

Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy Wierzbica
z dnia 2026 r.



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY WIERZBICA

Łódź, lipiec 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY WIERZBICA

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY WIERZBICA

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

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

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

inż. Karol Adamczewski

mgr Bartłomiej Bartczak

mgr Aleksandra Sipińska

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

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	5
1.1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	5
1.2.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	5
1.3.	PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO.....	6
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	8
2.1.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	8
2.2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	13
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	36
3.1.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	36
3.2.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	37
4.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	38
5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	43

SPIS TABEL

Tabela 1.	Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Wierzbica	15
Tabela 2.	Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Wierzbica	20
Tabela 3.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Wierzbica	45

SPIS RYSUNKÓW

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

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Plan ogólny sporządza się w trybie i zakresie określonym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej Ustawą. Zgodnie z art. 13a ust. 1 Ustawy dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy.

Zgodnie z art. 13i ust. 1 Ustawy przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego.

Rada Gminy Wierzbica uchwałą Nr VII/35/2024 z dnia 29 lipca 2024 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Wierzbica.

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

1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Plan ogólny gminy Wierzbica, znajdującej się w powiecie radomskim, w województwie mazowieckim.

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

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

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

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej określa się fakultatywnie. W gminie Wierzbica zostały określone gminne standardy urbanistyczne z pominięciem fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 Ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy, natomiast nie wyznaczano obszaru zabudowy śródmiejskiej ze względu na brak charakterystycznego obszaru o zwartej, intensywnej zabudowie mieszkaniowej oraz usługowej.

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

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

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Wierzbica w dniu 19 grudnia 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzbica oraz stronie internetowej Gminy Wierzbica, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 17 stycznia 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Wierzbica w terminie wpłynął jeden wniosek. Wójt Gminy Wierzbica ponownie ogłosił w dniu 21 lipca 2025 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wierzbica oraz stronie internetowej Gminy Wierzbica, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 22 sierpnia 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy Wierzbica w terminie wpłynęły 22 wnioski.

Plan ogólny został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 13a-h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775).

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

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

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

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia r. do r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od r. do r.;
 - b) dyżur projektanta w dniu r. w godz. w Urzędzie Gminy Wierzbica, ul. Kościuszki 73, 26-680 Wierzbica;
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. na sali konferencyjnej w Urzędzie Gminy Wierzbica, ul. Kościuszki 73, 26-680 Wierzbica.
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) sposobie i miejscu składania uwag.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Bieżąco informowano osoby zainteresowane o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępniano dokumentację prac planistycznych przez Urząd Gminy Wierzbica.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie do Urzędu Gminy Wierzbica wpłynęło uwag w wyznaczonym terminie.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, Wójt Gminy Wierzbica wprowadził zmiany do projektu planu ogólnego poprzez propozycje rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu ogólnego gminy Wierzbica.

Ostateczny projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej.

Wójt przedstawił Radzie Gminy Wierzbica projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

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

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

Planowanie przestrzenne w gminie Wierzbica jest kluczowym elementem zrównoważonego rozwoju, który uwzględnia potrzeby mieszkańców oraz lokalne uwarunkowania przestrzenne. Jednym z istotnych aspektów tego procesu jest określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP). Jest to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby sprostać rosnącej liczbie mieszkańców oraz poprawić warunki życia.

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

Celem opracowania jest dostarczenie rzetelnych danych, które posłużą jako podstawa do podejmowania decyzji planistycznych w kontekście zapewnienia odpowiedniego bilansu mieszkaniowego w gminie Wierzbica w perspektywie najbliższych lat. Wyniki analizy stanowią także ważny wkład w opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz dokumentów strategicznych związanych z rozwojem miasta.

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

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

Celem tych obliczeń jest dostosowanie planu ogólnego gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a także zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego przy jednoczesnym poszanowaniu ładu urbanistycznego i środowiska naturalnego.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ - oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

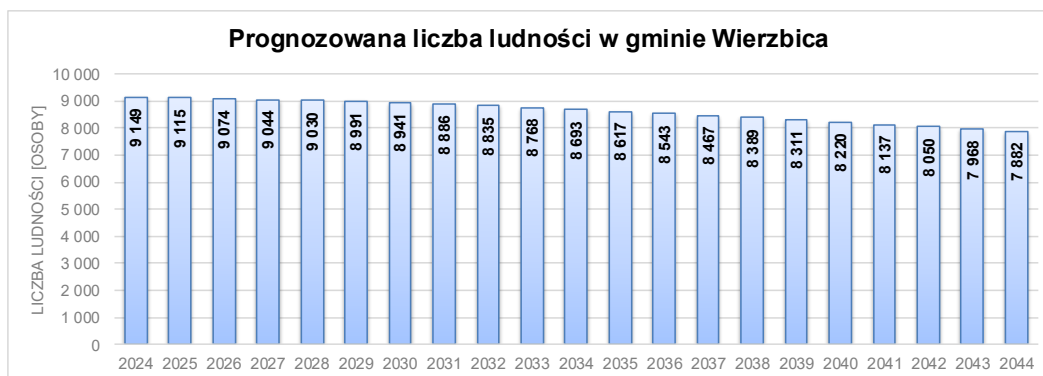
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

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

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

Prognozy demograficzne dla gminy Wierzbica wskazują na systematyczny i długotrwały spadek liczby ludności w całym analizowanym okresie. W 2024 roku populacja gminy wynosi 9 149 osób, natomiast w 2025 roku prognozuje się jej zmniejszenie do 9 115 mieszkańców, co oznacza spadek o około 0,4%. Tendencja spadkowa utrzymuje się również w kolejnych latach – w 2030 roku liczba mieszkańców wyniesie 8 941 osób, a w 2035 roku zmniejszy się do 8 617 osób. W 2040 roku populacja gminy osiągnie poziom 8 220 osób, natomiast w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie 7 882 osoby – rysunek 1.



Rysunek 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Wierzbica w latach 2024 – 2044

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

Analiza danych wskazuje na stałe zmniejszanie się liczby mieszkańców gminy Wierzbica. Proces ten jest charakterystyczny dla wielu gmin wiejskich w Polsce i może być związany z utrzymującym się niskim lub ujemnym przyrostem naturalnym, postępującym starzeniem się społeczeństwa oraz migracją mieszkańców, zwłaszcza osób młodych i w wieku produkcyjnym, do większych ośrodków miejskich, w tym Radomia, oferujących szersze możliwości zatrudnienia, edukacji i dostępu do usług. Utrzymujący się trend depopulacyjny może wpływać na zmniejszenie zapotrzebowania na nowe tereny mieszkaniowe, a jednocześnie zwiększać znaczenie racjonalnego kształtowania istniejących struktur osadniczych oraz zapewnienia dostępności usług publicznych dla starzejącej się społeczności lokalnej.

Prognozy na lata 2029–2034 potwierdzają utrzymywanie się niekorzystnych trendów demograficznych w gminie Wierzbica. W 2029 roku liczba mieszkańców wyniesie 8 991 osób, co oznacza spadek o około 1,7% względem roku 2024. Z kolei w 2034 roku populacja gminy prognozowana jest na poziomie 8 693 mieszkańców, czyli o około 5,0% mniej niż w roku bazowym. W perspektywie długookresowej, do 2044 roku, liczba ludności zmniejszy się o 1 267 osób, co odpowiada spadkowi o około 13,8% w porównaniu z rokiem 2024.

Przewidywane zmiany demograficzne wskazują na potrzebę podejmowania działań ograniczających proces depopulacji oraz zwiększających atrakcyjność osiedleńczą gminy. Istotne znaczenie mogą mieć inicjatywy wspierające rozwój lokalnego rynku pracy, poprawę dostępności usług publicznych, rozwój infrastruktury społecznej oraz tworzenie korzystnych warunków dla rodzin z dziećmi i osób młodych.

Dalszy spadek liczby mieszkańców może wpływać na funkcjonowanie systemu edukacji, rynku pracy, opieki społecznej oraz utrzymanie infrastruktury technicznej i społecznej. Jednocześnie postępujące starzenie się ludności będzie wymagało dostosowania polityki społecznej i zdrowotnej do rosnących potrzeb osób starszych. Z tego względu w polityce przestrzennej gminy Wierzbica istotne jest racjonalne kształtowanie terenów mieszkaniowych, koncentracja zabudowy w istniejących strukturach osadniczych oraz zapewnienie dostępności usług publicznych.

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

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

$$M_{20} = 7\,882 + (7\,882 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 8\,276$$

gdzie:

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

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

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM₀)

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

$$PUM_0 = 246\,161\,m^2$$

PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ W GMINIE NA JEDNEGO MIESZKAŃCA (P₂₀)

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

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

P₀ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2023 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wierzbica kształtuje się następująco:

$$P_0 = 27,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 22,1 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 19,3 \text{ m}^2/\text{os.}$$

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

$$P_{20} = 3 \times 27,0 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 22,1 \text{ m}^2/\text{os.} = 36,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 27,0 \text{ m}^2/\text{os.} - 19,3 \text{ m}^2/\text{os.} = 34,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Wierzbica została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość **36,8 m²**, natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą **34,7 m²**. Biorąc pod uwagę zapisy § 3 ust. 8 tego samego rozporządzenia, które przewidują możliwość zaokrąglenia wyniku, przyjęto końcową wartość prognozowaną na poziomie **40 m²** na jednego mieszkańca. Taki wybór zapewnia bardziej optymalne i przyszłościowe podejście do planowania przestrzennego, uwzględniając potencjalne potrzeby mieszkańców oraz dynamikę rozwoju infrastruktury mieszkaniowej w gminie.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

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

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

$$ZAP = 8\,276 - \frac{246\,161 \text{ m}^2}{40 \text{ m}^2/\text{os.}}$$

$$ZAP = 2\,122 \text{ os.}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wierzbica wynosi **2 122 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny gminy Wierzbica zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **1 485 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **2 759 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

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

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, ze zm.);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Wyznaczone tereny niezabudowane zostały podzielone na działki sparcelowane (z wyznaczonymi działkami o podobnej powierzchni oraz wydzielonym terenem komunikacji) oraz działki niesparcelowane (wymagające scaleń lub wtórnego podziału lub nieposiadające wydzielonych terenów komunikacji).

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

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

gdzie:

PU_M - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

I_{NIZ} – wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej,

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

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

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

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

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Wierzbica

Strefa planistyczna	P _{TN} Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	I _{NIZ} Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	W _{KOR} Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	PCB _{ZM} Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	PCB _M Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	PU _M Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	CH _{TN} Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
7SW	8135,76	1,4	0,8	1	0,6	5467,23	136,68
11SJ	1825,38	0,6	0,8	0,8	0,8	560,76	14,02
13SJ	12269,82	0,6	0,8	0,8	0,8	3769,29	94,23
14SJ	7841,13	0,6	0,8	0,8	0,8	2408,8	60,22
16SJ	1000	0,6	0,8	0,8	0,8	307,2	7,68
22SJ	1415,22	0,6	0,8	0,8	0,8	434,76	10,87
28SJ	1799,38	0,6	0,8	0,8	0,8	552,77	13,82
30SJ	3207,23	0,6	0,8	0,8	0,8	985,26	24,63
38SJ	1484,71	0,6	0,8	0,8	0,8	456,1	11,4
40SJ	2157,18	0,6	0,8	0,8	0,8	662,69	16,57

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
43SJ	3249,39	0,6	0,8	0,8	0,8	998,21	24,96
56SJ	2982,12	0,6	0,8	0,8	0,8	916,11	22,9
60SJ	2404,63	0,6	0,8	0,8	0,8	738,7	18,47
61SJ	4398,13	0,6	0,8	0,8	0,8	1351,11	33,78
66SJ	1703,22	0,6	0,8	0,8	0,8	523,23	13,08
72SJ	2007,41	0,6	0,8	0,8	0,8	616,68	15,42
79SJ	1123,55	0,6	0,8	0,8	0,8	345,15	8,63
83SJ	3747,01	0,6	0,8	0,8	0,8	1151,08	28,78
96SJ	1961,61	0,8	0,8	0,8	0,8	803,48	20,09
99SJ	616,48	0,6	0,8	0,8	0,8	189,38	4,73
104SJ	3153,07	0,8	0,8	0,8	0,8	1291,5	32,29
105SJ	1171,29	0,6	0,8	0,8	0,8	359,82	9
108SJ	4123,26	0,6	0,8	0,8	0,8	1266,67	31,67
112SJ	10842,46	0,6	0,8	0,8	0,8	3330,8	83,27
118SJ	8390,83	0,6	0,8	0,8	0,8	2577,66	64,44
121SJ	2102,25	0,8	0,8	0,8	0,8	861,08	21,53
124SJ	12896,85	0,8	0,8	0,8	0,8	5282,55	132,06
125SJ	1632,43	0,8	0,8	0,8	0,8	668,64	16,72
128SJ	4959,02	0,6	0,8	0,8	0,8	1523,41	38,09
141SJ	1508,1	0,6	0,8	0,8	0,8	463,29	11,58
149SJ	1419,19	0,8	0,8	0,8	0,8	581,3	14,53
150SJ	2013,11	0,8	0,8	0,8	0,8	824,57	20,61
155SJ	1242,07	0,8	0,8	0,8	0,8	508,75	12,72
158SJ	1881,71	0,6	0,8	0,8	0,8	578,06	14,45
166SJ	1205,65	0,6	0,8	0,8	0,8	370,38	9,26
169SJ	1256,17	0,8	0,8	0,8	0,8	514,53	12,86
170SJ	2246,22	0,6	0,8	0,8	0,8	690,04	17,25
174SJ	4108,57	0,8	0,8	0,8	0,8	1682,87	42,07
187SJ	3200,42	0,6	0,8	0,8	0,8	983,17	24,58
189SJ	2202,06	0,6	0,8	0,8	0,8	676,47	16,91
208SJ	4300,18	0,6	0,8	0,8	0,8	1321,02	33,03
228SJ	2786,89	0,6	0,8	0,8	0,8	856,13	21,4

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{niz}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
244SJ	842,78	0,6	0,8	0,8	0,8	258,9	6,47
250SJ	874,71	0,6	0,8	0,8	0,8	268,71	6,72
252SJ	8704,93	0,8	0,8	0,8	0,8	3565,54	89,14
257SJ	1688,72	0,6	0,8	0,8	0,8	518,77	12,97
260SJ	13824,95	0,8	0,8	0,8	0,8	5662,7	141,57
271SJ	3282,89	0,8	0,8	0,8	0,8	1344,67	33,62
273SJ	4619,46	0,8	0,8	0,8	0,8	1892,13	47,3
277SJ	1700,27	0,8	0,8	0,8	0,8	696,43	17,41
286SJ	734,19	0,6	0,8	0,8	0,8	225,54	5,64
287SJ	5252,19	0,8	0,8	0,8	0,8	2151,3	53,78
298SJ	1088,13	0,8	0,8	0,8	0,8	445,7	11,14
299SJ	1863,37	0,8	0,8	0,8	0,8	763,24	19,08
300SJ	1030,48	0,6	0,8	0,8	0,8	316,56	7,91
305SJ	1733,4	0,8	0,8	0,8	0,8	710	17,75
307SJ	8795,19	0,8	0,8	0,8	0,8	3602,51	90,06
308SJ	4046,06	0,8	0,8	0,8	0,8	1657,27	41,43
309SJ	1140,36	0,6	0,8	0,8	0,8	350,32	8,76
310SJ	814,42	0,6	0,8	0,8	0,8	250,19	6,25
314SJ	775,3	0,6	0,8	0,8	0,8	238,17	5,95
321SJ	6113,96	0,8	0,8	0,8	0,8	2504,28	62,61
325SJ	803,31	0,6	0,8	0,8	0,8	246,78	6,17
330SJ	2946,69	1	0,8	0,8	0,8	1508,71	37,72
331SJ	1483,51	0,8	0,8	0,8	0,8	607,65	15,19
335SJ	2627,71	0,6	0,8	0,8	0,8	807,23	20,18
339SJ	7611,12	1	0,8	0,8	0,8	3896,89	97,42
345SJ	980,69	0,6	0,8	0,8	0,8	301,27	7,53
351SJ	1753,66	0,6	0,8	0,8	0,8	538,72	13,47
353SJ	1594,55	0,8	0,8	0,8	0,8	653,13	16,33
354SJ	3377,72	1	0,8	0,8	0,8	1729,39	43,23
363SJ	903,75	0,6	0,8	0,8	0,8	277,63	6,94
366SJ	1277,2	0,6	0,8	0,8	0,8	392,36	9,81
368SJ	764,74	0,6	0,8	0,8	0,8	234,93	5,87

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
369SJ	1401,75	0,6	0,8	0,8	0,8	430,62	10,77
371SJ	1254,74	0,6	0,8	0,8	0,8	385,46	9,64
373SJ	1790,87	0,6	0,8	0,8	0,8	550,16	13,75
374SJ	845,95	0,8	0,8	0,8	0,8	346,5	8,66
382SJ	1834,28	0,8	0,8	0,8	0,8	751,32	18,78
395SJ	3654,58	0,8	0,8	0,8	0,8	1496,92	37,42
396SJ	25323,71	0,8	0,8	0,8	0,8	10372,59	259,31
404SJ	2737,74	0,8	0,8	0,8	0,8	1121,38	28,03
412SJ	968,86	0,6	0,8	0,8	0,8	297,63	7,44
417SJ	864,69	0,6	0,8	0,8	0,8	265,63	6,64
421SJ	799,88	0,6	0,8	0,8	0,8	245,72	6,14
422SJ	1612,32	0,6	0,8	0,8	0,8	495,3	12,38
433SJ	1257,52	0,6	0,8	0,8	0,8	386,31	9,66
455SJ	737,33	0,6	0,8	0,8	0,8	226,51	5,66
462SJ	3145,66	0,6	0,8	0,8	0,8	966,35	24,16
463SJ	1225,46	0,6	0,8	0,8	0,8	376,46	9,41
465SJ	979,24	0,6	0,8	0,8	0,8	300,82	7,52
469SJ	1528,6	0,6	0,8	0,8	0,8	469,59	11,74
484SJ	1352,77	0,6	0,8	0,8	0,8	415,57	10,39
514SJ	802,45	0,6	0,8	0,8	0,8	246,51	6,16
538SJ	2317,6	0,6	0,8	0,8	0,8	711,97	17,8
543SJ	1306,19	0,6	0,8	0,8	0,8	401,26	10,03
558SJ	2050,52	0,6	0,8	0,8	0,8	629,92	15,75
575SJ	1735,54	0,6	0,8	0,8	0,8	533,16	13,33
603SJ	3000,53	0,6	0,8	0,8	0,8	921,76	23,04
116SZ	713,04	0,6	0,8	0,2	0,8	54,76	1,37
141SZ	887,17	0,8	0,8	0,2	0,8	90,85	2,27
169SZ	1002,86	0,8	0,8	0,2	0,8	102,69	2,57
175SZ	1615,93	0,8	0,8	0,2	0,8	165,47	4,14
199SZ	1507,22	0,6	0,8	0,2	0,8	115,75	2,89
229SZ	1378,63	0,8	0,8	0,2	0,8	141,17	3,53
235SZ	1444,02	0,8	0,8	0,2	0,8	147,87	3,7

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
289SZ	3039,01	0,8	0,8	0,2	0,8	311,19	7,78
302SZ	3040,26	0,8	0,8	0,2	0,8	311,32	7,78
303SZ	2005,61	0,8	0,8	0,2	0,8	205,37	5,13
307SZ	1042,59	0,8	0,8	0,2	0,8	106,76	2,67
330SZ	2735,65	0,8	0,8	0,2	0,8	280,13	7
475SZ	876,8	0,6	0,8	0,2	0,8	67,34	1,68
527SZ	1366,42	0,8	0,8	0,2	0,8	139,92	3,5
637SZ	1072,28	0,6	0,8	0,2	0,8	82,35	2,06
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							40,0 m ²
SUMA:							2 868,38 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Wierzbica

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
1SJ	4930,14	0,6	0,5	0,8	0,8	946,59	23,66
7SJ	1290,74	0,6	0,5	0,8	0,8	247,82	6,2
8SJ	1720,87	0,6	0,5	0,8	0,8	330,41	8,26
11SJ	926,66	0,6	0,5	0,8	0,8	177,92	4,45
13SJ	8534,15	0,6	0,5	0,8	0,8	1638,56	40,96
16SJ	1180,17	0,6	0,5	0,8	0,8	226,59	5,66
17SJ	2102,89	0,6	0,5	0,8	0,8	403,75	10,09
19SJ	12785,66	0,6	0,5	0,8	0,8	2454,85	61,37
20SJ	817,39	0,6	0,5	0,8	0,8	156,94	3,92
21SJ	23739,78	0,6	0,5	0,8	0,8	4558,04	113,95
22SJ	4195,5	0,6	0,5	0,8	0,8	805,54	20,14
23SJ	3546,75	0,6	0,5	0,8	0,8	680,98	17,02
28SJ	25597,39	0,6	0,5	0,8	0,8	4914,7	122,87
34SJ	845,45	0,6	0,5	0,8	0,8	162,33	4,06
35SJ	573,19	0,6	0,5	0,8	0,8	110,05	2,75
36SJ	1859,13	0,6	0,5	0,8	0,8	356,95	8,92
38SJ	3535,61	0,6	0,5	0,8	0,8	678,84	16,97
40SJ	3051,7	0,6	0,5	0,8	0,8	585,93	14,65
41SJ	1983,05	0,6	0,5	0,8	0,8	380,75	9,52
42SJ	3436,48	0,6	0,5	0,8	0,8	659,8	16,49
43SJ	964,14	0,6	0,5	0,8	0,8	185,11	4,63
44SJ	1950,31	0,6	0,5	0,8	0,8	374,46	9,36
45SJ	985,95	0,6	0,5	0,8	0,8	189,3	4,73
46SJ	3747,08	0,6	0,5	0,8	0,8	719,44	17,99
47SJ	929,55	0,6	0,5	0,8	0,8	178,47	4,46
51SJ	1288,37	0,6	0,5	0,8	0,8	247,37	6,18
52SJ	775,93	0,6	0,5	0,8	0,8	148,98	3,72
55SJ	1493,23	0,6	0,5	0,8	0,8	286,7	7,17
57SJ	1458,4	0,6	0,5	0,8	0,8	280,01	7
58SJ	1947,98	0,6	0,5	0,8	0,8	374,01	9,35

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
59SJ	3132,53	0,6	0,5	0,8	0,8	601,45	15,04
60SJ	10003,59	0,6	0,5	0,8	0,8	1920,69	48,02
62SJ	971,03	0,6	0,5	0,8	0,8	186,44	4,66
63SJ	6257,75	0,6	0,5	0,8	0,8	1201,49	30,04
64SJ	2112,25	0,6	0,5	0,8	0,8	405,55	10,14
65SJ	1771,76	0,6	0,5	0,8	0,8	340,18	8,5
66SJ	5380,18	0,6	0,5	0,8	0,8	1032,99	25,82
68SJ	827,07	0,6	0,5	0,8	0,8	158,8	3,97
69SJ	887,18	0,6	0,5	0,8	0,8	170,34	4,26
70SJ	882,69	0,6	0,5	0,8	0,8	169,48	4,24
72SJ	2004,35	0,6	0,5	0,8	0,8	384,84	9,62
73SJ	2269,72	0,6	0,5	0,8	0,8	435,79	10,89
74SJ	731,77	0,6	0,5	0,8	0,8	140,5	3,51
75SJ	4215,02	0,6	0,5	0,8	0,8	809,28	20,23
76SJ	1323,44	0,6	0,5	0,8	0,8	254,1	6,35
77SJ	2481,62	0,6	0,5	0,8	0,8	476,47	11,91
78SJ	2505,27	0,6	0,5	0,8	0,8	481,01	12,03
80SJ	1218,18	0,6	0,5	0,8	0,8	233,89	5,85
81SJ	2584,9	0,6	0,5	0,8	0,8	496,3	12,41
85SJ	1578,93	0,6	0,5	0,8	0,8	303,15	7,58
86SJ	1781,01	0,6	0,5	0,8	0,8	341,95	8,55
87SJ	3236,88	0,6	0,5	0,8	0,8	621,48	15,54
88SJ	10186,57	0,8	0,5	0,8	0,8	2607,76	65,19
89SJ	3465,52	0,6	0,5	0,8	0,8	665,38	16,63
94SJ	1820,03	0,6	0,5	0,8	0,8	349,45	8,74
95SJ	2427,95	0,6	0,5	0,8	0,8	466,17	11,65
98SJ	2997,82	0,6	0,5	0,8	0,8	575,58	14,39
99SJ	6166,98	0,6	0,5	0,8	0,8	1184,06	29,6
101SJ	1962,31	0,8	0,5	0,8	0,8	502,35	12,56
104SJ	13224,89	0,8	0,5	0,8	0,8	3385,57	84,64
106SJ	6979,08	0,6	0,5	0,8	0,8	1339,98	33,5
107SJ	841,1	0,6	0,5	0,8	0,8	161,49	4,04

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
108SJ	4015,17	0,6	0,5	0,8	0,8	770,91	19,27
110SJ	2697,32	0,8	0,5	0,8	0,8	690,51	17,26
112SJ	7256,02	0,6	0,5	0,8	0,8	1393,16	34,83
113SJ	1349,92	0,6	0,5	0,8	0,8	259,18	6,48
114SJ	857,08	0,6	0,5	0,8	0,8	164,56	4,11
116SJ	2403,83	0,8	0,5	0,8	0,8	615,38	15,38
118SJ	4268,88	0,6	0,5	0,8	0,8	819,62	20,49
119SJ	2460,28	0,6	0,5	0,8	0,8	472,37	11,81
121SJ	13023,72	0,8	0,5	0,8	0,8	3334,07	83,35
122SJ	6445,16	0,8	0,5	0,8	0,8	1649,96	41,25
124SJ	12969,06	0,8	0,5	0,8	0,8	3320,08	83
125SJ	31892,47	0,8	0,5	0,8	0,8	8164,47	204,11
126SJ	3241,01	0,6	0,5	0,8	0,8	622,27	15,56
127SJ	1921,41	0,8	0,5	0,8	0,8	491,88	12,3
128SJ	9058,73	0,6	0,5	0,8	0,8	1739,28	43,48
129SJ	33928,2	0,8	0,5	0,8	0,8	8685,62	217,14
130SJ	5242,92	0,6	0,5	0,8	0,8	1006,64	25,17
131SJ	3470,19	0,6	0,5	0,8	0,8	666,28	16,66
132SJ	3416,79	0,6	0,5	0,8	0,8	656,02	16,4
134SJ	9289,06	0,8	0,5	0,8	0,8	2378	59,45
135SJ	4716,8	0,8	0,5	0,8	0,8	1207,5	30,19
136SJ	13491,51	0,6	0,5	0,8	0,8	2590,37	64,76
137SJ	7130,53	0,6	0,5	0,8	0,8	1369,06	34,23
138SJ	18317,16	0,8	0,5	0,8	0,8	4689,19	117,23
139SJ	8721,91	0,8	0,5	0,8	0,8	2232,81	55,82
140SJ	18496,94	0,8	0,5	0,8	0,8	4735,22	118,38
141SJ	3341,32	0,6	0,5	0,8	0,8	641,53	16,04
142SJ	2169,54	0,6	0,5	0,8	0,8	416,55	10,41
143SJ	14156,97	0,8	0,5	0,8	0,8	3624,18	90,6
147SJ	8420,06	0,8	0,5	0,8	0,8	2155,54	53,89
149SJ	35751,69	0,8	0,5	0,8	0,8	9152,43	228,81
151SJ	10286,69	0,6	0,5	0,8	0,8	1975,04	49,38

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
152SJ	16094,06	0,8	0,5	0,8	0,8	4120,08	103
154SJ	1209,51	0,8	0,5	0,8	0,8	309,63	7,74
155SJ	1498,63	0,8	0,5	0,8	0,8	383,65	9,59
156SJ	6930,67	0,8	0,5	0,8	0,8	1774,25	44,36
158SJ	26149,56	0,6	0,5	0,8	0,8	5020,72	125,52
159SJ	770,78	0,8	0,5	0,8	0,8	197,32	4,93
161SJ	23597,05	0,6	0,5	0,8	0,8	4530,63	113,27
162SJ	6111,59	0,8	0,5	0,8	0,8	1564,57	39,11
163SJ	17255,94	0,6	0,5	0,8	0,8	3313,14	82,83
164SJ	2296,26	0,8	0,5	0,8	0,8	587,84	14,7
165SJ	7561,32	0,8	0,5	0,8	0,8	1935,7	48,39
166SJ	12495,88	0,6	0,5	0,8	0,8	2399,21	59,98
168SJ	5459,16	0,8	0,5	0,8	0,8	1397,54	34,94
169SJ	21530,5	0,8	0,5	0,8	0,8	5511,81	137,8
170SJ	5196,29	0,6	0,5	0,8	0,8	997,69	24,94
171SJ	2977,5	0,6	0,5	0,8	0,8	571,68	14,29
172SJ	2829,32	0,8	0,5	0,8	0,8	724,31	18,11
173SJ	9716,57	0,6	0,5	0,8	0,8	1865,58	46,64
174SJ	10291,71	0,8	0,5	0,8	0,8	2634,68	65,87
176SJ	4963,8	0,8	0,5	0,8	0,8	1270,73	31,77
177SJ	22951,34	0,8	0,5	0,8	0,8	5875,54	146,89
180SJ	1183,34	0,6	0,5	0,8	0,8	227,2	5,68
181SJ	4650,51	0,8	0,5	0,8	0,8	1190,53	29,76
182SJ	2369,71	0,8	0,5	0,8	0,8	606,65	15,17
183SJ	3433,11	0,8	0,5	0,8	0,8	878,88	21,97
184SJ	1948,26	0,6	0,5	0,8	0,8	374,07	9,35
186SJ	765,1	0,8	0,5	0,8	0,8	195,87	4,9
187SJ	7454,25	0,6	0,5	0,8	0,8	1431,22	35,78
189SJ	28881,38	0,6	0,5	0,8	0,8	5545,22	138,63
190SJ	3857,7	0,6	0,5	0,8	0,8	740,68	18,52
191SJ	4138,62	0,8	0,5	0,8	0,8	1059,49	26,49
192SJ	3347,19	0,8	0,5	0,8	0,8	856,88	21,42

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
193SJ	3811,23	0,8	0,5	0,8	0,8	975,67	24,39
195SJ	27737,69	0,8	0,5	0,8	0,8	7100,85	177,52
198SJ	30722,27	0,6	0,5	0,8	0,8	5898,68	147,47
199SJ	1668,02	0,8	0,5	0,8	0,8	427,01	10,68
205SJ	34877,7	0,8	0,5	0,8	0,8	8928,69	223,22
208SJ	17501,28	0,6	0,5	0,8	0,8	3360,25	84,01
211SJ	4936,89	0,8	0,5	0,8	0,8	1263,84	31,6
213SJ	669,83	0,6	0,5	0,8	0,8	128,61	3,22
214SJ	15605,7	0,8	0,5	0,8	0,8	3995,06	99,88
215SJ	12777,09	0,8	0,5	0,8	0,8	3270,94	81,77
216SJ	796,88	0,6	0,5	0,8	0,8	153	3,83
217SJ	44470,77	0,8	0,5	0,8	0,8	11384,52	284,61
218SJ	5725,48	0,6	0,5	0,8	0,8	1099,29	27,48
219SJ	18906,37	0,6	0,5	0,8	0,8	3630,02	90,75
220SJ	603,47	0,6	0,5	0,8	0,8	115,87	2,9
222SJ	57595,3	0,8	0,5	0,8	0,8	14744,4	368,61
224SJ	3562,6	0,6	0,5	0,8	0,8	684,02	17,1
226SJ	2372,39	0,6	0,5	0,8	0,8	455,5	11,39
227SJ	7722,21	0,8	0,5	0,8	0,8	1976,89	49,42
229SJ	960,01	0,6	0,5	0,8	0,8	184,32	4,61
230SJ	2548,49	0,6	0,5	0,8	0,8	489,31	12,23
231SJ	2924,27	0,6	0,5	0,8	0,8	561,46	14,04
234SJ	16775,99	0,8	0,5	0,8	0,8	4294,65	107,37
236SJ	6636,09	0,6	0,5	0,8	0,8	1274,13	31,85
237SJ	15774,32	0,8	0,5	0,8	0,8	4038,23	100,96
238SJ	5610,2	0,6	0,5	0,8	0,8	1077,16	26,93
240SJ	10117,67	0,8	0,5	0,8	0,8	2590,12	64,75
241SJ	3245,15	0,6	0,5	0,8	0,8	623,07	15,58
244SJ	1737,63	0,6	0,5	0,8	0,8	333,62	8,34
245SJ	702,11	0,6	0,5	0,8	0,8	134,81	3,37
246SJ	8764,53	0,8	0,5	0,8	0,8	2243,72	56,09
247SJ	1106,21	0,6	0,5	0,8	0,8	212,39	5,31

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
249SJ	19524,03	0,8	0,5	0,8	0,8	4998,15	124,95
251SJ	7586,62	0,6	0,5	0,8	0,8	1456,63	36,42
252SJ	11153,24	0,8	0,5	0,8	0,8	2855,23	71,38
253SJ	15372,12	0,8	0,5	0,8	0,8	3935,26	98,38
255SJ	19908,11	0,8	0,5	0,8	0,8	5096,48	127,41
257SJ	727,43	0,6	0,5	0,8	0,8	139,67	3,49
258SJ	511,29	0,6	0,5	0,8	0,8	98,17	2,45
259SJ	2071,3	0,6	0,5	0,8	0,8	397,69	9,94
260SJ	2107,59	0,8	0,5	0,8	0,8	539,54	13,49
261SJ	901,63	0,6	0,5	0,8	0,8	173,11	4,33
262SJ	2803,33	0,6	0,5	0,8	0,8	538,24	13,46
264SJ	1039,71	0,6	0,5	0,8	0,8	199,62	4,99
265SJ	11356,19	0,8	0,5	0,8	0,8	2907,18	72,68
267SJ	3955,76	0,6	0,5	0,8	0,8	759,51	18,99
268SJ	1687,59	0,8	0,5	0,8	0,8	432,02	10,8
269SJ	8137,23	0,6	0,5	0,8	0,8	1562,35	39,06
270SJ	3868,09	0,6	0,5	0,8	0,8	742,67	18,57
271SJ	22582,03	0,8	0,5	0,8	0,8	5781	144,53
273SJ	21756,75	0,8	0,5	0,8	0,8	5569,73	139,24
275SJ	14265,26	0,6	0,5	0,8	0,8	2738,93	68,47
276SJ	5973,53	0,6	0,5	0,8	0,8	1146,92	28,67
277SJ	22018,31	0,8	0,5	0,8	0,8	5636,69	140,92
278SJ	3002,35	0,8	0,5	0,8	0,8	768,6	19,22
279SJ	1699,45	0,6	0,5	0,8	0,8	326,29	8,16
280SJ	7731,43	0,6	0,5	0,8	0,8	1484,43	37,11
281SJ	9255,5	0,8	0,5	0,8	0,8	2369,41	59,24
283SJ	1060,49	0,6	0,5	0,8	0,8	203,61	5,09
284SJ	1689,9	0,6	0,5	0,8	0,8	324,46	8,11
286SJ	5053,82	0,6	0,5	0,8	0,8	970,33	24,26
287SJ	52684,84	0,8	0,5	0,8	0,8	13487,32	337,18
288SJ	5072,7	0,8	0,5	0,8	0,8	1298,61	32,47
290SJ	1338,09	0,6	0,5	0,8	0,8	256,91	6,42

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
292SJ	6183,95	0,8	0,5	0,8	0,8	1583,09	39,58
293SJ	3029,64	0,8	0,5	0,8	0,8	775,59	19,39
294SJ	712,39	0,6	0,5	0,8	0,8	136,78	3,42
296SJ	967,16	0,6	0,5	0,8	0,8	185,69	4,64
299SJ	13424,01	0,8	0,5	0,8	0,8	3436,55	85,91
300SJ	2019,14	0,6	0,5	0,8	0,8	387,67	9,69
301SJ	1309,56	0,8	0,5	0,8	0,8	335,25	8,38
302SJ	16932,82	0,6	0,5	0,8	0,8	3251,1	81,28
303SJ	5344,9	0,6	0,5	0,8	0,8	1026,22	25,66
304SJ	1419,6	0,6	0,5	0,8	0,8	272,56	6,81
305SJ	23195,41	0,8	0,5	0,8	0,8	5938,02	148,45
306SJ	2070,18	0,6	0,5	0,8	0,8	397,47	9,94
307SJ	43029	0,8	0,5	0,8	0,8	11015,42	275,39
308SJ	24269,27	0,8	0,5	0,8	0,8	6212,93	155,32
310SJ	6024,08	0,6	0,5	0,8	0,8	1156,62	28,92
311SJ	3380,94	0,6	0,5	0,8	0,8	649,14	16,23
312SJ	6260,71	0,8	0,5	0,8	0,8	1602,74	40,07
314SJ	1151,54	0,6	0,5	0,8	0,8	221,1	5,53
316SJ	11217,51	0,6	0,5	0,8	0,8	2153,76	53,84
317SJ	1162,18	0,6	0,5	0,8	0,8	223,14	5,58
319SJ	1059,81	0,6	0,5	0,8	0,8	203,48	5,09
321SJ	8942,6	0,8	0,5	0,8	0,8	2289,31	57,23
324SJ	4170,06	0,6	0,5	0,8	0,8	800,65	20,02
330SJ	2112,17	1	0,5	0,8	0,8	675,89	16,9
331SJ	3198,47	0,8	0,5	0,8	0,8	818,81	20,47
332SJ	1560,04	0,6	0,5	0,8	0,8	299,53	7,49
333SJ	20268,94	0,8	0,5	0,8	0,8	5188,85	129,72
334SJ	5998,53	0,6	0,5	0,8	0,8	1151,72	28,79
335SJ	2742,9	0,6	0,5	0,8	0,8	526,64	13,17
336SJ	9805,85	0,8	0,5	0,8	0,8	2510,3	62,76
338SJ	980,99	0,6	0,5	0,8	0,8	188,35	4,71
339SJ	3476,6	1	0,5	0,8	0,8	1112,51	27,81

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
341SJ	7598,94	0,6	0,5	0,8	0,8	1459	36,48
342SJ	1055,88	0,6	0,5	0,8	0,8	202,73	5,07
344SJ	519,95	0,6	0,5	0,8	0,8	99,83	2,5
346SJ	13123,56	0,6	0,5	0,8	0,8	2519,72	62,99
351SJ	5027,37	0,6	0,5	0,8	0,8	965,26	24,13
354SJ	1277,34	1	0,5	0,8	0,8	408,75	10,22
360SJ	864,74	0,6	0,5	0,8	0,8	166,03	4,15
362SJ	1768,57	0,6	0,5	0,8	0,8	339,57	8,49
364SJ	897,16	0,6	0,5	0,8	0,8	172,25	4,31
366SJ	6090,71	0,6	0,5	0,8	0,8	1169,42	29,24
373SJ	7650,43	0,6	0,5	0,8	0,8	1468,88	36,72
374SJ	98040,31	0,8	0,5	0,8	0,8	25098,32	627,46
375SJ	2318,7	0,8	0,5	0,8	0,8	593,59	14,84
376SJ	893,15	0,6	0,5	0,8	0,8	171,48	4,29
379SJ	3377,25	0,6	0,5	0,8	0,8	648,43	16,21
380SJ	48836,6	0,8	0,5	0,8	0,8	12502,17	312,55
381SJ	914,51	0,6	0,5	0,8	0,8	175,59	4,39
382SJ	27562,16	0,8	0,5	0,8	0,8	7055,91	176,4
383SJ	2939,74	0,6	0,5	0,8	0,8	564,43	14,11
386SJ	957,17	0,6	0,5	0,8	0,8	183,78	4,59
388SJ	45750,61	0,8	0,5	0,8	0,8	11712,16	292,8
389SJ	6080,61	0,6	0,5	0,8	0,8	1167,48	29,19
390SJ	2698,19	0,6	0,5	0,8	0,8	518,05	12,95
391SJ	6559,63	0,6	0,5	0,8	0,8	1259,45	31,49
393SJ	1639,39	0,6	0,5	0,8	0,8	314,76	7,87
394SJ	832,02	0,6	0,5	0,8	0,8	159,75	3,99
395SJ	20010,32	0,8	0,5	0,8	0,8	5122,64	128,07
396SJ	182512,01	0,8	0,5	0,8	0,8	46723,07	1168,08
397SJ	721	0,6	0,5	0,8	0,8	138,43	3,46
398SJ	2864,48	0,8	0,5	0,8	0,8	733,31	18,33
399SJ	809,15	0,6	0,5	0,8	0,8	155,36	3,88
400SJ	6360,19	0,8	0,5	0,8	0,8	1628,21	40,71

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
402SJ	4307,74	0,6	0,5	0,8	0,8	827,09	20,68
403SJ	1453,4	0,6	0,5	0,8	0,8	279,05	6,98
404SJ	8130,47	0,8	0,5	0,8	0,8	2081,4	52,04
405SJ	866,9	0,6	0,5	0,8	0,8	166,44	4,16
408SJ	7359,85	0,8	0,5	0,8	0,8	1884,12	47,1
409SJ	595,8	0,6	0,5	0,8	0,8	114,39	2,86
410SJ	658,44	0,6	0,5	0,8	0,8	126,42	3,16
411SJ	1845	0,6	0,5	0,8	0,8	354,24	8,86
412SJ	3901,79	0,6	0,5	0,8	0,8	749,14	18,73
413SJ	1948,71	0,6	0,5	0,8	0,8	374,15	9,35
414SJ	2615,28	0,6	0,5	0,8	0,8	502,13	12,55
415SJ	3044,57	0,8	0,5	0,8	0,8	779,41	19,49
418SJ	2066,14	0,6	0,5	0,8	0,8	396,7	9,92
419SJ	1757,2	0,6	0,5	0,8	0,8	337,38	8,43
420SJ	1268,18	0,6	0,5	0,8	0,8	243,49	6,09
421SJ	8144	0,6	0,5	0,8	0,8	1563,65	39,09
422SJ	10877,71	0,6	0,5	0,8	0,8	2088,52	52,21
423SJ	1386,86	0,6	0,5	0,8	0,8	266,28	6,66
424SJ	5135,3	0,6	0,5	0,8	0,8	985,98	24,65
425SJ	1157,33	0,6	0,5	0,8	0,8	222,21	5,56
429SJ	1407,57	0,6	0,5	0,8	0,8	270,25	6,76
433SJ	18909,63	0,6	0,5	0,8	0,8	3630,65	90,77
438SJ	3171,4	0,6	0,5	0,8	0,8	608,91	15,22
439SJ	5484,61	0,6	0,5	0,8	0,8	1053,05	26,33
440SJ	2106,88	0,6	0,5	0,8	0,8	404,52	10,11
441SJ	6453,76	0,6	0,5	0,8	0,8	1239,12	30,98
442SJ	3222,84	0,6	0,5	0,8	0,8	618,79	15,47
443SJ	4696,53	0,6	0,5	0,8	0,8	901,73	22,54
444SJ	7288,09	0,6	0,5	0,8	0,8	1399,31	34,98
445SJ	4375,31	0,6	0,5	0,8	0,8	840,06	21
446SJ	1984,23	0,6	0,5	0,8	0,8	380,97	9,52
447SJ	2796,87	0,6	0,5	0,8	0,8	537	13,43

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
448SJ	888,44	0,6	0,5	0,8	0,8	170,58	4,26
449SJ	4537,13	0,6	0,5	0,8	0,8	871,13	21,78
451SJ	1518,33	0,6	0,5	0,8	0,8	291,52	7,29
452SJ	1154,43	0,6	0,5	0,8	0,8	221,65	5,54
453SJ	2225,34	0,6	0,5	0,8	0,8	427,27	10,68
454SJ	4346,08	0,6	0,5	0,8	0,8	834,45	20,86
455SJ	35217,47	0,6	0,5	0,8	0,8	6761,75	169,04
456SJ	2514,08	0,6	0,5	0,8	0,8	482,7	12,07
458SJ	1588,39	0,6	0,5	0,8	0,8	304,97	7,62
459SJ	20595,33	0,6	0,5	0,8	0,8	3954,3	98,86
460SJ	1260,68	0,6	0,5	0,8	0,8	242,05	6,05
461SJ	2484,13	0,6	0,5	0,8	0,8	476,95	11,92
462SJ	3031,25	0,6	0,5	0,8	0,8	582	14,55
464SJ	2062,6	0,6	0,5	0,8	0,8	396,02	9,9
465SJ	2035,75	0,6	0,5	0,8	0,8	390,86	9,77
466SJ	2001,87	0,6	0,5	0,8	0,8	384,36	9,61
467SJ	7019,53	0,6	0,5	0,8	0,8	1347,75	33,69
469SJ	3002,88	0,6	0,5	0,8	0,8	576,55	14,41
471SJ	4978,47	0,6	0,5	0,8	0,8	955,87	23,9
472SJ	1096,01	0,6	0,5	0,8	0,8	210,43	5,26
473SJ	2257,44	0,6	0,5	0,8	0,8	433,43	10,84
474SJ	4347,56	0,6	0,5	0,8	0,8	834,73	20,87
475SJ	1918,72	0,6	0,5	0,8	0,8	368,39	9,21
477SJ	2320,81	0,6	0,5	0,8	0,8	445,6	11,14
478SJ	1607,89	0,6	0,5	0,8	0,8	308,71	7,72
479SJ	5398,53	0,6	0,5	0,8	0,8	1036,52	25,91
480SJ	4288,15	0,6	0,5	0,8	0,8	823,32	20,58
481SJ	2596,52	0,6	0,5	0,8	0,8	498,53	12,46
482SJ	1788,73	0,6	0,5	0,8	0,8	343,44	8,59
483SJ	6187,85	0,6	0,5	0,8	0,8	1188,07	29,7
484SJ	1323,35	0,6	0,5	0,8	0,8	254,08	6,35
485SJ	10329,9	0,6	0,5	0,8	0,8	1983,34	49,58

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
486SJ	7814,01	0,6	0,5	0,8	0,8	1500,29	37,51
487SJ	4633,27	0,6	0,5	0,8	0,8	889,59	22,24
489SJ	1947,01	0,6	0,5	0,8	0,8	373,83	9,35
490SJ	11583,77	0,6	0,5	0,8	0,8	2224,08	55,6
494SJ	1840,88	0,6	0,5	0,8	0,8	353,45	8,84
496SJ	3139,84	0,6	0,5	0,8	0,8	602,85	15,07
498SJ	8697,21	0,6	0,5	0,8	0,8	1669,86	41,75
499SJ	4397,59	0,6	0,5	0,8	0,8	844,34	21,11
500SJ	16688,29	0,6	0,5	0,8	0,8	3204,15	80,1
501SJ	1571,8	0,8	0,5	0,8	0,8	402,38	10,06
503SJ	5115,14	0,6	0,5	0,8	0,8	982,11	24,55
504SJ	1190,47	0,6	0,5	0,8	0,8	228,57	5,71
506SJ	1085,92	0,6	0,5	0,8	0,8	208,5	5,21
515SJ	2475,12	0,6	0,5	0,8	0,8	475,22	11,88
516SJ	1230,73	0,6	0,5	0,8	0,8	236,3	5,91
517SJ	1216,72	0,6	0,5	0,8	0,8	233,61	5,84
518SJ	4448,5	0,6	0,5	0,8	0,8	854,11	21,35
520SJ	2291,88	0,6	0,5	0,8	0,8	440,04	11
521SJ	6585,99	0,6	0,5	0,8	0,8	1264,51	31,61
522SJ	17800,74	0,6	0,5	0,8	0,8	3417,74	85,44
527SJ	1093,01	0,6	0,5	0,8	0,8	209,86	5,25
528SJ	1560,28	0,6	0,5	0,8	0,8	299,57	7,49
532SJ	2517,45	0,6	0,5	0,8	0,8	483,35	12,08
533SJ	1265,15	0,6	0,5	0,8	0,8	242,91	6,07
534SJ	4146,93	0,6	0,5	0,8	0,8	796,21	19,91
536SJ	4868,78	0,6	0,5	0,8	0,8	934,81	23,37
539SJ	963,45	0,6	0,5	0,8	0,8	184,98	4,62
540SJ	1883,8	0,6	0,5	0,8	0,8	361,69	9,04
541SJ	1741,11	0,6	0,5	0,8	0,8	334,29	8,36
542SJ	1378,93	0,6	0,5	0,8	0,8	264,75	6,62
544SJ	2883,6	0,6	0,5	0,8	0,8	553,65	13,84
545SJ	1240,6	0,6	0,5	0,8	0,8	238,2	5,96

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
546SJ	1007,32	0,6	0,5	0,8	0,8	193,41	4,84
547SJ	1420,1	0,6	0,5	0,8	0,8	272,66	6,82
549SJ	2841,21	0,6	0,5	0,8	0,8	545,51	13,64
551SJ	971,18	0,6	0,5	0,8	0,8	186,47	4,66
552SJ	2688,06	0,6	0,5	0,8	0,8	516,11	12,9
554SJ	698,5	0,6	0,5	0,8	0,8	134,11	3,35
555SJ	3393,91	0,6	0,5	0,8	0,8	651,63	16,29
556SJ	1047,7	0,6	0,5	0,8	0,8	201,16	5,03
557SJ	3814,99	0,6	0,5	0,8	0,8	732,48	18,31
558SJ	3561,84	0,6	0,5	0,8	0,8	683,87	17,1
559SJ	950,16	0,6	0,5	0,8	0,8	182,43	4,56
560SJ	1596,88	0,6	0,5	0,8	0,8	306,6	7,67
561SJ	3208,57	0,6	0,5	0,8	0,8	616,05	15,4
563SJ	991,01	0,6	0,5	0,8	0,8	190,27	4,76
564SJ	731,56	0,6	0,5	0,8	0,8	140,46	3,51
567SJ	1014	0,6	0,5	0,8	0,8	194,69	4,87
568SJ	1389,57	0,6	0,5	0,8	0,8	266,8	6,67
570SJ	876,22	0,6	0,5	0,8	0,8	168,23	4,21
571SJ	821,04	0,6	0,5	0,8	0,8	157,64	3,94
573SJ	2529,62	0,6	0,5	0,8	0,8	485,69	12,14
574SJ	2251,16	0,6	0,5	0,8	0,8	432,22	10,81
576SJ	2490,2	0,6	0,5	0,8	0,8	478,12	11,95
577SJ	1328,28	0,6	0,5	0,8	0,8	255,03	6,38
578SJ	2506,58	0,6	0,5	0,8	0,8	481,26	12,03
580SJ	1272,96	0,6	0,5	0,8	0,8	244,41	6,11
581SJ	1265,2	0,6	0,5	0,8	0,8	242,92	6,07
583SJ	1468,46	0,6	0,5	0,8	0,8	281,94	7,05
584SJ	2474,1	0,6	0,5	0,8	0,8	475,03	11,88
585SJ	1656,96	0,6	0,5	0,8	0,8	318,14	7,95
587SJ	1253,3	0,6	0,5	0,8	0,8	240,63	6,02
588SJ	1261,3	0,6	0,5	0,8	0,8	242,17	6,05
589SJ	3867,28	0,6	0,5	0,8	0,8	742,52	18,56

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
590SJ	2868,7	0,6	0,5	0,8	0,8	550,79	13,77
591SJ	18583,9	0,6	0,5	0,8	0,8	3568,11	89,2
592SJ	6571,11	0,6	0,5	0,8	0,8	1261,65	31,54
593SJ	6380,44	0,6	0,5	0,8	0,8	1225,04	30,63
594SJ	2511,12	0,6	0,5	0,8	0,8	482,14	12,05
596SJ	2670,8	0,6	0,5	0,8	0,8	512,79	12,82
597SJ	2224,83	0,6	0,5	0,8	0,8	427,17	10,68
598SJ	3630,52	0,6	0,5	0,8	0,8	697,06	17,43
599SJ	19952,39	0,6	0,5	0,8	0,8	3830,86	95,77
600SJ	5316,44	0,6	0,5	0,8	0,8	1020,76	25,52
603SJ	23587,97	0,6	0,5	0,8	0,8	4528,89	113,22
604SJ	1242,24	0,6	0,5	0,8	0,8	238,51	5,96
20SZ	1768,32	0,6	0,8	0,2	0,8	135,81	3,4
25SZ	2027,09	0,6	0,8	0,2	0,8	155,68	3,89
37SZ	1751,34	0,6	0,8	0,2	0,8	134,5	3,36
45SZ	3491,47	0,6	0,8	0,2	0,8	268,14	6,7
46SZ	1717,09	0,6	0,8	0,2	0,8	131,87	3,3
81SZ	1701,29	0,6	0,8	0,2	0,8	130,66	3,27
84SZ	740,85	0,6	0,8	0,2	0,8	56,9	1,42
91SZ	985,02	0,6	0,8	0,2	0,8	75,65	1,89
104SZ	1671,44	0,6	0,8	0,2	0,8	128,37	3,21
116SZ	858,48	0,6	0,8	0,2	0,8	65,93	1,65
121SZ	3285,43	0,8	0,8	0,2	0,8	336,43	8,41
127SZ	5802,62	0,8	0,8	0,2	0,8	594,19	14,85
128SZ	1602,65	0,8	0,8	0,2	0,8	164,11	4,1
132SZ	6415,28	0,8	0,8	0,2	0,8	656,92	16,42
139SZ	721,27	0,6	0,8	0,2	0,8	55,39	1,38
141SZ	3957,97	0,8	0,8	0,2	0,8	405,3	10,13
142SZ	6457,3	0,8	0,8	0,2	0,8	661,23	16,53
144SZ	8226,07	0,8	0,8	0,2	0,8	842,35	21,06
150SZ	1269,15	0,8	0,8	0,2	0,8	129,96	3,25
151SZ	1814,21	0,8	0,8	0,2	0,8	185,78	4,64

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
158SZ	15435,74	0,8	0,8	0,2	0,8	1580,62	39,52
161SZ	9607,28	0,8	0,8	0,2	0,8	983,79	24,59
162SZ	9134,13	0,8	0,8	0,2	0,8	935,33	23,38
163SZ	2225,16	0,8	0,8	0,2	0,8	227,86	5,7
164SZ	9087,62	0,8	0,8	0,2	0,8	930,57	23,26
169SZ	3909,81	0,8	0,8	0,2	0,8	400,36	10,01
172SZ	12403,77	0,8	0,8	0,2	0,8	1270,15	31,75
177SZ	1866,29	0,8	0,8	0,2	0,8	191,11	4,78
178SZ	1079,73	0,8	0,8	0,2	0,8	110,56	2,76
180SZ	10062,85	0,8	0,8	0,2	0,8	1030,44	25,76
181SZ	2045,1	0,8	0,8	0,2	0,8	209,42	5,24
183SZ	7000,85	0,8	0,8	0,2	0,8	716,89	17,92
184SZ	1456,45	0,8	0,8	0,2	0,8	149,14	3,73
187SZ	8096,24	0,8	0,8	0,2	0,8	829,05	20,73
192SZ	1685,04	0,8	0,8	0,2	0,8	172,55	4,31
210SZ	6173,78	0,8	0,8	0,2	0,8	632,2	15,81
212SZ	1641,88	0,6	0,8	0,2	0,8	126,1	3,15
221SZ	4346,29	0,8	0,8	0,2	0,8	445,06	11,13
224SZ	1494,19	0,8	0,8	0,2	0,8	153,01	3,83
226SZ	4548,19	0,8	0,8	0,2	0,8	465,73	11,64
229SZ	3002	0,8	0,8	0,2	0,8	307,4	7,69
235SZ	2291,54	0,8	0,8	0,2	0,8	234,65	5,87
236SZ	19418,81	0,8	0,8	0,2	0,8	1988,49	49,71
241SZ	2795,72	0,8	0,8	0,2	0,8	286,28	7,16
247SZ	15497,34	0,8	0,8	0,2	0,8	1586,93	39,67
254SZ	2976,84	0,8	0,8	0,2	0,8	304,83	7,62
264SZ	5577,19	0,8	0,8	0,2	0,8	571,1	14,28
273SZ	1550,24	0,8	0,8	0,2	0,8	158,74	3,97
278SZ	7244,12	0,8	0,8	0,2	0,8	741,8	18,54
279SZ	833,48	0,6	0,8	0,2	0,8	64,01	1,6
289SZ	3573,81	0,8	0,8	0,2	0,8	365,96	9,15
290SZ	1569,12	0,8	0,8	0,2	0,8	160,68	4,02

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
302SZ	24787,22	0,8	0,8	0,2	0,8	2538,21	63,46
303SZ	16902,3	0,8	0,8	0,2	0,8	1730,8	43,27
307SZ	18716,53	0,8	0,8	0,2	0,8	1916,57	47,91
324SZ	1705,58	0,8	0,8	0,2	0,8	174,65	4,37
327SZ	8020,24	0,8	0,8	0,2	0,8	821,27	20,53
329SZ	3921,24	0,8	0,8	0,2	0,8	401,53	10,04
330SZ	10565,83	0,8	0,8	0,2	0,8	1081,94	27,05
335SZ	15307,91	0,8	0,8	0,2	0,8	1567,53	39,19
338SZ	2767,82	0,8	0,8	0,2	0,8	283,42	7,09
342SZ	947,01	0,6	0,8	0,2	0,8	72,73	1,82
344SZ	551,3	0,6	0,8	0,2	0,8	42,34	1,06
367SZ	772,09	0,6	0,8	0,2	0,8	59,3	1,48
408SZ	518,77	0,6	0,8	0,2	0,8	39,84	1
411SZ	941,47	0,6	0,8	0,2	0,8	72,3	1,81
438SZ	487,64	0,6	0,8	0,2	0,8	37,45	0,94
442SZ	1088,87	0,6	0,8	0,2	0,8	83,63	2,09
448SZ	639,73	0,6	0,8	0,2	0,8	49,13	1,23
459SZ	1865,52	0,6	0,8	0,2	0,8	143,27	3,58
472SZ	42467,15	0,8	0,8	0,2	0,8	4348,64	108,72
487SZ	812,46	0,6	0,8	0,2	0,8	62,4	1,56
496SZ	770,89	0,6	0,8	0,2	0,8	59,2	1,48
503SZ	6297,09	0,8	0,8	0,2	0,8	644,82	16,12
505SZ	8255,68	0,8	0,8	0,2	0,8	845,38	21,13
507SZ	3583,88	0,6	0,8	0,2	0,8	275,24	6,88
508SZ	1630,21	0,8	0,8	0,2	0,8	166,93	4,17
510SZ	3056,06	0,8	0,8	0,2	0,8	312,94	7,82
512SZ	1547,11	0,8	0,8	0,2	0,8	158,42	3,96
521SZ	1577,79	0,6	0,8	0,2	0,8	121,17	3,03
530SZ	25454,76	0,8	0,8	0,2	0,8	2606,57	65,16
543SZ	5602,55	0,8	0,8	0,2	0,8	573,7	14,34
545SZ	1730,68	0,8	0,8	0,2	0,8	177,22	4,43
556SZ	2396,85	0,8	0,8	0,2	0,8	245,44	6,14

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
561SZ	3700,49	0,6	0,8	0,2	0,8	284,2	7,11
566SZ	14367,15	0,8	0,8	0,2	0,8	1471,2	36,78
570SZ	2444,97	0,8	0,8	0,2	0,8	250,36	6,26
587SZ	645,62	0,6	0,8	0,2	0,8	49,58	1,24
596SZ	607,15	0,6	0,8	0,2	0,8	46,63	1,17
625SZ	810,16	0,6	0,8	0,2	0,8	62,22	1,56
626SZ	832,56	0,6	0,8	0,2	0,8	63,94	1,6
629SZ	587,43	0,6	0,8	0,2	0,8	45,11	1,13
636SZ	6027,96	0,8	0,8	0,2	0,8	617,26	15,43
641SZ	6363,48	0,6	0,8	0,2	0,8	488,72	12,22
643SZ	13823,52	0,6	0,8	0,2	0,8	1061,65	26,54
648SZ	996,1	0,6	0,8	0,2	0,8	76,5	1,91
649SZ	11953,48	0,6	0,8	0,2	0,8	918,03	22,95
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							40,0 m ²
SUMA:							16 953,94 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w Planie ogólnym gminy Wierzbica wynosi **19 822 osoby**, co przekłada się na **934,1%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

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

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

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

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

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

gdzie:

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

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

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

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

$$P_p = 25\% * (1\,009,37\text{ ha} - 398,56\text{ ha})$$

$$P_p = 152,7\text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym dla gminy Wierzbica został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **125,3 ha**, co przekłada się na **82,06%** maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-kulturowych. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia

stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Wierzbica obszary uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru gminy nieposiadającego obowiązujących planów miejscowych.

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

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

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

Ze względu na specyfikę tej zabudowy, wymaga ona szczególnych zasad planowania przestrzennego – uwzględniających m.in. jej intensywność, powierzchnię zajmowaną przez zabudowę oraz odległości od innych budynków. Nowe inwestycje, które mają uzupełniać lub kontynuować istniejące założenia urbanistyczne, muszą dostosować się do aktualnej struktury przestrzennej i historycznych podziałów działek, przyjmując zbliżone parametry w zakresie formy zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu.

Wprowadzenie w planie ogólnym gminy obszaru określonego jako zabudowa śródmiejska daje możliwość zastosowania złagodzonych wymagań planistycznych, takich jak obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 2/3 standardu obowiązującego w danej strefie planistycznej. Ponadto, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury

z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w takich obszarach możliwe jest stosowanie mniej rygorystycznych przepisów dotyczących dostępu światła dziennego i nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

Gmina Wierzbica jest gminą wiejską, na której obszarze nie występują struktury urbanistyczne odpowiadające definicji zabudowy śródmiejskiej określonej w przepisach ustawy. Układ osadniczy gminy oraz charakter istniejącego zagospodarowania przestrzennego nie wykazują cech typowych dla śródmiejskich obszarów miejskich, takich jak zwarta zabudowa kwartałowa, wysoka intensywność zagospodarowania czy dominacja funkcji usługowych i mieszkaniowych w formie charakterystycznej dla centrów miast.

W związku z powyższym, w Planie ogólnym Gminy Wierzbica nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 13e ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejsze niż wynikające z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

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

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

Wyznaczenie stref planistycznych zostało poprzedzone wykonaniem szeregu analiz obejmujących lokalne i ponadlokalne uwarunkowania. W pierwszej kolejności strefy planistyczne wyznaczono na podstawie obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z zachowaniem zasięgu terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej. Dla nowo wyznaczonych terenów mieszkaniowych oraz obszarów, których przeznaczenie zostało zmienione względem obowiązujących planów miejscowych, wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, na obszarze gminy Wierzbica przekracza 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W konsekwencji, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, strefy planistyczne wyznacza się wyłącznie na obszarach wskazanych w art. 13d ust. 1.

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

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

- a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**,
- b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**,
- c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – **SZ**,
- d) Strefa usługowa – **SU**,
- e) Strefa gospodarcza – **SP**,
- f) Strefa produkcji rolniczej – **SR**,
- g) Strefa infrastrukturalna – **SI**,
- h) Strefa zieleni i rekreacji – **SN**,

- i) Strefa cmentarzy – **SC**,
- j) Strefa górnictwa – **SG**,
- k) Strefa otwarta – **SO**,
- l) Strefa komunikacyjna – **SK**.

W strefach funkcjonalnych, z wyłączeniem: stref górnictwa (SG), stref otwartych (SO), stref komunikacyjnych (SK) określono minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

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

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

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono **1 658 stref planistycznych** w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 10 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 50%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 16 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 605 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 668 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 58 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 16 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 12 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0 – 1,4,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 – 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 119 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

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

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 53 strefy infrastrukturalne (SI), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%.

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 16 stref zieleni i rekreacji (SN), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

Dla pozostałych stref SN przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 6 strefy cmentarzy (SC), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

SG - STREFA GÓRNICTWA:

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

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 103 strefy otwarte (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Wierzbica wyznaczono 6 stref komunikacyjnych (SK), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania. Celem niniejszego rozdziału jest przedstawienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Wierzbica, wynikających zarówno z przepisów prawa, jak i z analizy czynników przestrzennych, środowiskowych, społeczno-gospodarczych, kulturowych oraz infrastrukturalnych. Uwarunkowania te stanowią podstawę dla określenia polityki przestrzennej gminy oraz wytyczenia kierunków jej realizacji w planie ogólnym, zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

W planie ogólnym uwzględniono sposób integracji uwarunkowań wynikających z dokumentów strategicznych, studialnych i branżowych, strategii rozwoju gminy, planów

ochrony zabytków, dokumentów z zakresu ochrony środowiska, jak również analiz dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz stanu zagospodarowania terenu. Uwzględniono również przepisy odrębne, w tym wynikające z prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, prawa ochrony środowiska oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

Tabela 3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Wierzbica

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych oraz wzmacnianie roli centrum miasta zgodnie z celami rozwojowymi o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego. Ustalenia planu ogólnego gminy Wierzbica są zgodne z inwestycjami celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, poprzez uwzględnienie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy Wierzbica poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania terenów wiejskich, utrzymanie i rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych oraz gospodarczych w obrębie istniejących jednostek osadniczych, a także wzmacnianie roli miejscowości Wierzbica jako lokalnego ośrodka administracyjnego i usługowego. Przyjęte rozwiązania zakładają kontynuację istniejącego układu komunikacyjnego i przestrzennego oraz rozwój zabudowy w nawiązaniu do obecnej struktury osadniczej gminy.
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	Dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wyznaczenie stref umożliwiających realizację tej funkcji, zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę oraz wyznaczenie stref terenów otwartych, zieleni i rekreacji, zapewniających ochronę walorów przyrodniczych i zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne. Wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO), ponieważ konieczna jest ochrona tych obszarów przed zagospodarowaniem.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Ustalenia planu ogólnego dla obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniają ich dotychczasowy sposób użytkowania oraz konieczność zachowania prawidłowego funkcjonowania istniejących urządzeń melioracji wodnych. Przy wyznaczaniu stref planistycznych przyjęto rozwiązania zapewniające utrzymanie właściwych stosunków wodnych, ochronę infrastruktury melioracyjnej oraz możliwość jej eksploatacji, konserwacji i modernizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami.
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego gminy Wierzbica występują tereny, na których zidentyfikowano ruchy masowe ziemi. W gminie Wierzbica wskazano osuwiska w rejonie terenów pogórnich dawnej cementowni, w pobliżu hałdy nadkładu związanej z obszarem złoża wapieni i margli „Wierzbica–Pole A”. Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono występowanie osuwisk, a w ich granicach oraz bezpośrednim sąsiedztwie ograniczono lokalizację nowej zabudowy i inwestycji mogących naruszać stateczność skarp, hałd i zboczy.
Strefy ochronne ujęć wody	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne ujęć wody.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują tereny i obszary górnicze związane z prowadzoną oraz historyczną działalnością wydobywczą. Podstawowe znaczenie ma obszar i teren górniczy „Wierzbica III”. Wyznaczono 2 strefy górnictwa (SG) dla obszarów górniczych „Wierzbica III” oraz „Rzeczków I”. Ma to na celu uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, ochronę możliwości prowadzenia działalności górniczej oraz niedopuszczenie do zagospodarowania obszaru w taki sposób, który mógłby być kolidujący z funkcją górniczą.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego gminy Wierzbica znajdują się udokumentowane złoża kopalin, obejmujące przede wszystkim wapienie i margle dla przemysłu cementowego oraz kruszywa naturalne, tj. piaski, piaski ze żwirami i utwory piaszczysto-żwirowe. Najważniejsze znaczenie mają złoża „Wierzbica-Pole A” oraz „Kolonія Wierzbica – Pole B”. Zgodnie z aktualnym bilansem PIG-PIB złożo „Wierzbica-Pole A” posiada status złoża zagospodarowanego, z ważną koncesją, eksploatowanego okresowo, natomiast „Kolonія Wierzbica – Pole B” jest złożem rozpoznany m szczegółowo. Ponadto, występują udokumentowane złoża kruszyw naturalnych, m.in. „Rzeczaków 1”, „Rzeczowska Góra”, „Sobków”, „Zalesice”, „Komorniki” oraz „Osiny-Polany”. Złoża te związane są głównie z utworami czwartorzędowymi i mogą mieć znaczenie dla budownictwa oraz drogownictwa. Przy wyznaczaniu stref planistycznych uwzględniono występowanie złóż kopalin, aby nie dopuścić do trwałego zagospodarowania tych terenów, które mogłoby uniemożliwić lub ograniczyć prowadzenie obecnej albo przyszłej eksploatacji tych zasobów. Na większej części złoża pn. „Wierzbica-Pole A” (wapienie i margle przemysłu cementowego) wyznaczono strefę górnictwa (SG) oraz strefę otwartą (SO). Na złożu pn. „Rzeczaków 1” (piaski i żwiry) wyznaczono strefę górnictwa (SG). Na pozostałych terenach, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża surowców naturalnych, wyznaczono strefy otwarte (SO). Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują liczne obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej, m.in, kościoł, cmentarze oraz inne obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. W związku z tym planowanie przestrzenne musi uwzględniać konieczność ochrony fizycznej, ekspozycyjnej i krajobrazowej tych obiektów. W związku z tym zastosowano m.in. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy w celu ochrony ekspozycji, wprowadzono strefy zieleni i rekreacji oraz usuwano obszar uzupełnienia zabudowy, w celu ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, natomiast znajdują się tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe.
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, wymagających uwzględnienia w planie ogólnym.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,	Zgodnie z art. 10a. ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów wolnych i leśnych grunty położone w granicach administracyjnych miast są zwolnione z obowiązku uzyskiwania zgody o właściwego organu na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne. Postępujący rozwój oraz rozbudowa miast wiążą się z kosztem na rzecz degradacji gleb, poprzez niekontrolowane przekształcenia cennych przyrodniczo gleb. Poza granicami administracyjnymi miasta dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO).
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo w miejscach występowania zakładów przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury oraz ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	Zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego dogłębnie przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodzinną (SJ), oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto wskazano tereny uzupełniające istniejące luki w zabudowie oraz ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny nieurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.