94SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren elektrowni wiatrowej

95SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

96SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

97SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

98SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren elektrowni wiatrowej

99SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

100SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren zieleni urządzonej

101SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

102SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

teren zieleni urządzonej

103SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

104SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

105SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

106SO

teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej

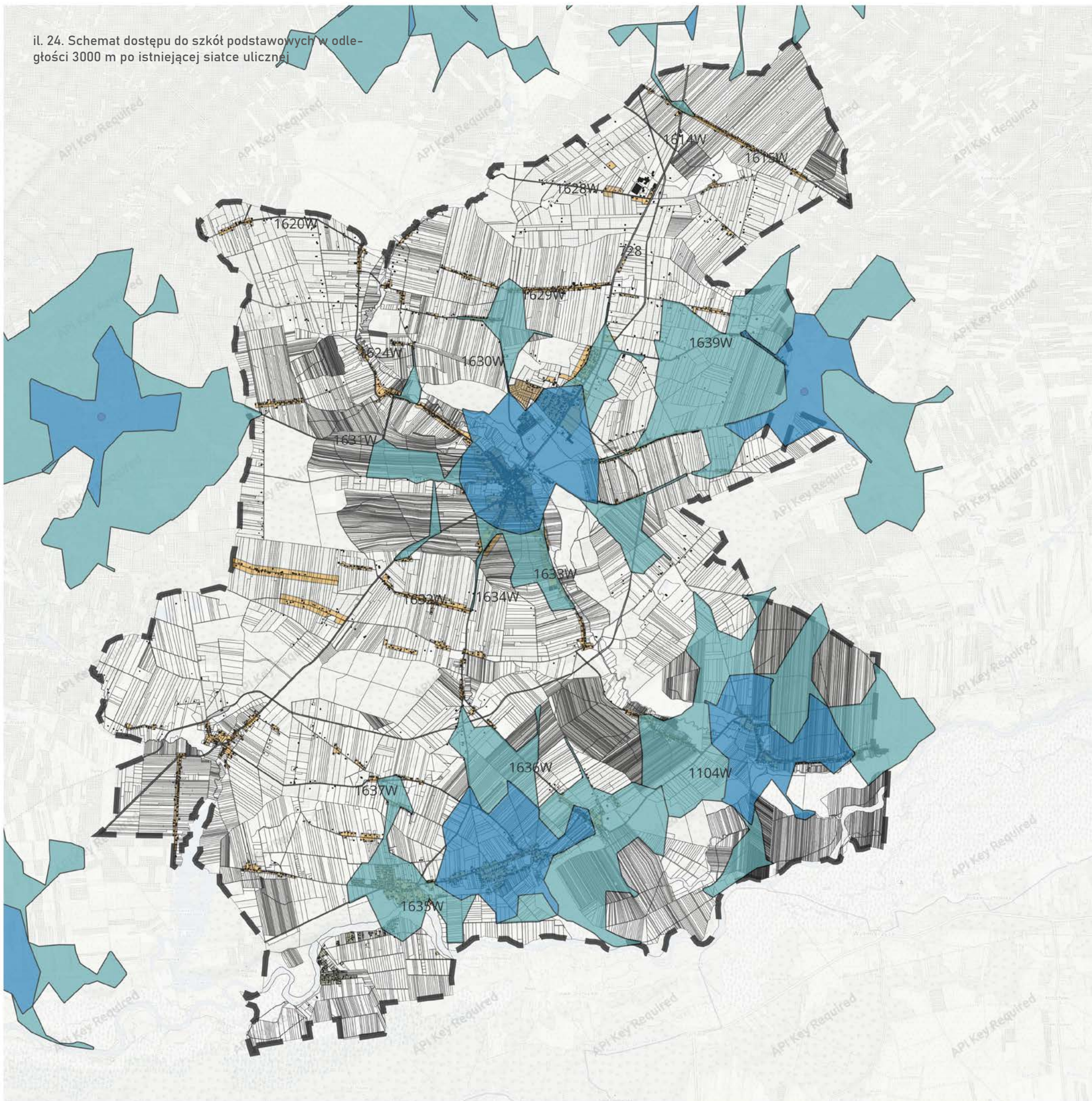
Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
107SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
108SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
109SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
110SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
111SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
112SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
113SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
114SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
115SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
116SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- na Intensywność Zabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
117SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					95
118SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					90
119SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
120SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
121SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
122SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
123SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
124SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
125SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				
127SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
128SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				
129SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
130SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej				
693SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód,teren komunikacji,teren ogrodów działkowych,te- ren infrastruktury technicznej					
1SK	teren autostrady,teren drogi ekspresowej,te- ren drogi głównej ruchu przyspieszone- go,teren drogi głównej,teren komunikacji kolejowej i szynowej,teren komunikacji kolei linowej,teren komunikacji wodnej,teren komunikacji lotniczej,teren obsługi komu- nikacji,teren ogrodów działkowych,teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej				

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziem- naIntensywnoscZabu- dowy	Maksymalny Udział Po- wierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Po- wierzchni Biologicznie Czynnej
------------	-------------------	------------------	--	---	---------------------------------	---

il. 24. Schemat dostępu do szkół podstawowych w odległości 3000 m po istniejącej siatce ulicznej



4.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

Zgodnie z Art. 13f Ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej.

W ramach projektu planu ogólnego przeprowadzona została analiza dostępu do powyższych elementów infrastruktury społecznej według metodyki wskazanej w Ustawie.

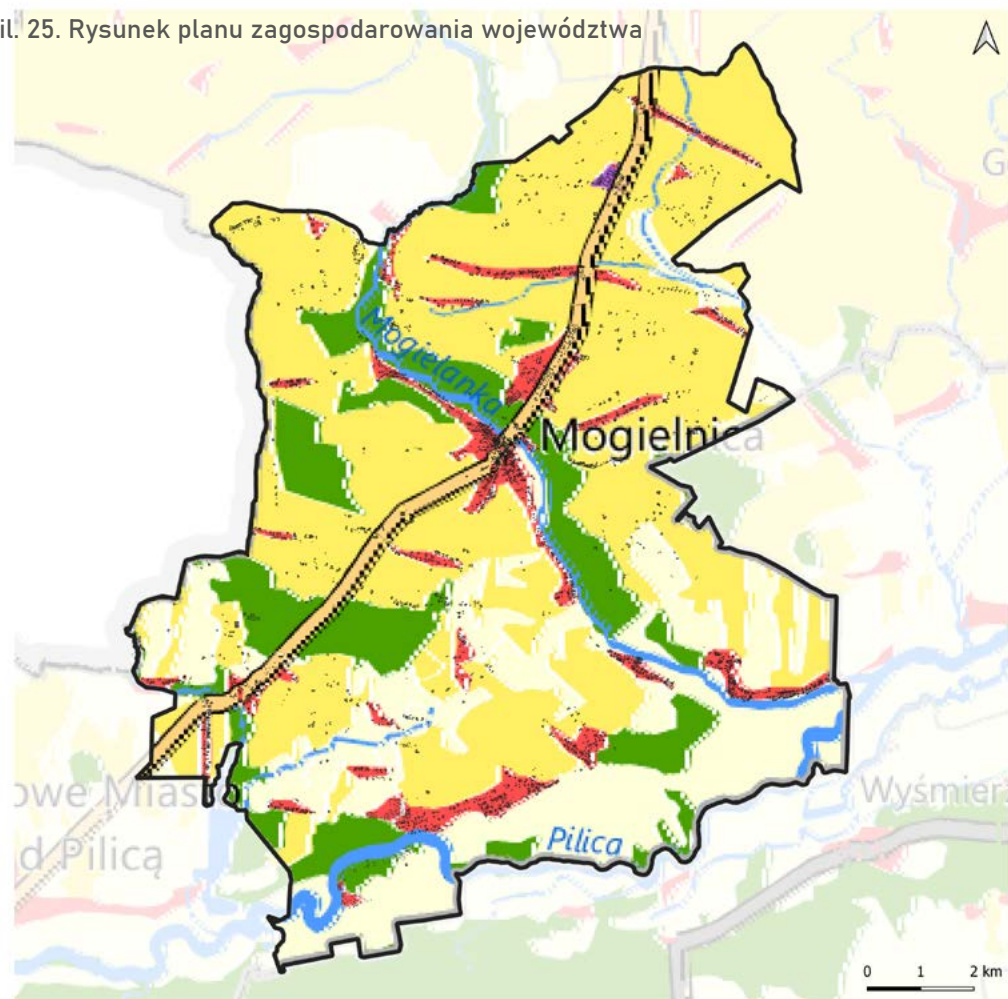
W odniesieniu do szkół podstawowych (także zlokalizowanych poza gminą, ale w jej bezpośrednim sąsiedztwie):

przyjęta została maksymalna odległość 3000 m, właściwa dla obszarów wiejskich. Wskazała ona na niewielki udział powierzchni gminy znajdujący się w obrębie wskazanej odległości dojazdu do szkoły podstawowej oraz brak możliwości zmiany tej sytuacji w najbliższych latach. W takiej sytuacji wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w znaczącym stopniu ograniczyłyby możliwość zabudowy – także w ramach istniejących zwartych ośrodków.

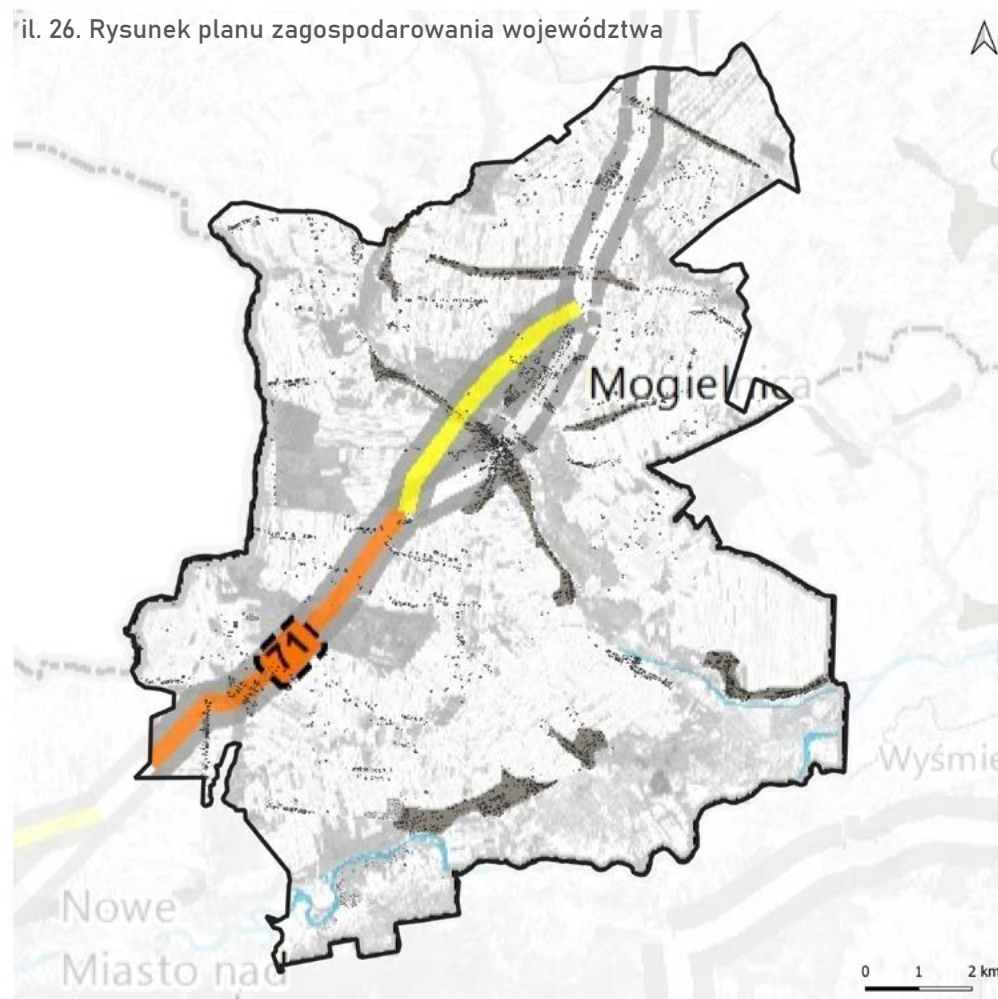
Przy tym, dostęp do szkół zapewniony jest obecnie poprzez zorganizowany transport autobusami. Z kolei dostęp do publicznych terenów zieleni (w szczególności lasów) jest obecnie zapewniony.

W związku z tym, mając na uwadze potrzeby zagwarantowania podstaw do rozwoju gminy, podjęta została decyzja o niewyznaczaniu gminnych standardy dostępności infrastruktury społecznej.

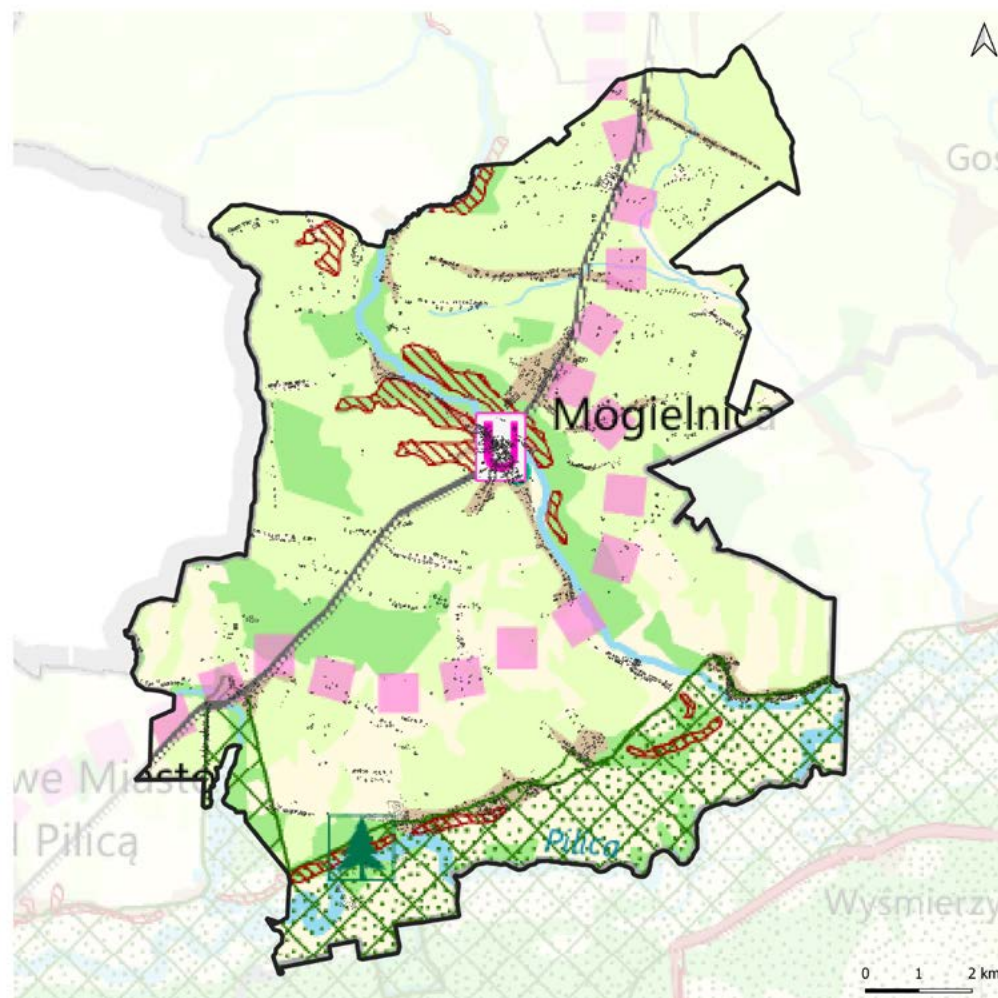
il. 25. Rysunek planu zagospodarowania województwa



il. 26. Rysunek planu zagospodarowania województwa



il. 27. Rysunek planu zagospodarowania województwa



5. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z art. 13b Ustawy projekt Planu Ogólnego Gminy powinien uwzględniać następujące uwarunkowania:

5.1. Polityka przestrzenna gminy

Uwzględnienie polityki przestrzennej gminy jest oczywistym elementem aktu planistycznego, w szczególności o ogólnym i całościowym charakterze jak POG. Zgodnie z Ustawą, wyrazem polityki przestrzennej gminy powinna być strategia rozwoju gminy lub strategia rozwoju ponadlokalnego, jednak wymóg ten obowiązywać będzie dopiero po 1 lipca 2026 roku, co wynika ze zrozumienia faktu, że zdecydowana większość gmin przed tym terminem nie będzie dysponować takim dokumentem.

Istotnie, gmina Mogielnica dysponuje jedynie strategią sporządzoną w roku 2015, nie ma natomiast strategii rozwoju gminy zgodnego z aktualnymi standardami Ustawy o samorządzie gminnym (Dz.U. 1990 Nr 16, poz. 95, t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153). Określenie polityki przestrzennej gminy w takim przypadku odbyło się poprzez syntezę strategii z 2015 roku oraz innych dokumentów - w szczególności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz bieżących wskazań władz gminy.

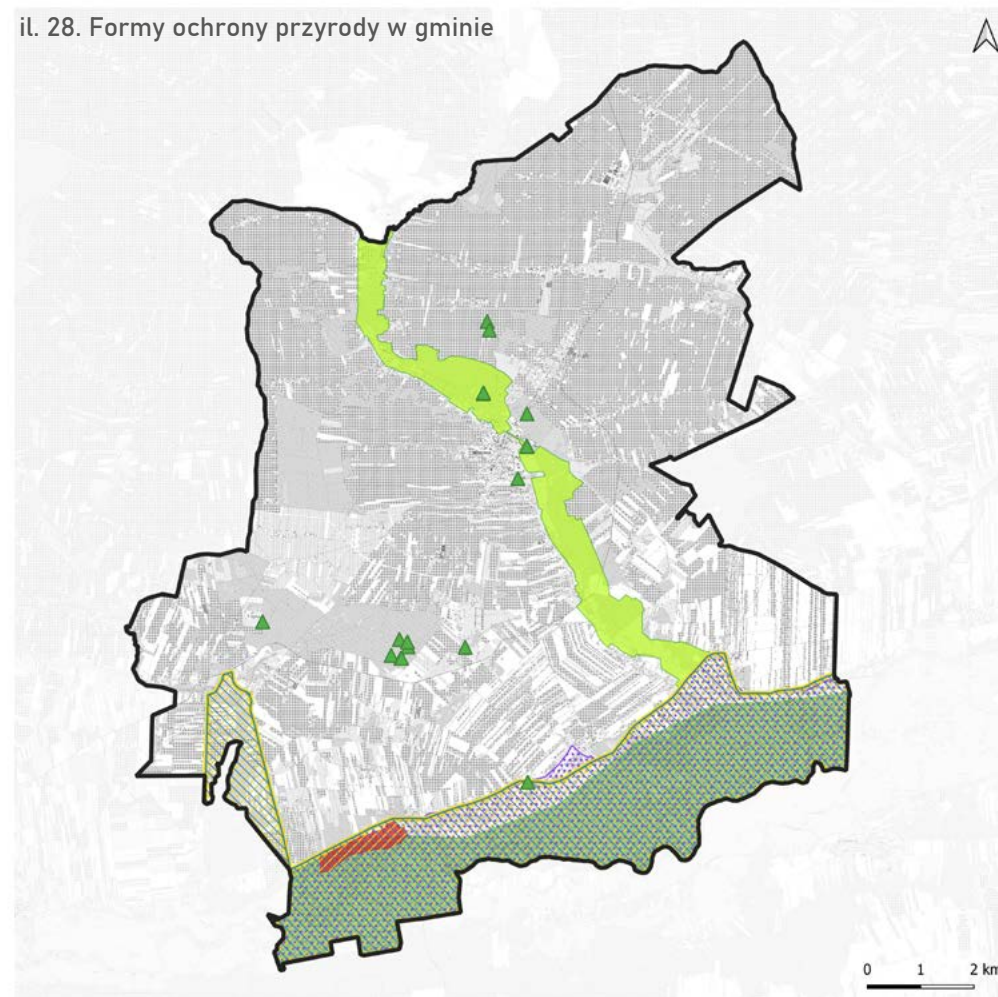
Uwzględnienie polityki przestrzennej gminy polegało w szczególności na określeniu kierunków rozwojowych, wskazaniu obszarów do priorytetowego rozwoju, wskazaniu obszarów ochrony krajobrazu, określeniu proporcji pomiędzy funkcjami o podobnym charakterze (w szczególności zabudowy jednorodzinnej oraz zagrodowej), wskazaniu istotnych zamierzeń in-frastrukturalnych i inwestycyjnych planowanych przez gminę.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, w granicy gminy Mogielnica zawiera kilka ponadlokalnych ustaleń które nie są ujęte w bardziej szczegółowej formie w ramach innych uwarunkowań. Są to w szczególności:

Postulat realizacji obwodnicy drogowej Mogielnicy – który został uwzględniony poprzez pozostawienie rezerwy terenów w strefach SO oraz SI umożliwiających realizację takiej inwestycji.

il. 28. Formy ochrony przyrody w gminie



LEGENDA

Środowisko przyrodnicze

Formy ochrony przyrody

- ▲ Pomniki przyrody
- ▨ Obszary Specjalnej Ochrony (OSO Natura 2000)
- ▨ Specjalne Obszary Ochrony (SOO Natura 2000)
- Zespoły przyrodniczo - krajobrazowe
- Rezerваты przyrody
- ▨ Obszary Chronionego Krajobrazu (OCHK)

Korytarze ekologiczne sieci krajowej EKONET

- Korytarze ekologiczne

LEGENDA

Struktura terenów otwartych

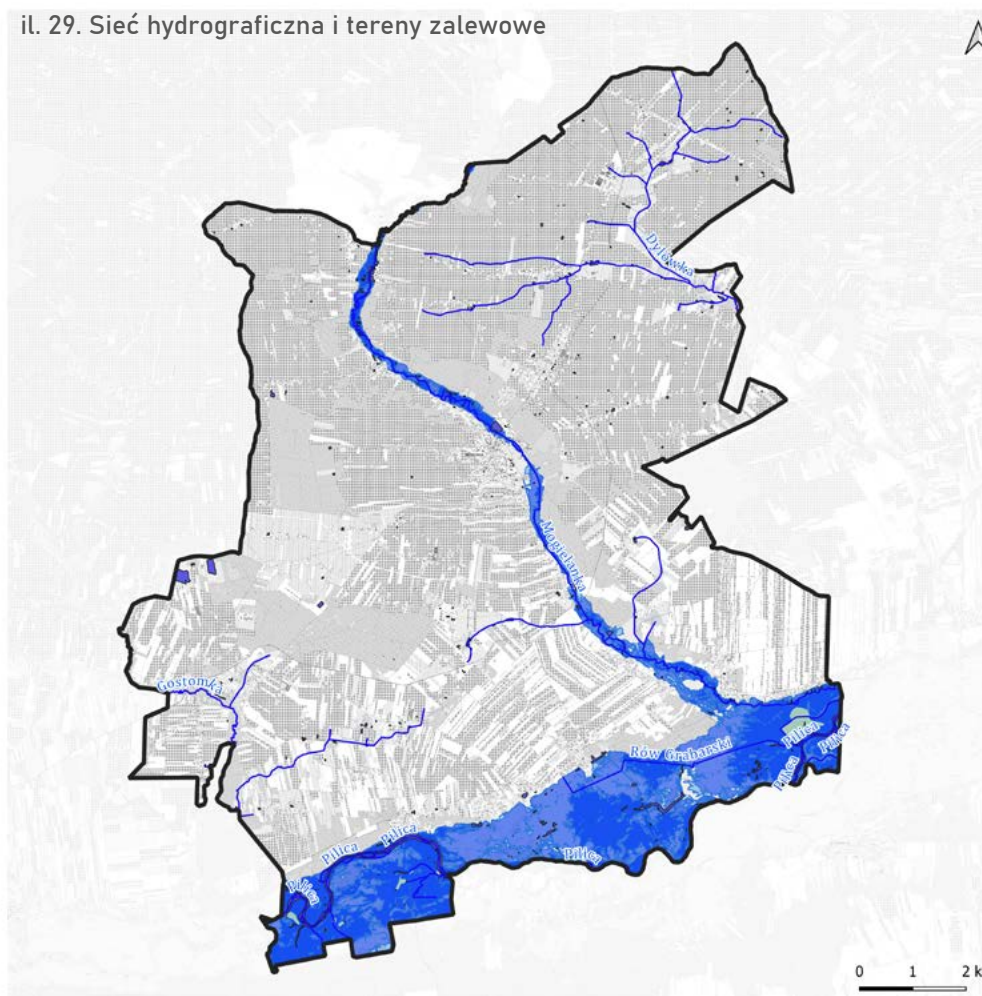
Sieć hydrograficzna i melioracje

- grunty zmeliorowane
- zbieracze drenarskie
- rowy melioracyjne
- ciek naturalne (rzeki / strumienie)
- woda powierzchniowa (zbiorniki, koryta cieków)
- mokradło
- szuwary

Obszary zagrożenia powodziowego

- Obszar zagrożenia powodziowego od rzeki prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 10 lat
- Obszar zagrożenia powodziowego od rzeki prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 100 lat
- Obszar zagrożenia powodziowego od rzeki prawdopodobieństwo wystąpienia raz na 500 lat

il. 29. Sieć hydrograficzna i tereny zalewowe



Wskazanie przebiegu kolei wąskotorowej na terenie gminy jako elementy dziedzictwa kulturowego – co zostało uwzględnione poprzez nieobejmowanie przebiegu nieczynnej kolei strefami umożliwiającymi zabudowę.

Pozostałe ustalenia planu zagospodarowania województwa pokrywają się z wytycznymi wynikającymi z innych uwarunkowań opisanych poniżej.

5.3. Obszary o szczególnej charakterystyce

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Obszary na których występują prawne formy ochrony przyrody oraz ich otuliny zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego w sposób właściwy dla ich charakteru.

Na terenie gminy obowiązują różnorodne formy ochrony przyrody. Są to między innymi pomniki przyrody rezerваты przyrody (Tomczyce) obszary natura 2000 (specjalne obszary ochrony oraz obszary specjalnej ochrony), Obszary chronionego krajobrazu, korytarze ekologiczne. Na terenie gminy nie ma parków narodowych oraz parków krajobrazowych

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

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią należy dążyć do racjonalizacji zagospodarowania i zmniejszania zagrożenia zalania wodą dla ludzi oraz mienia. Podjęte środki planistyczne są proporcjonalne do skali zagrożenia powodziowego. I tak:

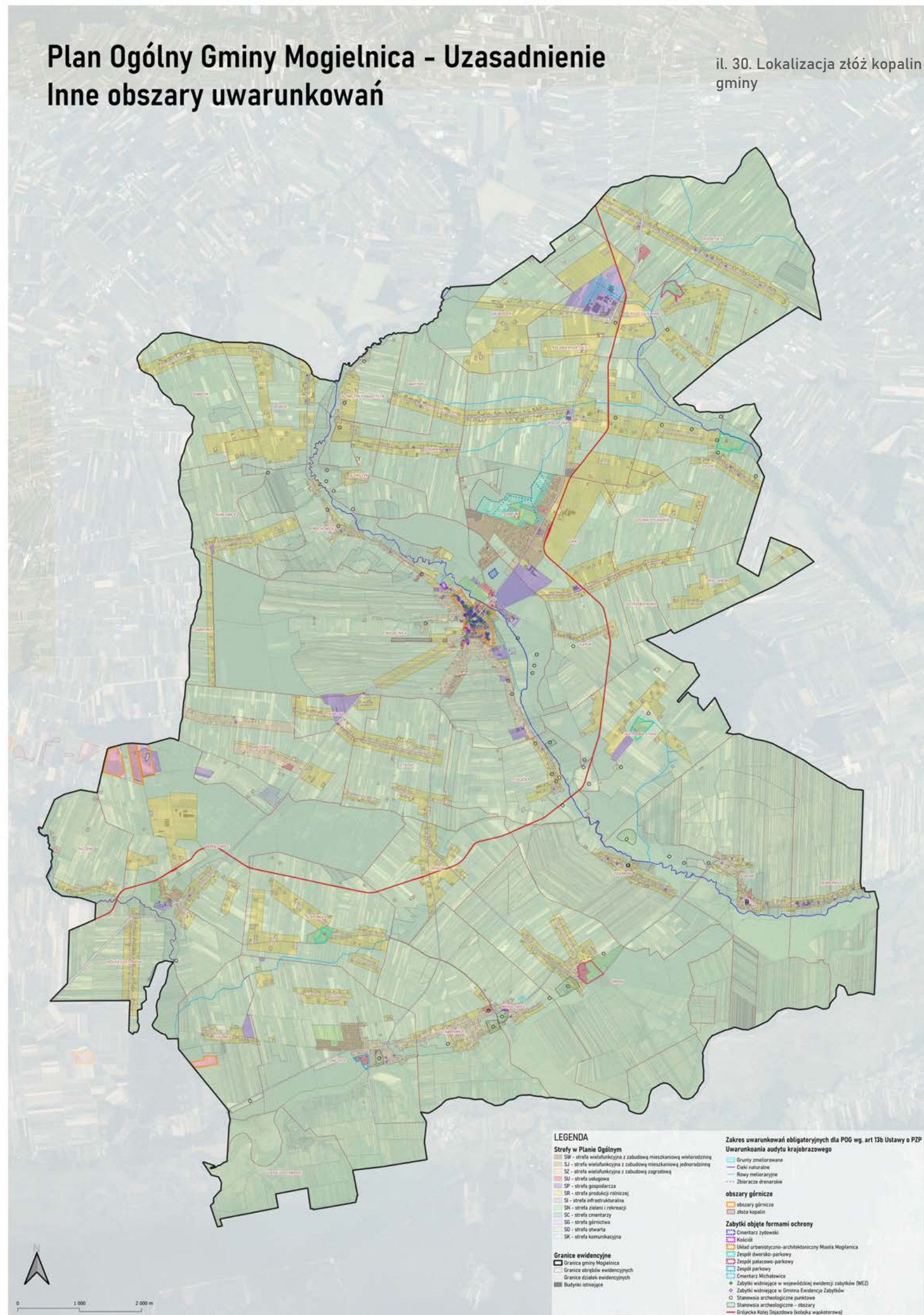
Dla obszarów bardzo wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (woda dziesięcioletnia) należy długoterminowo dążyć do całkowitego niewykorzystania ich na cele stałej zabudowy kubaturowej – w szczególności mieszkaniowej. Dlatego też dla obszarów tych nie wyznacza się stref wielofunkcyjnych zawierających zabudowę mieszkaniową. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa będzie mogła być kontynuowana na ogólnych zasadach dopuszczających remonty zastanej sub-stancji. Dla obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dopuszczającymi zabudowę, po-zostają one w mocy. Ewentualna zmiana tych planów, która będzie musiała uwzględnić zapisy POG wraz z wynikającymi z nich restrykcjami opisanymi powyżej pozostaje w gestii gminy. Dla obszarów tych również nie wyznacza się stref mogących zawierać zabudowania których zalanie wiązałoby się ze znacznym zagrożeniem dla ludzi, zwierząt, mienia lub stwarzałoby zagrożenie epidemiologiczne – dotyczy to strefy produkcji rolnej, strefy gospodarczej oraz strefy usługowej

Dla obszarów wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (woda stuletnia) również należy długoterminowo dążyć do niewykorzystywania ich na cele ze stałej zabudowy kubaturowej – w szczególności mieszkaniowej, przy możliwości zachowania jej w obecnych lokalizacjach. Dlatego dla obszarów tych wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne zawierające strefy mieszkaniową jedynie na obszarach istniejącej zabudowy o takiej funkcji wraz z niewielkim buforem umożliwiającą modernizację zagospodarowania. Na obszarach tych, w przypadku występowania zabudowy o charakterze siedliskowym, wyznaczona została strefa produkcji rolnej – również w niewielkim zakresie, uniemożliwiającym ekspansję zabudowy.

Plan Ogólny Gminy Mogielnica - Uzasadnienie

Inne obszary uwarunkowań

il. 30. Lokalizacja złóż kopalin oraz zabytków na terenie gminy



Dla obszarów niskiego o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda 500 letnia) można założyć utrzymanie dotychczasowych skupisk zabudowy w ich obecnym kształcie (wraz z minimalnym uzupełnieniem) przy zasadniczym braku ich rozrostu oraz braku wyznaczeniu nowych stref zabudowy kubaturowej.

Dla wszystkich stref zagrożonych występowaniem powodzi nie wyznaczone zostały obszary uzupełniania zabudowy, a wszelka ewentualna zabudowa powstawać powinna w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany szczegółowo i z uwzględnieniem warunków hydrologicznych.

c) obszary gruntów zmeliorowanych,

Obszary gruntów zmeliorowanych zostały uwzględnione w planie ogólnym w taki sposób by zmaksymalizować ich przydatność dla produkcji rolniczej oraz zapewnić racjonalne prowadzenie Gospodarki Wodnej. Obszary zmeliorowane co do zasady znalazły się w strefie otwartej dopuszczającej produkcję rolną bez możliwości zabudowy.

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

Na obszarze gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują takie ruchy.

e) strefy ochronne ujęć wody,

Na obszarze gminy nie znajdują się strefy ochronne ujęć wody

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

na obszarze gminy nie znajdują się obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Na obszarze gminy znajdują się 4 tereny górnicze: Brzostowiec I, Brzostowiec 1, Brzostowiec – Rybska oraz Ługowice. Są to kopaliny piasku i żwiru. Na wszystkich tych terenach wskazano strefę górnictwa (SG).

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe ma-gazyny substancji,

Na obszarze gminy znajdują się 4 tereny złóż kopalin: Brzostowiec I, Brzostowiec 1, Brzostowiec – Rybska oraz Ługowice. Są to kopaliny piasku i żwiru. Na wszystkich tych terenach wskazano strefę górnictwa (SG).

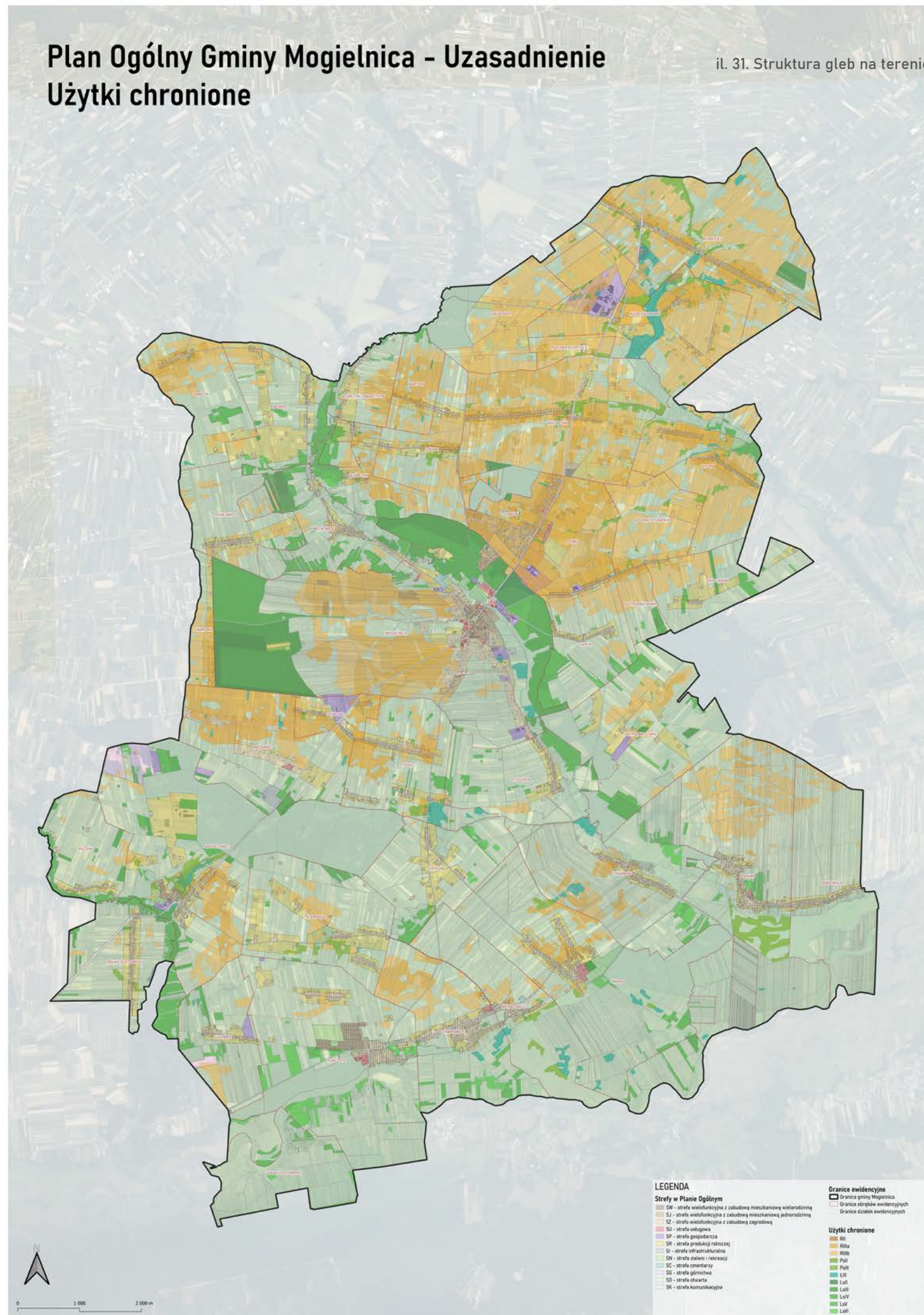
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Na obszarze gminy nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej

Plan Ogólny Gminy Mogielnica - Uzasadnienie

Użytki chronione

il. 31. Struktura gleb na terenie gminy



j) zabytki objęte formami ochrony,

Na terenie gminy znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także stanowiska archeologiczne.

Obiekty zabytkowe co do zasady chronione są poprzez narzędzia wprowadzane przez ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W zakresie rozwiązań planistycznych istotne jest jednak zapewnienie im możliwości ciągłości funkcjonalnego zgodnego z przeznaczeniem lub ich adaptacji na funkcje pokrewne. Dlatego w projekcie planu ogólnego obiekty te znalazły się w strefach, które umożliwią stałe użytkowanie tych obiektów co zabezpieczy je przed degradacją.

Lokalizacja stanowisk archeologicznych została uwzględniona poprzez lokalizowanie ich w strefach zabezpieczających przed ich zniszczeniem. W przypadku lokalizacji na strefie umożliwiającej zabudowę (usługową, gospodarczą lub mieszkalną) roboty budowlane będą musiały być poprzedzone stosownym pozwoleniem.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

na obszarze gminy nie znajdują się pomniki zagłady ani strefy ochronne pomników zagłady

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy nie znajdują się tereny zamknięte ani ich strefy ochronne

m) obszary ograniczonego użytkowania,

na obszarze gminy nie znajdują się obszary ograniczonego użytkowania

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

Na obszarze gminy nie znajdują się obszary wymagające przekształceń rehabilitacji rekultywacji lub remediacji

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

na obszarze gminy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,

Na terenie gminy nie występują obszary ciche

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

Na terenie gminy występują dość liczne użytki rolne wyższych klas oraz grunty leśne.

Grunty wysokich klas bonitacyjnych (nieliczne klasy II i dość powszechne klasy IIIa i IIIb) przeznaczone zostały w zdecydowanej większości na funkcję rolniczą, z zasady z wyłączeniem zabudowy. W nielicznych przypadkach fragmenty takich użytków zaliczony

zostały do stref produkcji rolnej na których dopuszczone jest za budowę związana z produkcją rolną.

Na obszarach objętych MPZP obszary gruntów chronionych są objęte strefami dopuszczającymi zabudowę jeżeli takie przeznaczenie dopuszczone zostało w tych planach.

Zgodnie z rozporządzeniem na terenach gruntów chronionych w odległości większej niż 50 m od drogi publicznej nie wyznaczone zostały obszary uzupełniania zabudowy w oparciu powiększenie pierwotnie wyznaczonego obszaru.

Znajdujące się na obszarze gminy tereny leśne zostały włączone do strefy otwartej z zakazem zabudowy.

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

Na terenie gminy nie znajdują się zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

gmina nie znajduje się w obszarze nadbrzeżnym i nie występuje w niej pas nadbrzeżny

5.4. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury

Obiekty infrastruktury społecznej,

Obiekty infrastruktury społecznej zaliczone zostały do strefy usługowej oraz uzupełniające do strefy Sportu i Rekreacji

Obiekty infrastruktury Transportowej

Istniejące liniowy obiekty infrastruktury transportowej w zależności od klasy drogi zaliczone zostały albo do strefy komunikacyjnej (klasa Z I wyższe) albo włączone zostały do terenów sąsiadujących.

Plany inwestycyjne na obecnym etapie nie przewidują realizacji istotnych nowych elementów liniowej infrastruktury transportowej.

Obiekty infrastruktury technicznej

Istniejące kluczowe obiekty infrastruktury technicznej - zarówno liniowe jak i powierzchniowe zaliczony zostały do strefy infrastrukturalnej. Pozostałe elementy infrastruktury technicznej włączone zostały do strefy w ramach których się znajdują.

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

Rozmieszczenie oraz parametry stref planu ogólnego uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.

Zidentyfikowaną obecność krajobrazów bagiennych leśnych oraz krajobrazu wód powierzchniowych uwzględniona została poprzez lokalizacja rozległych stref otwartych z zakazem zabudowy. Na obszarach tych w sposób szczególny potraktowane zostały obszary z istniejącą zabudowa – w tym mieszkaniową. Strefy dopuszczające zabudowę zostały tu wyznaczone w minimalnym zakresie – uniemożliwiającym ich szeroką ekspansję, a niektórych przypadkach (istotnego zagrożenia powodzią) wyznaczone zostały tam strefy otwarte, docelowo dążące do redukcji zabudowy tych obszarów.

Obecność krajobrazu w typie wiejskim uwzględniona została przez istotny udział strefy produkcji rolnej oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Na terenach perspektywicznych z punktu widzenia nowej zabudowy priorytetowo wyznacza była strefa z udziałem zabudowy zagrodowej a nie jednorodzinnej. Zakres wyznaczania stref oraz zakres Obszarów uzupełniania Zabudowy dąży do wytwarzania typowych struktur wiejskich, w szczególności wsi ulicowych charakteryzowanych dla tego obszaru. Przy tym dąży się do wyraźnego oddzielenia struktury zabudowanej (wsi) od otaczających terenów otwartych.

Typ krajobrazu miejskiego w Mogielnicy uwzględniony został poprzez dążenie do utrzymania i rozwoju złożonej struktury funkcjonalno-przestrzennej. W zakresie struktury przestrzennej oznacza to dążenie do podtrzymania miasteczkowego układu z centralną lokalizacją placu Rynkowego oraz innych placów drugorzędnych. Dąży się także do wykształcenia strefy miejskiej o znacznej zwartości zabudowy oraz strefy przedmiejskiej o niższej intensywności.

W zakresie przeznaczenia niemieszkalnego oznacza to lokalizacja stref usługowych, gospodarczych i innych. W zakresie stref mieszkaniowych prowadzi natomiast do wyznaczenia stref wielorodzinnych oraz istotnych obszarów zabudowy jednorodzinnej nie związanej z rolnictwem o układzie i gabarytach odbiegającej od typowo wiejskiego krajobrazu. Są to w szczególności osiedla domów jednorodzinnych zlokalizowanych na stosunkowo niewielkich działkach, z wewnętrznym układem komunikacyjnym najczęściej bez dostępu do terenów rolnych

5.6. Opracowanie ekofizjograficzne

Plan ogólny uwzględnia uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego w następujący sposób

Uwarunkowania przyrodnicze – w tym obecność form ochrony przyrody (rezerwat Tomczyce, obszary Natura 2000, OCHK, ZPK) – zostały w planie zabezpieczone poprzez koncentrację rozwoju w strukturach już przekształconych oraz poprzez ograniczenie zajmowania terenów otwartych. Plan zakłada brak rozwoju zabudowy w sposób prowadzący do fragmentacji siedlisk czy naruszenia korytarzy ekologicznych. Ujęto również możliwość wzrostu presji turystycznej, jednak bilans terenów rozwojowych i wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy powodują, że proces ten będzie rozłożony w czasie i nie doprowadzi do gwałtownego obciążenia cennych przyrodniczo obszarów doliny Pilicy.

W zakresie wód powierzchniowych i podziemnych plan uwzględnia, że główne ryzyka dotyczą etapu budowy, dlatego ograniczenie

źródło	wartość	oznaczenie	jednostka	wzór	opis
[wynikowe]	1327	CHmin	[/]	CHmin = ZAP * 70%	minimalna chłonność stref mieszkaniowych
[wynikowe]	2464	CHmax	[/]	CHmin = ZAP * 130%	maksymalna chłonność stref mieszkaniowyc
[wynikowe]	1896	ZAP	[/]	ZAP = M20 - (PUM0/P20)	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
GUS - 2040	7387		[/]		prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną
[wynikowe]	7756	M20	[/]		prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
GUS 2023	258 439	PUM0	[m2]		łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
[wynikowe]	44,1	P20	[m2]		prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca
	1			1 lub 2 (domyślnie większa wartość)	wybór sposobu
	44,1	P20 -1	[m2]	P20 = 3P0 – 2P–10	1. sposób
	39,2	P20 -2	[m2]	P20 = 2P0 – P–20	2. sposób
GUS 2023	31,7	P0	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
GUS 2013	25,5	P-10	[m2]		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
GUS 2003	24,2	P-20	[m2]		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
Polska w liczbach	2,75		[/]		średnia liczba osób na jeden dom

nowych terenów inwestycyjnych do obszarów już przekształconych zmniejsza skalę potencjalnych oddziały-wań. W fazie eksploatacji uwzględniono typowe źródła zanieczyszczeń (rolnictwo, transport, zabudowa rozproszona), co wzmacnia zasadność koncentracji zabudowy i rozwoju infrastruktury kanalizacyjnej.

Uwarunkowania glebowe i morfologiczne zostały uwzględnione poprzez przypisanie funkcji rozwojowych do terenów o odpowiedniej odporności na przekształcenia. Plan zakłada, że ingerencja w glebę będzie ograniczona do stref przeznaczo-nych pod rozwój, bez istotnego otwierania nowych obszarów na zabudowę.

Najistotniejszym elementem ochrony krajobrazu jest wprowadzenie rozległej strefy otwartej, która dominuje powierzch-niowo nad pozostałymi strefami i ma pozostać niezabudowana. Rozwiązanie to zabezpiecza kluczowe walory krajobrazowe doliny Pilicy, mimo braku formalnych krajobrazów priorytetowych w Audycie Krajobrazowym. Dopuszczenia infrastruk-turalne w tej strefie są minimalne (poniżej 0,5 ha), co pozwala zachować jej nieprzekształcony charakter.

Przyjęcie planu ogólnego umożliwia planowy rozwój gminy w oparciu o istniejące struktury zabudowy, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych. Projekt POG zakłada wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy dostosowanych do lo-kalnych uwarun-kowań.

5.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, prognozowana liczba mieszkańców w perspektywie dwudziestoletniej została okre-ślona na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) i wy-nosi 7387 osób.

Dane dotyczące historycznych oraz obecnych parametrów lokali mieszkalnych również zostały pozyskane z GUS. Na ich podstawie obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przy-padającą na jednego mieszkańca gminy. Wartości różniły się w zależności od metody obliczeniowej (spośród dwóch dostępnych w Rozporządzeniu), dlatego przyjęto wyższą wartość, wynoszącą 44,1 m² na mieszkańca. Całość danych służących obliczeniu Zapo-trzebowania przedstawione zostało w formie tabelarycznej.

Na tej podstawie oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, które wynosi 1896 osób. W związku z tym docelowa chłonność terenów mieszkanio-wych wyznaczonych w planie ogólnym po-winna mieścić się w przedziale 1327–2464 mieszkańców.

