

PLAN OGÓLNY GMINY STRZELCE

UZASADNIENIE



Opracowanie:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Iwona Wierzbicka

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust.,
4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym*

Płock, 2026 r.

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP			
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA		4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA		4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE		5
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY			
1.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY STRZELCE		6
2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO		6
3.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA		6
	3.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	6
	3.2	Strefy ochronne ujęć wód	6
	3.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	7
	3.4	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	8
	3.5	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	8
	3.6	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	9
	3.7	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych	9
	3.8	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	11
	3.9	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	11
	3.10	Obszary ograniczonego użytkowania	12
	3.11	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	12
	3.12	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	13
	3.13	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne	13
	3.14	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	15
	3.15	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	15
4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI		15
	4.1	Obiekty infrastruktury społecznej	15
	4.2	Infrastruktura transportowa	18
	4.3	Infrastruktura techniczna	19
5.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE		20
6.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.		23

7.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE		23
III. STREFY PLANISTYCZNE , OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, STANDARDY URBANISTYCZNE			
8.	WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM, W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13 D, UST.1 LUB 3		27
	8.1	Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy, w tym obszary, na których określono wg obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	27
	8.2	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy	28
9.	PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE		39
10.	WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM		39
11.	WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM		41
12.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU W POLITYCE PRZESTRZENNEJ GMINY		43
III.USTALENIA PLANU OGÓLNEGO			
13.	CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO		46
14.	PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO		47
15.	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE		47
16.	STREFY PLANISTYCZNE		48
17.	PODSUMOWANIE I WNIOSKI		82
ZAŁĄCZNIKI			
1.	Rysunek planu ogólnego w skali 1:20 000		
2.	Rysunek uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Strzelce w skali 1:20 000		
3.	Dane przestrzenne planu ogólnego		

I. WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Strzelce. Przystąpienie do przedmiotowego dokumentu nastąpiło w drodze realizacji uchwały Rady Gminy Strzelce Nr IV/25/24 z dnia 21 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Strzelce. Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy Strzelce, położonej w powiecie kutnowskim w województwie łódzkim, w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 9 009 ha. (90,09 km²) .

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa; znajdujących się w obszarze gminy: obszarów gruntów zmeliorowanych, stref ochronnych ujęć wody, zabytków objętych formami ochrony, chronionych gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne; rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej; rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Strzelce określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego, sporządza się na podstawie art. 13 a – 13 m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Przedmiotowe uzasadnienie planu ogólnego, choć formalnie nie jest częścią samego aktu prawa miejscowego, jest jego niezbędnym elementem proceduralnym. Pomaga zrozumieć intencje i przesłanki, które kierowały gminą przy tworzeniu planu, a także stanowi podstawę do oceny jego legalności i zgodności z wymogami ustawowymi. Wymóg jego sporządzania reguluje art.13h ust.1 ustawy.

Dla planów ogólnych obowiązują rozporządzenia wykonawcze:

- Rozporządzenie 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),

- 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 z późn. zm.).

3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi (Uchwała nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego, z dnia 28 sierpnia 2018 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strzelce (uchwała nr VI/25/2015 Rady Gminy Strzelce z dnia 26 marca 2015 r.),
- Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego do 2030 roku (uchwała nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.),
- Rejestr zabytków Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- Wykaz wojewódzkiej ewidencji zabytków – województwa łódzkiego, zabytki nieruchome – Powiat kutnowski, gmina Strzelce.

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Strzelce,
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Strzelce dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.lodzkie.pl/bezplatne-dane/>,
- baza danych EGiB - Ewidencja Gruntów i Budynków,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- wizje terenowe (wrzesień 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (wrzesień 2024 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- www.encyklopedialesna.pl.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY STRZELCE

Gmina Strzelce jest gminą wiejską, położoną w północnej części województwa łódzkiego, w powiecie kutnowskim. Obszar gminy Strzelce zajmuje powierzchnię około 90,09 km². Składa się z 20 sołectw, którymi są: Aleksandrów, Bociany, Dąbkowice, Długoleś, Karolew, Klonowiec Stary, Kozia Góra, Marianów, Muchnice Nowe, Muchnow, Niedrzaków, Niedrzew Pierwszy, Niedrzew Drugi, Przyszów, Rejmontów, Siemianów, Sójki, Strzelce, Wieszczycy, Wola Raciborowska.

Siedziba gminy znajduje się w miejscowości Strzelce. Gmina graniczy z pięcioma gminami: Gostynin (w województwie mazowieckim), Kutno, Łanięta, Oporów oraz Szczawin Kościelny.

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego (PZPWŁ) Gmina Strzelce nie jest zakwalifikowana do strefy oddziaływania ośrodka subregionalnego.

Jednym z kluczowych kierunków rozwoju gminy jest modernizacja linii kolejowej, która przebiega przez jej obszar.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

3.1 Formy ochrony przyrody

Obszar gminy Strzelce charakteryzuje się bardzo niskim stopniem koncentracji najcenniejszych zasobów przyrodniczo-krajobrazowych. Na terenie gminy Strzelce nie występują takie formy ochrony przyrody jak:

- obszary Natura 2000
- rezerваты przyrody
- parki krajobrazowe wraz z otuliną
- obszary chronionego krajobrazu
- zespoły przyrodniczo - krajobrazowych
- użytki ekologiczne
- pomniki przyrody.

3.2 Strefy ochronne ujęć wód

Istniejące na terenie gminy ujęcia wód podziemnych ujmują wodę z utworów trzeciorzędowych oraz czwartorzędowych. Nie posiadają ustanowionych Terenów Ochrony Bezpośredniej (TOB).

Ochronę ujęć wody podziemnej, w tym warunki, zakazy i nakazy na terenie ochrony bezpośredniej, reguluje przede wszystkim Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 960, z późniejszymi zmianami), a konkretnie przepisy dotyczące stref ochronnych ujęć wody (obecnie zawarte w Dziale III, Rozdziale 6, art. 120-141).

Zakazy i Nakazy na Terenie Ochrony Bezpośredniej (TOB)

Teren ochrony bezpośredniej (TOB) jest obszarem najbliższym ujęciu, mającym na celu uniemożliwienie zanieczyszczenia wody bezpośrednio w miejscu jej poboru. Ma on charakter ściśle ochronny, a jego granice powinny być wyznaczone tak, aby budowle i urządzenia służące do poboru wody były otoczone pasem terenu o odpowiedniej szerokości.

Zakazy

Teren ochrony bezpośredniej (TOB) jest obszarem o najwyższym rygorze ochronnym, mającym na celu fizyczne

zabezpieczenie ujęcia i uniemożliwienie jego bezpośredniego zanieczyszczenia. Wszelka działalność, poza eksploatacją ujęcia, jest na nim zakazana - art.127 ustawy. Podstawowy zakaz jest bardzo restrykcyjny i dotyczy użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. W praktyce oznacza to zakaz budowania, składowania, prowadzenia działalności rolniczej, czy jakiegokolwiek innej aktywności niepowiązanej z funkcjonowaniem i utrzymaniem samego ujęcia.

Nakazy i Obowiązki Właściciela Ujęcia

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych należy:

Art.,129 ustawy

- ogrodzić teren: teren ochrony bezpośredniej musi być ogrodzony
- oznakować teren: na ogrodzeniu oraz na znakach (jeśli teren przebiega przez wody powierzchniowe) należy umieścić tablice informacyjne o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Art.128 ustawy

- ograniczyć przebywanie osób: ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.
- odprowadzać wody opadowe: wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody.
- zagospodarować zieleni: teren ochrony bezpośredniej należy zagospodarować zielenią.
- odprowadzać ścieki: ścieki z urządzeń sanitarnych (przeznaczonych do użytku personelu obsługującego ujęcie) muszą być odprowadzane poza granicę terenu ochrony bezpośredniej.

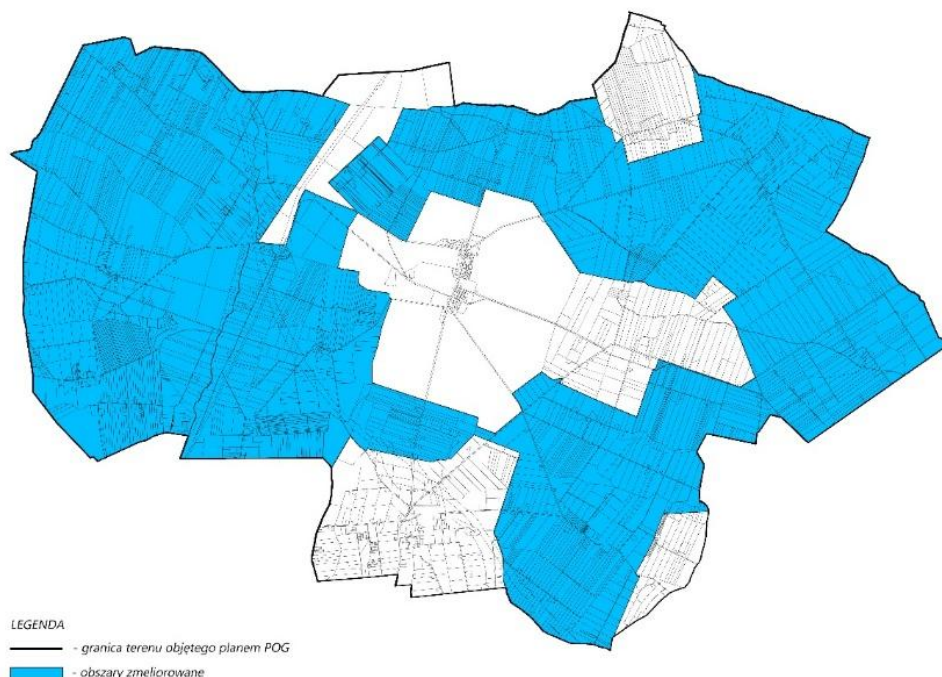
Celem tych przepisów jest zapewnienie najwyższego stopnia ochrony dla wody ujmowanej do spożycia przez ludzi. Strefę ochronną obejmującą TOB ustanawia się w drodze decyzji właściwego organu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, która to decyzja może szczegółowo określać warunki, zakazy i nakazy dla konkretnego ujęcia. W gminie Strzelce należy ustanowić strefy ochronne ujęć wody istniejące w miejscowościach: Strzelce, Muchnice Nowe, Klonowiec Stary, o ile nie zostały wcześniej ustalone.

3.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Strzelce to grunty zmeliorowane.

Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych – jeżeli służą celom, regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się również odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk; zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

OBSZARY ZMELIOROWANE



rys. 1 - Obszary zmeliorowane

Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

3.4 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

W gminie Strzelce nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

3.5 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Wyznaczone w koncesjach Starosty Kutnowskiego tereny górnicze obejmują: - Niedrzew Drugi I - Niedrzew Drugi II - Niedrzew Drugi, - Niedrzew Drugi III, - Niedrzew Drugi IV

W koncesji Marszałka Województwa wyznaczono tereny: - Zgórze – Pole I - Zgórze – Pole II.

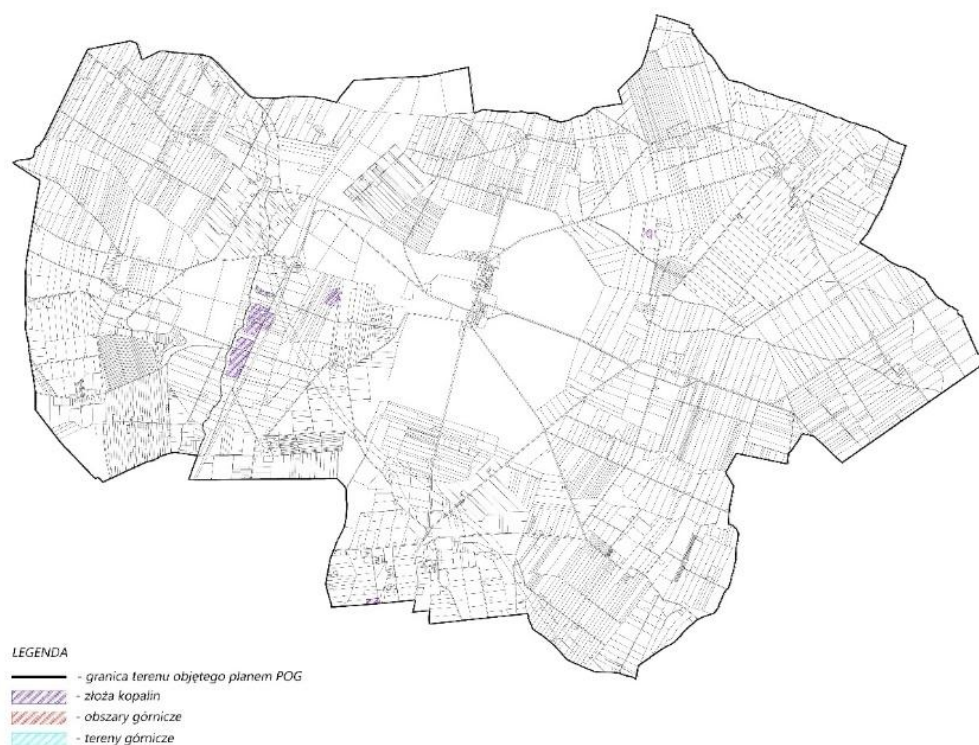
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Osłony Przeciwośuwiskowej SOPO), na terenie gminy Strzelce nie rozpoznano obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk lub terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Charakterystyka Geologiczna: Powiat kutnowski i Gmina Strzelce leżą na Nizinie Mazowieckiej (w jej części – Równinie Kutnowskiej), na terenie o przeważającej rzeźbie polodowcowej i nizinnej. Region ten charakteryzuje się brakiem dużych różnic wysokości i stromych zboczy.

Na terenie Gminy Strzelce nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

OBSZARY I TERENY GÓRNICZE ORAZ ZŁOŻA KOPALIN



rys. 2 - Obszary i tereny górnicze oraz złoża kopalin.

Źródło : opracowanie własne na podstawie ekofizjografii.

3.6 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Strzelce nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

3.7 Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych

Tabela nr 1. - Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Rejestrze zabytków województwa łódzkiego

Lp.	miejsowość	obiekt	datowanie	numer i data wpisu do rejestru	adres, nazwa i nr obrębu, nr działki
1.	Strzelce	Zespół pałacowy, obejmujący pałac i park, cukrownia, stajnia, gorzelnia	z II połowy XIX wieku - pałac z 1869 r.,	dec.nr 500 z 25 maja 1979r.	ul. Główna 20
2.	Sójki	Dwór wraz z przyległym parkiem	z I połowy XIX wieku	dec.nr 492 z 10 kwietnia 1979 r.	Sójki nr 17, dz. nr ewid.69/2
3.	Strzelce	Kościół parafialny pw. Świętej Trójcy	neogotycki, z pocz. XXw. wybudowany w latach 1906–1911	dec.nr 552 z 10 stycznia 1985 r.	ul. Główna23

Wartość historyczną zachowuje Dwór w Niedrzewiu datowany na przełom XIX i XX w., jednak nie posiada statusu

zabytku (nie jest ujęty w rejestrze zabytków). Dwór otoczony jest resztkami parku, ale również w jego przypadku nie ma informacji o wpisie do rejestru.

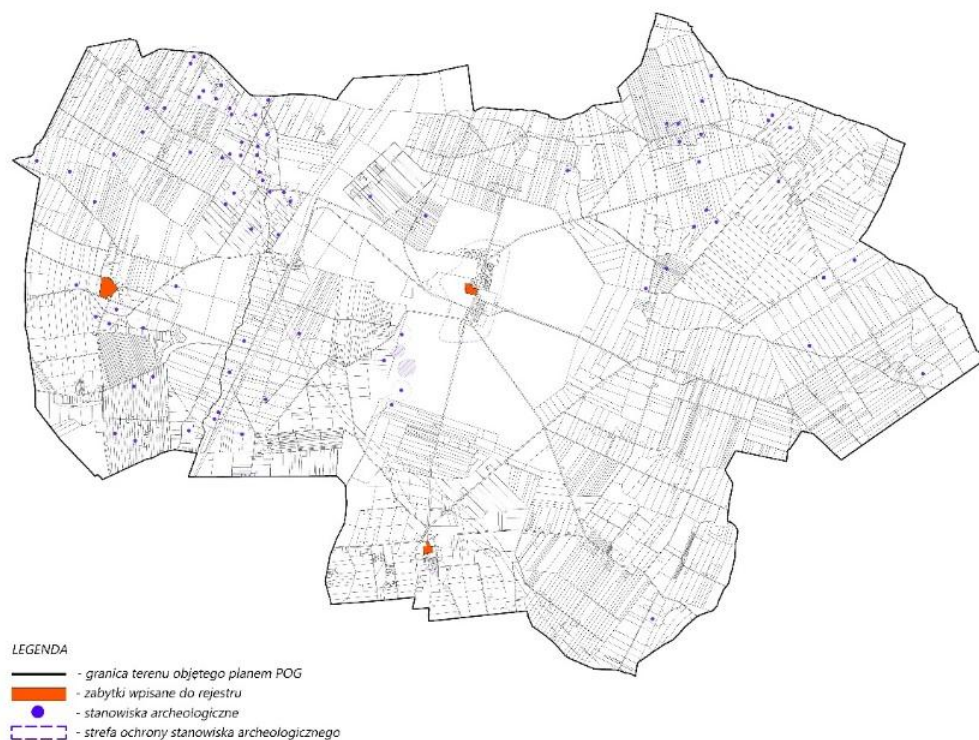
Ponadto Zespół dworski w Woli Raciborowskiej: Dwór w Woli Raciborowskiej (z przełomu XIX/XX w. lub 2. poł. XIX w.) wpisany do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, natomiast Park dworski jest wpisany do Rejestru Zabytków Nieruchomych. Wpis ma numer 631 z 24.03.1992 (lub 1. poł. XIX w.).

Wartość historyczna zachowuje zespół folwarczny w Długołęce oraz ślady osadnictwa olęderskiego z cmentarzem ewangelicko – augsburskim (Holendry Strzeleckie, Marianów)

Tabela nr 2- Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Wojewódzkiej ewidencji zabytków

Lp.	Miejscowość	Numer stanowiska w miejscowości	Numer arkusza AZP / numer stanowiska na arkuszu	Informacja o ewidencji
1	Błonie	1	AZP 81-36, st. 2	WEZ
2	Błonie	2	AZP 81-36, st. 3	WEZ
3	Błonie	3	AZP 81-36, st. 4	WEZ
4	Błonie	4	AZP 81-36, st. 5	WEZ
5	Błonie	5	AZP 81-36, st. 6	WEZ
6	Błonie	6	AZP 81-36, st. 7	WEZ
7	Dąbkowice	1	AZP 81-36, st. 21	WEZ
8	Dąbkowice	2	AZP 81-36, st. 22	WEZ
9	Dąbkowice	3	AZP 81-36, st. 23	WEZ
10	Dąbkowice	4	AZP 81-36, st. 24	WEZ
11	Długołęka	1	AZP 81-36, st. 12	WEZ
12	Długołęka	2	AZP 81-36, st. 13	WEZ
13	Muchnice	1	AZP 81-36, st. 25	WEZ
14	Muchnice	2	AZP 81-36, st. 26	WEZ
15	Muchnice	3	AZP 81-36, st. 27	WEZ
16	Wierzbie	1	AZP 81-36, st. 40	WEZ
17	Wierzbie	2	AZP 81-36, st. 41	WEZ
18	Wierzbie	3	AZP 81-36, st. 42	WEZ
19	Wierzbie	4	AZP 81-36, st. 43	WEZ
20	Wierzbie	5	AZP 81-36, st. 44	WEZ
21	Wierzbie	6	AZP 81-36, st. 45	WEZ
22	Błonie	1	AZP 81-36, st. 2	WEZ

ZABYTKI I STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE



rys. 3 - Zabytki i stanowiska archeologiczne

Źródło: opracowanie własne

3.8 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Na terenie gminy Strzelce nie występują obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

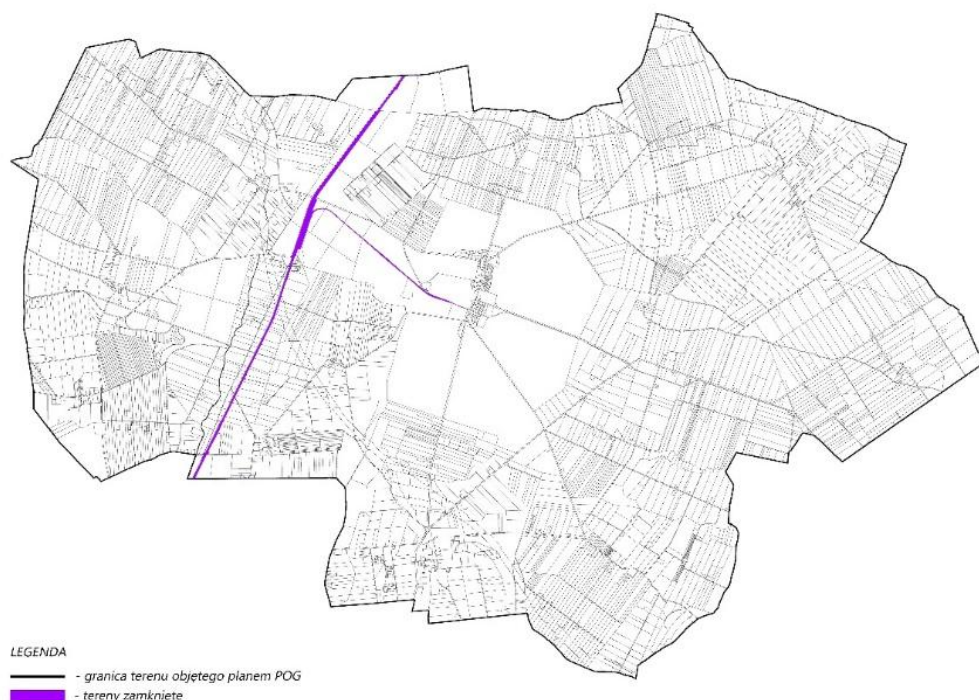
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

3.9 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Przez teren gminy Strzelce przebiega linia kolejowa, która stanowi teren zamknięty, zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Za teren zamknięty uznany został teren w obrębach Wola Raciborowska (dz. Nr ewid. 255/10 powierzchni 5,75ha), Zaranna (dz. Nr ewid. 62 o powierzchni 39 18,065ha), Zgórze (dz. Nr ewid. 78/10 powierzchni 5,99ha), na których usytuowane są linie kolejowe.

Tereny zamknięte stanowią obszar kolejowy, dla którego określono strefy ograniczonego inwestowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Zasady zagospodarowania ww. stref określono w rozdziale 9 ustawy o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023r.poz.1720, z późn.zm). Dla zachowania bezpieczeństwa i niezakłóconej eksploatacji, budowle i budynki mogą być usytuowane w sąsiedztwie linii kolejowej pod warunkiem zachowania minimalnych odległości: nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, nie mniejszej niż 20 m od osi skrajnego toru. Drzewa i krzewy mogą być usytuowane w odległości mniejszej niż wyżej wymienione (10 m od granicy i 20 m od osi toru), pod warunkiem, że takie usytuowanie nie zakłóca eksploatacji linii kolejowych, bocznic i przejazdów; nie zakłóca działania urządzeń kolejowych; nie ogranicza widoczności sygnałów i pociągów, nie powoduje zasp śnieżnych. W strefach tych obowiązuje zakaz przechowywania substancji łatwopalnych na terenach przeznaczonych na funkcje przemysłowe, magazynowe w sąsiedztwie terenów kolejowych, zakaz odprowadzania wód opadowych, ścieków na teren kolejowy.

TERENY ZAMKNIĘTE



rys. 4.- Tereny zamknięte

Źródło: opracowanie własne

3.10 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Strzelce nie występują obszary ograniczonego użytkowania, np. ze względu na hałas, zanieczyszczenia, czy ryzyko powodzi. Nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

3.11 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W gminie Strzelce nie wyznaczono kompleksowych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji, które należy rozumieć jako:

- przekształcenie: zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub zmiana przeznaczenia terenu,
- rehabilitacja: remonty i modernizacje techniczne, poprawa wartości funkcjonalnych i estetycznych, działania w bezpośrednim otoczeniu: np. remont nawierzchni, stworzenie nowych miejsc parkingowych, modernizacja małej architektury (ławki, oświetlenie).
- remediacja: usunięcie lub zmniejszenie ilości szkodliwych substancji chemicznych z gleby, ziemi i wód gruntowych, kontrolowanie i ograniczenie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, doprowadzenie terenu do stanu, w którym nie stwarza on zagrożenia dla zdrowia ludzi ani dla stanu środowiska.

Na obszarze Gminy aktualne jest jednak zagadnienie przekształceń i rehabilitacji zabudowy, która występującej w rozproszeniu w różnych miejscach Gminy. W znacznym stopniu skuteczność rehabilitacji zabudowy jest uzależniona od znalezienia inwestorów, którzy mogliby zagospodarować tereny na cele działalności gospodarczej rolniczej lub nierolniczej. Przekształceń i rehabilitacji wymagają zarówno zabudowania gospodarcze, jak i obiekty zabudowy

mieszkaniowej

o dysharmonijnych formach architektury takich jak: gabaryty, bryły, kształty dachów, czy kolorystyka.

Na terenie gminy Strzelce obszarami wymagającymi rekultywacji są tereny po zakończonych eksploatacjach kopalni. Rekultywacja to przywrócenie równowagi ekologicznej w środowisku, które zostało naruszone działalnością człowieka (np. górnictwem, przemysłem, składowaniem odpadów) oraz przywrócenie zdegradowanym obszarom zdolności produkcyjnej (np. dla rolnictwa, leśnictwa) lub nadanie im nowych funkcji użytkowych (np. rekreacyjnych, budowlanych).

Eksploracja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym (w zależności od poziomu wód gruntowych). Zgodnie z „Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym sporządzonym dla obszary gminy Strzelce” na potrzeby planu ogólnego Gminy Strzelce, na obszarze Gminy sporadycznie występują niewielkie powierzchnie terenu jako pozostałości gospodarczej eksploatacji surowców użytkowych, wymagające rekultywacji

3.12 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji. Na terenie Gminy Strzelce nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

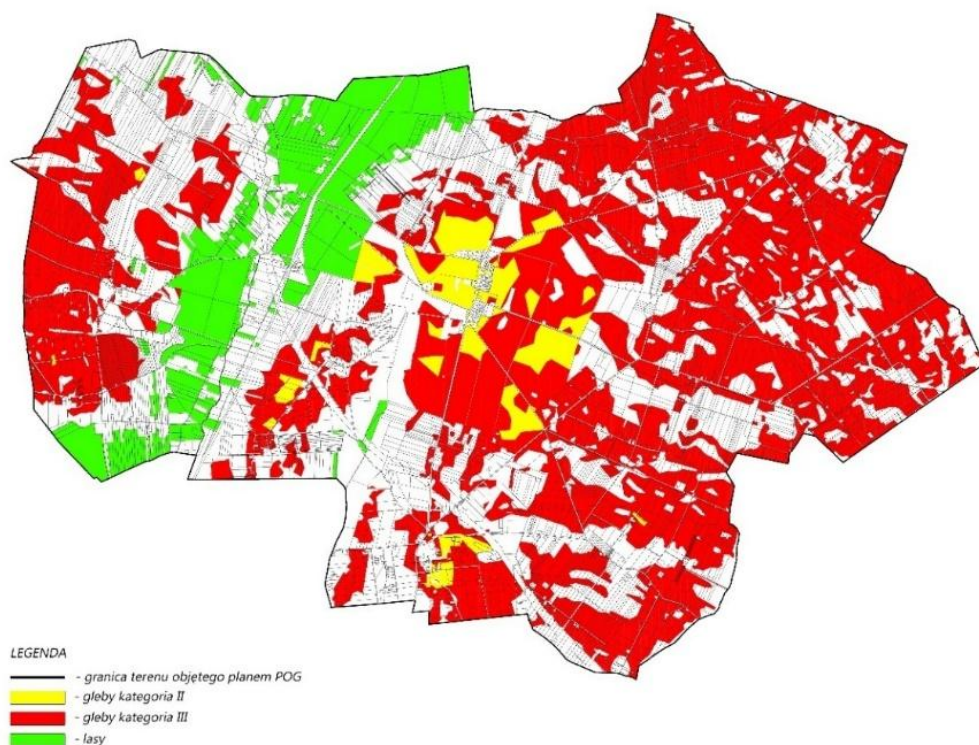
Rewitalizacji podlegać powinny budynki dworskie zaadaptowane na mieszkania socjalne (zespół dworski w Siemianowie), zaś rewaloryzacji – przydworskie parki.

Większość obiektów zabytkowych budynków dworskich nie znalazła się w obszarach uzupełnienia zabudowy. Z uwagi na zabezpieczenie możliwości przekształceń i rehabilitacji obiekty te są ujęte w strefach usługowych SU i w strefach zieleni i rekreacji SN.

3.13 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III oraz lasy. Na terenie gminy Strzelce grunty orne o wysokiej wartości użytkowej, klasyfikowane jako użytki rolne klas II-III, zajmują około 4412 ha, co stanowi około 59% wszystkich użytków rolnych, których jest w gminie łącznie 7650 ha. Użytki rolne klasy I w gminie Strzelce nie występują. W układzie przestrzennym gleby najwyższej jakości występują w środkowej i wschodniej części gminy w okolicach miejscowości: Strzelce, Kozia Góra, Niedrzaków, Długołęka, Muchnice, Rejmontów. Sójki, Muchnów. Ich żyzność sprzyja produkcji roślinnej o wysokiej intensywności, w tym uprawie zbóż -pszenicy, żyta oraz roślin pastewnych i okopowych, takich jak ziemniaki. Grunty te odgrywają kluczową rolę w gospodarce rolnej regionu. Warto podkreślić, że przekształcanie gruntów o wysokiej bonitacji na cele nierolnicze podlega ścisłym regulacjom prawnymi wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów, co podkreśla konieczność ich ochrony jako strategicznego zasobu gminy. Dane te podkreślają, że gmina Strzelce należy do czołówki obszarów z bardzo żyznymi glebami w Polsce.

GRUNTY ROLNE I LASY



rys. 5 - Grunty rolne i lasy

Źródło: opracowanie własne

Grunty leśne to tereny porośnięte drzewami i krzewami, przeznaczone głównie do celów leśnych, takich jak hodowla drzew, ochrona przyrody, rekreacja czy pozyskiwanie drewna. Lasy w gminie Strzelce pełnią ważne funkcje ekologiczne, ochronne oraz rekreacyjne. Ich powierzchnia wynosi około 802 ha, co stanowi około 9,0 % całkowitej powierzchni gminy. Dominują tu siedliska lasów świeżych i mieszanych świeżych, które charakteryzują się wysoką produktywnością i zdolnością do produkcji drewna o dobrej jakości i szybkim przyroście. Grunty leśne na terenie gminy są objęte nadzorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi i podlegają zarządzaniu przez Nadleśnictwo Kutno. Gospodarka leśna realizowana jest zgodnie z planami urządzenia gospodarstw leśnych, które uwzględniają potrzeby ochrony przyrody, zapewniając zrównoważone wykorzystanie zasobów leśnych.

Prowadzona polityka przestrzenna ma na celu ochronę gruntów rolnych klas I-III i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi, co jest także zgodne z zapisami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w Planie Ogólnym Gminy Strzelce zachowano cenne tereny gruntów rolnych klas II-III i leśnych poprzez wyznaczenie stref produkcji rolniczej (SR). Obszary te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie

z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

3.14 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w art. 248 ustawy

z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), mogą stanowić istotne zagrożenie dla środowiska, wynikające z potencjalnych awarii. Na obszarze gminy Strzelce nie występują tego typu zakłady, dlatego nie jest ona zagrożona ewentualnymi skutkami awarii technicznych w nich występujących.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

3.15. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Pas nadbrzeżny obejmuje obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza, składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.).

Gmina Strzelce nie znajduje się w granicach tego obszaru. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

4.1 Obiekty infrastruktury społecznej

4.1.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna jest ważnym elementem, wpływającym na jakość życia mieszkańców. Odpowiedni dostęp do tych obiektów jest jednym z zadań jednostek samorządu terytorialnego. Władze lokalne, w oparciu o zrównoważony rozwój, inwestują w jej rozbudowę, aby sprostać współczesnym wyzwaniom społecznym i demograficznym. Do infrastruktury społecznej zaliczyć można obiekty oraz instytucje związane z oświatą, opieką zdrowotną, życiem kulturalnym, społecznym, opieką socjalną oraz sportem.

W gminie Strzelce funkcjonują następujące placówki oświatowe:

1. Szkoła Podstawowa im. Szarych Szeregów w Strzelcach - ul. Szkolna 3, 99-307 Strzelce - główna placówka edukacyjna dla starszych dzieci w gminie,
 2. Szkoła Podstawowa w Klonowcu Starym - Klonowiec Stary 47a, 99-306 Klonowiec Stary- poczta Łąnięta.
- Budynki szkolne na terenie gminy Strzelce, znajdują się w dobrym stanie technicznym. Szkoła Podstawowa w Strzelcach dysponuje pełnowymiarową salą gimnastyczną.

Gmina Strzelce zapewnia również opiekę i edukację przedszkolną oraz żłobkową:

1. Gminne Przedszkole w Strzelcach - ul. Szkolna 3, 99-307 Strzelce (mieści się przy budynku szkoły podstawowej)
2. Gminny Żłobek "Leśne Skrzaty" w Strzelcach- ul. Główna 19, 99-307 Strzelce - to nowa placówka, która zapewnia opiekę nad najmłodszymi dziećmi.

W samej gminie Strzelce nie ma dużego Domu Pomocy Społecznej (DPS) o zasięgu powiatowym. Jednak gmina dysponuje kilkoma placówkami i formami wsparcia dla seniorów i osób potrzebujących:

Placówki i Formy Wsparcia w Gminie Strzelce:

1. Klub „Senior+”

Gmina Strzelce uruchomiła Klub „Senior+” w Strzelcach. Jest to placówka wsparcia dziennego dla mieszkańców gminy, którzy ukończyli 60 lat i są nieaktywni zawodowo. Zapewnia ona zajęcia aktywizujące, integracyjne i socjalizacyjne.

2. Dzienny Dom Opieki Medycznej (DDOM)

Choć nie jest to typowy DPS, w Klonowcu Starym (Gmina Strzelce) funkcjonuje Dzienny Dom Opieki Medycznej (lub ośrodek opiekuńczo-rehabilitacyjny), często powiązany z usługami normobarycznymi. Oferuje on wsparcie i rehabilitację dla osób przewlekle chorych i niesamodzielnych.

3. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej (GOPS)

GOPS w Strzelcach (ul. Leśna 1) zajmuje się organizowaniem i przydzielaniem różnych form wsparcia, w tym m.in. usług opiekuńczych świadczonych w miejscu zamieszkania oraz kierowaniem osób do placówek całodobowych (DPS-ów) na terenie powiatu.

Gmina Strzelce (powiat kutnowski) prowadzi działalność kulturalną głównie za pośrednictwem dwóch kluczowych instytucji:

1. Gminny Ośrodek Kultury (GOK) w Strzelcach - ul. Główna 10, 99-307 Strzelce

Działalność: GOK jest centrum życia kulturalnego w gminie. Zajmuje się organizacją różnorodnych form edukacji kulturalnej, imprez artystycznych, rozrywkowych i turystycznych.

Zespoły/Grupy: Pod patronatem GOK rozwija się amatorski ruch artystyczny, m.in. zespoły śpiewacze „Strzelce” i „Klonowianki”, grupy taneczne oraz grupa wokalna „Fama”.

2. Gminna Biblioteka Publiczna (GBP) w Strzelcach - ul. Leśna 1, 99-307 Strzelce (często mieści się w budynku Urzędu Gminy lub w jego pobliżu).

Działalność -zapewnia dostęp do zbiorów bibliotecznych (książki, czasopisma), a także organizuje wydarzenia edukacyjne

i kulturalne, takie jak warsztaty dla dzieci i spotkania autorskie.

Dodatkowe inicjatywy - instytucje te współdziałają w organizacji wielu cyklicznych imprez i wydarzeń, które wpisują się w lokalny kalendarz kulturalny, m.in.: Dożynki Gminne, Przeglądy Pieśni Ludowej (np. z udziałem Zespołu "Klonowianki").

Wycieczki do kina i na wydarzenia kulturalne poza gminą. Zajęcia i warsztaty dla dzieci i młodzieży (plastyczne, wokalne, taneczne). Można zatem stwierdzić, że oś kultury w Gminie Strzelce opiera się na działaniu GOK i GBP

Na terenie Gminy Strzelce (powiat kutnowski) działa jeden główny Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (NZOZ), który zapewnia podstawową opiekę medyczną oraz kilka placówek aptecznych. Zakłady Opieki Zdrowotnej. Główną placówką świadczącą usługi medyczne w ramach podstawowej opieki zdrowotnej (POZ) jest:

Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „ORMED” - ul. Leśna 1, 99-307 Strzelce. Zakres usług: NZOZ "ORMED" oferuje przede wszystkim usługi w ramach Podstawowej Opieki Zdrowotnej (lekarz POZ, pielęgniarka POZ, położna POZ). W placówce można znaleźć również poradnie specjalistyczne, takie jak Poradnia chorób wewnętrznych, Poradnia pediatryczna czy Poradnia neurologiczna, a także gabinet zabiegowy i punkt szczepień. Świadczona jest także pielęgniarska opieka długoterminowa.

Apteki i Punkty Apteczne. Na terenie gminy Strzelce funkcjonują placówki, które zapewniają dostęp do leków:

Apteka - ul. Leśna 1/2, Strzelce (sąsiaduje z ośrodkiem zdrowia).

W Gminie Strzelce (powiat kutnowski) najważniejsze obiekty infrastruktury sportowo-rekreacyjnej są powiązane

głównie ze szkołami oraz centralnym ośrodkiem gminnym.

Obiekty Sportowe

- o hala Sportowa przy Szkole Podstawowej w Strzelcach. Jest to najważniejszy i najnowocześniejszy obiekt sportowy w gminie. Służy nie tylko uczniom, ale jest także udostępniana do celów rekreacyjnych i treningów lokalnych klubów sportowych oraz organizacji imprez sportowych.
- o boiska Wielofunkcyjne (Orliki / Boiska przy szkołach). Przy szkołach dostępne są również bieżnie i skocznie do skoku w dal (często o nawierzchni tartanowej lub innej syntetycznej).
- o stadion (boisko) Piłkarskie w Strzelcach. Obiekt ten służy lokalnemu klubowi piłkarskiemu. Jest to trawiaste boisko wykorzystywane do treningów i rozgrywek ligowych.

Obiekty Rekreacyjne

- o ścieżki Rowerowe i Szlaki Turystyczne: Gmina Strzelce, dzięki swojemu rolniczemu i częściowo leśnemu charakterowi (wspomniane kompleksy leśne), posiada sieć dróg lokalnych oraz wyznaczonych szlaków idealnych do turystyki pieszej i rowerowej. Choć nie są to często wydzielone asfaltowe ścieżki, tereny są popularne wśród mieszkańców do rekreacji na świeżym powietrzu.
- o place Zabaw i Tereny Zielone: Przy szkołach i w centrach miejscowości znajdują się ogólnodostępne, nowoczesne place zabaw dla najmłodszych, które stanowią ważny element infrastruktury rekreacyjnej.

Dostęp do tych obiektów jest kluczowy dla lokalnej aktywności fizycznej, zarówno dla celów edukacyjnych, jak i rekreacyjnych.

W Gminie Strzelce (powiat kutnowski) działa pięć (5) jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP).

Są to następujące jednostki OSP:

- OSP Strzelce (często występuje jako OSP przy Hodowli Roślin Strzelce Sp. z o.o.)
- OSP Klonowiec Stary
- OSP Przyzórz (Przyzorzecze)
- OSP Długoleś
- OSP Muchnice Nowe

Te jednostki zapewniają bezpieczeństwo przeciwpożarowe i ratownictwo na terenie gminy, współpracując z Państwową Strażą Pożarną w Kutnie.

Z pięciu jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej działających w Gminie Strzelce, przynajmniej jedna jest włączona do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego (KSRG).

Jednostką włączoną do KSRG jest OSP Przyzórz (znana także jako OSP w Przyzorzcu). Została włączona do KSRG w 1997r.

Inne jednostki OSP w Gminie Strzelce (OSP Strzelce, OSP Klonowiec Stary, OSP Długoleś, OSP Muchnice Nowe) działają poza strukturami KSRG, ale są kluczowe dla lokalnego bezpieczeństwa, wzywane do działań ratowniczych w ramach podziału bojowego gminy.

Włączenie do KSRG oznacza, że OSP Przyzórz jest jednostką o wyższym poziomie wykształcenia, lepiej wyposażoną, i jest dysponowana do akcji ratowniczych na większym obszarze (nie tylko w swojej gminie) przez Państwową Straż Pożarną.

W Gminie Strzelce (powiat kutnowski) funkcjonuje parafia rzymskokatolicka, co oznacza, że znajduje się tam kościół parafialny. Jest to kościół parafialny, będący siedzibą Parafii Świętej Trójcy w Strzelcach.

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej przez gminę Strzelce polityki przestrzennej, ponieważ

odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach Planu Ogólnego Gminy Strzelce wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe (SU), które umożliwiają rozwój tych poszczególnych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje miejscowości. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

4.2. Infrastruktura transportowa

Infrastruktura transportowa Gminy Strzelce odgrywa kluczową rolę w rozwoju gospodarczym (głównie rolnictwie) i mobilności mieszkańców, opierając się na układzie drogowym oraz linii kolejowej. Sieć drogowa charakteryzuje się układem dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, z doskonałą bliskością do krajowych ciągów komunikacyjnych- tj. drogi krajowe i autostrady. Przez gminę przebiegają droga krajowa nr 60 oraz autostrad A1. Drogi powiatowe stanowią szkielet komunikacyjny gminy (łączna długość ok. 66 km.) Obejmują one m.in. trasy o następujących oznaczeniach numerycznych i literowych: xxxxE. Drogi gminne - sieć dróg gminnych jest największa (łączna długość ok. 98 km). Obejmują one drogi o wewnętrznych oznaczeniach cyfrowo -literowych: xxxxxE (bez numeracji ogólnokrajowej), nadawanych przez Urząd Gminy i Zarząd Dróg Powiatowych. Służą one jako uzupełniający układ komunikacyjny, umożliwiając dojazd do mniejszych miejscowości i obszarów wiejskich. Łączna długość wszystkich dróg w gminie, zarówno dróg publicznych jak i wewnętrznych wynosi ok. 220 km.

Infrastruktura Kolejowa i Transport Zbiorowy

Przez gminę przebiega Linia kolejowa nr 3 (magistrala Łódź–Toruń) z przystankiem w pobliżu gminy (np. Strzelce Kujawskie), co ułatwia mieszkańcom komunikację regionalną. Transport Publiczny opiera się na autobusowej komunikacji lokalnej i regionalnej, łączącej wsie z ośrodkiem gminnym i Kutnem.

4.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura techniczna odgrywa kluczową rolę w zapewnieniu mieszkańcom Gminy Strzelce podstawowych mediów. Efektywny system zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz dostępu do energii elektrycznej i gazu jest istotny dla komfortu życia i rozwoju gospodarczego.

Infrastruktura wodociągowa

Wskaźnik zwodociągowania w Gminie Strzelce jest bardzo wysoki i obejmuje większość gospodarstw domowych.

Źródłem zaopatrzenia w wodę są wody podziemne. Woda dostarczana jest poprzez ujęcia zlokalizowane w Strzelcach oraz innych miejscowościach gminy. Długość sieci wodociągowej na terenie gminy jest stale rozbudowywana, obejmując liczne kilometry rurociągów, aby zapewnić dostęp do wody w każdej miejscowości.

Infrastruktura kanalizacyjna

Sieć kanalizacyjna jest rozbudowywana systematycznie, ale nie obejmuje jeszcze 100% obszaru gminy. Ścieki z większości miejscowości są odprowadzane poprzez gminną sieć kanalizacji sanitarnej. W pozostałych obszarach wiejskich ścieki nadal są odprowadzane do zbiorników bezodpływowych (szamb), które są opróżniane taborem asenizacyjnym i wywożone do punktu zlewnego gminnej oczyszczalni ścieków. Oczyszczalnia ścieków funkcjonuje w Strzelcach i jest placówką mechaniczno-biologiczną, która obsługuje system kanalizacyjny gminy. Oczyszczone ścieki są odprowadzane do lokalnych cieków wodnych lub melioracyjnych.

Kanalizacja deszczowa występuje głównie w zurbanizowanych obszarach (miejscowość Strzelce), natomiast na terenach wiejskich wody opadowe są odprowadzane najczęściej do przydrożnych rowów melioracyjnych.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Gmina Strzelce jest zasilana w energię elektryczną z regionalnej sieci energetycznej. Kluczową rolę odgrywają Główne Punkty Zasilania (GPZ) zlokalizowane w sąsiednich gminach (w powiecie kutnowskim lub ościennych). Zasilanie odbiorców końcowych odbywa się za pomocą sieci średniego napięcia (SN, 15 kV), a następnie poprzez liczne stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz sieć niskiego napięcia (NN). Sieć SN jest zarządzana przez właściwy Rejon Energetyczny (np. w Kutnie lub Płocku), co zapewnia bieżącą eksploatację i monitorowanie.

Infrastruktura gazowa

Gmina Strzelce jest zaopatrywana w gaz przewodowy, który jest dostarczany z gazociągów wysokiego ciśnienia przebiegających przez region. Sieć gazu średniego ciśnienia obejmuje głównie centralną miejscowość – Strzelce – oraz sukcesywnie jest rozbudowywana do sąsiednich, większych wsi. Liczba mieszkańców korzystających z gazu ziemnego systematycznie rośnie.

Infrastruktura ciepłownicza

W Gminie Strzelce nie funkcjonuje scentralizowany system ciepłowniczy oparty np. na geotermii. Zaopatrzenie w ciepło oparte jest niemal całkowicie na indywidualnych źródłach ciepła. W domach i budynkach użyteczności publicznej (szkoły, urzędy) wykorzystywane są lokalne kotłownie opalane głównie węglem kamiennym, gazem ziemnym, olejem opałowym oraz nowszymi źródłami, takimi jak pompy ciepła i biomasa.

Infrastruktura Telekomunikacyjna

Usługi telekomunikacyjne realizowane są zarówno z wykorzystaniem telefonii przewodowej, jak i bezprzewodowej (sieć komórkowa).

Na sieć telefoniczną składają się zarówno starsze napowietrzne linie, występujące głównie na terenach wiejskich, jak i nowoczesne podziemne linie kablowe światłowodowe, które coraz częściej docierają do gospodarstw domowych.

Ograniczenia wynikające z Infrastruktury Technicznej

Przy planowaniu przestrzennym obowiązują ograniczenia mające na celu ochronę infrastruktury i zapewnienie bezpieczeństwa:

Wody i Kanalizacja: Nakaz podłączania nowej zabudowy do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej (gdzie jest dostępna) oraz przestrzeganie stref ochronnych ujęć wód.

Linie Elektroenergetyczne: Konieczność zachowania technologicznego pasa ograniczeń wzdłuż linii napowietrznych wysokiego i średniego napięcia (110 kV i 15 kV), gdzie ogranicza się lokalizowanie zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Gazociągi: Wymóg zapewnienia strefy kontrolowanej wzdłuż gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia, w której obowiązują zakazy dotyczące zabudowy, magazynowania i sadzenia drzew.

[illegible]

Źródło: opracowanie własne

Plan ogólny jest zgodny z Audytem krajobrazowym dla województwa łódzkiego, przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego,

w zakresie rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych.

A - krajobrazów przyrodniczych - kulturowo (zazwyczaj ekstensywnie) użytkowane, funkcjonujące głównie w wyniku działania procesów naturalnych,

Tabela nr 3 - Klasyfikacja typologiczna krajobrazów- wg Audytu krajobrazowego woj. Łódzkiego

Lp.	Grupa	typ	podtyp
1	A. Krajobrazy przyrodnicze	3. leśne	3a- z przewagą siedlisk borowych 3b - z przewagą siedlisk lasowych
2	B. Krajobrazy przyrodniczo – kulturowe	6. wiejskie	6c - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola 6d - z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola

			średniej wielkości
		8.podmiejskie i osadnicze	8e. wielkoobszarowe zespoły pałacowo – parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód.



rys. 7 - Krajobrazy priorytetowe

Źródło: opracowanie własne wg. Audytu krajobrazowego woj. łódzkiego.

Dla tych krajobrazów zostały wskazane poniższe rekomendacje i wnioski.

Przeprowadzenie analiz w kierunku możliwości objęcia ochroną obszarów o wartościach krajobrazowych, w ramach form ochrony przyrody, wskazanych w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Wskazano obszar doliny rzeki Ochni i Głogowianki do objęcia ochroną w formie Obszaru Chronionego Krajobrazu (poz. nr 178 w wykazie obszarów rekomendowanych do objęcia ochroną).

OBSZARY O WARTOŚCIACH PRZYRODNICZYCH



rys. 8 - Obszary o wartościach przyrodniczych

Źródło: opracowanie własne wg. Audytu krajobrazowego woj. Łódzkiego.

Charakterystyka zidentyfikowanych krajobrazów

- Krajobraz wiejski otwarty i rolniczy (dominant): obejmuje przeważającą część gminy. Charakteryzuje się dużymi, otwartymi polami ornymi na żyznych glebach (klasy III i IV).
- Krajobraz leśny i doliny cieków: Obejmuje kompleksy leśne (np. Siemianów, Klonowiec) i obszary związane z lokalnymi ciekami wodnymi, takimi jak rzeka Głogowianka.
- Krajobraz kulturowy osadniczy: dotyczy historycznych układów przestrzennych wsi, zwłaszcza Strzelec (siedziby gminy), mających znaczenie dla tożsamości regionu.

Główne rekomendacje dla Gminy Strzelce (Studium)

1. Ochrona Krajobrazu Rolniczego (dominujący typ)

- utrzymanie rolniczej funkcji wiodącej i ochrona przed chaotyczną, rozproszoną zabudową mieszkaniową poza zwartymi wsiami.
- ograniczenie zagospodarowania generującego wielkoskalowe uciążliwości sanitarne i wizualne.
- ochrona tradycyjnych śródpolnych zadrzewień i historycznych dróg polnych, które pełnią funkcję korytarzy ekologicznych i wizualnych.

2. Kształtowanie Zabudowy (obszary osadnicze)

- dopasowanie parametrów nowej zabudowy (wysokość, geometria dachu, materiały) do charakterystycznych cech zabudowy tradycyjnej występującej w danej jednostce osadniczej.
- wprowadzanie nowych obiektów na zasadzie uzupełnienia istniejącej linii zabudowy.
- ochrona walorów ekspozycyjnych dominant krajobrazowych, np. widoku na kościół parafialny.

3. Ochrona Przyrody i Krajobrazu Leśnego

- wykluczenie nowej zabudowy w obrębie zwartych kompleksów leśnych (np. Las Klonowiecki).
- ograniczenie działań prowadzących do degradacji środowiska w dolinach rzecznych i na terenach podmokłych.
- prowadzenie zrównoważonej gospodarki leśnej i wodnej.

4. Ochrona Stanowisk Kulturowych o zapewnienie jak najlepszego zachowania zabytków (np. kościoły, historyczne dwory) oraz stanowisk archeologicznych.

Wniosek: Gmina Strzelce, realizując politykę przestrzenną, powinna przestrzegać tych rekomendacji, aby zachować wartość krajobrazową, historyczną i przyrodniczą.

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego).

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.

W planie ogólnym uwzględniono wymagania, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych.

W „Podstawowym opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby planu ogólnego Gminy Strzelce”, opracowanym w 2024 r. sformułowano wnioski z analiz i ocen, w tym określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Na etapie planowania zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego obszaru, a także w trakcie podejmowania jakichkolwiek działań na tym terenie, należy uwzględnić elementy wynikające z uwarunkowań ekofizjograficznych :

- dalsza regulacja gospodarki wodno - ściekowej,
- dalsza regulacja stanu higieny atmosfery,
- rozwiązywanie problemów gospodarki odpadami przemysłowymi i komunalnymi, (w tym niebezpiecznymi), likwidacja miejsc nielegalnego gromadzenia odpadów,
- ochrona terenów przyrodniczo – czynnych (dążenie do zachowania ciągów dolinnych pełniących funkcje przyrodniczo – ekologiczne i objęcie ich ochroną prawną)
- rozpoznanie zagrożenia hałasem na terenie gminy poprzez wykonanie badań klimatu akustycznego,
- adaptacja obszaru gminy do zmian klimatu poprzez kształtowanie zielono-błękitnej infrastruktury – wyposażenie terenów zabudowy w zieleń oraz zbiorniki wodne.

Zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Strzelce, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.

7.1. Podstawa prawna:

- art. 13b pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- 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 z późn. zm.).

7.2. Metodologia obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Strzelce.

Zgodnie z § 3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023r. w sprawie projektu

planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych takich jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

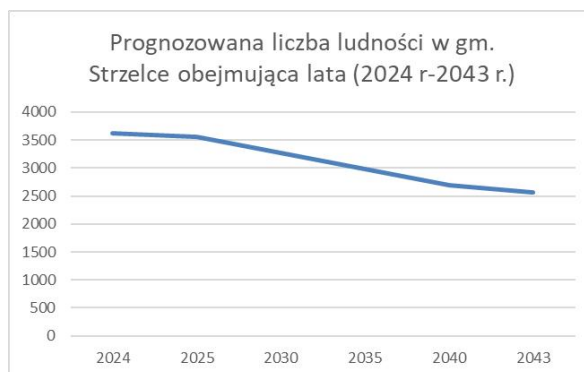
Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Strzelce (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej GUS www.stat.gov.pl (aktualizacja z 18.07.2024 r.), przyjęto dane wynikające z w/w prognozy demograficznej dla gminy Strzelce, a następnie powiększono ją o 5%.

Ze względu na fakt, że najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy Strzelce udostępniane przez statystykę publiczną pochodzą z 2024r. do obliczeń przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od 2023 r. czyli 2043r.

Tabela Nr 4 - Prognozowana liczba ludności w gminie Strzelce obejmująca najbliższe 20 lat (2024 r.-2043 r.)

rok	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
liczba ludności	3 628	3 555	3 494	3 437	3 394	3 333	3 277	3 218	3 157	3 097
rok	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
liczba ludności	3 038	2 979	2 920	2 875	2 821	2 767	2 708	2 661	2 613	2 562

Źródło: GUS dane wg stanu z 31.12.2024 r



rys. 9 - Prognozowana liczba ludności w gminie Strzelce
obejmująca lata (2024-2043r)

Źródło: GUS dane wg stanu z 31.12.2024 r.

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Strzelce prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 2\,562 + 128,1 (5\%) = 2690,1 \text{ os.}$$

$M_{20} = 2690 \text{ os.}$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie PUM_0

– zgodnie z najnowszymi danymi GUS - PUM_0 na rok 2024 wyniosła: 111 686 m²

gdzie:

$$PUM_0 = P_0 \times \text{aktualna liczba mieszkańców gminy}$$

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

Wg danych GUS w 2024 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 30,3 m².

$P_0 = 30,3 \text{ m}^2/\text{os}$

Aktualna liczba mieszkańców gminy wynosi: 3686 os.

$$PUM_0 = 30,3 \text{ m}^2/\text{os} \times 3686 \text{ os.} = 111\,685,8 \text{ m}^2$$

$PUM_0 = 111\,686 \text{ m}^2$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P_{20}

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru:

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

gdzie:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,3 m²/os. – najnowsze dane

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 25,6 m²/os (rok 2014),

tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 30,3 - 2 \times 25,6 = 90,9 - 51,2 = 39,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Wyliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wykonano zgodnie z jednym ze wzorów zawartych w § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

Wyliczona prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20} jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca. Z tego względu, na podstawie § 3 ust. 8 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. 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z poniższym wzorem zawartym w § 3 ust. 2 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.):

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

$$M_{20} = 2690 \text{ os.}$$

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$$PUM_0 = 111\,686 \text{ m}^2$$

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 2690 - \frac{111\,686}{40} = 2690 - 2792 = -102 \text{ os.}$$

$$ZAP = -102 \text{ osoby}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Strzelce wynosi 500 osób, zgodnie z §3 ust.9 pkt 2) 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.).

ZAP = 500 osób

W gminie Strzelce nie zachodzą przesłanki uzasadniające określenie wyższego zapotrzebowania, niż wynika to z obliczeń, dotyczące szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 3 ust. 10 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.).

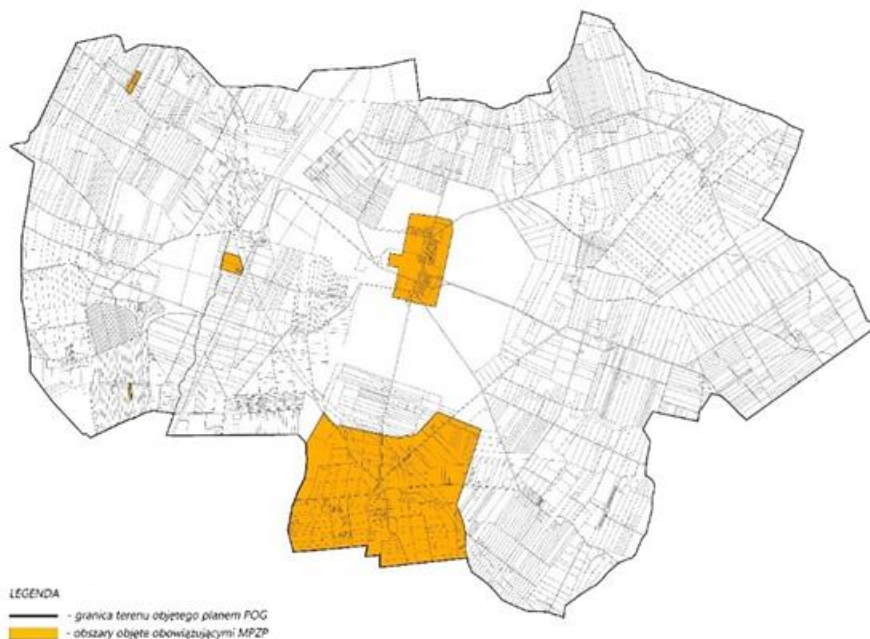
III. STREFY PLANISTYCZNE , OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, STANDARDY URBANISTYCZNE

8.WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY.

Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art.13 c ust.2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Następnie przeprowadzono obliczenia potwierdzające spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13 d ust. 1 albo 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W rozdziale II pkt 7.2, określono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 500 osób. W toku dalszego postępowania wyliczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art.13c ust.2 pkt 1-3 ustawy.

8.1.Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy w tym obszary, na których określono wg. obowiązujących mpzp przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

OBOWIĄZUJĄCE PLANY MIEJSKOWE



rys. 10 - Obowiązujące plany miejscowe

Źródło: opracowanie własne

Według stanu na grudzień 2025 rok u w gminie Strzelce obowiązuje 6 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich szczegółowy wykaz zaprezentowano w tabeli nr 5. Pokrycie planami wynosi jedynie ok. 8,1%. Taka sytuacja planistyczna powodująca brak odpowiednich narzędzi prawnych do zapewnienia zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy, powinna stanowić przedmiot szczególnej uwagi władz lokalnych. Brak narzędzi planistycznych może prowadzić do konfliktów społecznych, kolizji zagospodarowania przestrzennego, trudności w zarządzaniu infrastrukturą oraz degradację krajobrazu kulturowego i naturalnego. Obszary, które nie posiadają dokumentów planistycznych mogą być narażone na pojawienie się niekontrolowanego rozwoju zabudowy.

Tabela nr 5 - Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Strzelce.

Tytuł planu	Nr uchwały	Powierzchnia [ha]	Nr Dziennika Urzędowego Woj. łódzkiego
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid.: 89/7, 89/8, 89/13 i 144/2 w miejscowości Sójki gmina Strzelce	Uchwała nr IV/33/19 Rady Gminy Strzelce	2,5	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2019 r. poz.1884
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Sójki gmina Strzelce	Uchwała nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce	540,0	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz.2387
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 221 w miejscowości Klonowiec Stary, obręb Klonowiec Stary, gmina Strzelce	Uchwała nr XXI/130/2017 Rady Gminy Strzelce	0,95	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz.2263
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Niedrzew Pierwszy – działki nr ewid.15/1 i 15/2	Uchwała nr XXVIII/143/2009 Rady Gminy Strzelce	3,0	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 178 z 2009 r. poz.1640
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Zgórze – działki nr	Uchwała nr XXIV/124/08 Rady Gminy Strzelce	8,5	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 33 z 2009 r. poz.380

ewid.40/3 i 38/3			
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Strzelce	Uchwała nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Strzelce	110,0	Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 277 z 2005 r. poz.2688

8.2 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust.2 pkt 1-3 ustawy.

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 w sposób określony w §3 ust. 11 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, 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.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, takich jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową, zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze. W gminie Strzelce nie występuje zabudowa letniskowa w obszarach objętych MPZP, nie ma też terenów niezabudowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Do obliczeń terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 12.10.2024 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.



Rys.11 Strefy planistyczne w obowiązujących MPZP
Źródło: opracowanie własne

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach, które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na dwa rodzaje: Mn i UMN, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych.

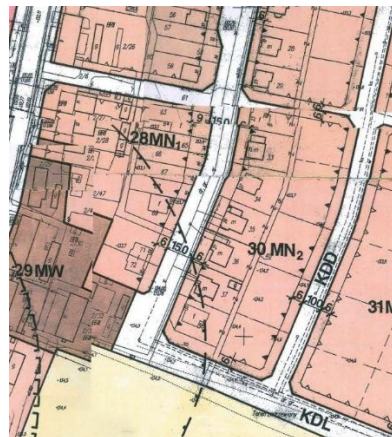
Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. $502\,000,0\text{ m}^2 = 50,2\text{ ha} = 0,502\text{ km}^2$.

Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo - mieszkaniową wynosi ok. $168\,000,0\text{ m}^2 = 16,8\text{ ha} = 0,168\text{ km}^2$.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy w pierwszej kolejności teren (rys.12 i 12a) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony przy ul. Słonecznej, dla którego obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXVIII/151/05 Rady Gminy Strzelce z dnia 29 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w miejscowości Strzelce.



rys. 12 - ul. Słoneczna- sytuacja –
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna



rys. 12a - ul. Słoneczna -fragment MPZP –
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 6 - Dane z EGiB do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Lp.	Nr działki	Powierzchnia zabud.budynku mieszkalnego	Ilość kondygnacji	Suma powierzchni wszystkich kondygnacji	Powierzchnia zabud.budynku niemieszkalnego	Powierzchnia działki
		P_m			P_{nm}	
1	32	132	2	264	-----	628
2	33	122	2	244	-----	646
3	34	101	3	303	-----	716
4	36	129	3	387	-----	630
5	37	120	2	240	28	630
6	38	117	2	234	38	612
7	62	112	3	336	-----	470
8	65	86	2	172	40	337
9	69	123	2	246	-----	503
10	71	259	2	518	-----	603
		$\Sigma 1301$		$\Sigma 2944$	$\Sigma 106$	$\Sigma 5775$
11	68	-----	-----	-----	15	306
					$\Sigma 121$	$\Sigma 6081$

1. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej (WIZ) : $2944/5775 = 0,5/10 = 0,05$
2. Średni procent powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi : $1301/5775 = 22,5\% \approx 23\%$
3. Średnia liczba kondygnacji budynków : $23/10 = 2,3 \approx 2,5$

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię zabudowy wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Wyliczono średnią intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy , która wyniosła 0,05 (WIZ) , średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 22,5%, a średnia liczba

kondygnacji budynków wynosi 2,3 .

Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa) – WMN

$$WMN = P_m / P_{total} \times 100\%$$

gdzie:

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

P_m – łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w wyodrębnionym obszarze

P_{total} – łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w wyodrębnionym obszarze

$$W_{MN} = 1301/1422 = \mathbf{0,91}$$

gdzie:

P_m - 1301 m²

P_{TOTAL} - 1301 + 121 = 1422 m²

Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną W_{MN} , został uwzględniony przy obliczaniu Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto.

$$P_{MN} = P_N \times W_{MN}$$

gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

P_N – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m² (ustalona na podstawie EGIB oraz BDOT 10K).

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wyodrębnionym obszarze

$$P_{MN} = 502\,000 \times 0,91 = \mathbf{456\,820\,m^2}$$

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnie niezaliczoną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnie całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

gdzie:

P_{UMN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

$$P_{UMN} = 456\,820 \times 0,05 \times 0,7 = \mathbf{15\,988,7\,m^2}$$

Następnie do dalszych obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy tereny (rys. 13 i 13a) zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową usługowo – mieszkaniową w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Są to teren położony przy drodze gminnej nr 102 423 E (dz. nr ewid.146 - 0025) oraz drodze powiatowej nr 2139 E (dz. nr ewid.143/1 - 0025) , dla których obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Sójki gmina Strzelce .



rys. 13 - Sójki- sytuacja –
zabudowa mieszkaniowo- usługowa



rys. 13a - Sójki -fragment MPZP –
zabudowa mieszkaniowo - usługowa

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 7- Dane z EGiB do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej

Lp.	Nr działki	Pow. zab. bud. mieszk.	Ilość kondygn.	Suma powierzchni wszystkich kondygnacji	Pow. zabud. bud. niemieszkalnych	Pow. działki
1	99/2	188	1	188	-----	1051
2	99/10	135	1	135	-----	2350
3	99/11	143	2	286	41	2558
4	99/12	277	2	554	116; 22	4395
5	101/3	124	1	124	17; 85; 19	2418
		Σ 867	Σ 7	Σ 1 287	Σ 300	Σ 12 772

1. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej (W_{iz}): $12\ 87/12\ 772 = 0,10/5 = 0,02$
2. Średni procent powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi: $86\ 700/12\ 772 = 6,79\ \% \approx 7\ \%$
3. Średnia liczba kondygnacji budynków: $7/5 = 1,4 \approx 1,5$

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię zabudowy wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione.

Wyliczono średnią intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy, która wyniosła 0,02 (W_{iz}), średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 7,0 %, a średnia liczba kondygnacji budynków wynosi - 1,5.

Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa) – W_{MN}

$$W_{MN} = P_m / P_{total} \times 100\%$$

gdzie:

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługowo-mieszkaniową (U-MN) w obowiązujących MPZP

P_m – łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w wyodrębnionym obszarze

P_{total} – łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w wyodrębnionym obszarze

$$W_{MN} = 867/1587 = 0,55$$

gdzie:

P_m - 867 m²

P_{TOTAL} - 1287 + 300 = 1587 m²

Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną W_{MN} , został uwzględniony przy obliczaniu szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto.

$$P_{MN} = P_N \times W_{MN}$$

gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

P_N – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m² (ustalona na podstawie EGiB oraz BDOT 10K).

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w wyodrębnionym obszarze

$$P_{MN} = 168\,000 \times 0,55 = 92\,400 \text{ m}^2$$

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy pomnożyć szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnie niezaliczoną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnie całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

gdzie:

P_{UMN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m²

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

$$P_{UMN} = 92\,400 \times 0,02 \times 0,7 = 1\,293,6 \text{ m}^2$$

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników charakteryzujących istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz mieszkaniową dopuszczoną na terenie o przeznaczeniu zabudowy usługowo – mieszkalnej U-MN w gminie Strzelce, dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów, co wyrażone zostało w tab. 8.

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca (źródło:GUS).

$$Ch_{MN} = P_{UMN} / 31,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

gdzie: - Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela nr 8 - Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz mieszkaniowo-usługową

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto[m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej[m ²]
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{Iz}		P _{U_{MN}}
MN	502 000,00	0,91	456820,0	0,05	70%	15988,7
MN-U	168 000,00	0,55	92400,0	0,02	70%	1293,6
Razem						17282,3
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						31,0
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców [Ch _{mn}]						557,5

Źródło : opracowanie własne

Chłonność terenów niezabudowanych , przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 558 osób.

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, PRZEZNACZONYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH DLA ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach przeznaczonych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) pod zabudowę zagrodową, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosi ok. 308 0000 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy zagrodowej wybrano jako wzorcowy teren (rys. 14 i 14a) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową zagrodową w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony w obrębie Sójki, dla którego obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XXI/131/2017 Rady Gminy Strzelce z dnia 29 marca 2017 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w miejscowości Sójki gmina Strzelce .



rys. 14 - Sójki- sytuacja – zabudowa mieszkaniowo- usługowa



rys. 14 a - Sójki -fragment MPZP – zabudowa mieszkaniowo - usługowa

Źródło: opracowanie własne

Tabela nr 9 - Dane z EGİB do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej

Lp.	Nr	Pow.zab.	Ilość	Suma powierzchni	Pow. zabud. bud.	Pow. działki-
-----	----	----------	-------	------------------	------------------	---------------

	działki	bud.mieszk.[m ²]	kondygn.	wszystkich kondygnacji mieszk.[m ²]	niemieszk.[m ²]	siedliska[m ²]
1	106/1	85	1	85	29; 64; 78	2177
2	107/1	71	1	71	71	1067
3	107/2	65	1	65	47	794
4	108/2	94	1	94	91; 49	1403
5	116/1	73; 122	1; 2	317	15;72;41;132;36;105	2848
6	117	88	3	264	66;22;24;294;78	2511
7	119	117	1	117	300; 66; 45	2804
		Σ 715	Σ 11	Σ 1 013	Σ 1 725	Σ 13 604

1. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej (WIZ) :1013/13604 = 0,07/7= 0,01
2. Średni procent powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi : 71500/13604=5,26 % ≈ 5,3 %
3. Średnia liczba kondygnacji budynków : 11/8 = 1,38 ≈ 1,5

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnie działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,01 średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 5,3%, a średnia liczba kondygnacji budynków wynosi 1,5.

Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami budynków (zabudowa gospodarcza, produkcji rolnej, techniczna) – RMR

$$W_z = P_m / P_{total} \times 100\%$$

gdzie:

W_z – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinnąw zabudowie zagrodowej

P_m – łączna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych w wyodrębnionym obszarze

P_{total} – łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków w wyodrębnionym obszarze

$$W_z = 715/2440 = 0,29 \%$$

gdzie:

P_m – 715

P_{total} – 715 +1725 = 2440

Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną WMN , został uwzględniony przy obliczaniu szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto.

$$P_z = P_N \times W_z$$

gdzie:

P_z -n – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto w m²

P_{n-z} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m² (ustalona na podstawie EGİB oraz BDOT 10K).

W_z – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę zagrodowa w wyodrębnionym obszarze

$$P_z\text{-n} = 308\,000 \times 0,29 = 89\,320 \text{ m}^2$$

Następnie, aby obliczyć szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej należy pomnożyć szacunkową

powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto przez szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UZ} = P_Z \times W_{IZ} \times 70\%$$

gdzie:

P_{UZ} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy zagrodowej w m^2

P_Z – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy zagrodowej

$$P_{UZ} = 89\,320 \times 0,01 \times 0,7 = 625,24 \text{ m}^2$$

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy zagrodowej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca (źródło GUS).

$$Ch_Z = P_{UZ} / 31,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

gdzie:

Ch_Z – chłonność terenów zabudowy zagrodowej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela nr 10 - Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową

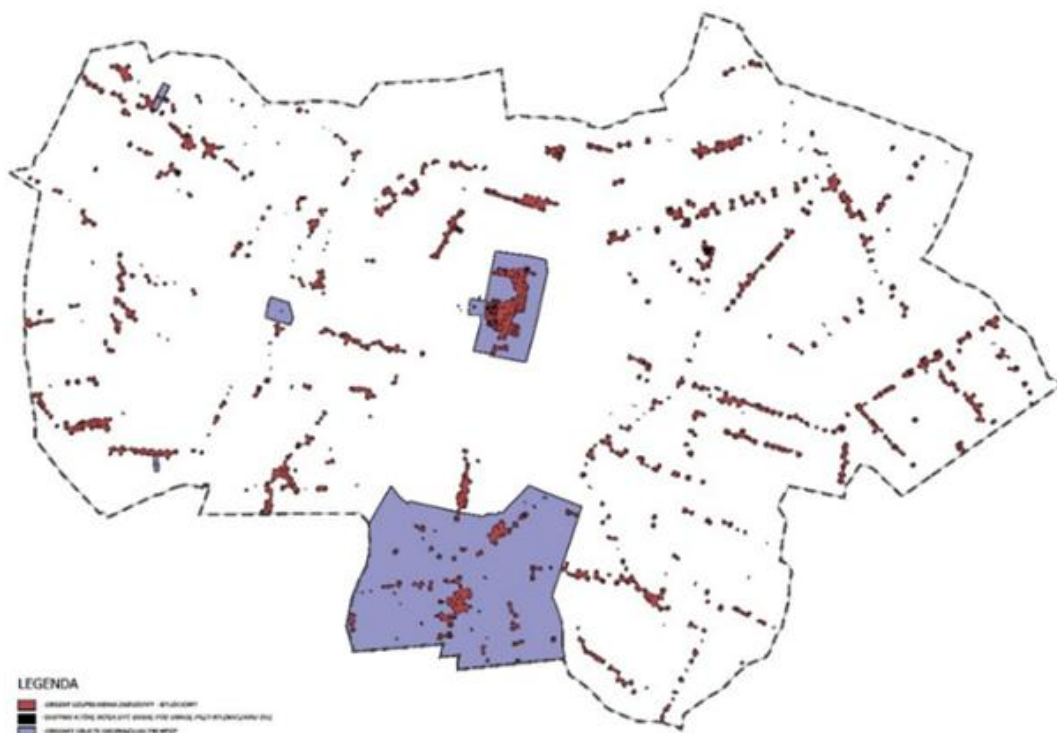
Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m^2]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową zagrodowej	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę zagrodową netto [m^2]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej zagrodowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej zagrodowej [m^2]
	P_Z	W_Z	P_{MN}	W_{IZ}		PU_{MN}
MNR	308 000,0	0,29	89 320,00	0,01	0,7	625,24
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m^2]						31
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców [Ch_{mn}]						20

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy zagrodowej wynosi 20 osób.

CHŁONNOŚĆ NIEZABUDOWANYCH TERENÓW MIESZKANIOWYCH W OBSZARACH UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, POZA TERENAMI PRZEZNACZONYMI W PLANACH MIEJSCOWYCH DLA FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Niezabudowane tereny mieszkaniowe w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), poza obowiązującymi planami miejscowymi występują tylko w dwóch strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2

pkt 1-3 ustawy. Są to: wielofunkcyjna strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) oraz wielofunkcyjna strefa zabudowy zagrodowej (SZ).



Rys. 15 Obszary uzupełnienia zabudowy - wyznaczenie obszarów docelowych

Źródło: opracowanie własne

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wyliczono powierzchnię tych terenów w sposób określony w tabeli nr 11:

Dla uproszczenia wyliczeń, w strefie wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) przyjęto wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej, takie jak w strefie wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej (SZ).

Tabela nr 11 - obszary uzupełnienia zabudowy (poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych) – tereny niezabudowane

	Powierzchnia obszaru OUZ łączna (ha)	Powierzchnia terenów zabudowanych na podstawie danych z EGİB i BDOT10k (ha)poza MPZP	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha) [4] = [2]-[3] poza MPZP	Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie (ha)poza MPZP	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha) [6] = [4] + [5]
1	2	3	4	5	6
W obrębie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinna SJ i	267,71	267,11	0,59	4,13	4,72

zabudową zagrodową SZ					
-----------------------	--	--	--	--	--

łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha), w obszarach uzupełnienia zabudowy (poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych) wynosi 4,72 ha = **47 200 m²**.

Następnie ustalono na podstawie danych z EGiB powierzchnię terenów, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa, a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref zabudowy mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy).

Powierzchnia tych terenów wynosi: **14 453 m²**.

łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarze uzupełnienia zabudowy wynosi:

$$P_{OUZ} = 47\,200\text{ m}^2 + 14\,453\text{ m}^2 = \mathbf{61\,653\text{ m}^2}$$

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w tab. 12.

Tabela nr 12 - Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

Funkcja terenu	Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w OUZ brutto[m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w OUZ netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej w OUZ	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej OUZ [m ²]
	P _{ouZ}	W _z	P _{ouZ}	W _{IZ}		PU _{ouZ}
SJ i SZ	61 653	0,29	17 879	0,01	0,7	125,2
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						31
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców [Ch _{mn}]						4

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi **4 osoby**.

łącznie chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Strzelce wynosi:

$$\mathbf{Ch_{mn} = 582\text{ osoby}}$$

9. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi 582 osób.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 – letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych, wynika, że chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową przewyższa zapotrzebowanie o 68 osoby.

$$650 - 582 = 68 \text{ osób}$$

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi 116,4% zapotrzebowania i mieści się w 130 % ustawowego limitu chłonności.

Oznacza to, że w planie ogólnym można wyznaczyć kolejne strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest mniejsza niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 650 osób.

W związku z powyższym łączna powierzchnia dodatkowej strefy mieszkaniowej jednorodzinnej SJ, na którą jest największe zapotrzebowanie (co wynika ze złożonych wniosków do planu), obliczona została według następującej zasady:

- a) – założono średnią wielkość działki budowlanej dla SJ - 1500 m²
 - b) - przyjęto średnią wielkość gospodarstwa domowego dla SJ - jako 3 osoby
 - c) – na podstawie wyliczonej powierzchni terenów netto wyliczono powierzchnie terenów brutto stosując wskaźnik korygujący -1,5- (jako tereny dodatkowe dla dróg lokalnych, zieleni osiedlowej, usług podstawowych i in.)
- 1) ilość gospodarstw domowych dla SJ: 68 os./ 3os. = 22,66 os. ≈ 23 gospodarstwa domowe
 - 2) powierzchnia terenów netto dla SJ: 23 gosp. domowe x 1500 m² = 34 500 m² = 3,45 ha
 - 3) powierzchnia terenów brutto dla SJ : 3,45 ha x 1,5 = **5,175 ha**

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym wyznaczono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

10. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy Strzelce określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w Planie Ogólnym Gminy Strzelce obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) SU – strefy usługowe,
- 5) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego.
- 6) SP - strefa gospodarcza
- 7) SR – strefy produkcji rolniczej,
- 8) SI – strefy infrastrukturalne,
- 9) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- 10) SC – strefy cmentarzy,
- 11) SG – strefy górnictwa,
- 12) SO – strefy otwarte,
- 13) SK – strefy komunikacyjne

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. Dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do 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 (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
maksymalnej wysokości zabudowy,
maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych. Rozpatrzenie wniosków wpłynęło także na wyznaczenie nowych stref gospodarczych oraz usługowych, co jest zgodne z polityką gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika

z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 5 – Gminny katalog stref planistycznych.

11. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.

11.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Strzelce i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k oraz danymi udostępnionymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poddębicach.

Z przedmiotowych baz wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

budynki przemysłowe o symbolu 101 lub p,

– budynki handlowo-usługowe o symbolu 103 lub h,

– budynki biurowe o symbolu 105 lub b,

– budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 lub z,

– budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 lub k,

– pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 lub i,

– budynki mieszkalne o symbolu 110 lub m.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni gminy.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia wynosiła :

$$P_b = 343,988 \text{ ha}$$

Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

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

gdzie:

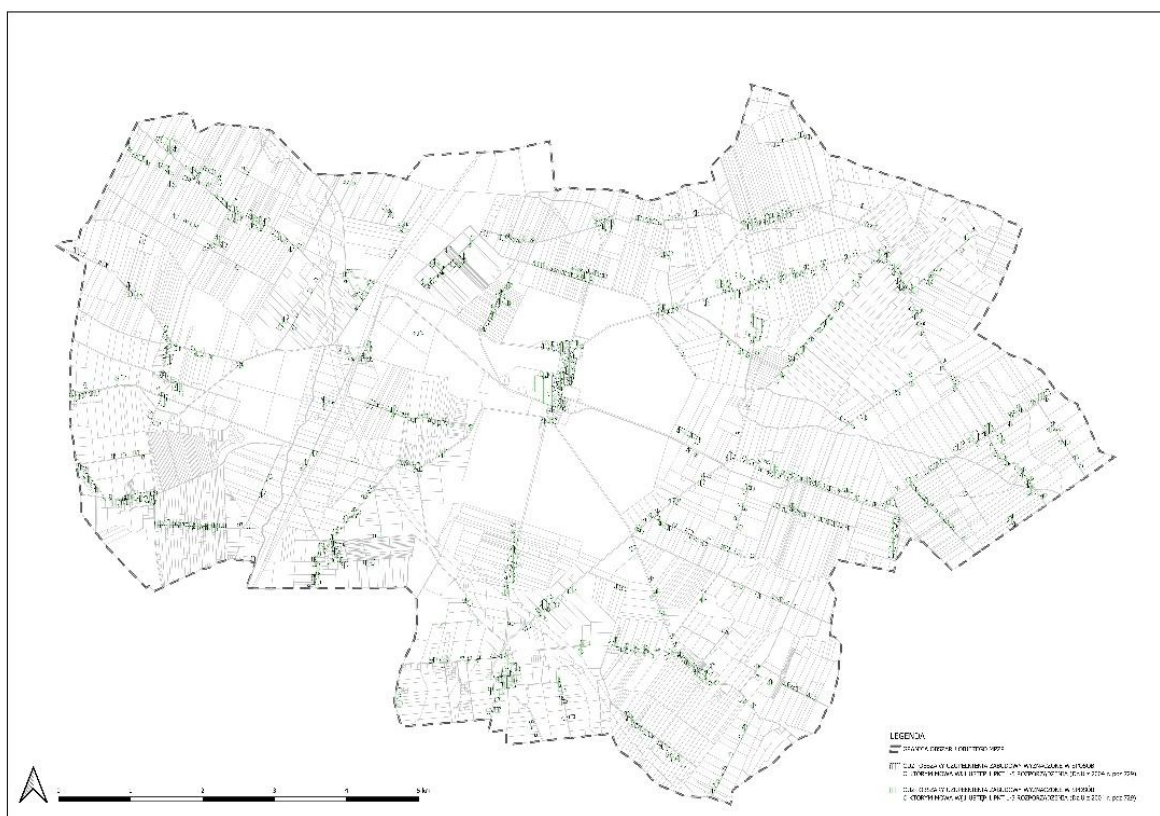
P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej miasta.

Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Strzelce został powiększony zgodnie z powyższym wzorem. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 262,851 ha , tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.



Rys. 16 Obszary uzupełnienia zabudowy - wyznaczenie granic

Źródło: opracowanie własne

11.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

w planie ogólnym można wyznaczyć obszary zabudowy śródmiejskiej. Obszar zabudowy śródmiejskiej – to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W Planie Ogólnym Gminy Strzelce nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

12. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU W POLITYCE PRZESTRZENNEJ GMINY

Niniejszy rozdział definiuje mechanizmy integracji kluczowych uwarunkowań rozwoju Gminy Strzelce w strukturze planu ogólnego. Proces ten oparto na pogłębionej analizie czynników prawnych, środowiskowych, społeczno-gospodarczych oraz infrastrukturalnych.

Podstawę prawną opracowania stanowi art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania mają na celu nie tylko realizację wymogów ustawowych, ale przede wszystkim zapewnienie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, łączącego funkcje gospodarcze z ochroną przyrody.

Kluczowe założenia projektowe:

- **Struktura stref:** W wyznaczonych strefach planistycznych wprowadzono zróżnicowane profile funkcjonalne (podstawowe oraz dodatkowe), co pozwala na elastyczne i efektywne gospodarowanie przestrzenią.
- **Integracja dokumentów:** Plan syntetyzuje wytyczne z dokumentów strategicznych, planów ochrony zabytków oraz analiz branżowych dotyczących struktury funkcjonalno-przestrzennej.
- **Zgodność prawna:** Uwzględniono rygory wynikające z Prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz przepisów o ochronie zabytków.

Tabela nr 13 : Zestawienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Strzelce

Kategoria uwarunkowań	Szczegółowy zakres i sposób uwzględnienia w planie
Strategia i Planowanie Regionalne	• Polityka lokalna i ponadlokalna: Zapewniono pełną spójność ze strategią rozwoju gminy poprzez harmonijne wyznaczenie terenów pod mieszkalnictwo, usługi oraz produkcję rolną. • Plan Województwa: Utrzymano zgodność z planem zagospodarowania województwa łódzkiego, w tym w zakresie modernizacji linii kolejowej. • Struktura funkcjonalna: uwzględniono historyczny układ komunikacyjny i dominujące kierunki zagospodarowania, wzmacniając sektor usługowy i rolniczy.
Środowisko i Zasoby Naturalne	• Ochrona przyrody: Ograniczono zabudowę na rzecz stref zieleni, rekreacji i terenów otwartych, chroniąc ciągłość systemów przyrodniczych. • Gospodarka wodna: Na gruntach zmeliorowanych wprowadzono ochronę utrzymującą równowagę retencyjną pól. • Zasoby niedostępne: Wskazano, że na terenie gminy nie występują obszary ochronne ujęć wody oraz zbiorników wód śródlądowych.
Bezpieczeństwo i Zagrożenia	• Ryzyko powodziowe: Skutecznie ograniczono ekspansję zabudowy w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, kierując inwestycje na tereny pozazalewowe. • Stabilność gruntu: Potwierdzono brak występowania ruchów masowych ziemi na obszarze gminy. • Uciążliwości: Nie stwierdzono obecności obszarów ograniczonego użytkowania.
Dziedzictwo i Kultura	• Ochrona zabytków: Wprowadzono limity wysokości zabudowy, zwiększono wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej oraz wyznaczono strefy zieleni w sąsiedztwie obiektów chronionych. • Obszary szczególne: Potwierdzono brak pomników zagłady oraz obszarów uzdrowiskowych na terenie gminy.
Geologia i Przemysł	• Surowce: Uwzględniono udokumentowane złoża kopalin; jednocześnie wskazano brak terenów górniczych oraz instalacji do podziemnego składowania CO₂.
Infrastruktura i Rewitalizacja	• Tereny zamknięte: Uwzględniono obszary zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, związane z przebiegiem linii kolejowych. • Przekształcenia: Wskazano, że gmina nie posiada obszarów wymagających rekultywacji, remediacji ani terenów zdegradowanych objętych rewitalizacją.

Strategia rozwoju gminy (lub strategia ponadlokalna) to kluczowy dokument o charakterze długofalowym. To właśnie w nim samorząd diagnozuje lokalne potrzeby, ocenia potencjał rozwojowy i wyznacza główne kierunki działań – w tym zasady polityki przestrzennej.

Wszechstronna reforma planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., fundamentalnie zmieniła rolę tego dokumentu. Nowe przepisy nakładają na gminy obowiązek przygotowania strategii w zupełnie nowej formule. Docelowo ma ona przejąć i integrować te elementy polityki przestrzennej, które do tej pory znajdowały się w likwidowanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z przepisami przejściowymi (art. 51 ustawy wprowadzającej reformę - Dz.U. 2023 poz. 1688), przy tworzeniu nowego planu ogólnego gminy uwzględnia się ustalenia dotychczasowej strategii rozwoju pod warunkiem, że procedurę jej sporządzania lub aktualizacji rozpoczęto po wejściu w życie reformy, czyli od 24 września 2023 r.

Sytuacja prawno-planistyczna gminy Strzelce (powiat kutnowski) w pełni wpisuje się w te wymagania. Nowa Strategia Rozwoju Gminy Strzelce na lata 2025–2035 została przyjęta Uchwałą nr XXVI/121/26 Rady Gminy Strzelce z dnia 23 stycznia 2026 r. Ponieważ dokument ten został przygotowany i uchwalony na podstawie nowych przepisów (po 24 września 2023 r.), zawarta w nim polityka przestrzenna spełnia aktualne wymogi ustawowe. W konsekwencji, jej ustalenia zostały w pełni uwzględnione przy sporządzaniu obecnego projektu Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

Spójność ustaleń Strategii Rozwoju Gminy Strzelce na lata 2025 -2035 oraz Planu Ogólnego Gminy Strzelce.

Lp.	Temat / Zakres polityki przestrzennej	Cele i kierunki (Model Struktury)	Strefy planistyczne i zapisy w gminnych standardach urbanistycznych
1	Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu	Zachowanie zasobów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią, dostosowane do potencjału przyrodniczego i rolniczego.	Strefy Otwarte SO (1SO - 10SO): ochrona systemu przyrodniczego, wód i krajobrazu dolinnego; uwzględniono projektowany <i>Obszar Chronionego Krajobrazu Ochnia—Głogowianki</i>. Strefy Zieleni i Rekreacji SN (36SN–38SN): ochrona zielonej infrastruktury i parków podworskich (np. w Siemianowie). Obszary Uzupełnienia Zabudowy (OUZ): ochrona osi widokowych krajobrazu rolniczego; ograniczenie zabudowy poza terenami zainwestowanymi wsi. Przeciwdziałanie suszy: wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%–30% (tereny zainwestowane) oraz 30% (tereny otwarte). Ochrona wód: wyznaczenie stref ochronnych ujęć wody oraz modernizacja melioracji.
2	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków	Ochrona obiektów i obszarów w rejestrze/ewidencji	Strefy Usługowe SU (1SU, 20SU, 25SU): maksymalna ochrona zabytków (materiał, detal, gabaryt, relacje krajobrazowe, strefy

		zabytków, stanowisk archeologicznych oraz historycznych układów wiejskich.	ekspozycji) przed niekorzystnymi przekształceniami.
3	Zmiany w strukturze zagospodarowania i nowa zabudowa	Dostosowanie kierunków zmian do potencjału społecznego i gospodarczego gminy (rejon węzła DK60 i autostrady A1, sąsiedztwo Kutna).	Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – (SJ) : rozwój budownictwa w zachodniej i południowej części gminy (m.in. Klonowiec Stary, Wola Raciborowska, Sójki); wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW oraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ: ograniczenie wysokości i intensywności zabudowy w celu dostosowania skali do terenów wiejskich. Strefy handlu wielkopowierzchniowego - SH (1SH–2SH) i strefy usługowe SU (6, 9-13, 17, 23, 24, 27, 29-31): rozwój centrów logistyczno-magazynowych i terenów inwestycyjnych przy DK60, węzle A1, kolei; lokalizacja na gorszych gruntach rolnych z dostępem do infrastruktury.
4	Handlu wielkopowierzchniowy (>2000 m ² sprzedaży)	Zakaz wyznaczania nowych samodzielnych terenów dla handlu powyżej 2000 m ² .	Dopuszcza się taką lokalizację wyłącznie w strefach handlu wielkopowierzchniowego-SH – w szczególności w MPZP miejscowości Sójki. Warunki: dobra dostępność drogowa (DK60/A1), brak konfliktów środowiskowych i kulturowych (hałas, krajobraz, ekspozycja zabytków).
5	Inwestycje celu publicznego	Określenie zasad realizacji kluczowych inwestycji publicznych.	Szczegółowe warunki zostaną ustalone w MPZP lub w decyzjach lokalizacyjnych (ULICP) .
6	Rozwój systemów komunikacji i infrastruktury	Wysoka jakość sieci drogowej warunkiem atrakcyjności gminy, przy ograniczaniu kosztów i presji na środowisko.	Strefy komunikacyjne- SK (3SK – 26SK): zachowanie istniejącego układu dróg (autostrada, DK60, drogi powiatowe). Strefy Infrastrukturalne- SI (10SI – 112SI): obejmują drogi gminne. Korekta planistyczna: Rezygnacja z planowanej wcześniej obwodnicy m. Strzelce , w ciągu drogi krajowej nr 60, ze względu na ochronę gruntów rolnych wysokiej klasy (RII i RIII).
7	Urządzenia energii odnawialnej (500 kW)	Rozwój OZE z zachowaniem ładu przestrzennego i przepisów	Dopuszcza się farmy fotowoltaiczne , instalacje biogazowe i inne źródła OZE. Wprowadza się całkowity zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych .

		środowiskowych.	
8	Przedsięwzięcia znacząco oddziałujące na środowisko	Ograniczanie uciążliwości i konfliktów przestrzennych.	Strefy SW, SJ, SZ (mieszkaniowe i zabudowy zagrodowej): całkowity zakaz lokalizacji (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Strefy produkcji rolniczej -SR: dopuszcza się chów/hodowlę zwierząt pod warunkiem ochrony wód i minimalizacji odorów. Strefy zieleni i rekreacji - SN (doliny rzek, retencja): nakaz każdorazowej oceny pod kątem konfliktów krajobrazowych. Gospodarka odpadami: wyłącznie na terenach dedykowanych w MPZP, w reżimie sanitarnym.
9	Kształtowanie rolniczej i leśnej przestrzeni	Ochrona potencjału rolniczego i przeciwdziałanie zmianom klimatu w strefach SR .	Ochrona najlepszych gleb przed fragmentacją i rozproszoną zabudową. Retencjonowanie wody: odtwarzanie retencji gleb i dolin rzecznych, mała retencja. Ekohydrologia: nakaz stosowania zadrzewień śródpolnych, pasów zieleni, miedz i stref zadarnionych (bariery przeciw erozji i spływowi biogenów).
10	Rewitalizacja i obszary zdegradowane	Prowadzenie działań naprawczych i estetyzacyjnych.	Na terenie gminy nie uchwalono formalnego miejscowego planu rewitalizacji. Strefy usługowe - SU, i handlu wielkopowierzchniowego - SH: nakaz działań porządkowych, poprawy estetyki i bezpieczeństwa przestrzeni publicznych (np. przy świetlicach). Strefy produkcji rolniczej-SR: nakaz likwidacji dzikich wysypisk, rekultywacji, remediacji i przywracania funkcji biologicznych terenom zdegradowanym.

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

13. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój zabudowy i jej charakter. Zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Strzelce jest ustalenie funkcji

dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność. Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – dalej pzp) w planie ogólnym gminy Strzelce określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz: wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp); wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Strzelce na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Strzelce (uchwalony Uchwałą nr VI/25/2015 Rady Gminy Strzelce z dnia 26 marca 2015 r.), miejscowe plany obowiązujące na terenie gminy.

14. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy w zakresie zarówno ruchu samochodowego jak i kolejowego. Strefą komunikacji objęte są drogi wojewódzkie, powiatowe, jak i tereny zamknięte przez które przebiega linia kolejowa.

15. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zapisy Planu Gminy Strzelce zostały sformułowane w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy (zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz zapisy obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne przyjęte w Planie Gminy Strzelce koncentrują się na katalogu stref planistycznych. W ramach tego katalogu określono profile funkcjonalne oraz konkretne parametry i wskaźniki zabudowy.

Podział na strefy planistyczne

Obszar gminy został podzielony na następujące, wykluczające się wzajemnie strefy:

SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SI – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

SU – strefy usługowe

SH - strefy handlu wielkopowierzchniowego

SR – strefy produkcji rolniczej

SI – strefy infrastrukturalne

SN – strefy zieleni i rekreacji

SC – strefy cmentarzy

SG – strefa górnictwa

SO – strefy otwarte

SK – strefy komunikacyjne.

Każda strefa posiada przypisany profil podstawowy oraz profil dodatkowy. Profile te są w pełni zgodne z wytycznymi Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (z późniejszymi zmianami).

Wskaźniki i parametry urbanistyczne

Dla poszczególnych stref ustalono następujące wartości graniczne:

- maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej.
- maksymalna wysokość zabudowy.
- maksymalny udział powierzchni zabudowy.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Kształt stref oraz konkretne wartości parametrów wynikały bezpośrednio z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Przyjęte rozwiązania stanowią kontynuację dotychczasowej polityki przestrzennej i uwzględniają realny sposób wykorzystania nieruchomości.

Należy zaznaczyć, że w niniejszym planie ogólnym nie wprowadzono standardów dotyczących dostępności infrastruktury społecznej. Powodem odstąpienia od ustalenia gminnych standardów dostępności społecznej w Planie Ogólnym Gminy Strzelce są następujące czynniki:

1. Wystarczalność istniejącej infrastruktury społecznej

Analiza stanu istniejącego wykazuje, że obecna sieć usług publicznych (edukacja, ochrona zdrowia, administracja) na terenie Gminy Strzelce jest rozmieszczona w sposób optymalny i zaspokaja bieżące potrzeby mieszkańców.

2. Specyfika gminy o charakterze rolniczo-osadniczym

W gminach o rozproszonej zabudowie, takich jak Strzelce, rygorystyczne ustalenie standardów dostępności pieszej (np. do 500-1000 m do usług) jest często niemożliwe do spełnienia z przyczyn geograficznych. Zamiast wprowadzać nierealne do spełnienia wskaźniki w planie ogólnym, gmina stawia na rozwój systemów transportowych i mobilności, co jest rozwiązaniem bardziej adekwatnym do uwarunkowań lokalnych.

3. Zgodność z przepisami ustawowymi

Rozpatrzenie wniosków i specyfika wskaźników

Podczas prac nad planem uwzględniono postulaty interesariuszy, o ile były one spójne z analizami chłonności terenu.

Wnioski o nową zabudowę mieszkaniową były odrzucane w sytuacjach, gdy bilans zapotrzebowania wskazywał na nadmiar dostępnych terenów niezabudowanych. Jednocześnie wyznaczono nowe strefy gospodarcze i usługowe, co ma na celu wsparcie rozwoju inwestycyjnego gminy.

Pełne zestawienie profili oraz szczegółowych parametrów dla wszystkich stref znajduje się w Rozdziale III ppkt.14.1 – Gminny katalog stref planistycznych.

16. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Strzelce ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SC – strefy cmentarzy,
- j) SG – strefy górnictwa,
- k) SO – strefy otwarte,

l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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. 2023 poz.2758).

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do l) wyznaczono wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe. Przyjęte wskaźniki dla gminy Strzelce (np. wysokość do 15 m dla zabudowy gospodarczej w zabudowie zagrodowej) wynikają z konieczności modernizacji gospodarstw rolnych i budowy nowoczesnych magazynów zbożowych/silosów, co jest zgodne z profilem gospodarczym powiatu kutnowskiego. Jednocześnie ograniczenie wysokości dla zabudowy jednorodzinnej do 10,5 m chroni sylwetę wsi i zapobiega dominacji nowej zabudowy nad krajobrazem otwartym.

Ustalenia Planu ogólnego gminy Strzelce nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji ani parametrach technicznych, nawet jeśli mieszczą się one w granicach wyznaczonych dla danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne oraz przypisane im wskaźniki zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie ramowe – minimalne i maksymalne – wytyczne, w obrębie których możliwe będzie kształtowanie przyszłej zabudowy.

Konkretne przeznaczenie terenu, zgodne z zakresem funkcjonalnym danej strefy, a także szczegółowe parametry urbanistyczne, zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

16.1 GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

A.STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil funkcjonalny dla strefy (SW) - podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SW.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SW- do 0,8 , przyjmuje się na poziomie pozwalającym na budowę budynków wielorodzinnych o wysokości od 1 do 4 kondygnacji przy zachowaniu odpowiednich przestrzeni między blokami. Nadziemną intensywność zabudowy ustalono w odniesieniu do wskaźnika istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy - SW, został przyjęty jako standard na poziomie maksymalnym wynoszącym 50 % dla zabudowy na terenach wiejskich - o większych powierzchniach działek, w celu zapobiegania nadmiernemu „zabetonowaniu” terenów osiedli mieszkaniowych.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie do 13,5 m co zazwyczaj odpowiada 4 kondygnacjom nadziemnym, wpisującym się w krajobraz wiejski, nie zakłóca osi widokowych na charakterystyczne obiekty (np. wieżę kościoła, zabytki).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się na poziomie chroniącym charakter ekologiczny terenu regulując m.in. retencję terenów zabudowanych. Minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej (np. 30%) jest niezbędny dla retencji wód opadowych "u źródła", co odciąża gminną sieć kanalizacji deszczowej.

Tabela nr 14 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie
-------------------	------------------	-----------------------------------	--	------------------------------	---

		zabudowy			czynnej (%)
01 SW	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej,	0,3	50	6,5	30
02 SW	jw.	0,7	50	13,5	30
03 SW	jw.	0,7	50	13,5	30
04 SW	jw.	0,8	50	13,5	30
05 SW	jw.	0,2	50	6,5	30
06 SW	jw.	0,3	50	9,0	30
07 SW	jw.	0,3	50	6,5	30
08 SW	jw.	0,3	50	6,5	30

Źródło: opracowanie własne.

B.STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SJ) – podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SJ.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SJ – do 0,5 , przyjmuje się na poziomie umożliwiającym budowę budynku dwukondygnacyjnego z poddaszem użytkowym.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy - SJ – 30% przyjęty jako standard dla zabudowy na terenach wiejskich w celu zapobiegania nadmiernemu „zabetonowaniu” działek jednorodzinnych.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 10,5 m co zazwyczaj odpowiada 2 kondygnacjom nadziemnym, wpisującym się w krajobraz wiejski.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się na poziomie chroniącym charakter ekologiczny terenu regulując m.in. retencję terenów zabudowanych.

Tabela nr 15 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SJ	Teren zabudowy letniskowej lub rekreacyjnej indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	10,5	30
02 SJ	jw.	1,0	50	10,5	30
03 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
04 SJ	jw.	1,0	50	10,5	30
05 SJ	jw.	1,0	50	10,5	30
06 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
07 SJ	jw.	1,0	50	10,5	30
08 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
09 SJ	jw.	0,5	50	12,0	30
10 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
11 SJ	jw.	0,5	50	12,0	30
12 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
13 SJ	jw.	0,5	60	10,5	30
14 SJ	jw.	0,5	60	10,5	30

15 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
16 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
17 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
18 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
19 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
20 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
21 SJ	jw.	0,5	60	10,5	30
22 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
23 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
24 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
25 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
26 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
27 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
28 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
29 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
30 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
31 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
32 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
33 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
34 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
35 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
36 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
37 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
38 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
39 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
40 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
41 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
42 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30
43 SJ	jw.	0,5	30	12,0	30
44 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
45 SJ	jw.	0,5	30	15,0	30
46 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
47 SJ	jw.	0,5	30	12,0	30
48 SJ	jw.	0,5	30	12,0	30
49 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
50 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
51 SJ	jw.	1,0	30	10,5	30
52 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
53 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
54 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
55 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
56 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
57 SJ	jw.	1,0	30	10,5	30
58 SJ	jw.	0,8	30	12,0	30
59 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
60 SJ	jw.	0,5	40	10,5	30
61 SJ	jw.	0,8	30	12,0	30
62 SJ	jw.	0,5	40	10,5	30
63 SJ	jw.	0,5	40	10,5	30
64 SJ	jw.	0,5	40	10,5	30
65 SJ	jw.	0,5	50	10,5	30

66 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
67 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
68 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
69 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
70 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
71 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
72 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
73 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
74 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
75 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
76 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
77 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
78 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
79 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
80 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
81 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
82 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
83 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
84 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
85 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
86 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
87 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
88 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
89 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
90 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
91 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
92 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
93 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
94 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
95 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
96 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
97 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
98 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
99 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
100 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
101 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
102 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
103 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
104 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
105 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
106 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
107 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
108 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
109 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
110 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
111 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
112 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
113 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
114 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
115 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
116 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30

117 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
118 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
119 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
120 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
121 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
122 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
123 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
124 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
125 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
126 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
127 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
128 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
129 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
130 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
131 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
132 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
133 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
134 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
135 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
136 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
137 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
138 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
139 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
140 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
141 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
142 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
143 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
144 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
145 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
146 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
147 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
148 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
149 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
150 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
151 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
152 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
153 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
154 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
155 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
156 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
157 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
158 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
159 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
160 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
161 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
162 SJ	jw.	0,5	30	10,5	30
163 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
164 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
165 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
166 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
167 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30

168 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
169 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
170 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
171 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
172 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30
173 SJ	j.w	0,5	30	10,5	30

Źródło: opracowanie własne.

C. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SZ) – podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SZ.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SZ – do 0,6 , przyjmuje się na poziomie wyższym niż dla zabudowy jednorodzinnej, ze względu na konieczność pomieszczenia budynków gospodarczych i inwentarskich. Wskaźnik ten jest również wyższy w stosunku do dawnej - tradycyjnej formy zabudowie zagrodowej, ze względu na zapotrzebowanie na dużą powierzchnię magazynową we współczesnych gospodarstwach rolnych. Wskaźnik dawniej stosowany jako 0,1 - 0,4 mógłby okazać się zbyt restrykcyjny.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy przyjęty dla strefy – SZ do 50% pozwala na zabudowę zagrodową (dom mieszkalny i budynki towarzyszące) na działkach siedliskowych.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 15,0 m dla budynków inwentarskich, magazynów zbożowych czy silosów. Dla zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć wskaźnik zabudowy na poziomie wskaźnika zabudowy jednorodzinnej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się jako niższy niż w zabudowie jednorodzinnej, aby umożliwić utwardzenie podjazdów dla ciężkiego sprzętu rolnego.

Tabela nr 16 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SZ	Teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu , teren wód	0,6	50	15	25
02 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
03 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
04 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
05 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
06 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
07 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
08 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
09 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
10 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
11 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
12 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
13 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
14 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
15 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

16 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
17 SZ	j.w.	0,6	60	15	25
18 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
19 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
20 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
21 SZ	j.w.	0,6	60	15	25
22 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
23 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
24 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
25 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
26 SZ	j.w.	0,8	50	15	25
27 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
28 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
29 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
30 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
31 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
32 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
33 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
34 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
35 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
36 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
37 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
38 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
39 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
40 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
41 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
42 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
43 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
44 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
45 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
46 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
47 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
48 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
49 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
50 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
51 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
52 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
53 SZ	j.w.	0,6	60	15	25
54 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
55 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
56 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
57 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
58 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
59 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
60 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
61 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
62 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
63 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
64 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
65 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
66 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

67 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
68 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
69 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
70 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
71 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
72 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
73 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
74 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
75 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
76 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
77 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
78 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
79 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
80 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
81 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
82 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
83 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
84 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
85 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
86 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
87 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
88 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
89 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
90 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
91 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
92 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
93 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
94 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
95 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
96 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
97 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
98 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
99 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
100 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
101SZ	j.w.	0,6	50	15	25
102 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
103 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
104 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
105 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
106 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
107 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
108 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
109 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
110 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
111 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
112 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
113 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
114 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
115 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
116 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
117 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

118 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
119 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
120 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
121 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
122 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
123 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
124 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
125 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
126 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
127 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
128 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
129 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
130 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
131 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
132 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
133 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
134 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
135 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
136 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
137 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
138 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
139 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
140 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
141 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
142 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
143 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
144 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
145 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
146 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
147 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
148 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
149 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
150 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
151 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
152 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
153 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
154 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
155 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
156 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
157 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
158 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
159 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
160 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
161 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
162 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
163 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
164 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
165 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
166 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
167 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
168 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

169 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
170 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
171 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
172 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
173 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
174 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
175 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
176 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
177 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
178 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
179 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
180 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
181 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
182 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
183 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
184 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
185 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
186 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
187 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
188 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
189 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
190 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
191 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
192 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
193 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
194 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
195 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
196 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
197 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
198 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
199 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
200 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
201 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
202 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
203 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
204 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
205 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
206 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
207 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
208 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
209 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
210 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
211 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
212 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
213 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
214 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
215 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
216 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
217 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
218 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
219 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

220 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
221 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
222 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
223 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
224 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
225 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
226 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
227 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
228 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
229 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
230 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
231 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
232 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
233 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
234 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
235 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
236 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
237 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
238 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
239 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
240 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
241 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
242 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
243 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
244 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
245 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
246 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
247 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
248 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
249 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
250 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
251 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
252 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
253 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
254 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
255 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
256 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
257 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
258 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
259 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
260 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
261 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
262 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
263 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
264 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
265 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
266 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
267 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
268 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
269 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
270 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

271 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
272 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
273 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
274 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
275 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
276 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
277 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
278 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
279 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
280 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
281 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
282 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
283 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
284 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
285 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
286 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
287 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
288 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
289 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
290 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
291 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
292 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
293 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
294 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
295 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
296 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
297 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
298 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
299 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
300 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
301 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
302 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
303 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
304 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
305 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
306 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
307 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
308 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
309 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
310 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
311 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
312 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
313 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
314 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
315 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
316 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
317 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
318 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
319 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
320 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
321 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

322 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
323 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
324 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
325 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
326 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
327 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
328 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
329 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
330 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
331 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
332 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
333 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
334 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
335 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
336 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
337 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
338 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
339 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
340 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
341 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
342 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
343 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
344 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
345 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
346 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
347 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
348 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
349 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
350 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
351 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
352 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
353 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
354 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
355 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
356 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
357 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
358 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
359 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
360 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
361 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
362 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
363 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
364 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
365 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
366 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
367 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
368 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
369 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
370 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
371 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
372 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

373 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
374 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
375 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
376 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
377 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
378 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
379 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
380 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
381 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
382 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
383 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
384 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
385 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
386 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
387 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
388 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
389 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
390 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
391 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
392 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
393 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
394 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
395 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
396 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
397 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
398 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
399 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
400 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
401 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
402 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
403 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
404 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
405 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
406 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
407 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
408 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
409 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
410 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
411 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
412 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
413 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
414 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
415 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
416 SZ	j.w.	0,6	60	15	25
417 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
418 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
419 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
420 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
321 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
422 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
423 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

424 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
425 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
426 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
427 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
428 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
429 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
430 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
431 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
432 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
433 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
434 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
435 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
436 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
437 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
438 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
439 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
440 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
441 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
442 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
443 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
444 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
445 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
446 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
447 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
448 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
449 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
450 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
451 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
452 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
453 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
454 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
455 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
456 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
457 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
458 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
459 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
460 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
461 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
462 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
463 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
464 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
465 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
466 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
467 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
468 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
469 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
470 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
471 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
472 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
473 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
474 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

475 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
476 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
477 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
478 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
479 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
480 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
481 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
482 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
483 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
484 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
485 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
486 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
487 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
488 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
489 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
490 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
491 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
492 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
493 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
494 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
495 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
496 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
497 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
498 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
499 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
500 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
501 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
502 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
503 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
504 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
505 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
506 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
507 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
508 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
509 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
510 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
511 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
512 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
513 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
514 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
515 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
516 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
517 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
518 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
519 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
520 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
521 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
522 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
523 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
524 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
525 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

526 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
527 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
528 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
529 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
530 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
531 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
532 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
533 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
534 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
535 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
536 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
537 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
538 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
539 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
540 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
541 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
542 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
543 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
544 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
545 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
546 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
547 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
548 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
549 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
550 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
551 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
552 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
553 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
554 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
555 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
556 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
557 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
558 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
559 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
560 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
561 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
562 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
563 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
564 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
565 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
566 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
567 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
568 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
569 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
570 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
571 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
572SZ	j.w.	0,6	50	15	25
573 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
574 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
575 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
576 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

577 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
578 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
579 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
580 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
581 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
582 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
583 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
584 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
585 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
586 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
587 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
588 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
589 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
590 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
591 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
592 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
593 SZ	j.w.	0,6	60	15	25
594 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
595 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
596 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
597 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
598 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
599 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
600 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
601 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
602 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
603 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
604 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
605 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
606 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
607 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
608 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
609 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
610 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
611 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
612 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
613 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
614 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
615 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
616 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
617 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
618 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
619 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
620 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
621 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
622 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
623 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
624 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
625 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
626 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
627 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

628 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
629 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
630 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
631 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
632 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
633 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
634 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
635 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
636 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
637 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
638 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
639 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
640 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
641 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
642 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
643 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
644 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
645 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
646 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
647 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
648 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
649 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
650 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
651 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
652 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
653 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
654 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
655 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
656 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
657 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
658 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
659 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
660 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
661 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
662 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
663 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
664 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
665 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
666 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
667 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
668 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
669 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
670 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
671 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
672 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
673 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
674 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
675 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
676 SZ	j.w.	1,0	50	15	25
677 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
678 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

679 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
680 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
681 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
682 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
683 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
684 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
685 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
686 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
687 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
688 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
689 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
690 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
691 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
692 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
693 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
694 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
695 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
696 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
697 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
698 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
699 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
700 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
701 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
702 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
703 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
704 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
705 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
706 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
707 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
708 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
709 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
710 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
711 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
712 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
713 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
714 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
715 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
716 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
717 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
718 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
719 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
720 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
721 SZ	j.w.	0,6	50	15	25
722 SZ	j.w.	0,6	50	15	25

Źródło: opracowanie własne.

D. STREFA USŁUGOWA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SU) – podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SU.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SU – do 1.0 , przyjmuje się na poziomie pozwalającym

na budowę obiektów 2-kondygnacyjnych o dużej powierzchni użytkowej (np. centra handlowo-usługowe). Potrzeby komercyjne: gmina Strzelce leży w pobliżu Kutna i ważnych szlaków komunikacyjnych. Wyższa intensywność (ok. 1.0) w strefie usługowej sprzyja przyciąganiu inwestorów, którzy potrzebują efektywnie wykorzystać działkę pod budowę sklepów wielkopowierzchniowych czy centrów dystrybucyjnych. Przyjęcie zbyt niskiej intensywności dla usług może spowodować "rozlewanie się" zabudowy na tereny rolne, co jest sprzeczne z nową reformą planowania, Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy - SU – do 60% przyjęty dla usług, które wymagają większej powierzchni zabudowy niż budynki mieszkalne; wskaźnik ten pozwala na budowę hal i pawilonów. Parkingi i logistyka: Usługi generują ruch. W związku z tym przyjęto wskaźnik udziału powierzchni zabudowy do 60%, pamiętając, że reszta terenu musi pomieścić nie tylko zieleni, ale przede wszystkim miejsca postojowe wymagane przepisami szczególnymi. Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 15,0 m jako standard dla budynków użyteczności publicznej i komercyjnej w gminach wiejskich. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się jako niższy wskaźnik niż w strefie mieszkaniowej, aby umożliwić budowę niezbędnych parkingów i dróg dojazdowych.

Tabela nr 17 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową usługową oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SU	Teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	60	15	20
02 SU	j.w.	1,0	60	15	20
03 SU	j.w.	1,0	60	15	20
04 SU	j.w.	1,0	60	15	20
05 SU	j.w.	1,0	60	15	20
06 SU	j.w.	1,0	60	15	20
07 SU	j.w.	1,0	60	15	20
08 SU	j.w.	1,0	60	15	20
09 SU	j.w.	1,0	60	15	20
10 SU	j.w.	1,0	60	15	20
11 SU	j.w.	1,0	60	15	20
12 SU	j.w.	1,0	60	15	20
13 SU	j.w.	1,0	60	15	20
14 SU	j.w.	1,0	60	15	20
15 SU	j.w.	1,0	60	15	20
16 SU	j.w.	1,0	60	15	20
17 SU	j.w.	1,0	60	15	20
18 SU	j.w.	1,0	60	15	20
19 SU	j.w.	1,0	60	15	20
20 SU	j.w.	1,0	60	10,5	20
21 SU	j.w.	1,0	60	15	20
22 SU	j.w.	1,0	60	15	20
23 SU	j.w.	1,0	60	15	20
24 SU	j.w.	1,0	60	15	20
25 SU	j.w.	1,0	60	15	20

26 SU	j.w.	1,0	60	15	20
27 SU	j.w.	1,0	60	15	20
28 SU	j.w.	1,0	60	15	20
29 SU	j.w.	1,0	60	15	20
30 SU	j.w.	1,0	60	15	20
31 SU	j.w.	1,0	60	15	20
32 SU	j.w.	1,0	60	15	20

Źródło: opracowanie własne.

E. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SH) - podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej.

W nowym systemie planowania przestrzennego wprowadzającym Plany Ogólne Gminy (POG), strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) jest wydzielana dla obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W Gminie Strzelce (powiat kutnowski), ze względu na sąsiedztwo Kutna oraz bliskość autostrady A1 i drogi krajowej nr 60, tereny te mają wysoki potencjał inwestycyjny.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SH.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SH- do 1,2, przyjęto na poziomie umożliwiającym realizację obiektów parterowych (standard w handlu) z ewentualnym zapleczem biurowym na piętrze.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy – SH- do 60 % pozwala na budowę rozległych hal sprzedażowych przy zachowaniu miejsca na parkingi. Przy wskaźniku zabudowy np. wyższym niż 60%, inwestor może nie mieć fizycznej możliwości pomieszczenia wymaganych parkingów i dróg pożarowych na działce. Obiekty te wymagają ramp rozładunkowych i placów manewrowych dla pojazdów ciężarowych. Zbyt wysoki wskaźnik zabudowy ograniczyłby funkcjonalność strefy dostaw.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 12,0 m jako standardowa wysokość dla nowoczesnych parków handlowych i marketów typu "dom i ogród".

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się jako niski, gdyż handel wielkopowierzchniowy generuje duży ruch, co wymaga rozległych parkingów (powierzchni uszczelnionych). Gmina Strzelce, będąc gminą wiejsko-rolniczą, musi dbać o retencję. Przy tak dużych dachu (często powyżej 0.5 ha), pozostałe 40% działki jest niezbędne również do zaprojektowania zbiorników odprowadzających lub terenów zielonych przejmujących wodę opadową.

Tabela nr 18 - Profil funkcjonalny strefy handlu wielkopowierzchniowego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SH	Teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,	1,2	60	15	30
02 SH	j.w.	1,2	60	15	30

Źródło: opracowanie własne.

F. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SR) - podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i rybactwa, teren komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SR.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy - SR – do 0,9 , przyjmuje się na poziomie zabezpieczającym przed powstawaniem kompleksów budynków na terenach chronionych rolniczo.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy – SR – do 50 % , przyjęty dla zabudowy rolniczej pozwala na budowę wiat, silosów czy szklarni na dużych działkach rolnych, chroniąc większość gruntu pod uprawy.

Maksymalną wysokość zabudowy_określono na poziomie 20,0 m jako kluczową dla silosów zbożowych i wież technologicznych, które mimo małej powierzchni zabudowy, muszą być wysokie.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się na poziomie gwarantującym zachowanie zdolności retencyjnych gleby i jej rolniczego przeznaczenia.

Tabela nr 19 - Profil funkcjonalny strefy produkcji rolniczej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SR	Teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	50	20	30
02 SR	j.w.	0,9	50	20	30
03 SR	j.w.	0,9	50	20	30
04 SR	j.w.	0,9	50	20	30
05 SR	j.w.	0,9	50	20	30
06 SR	j.w.	0,9	60	20	30
07 SR	j.w.	0,9	50	20	30
08 SR	j.w.	0,9	50	20	30
09 SR	j.w.	0,9	50	20	30
10 SR	j.w.	0,9	50	20	30
11 SR	j.w.	0,9	50	20	30
12 SR	j.w.	0,9	50	20	30
13 SR	j.w.	0,9	50	20	30
14 SR	j.w.	0,9	50	20	30
15 SR	j.w.	0,9	50	20	30
16 SR	j.w.	0,9	50	20	30
17 SR	j.w.	0,9	50	20	30
18 SR	j.w.	0,9	50	20	30
19 SR	j.w.	0,9	50	20	30
20 SR	j.w.	0,9	50	20	30
21 SR	j.w.	0,9	50	20	30
22 SR	j.w.	0,9	50	20	30
23 SR	j.w.	0,9	50	20	30
24 SR	j.w.	0,9	50	20	30
25 SR	j.w.	0,9	50	20	30
26 SR	j.w.	0,9	50	20	30
27 SR	j.w.	0,9	50	20	30
28 SR	j.w.	0,9	50	20	30
29 SR	j.w.	0,9	50	20	30

30 SR	j.w.	0,9	50	20	30
31 SR	j.w.	0,9	50	20	30
32 SR	j.w.	0,9	50	20	30
33 SR	j.w.	0,9	50	20	30
34 SR	j.w.	0,9	50	20	30
35 SR	j.w.	0,9	50	20	30
36 SR	j.w.	0,9	50	20	30
37 SR	j.w.	0,9	50	20	30
38 SR	j.w.	0,9	50	20	30
39 SR	j.w.	0,9	50	20	30
40 SR	j.w.	0,9	50	20	30
41 SR	j.w.	0,9	50	20	30
42 SR	j.w.	0,9	50	20	30
43 SR	j.w.	0,9	50	20	30
44 SR	j.w.	0,9	50	20	30
45 SR	j.w.	0,9	50	20	30
46 SR	j.w.	0,9	50	20	30
47 SR	j.w.	0,9	50	20	30
48 SR	j.w.	0,9	50	20	30
49 SR	j.w.	0,9	50	20	30
50 SR	j.w.	0,9	50	20	30
51 SR	j.w.	0,9	50	20	30
52 SR	j.w.	0,9	50	20	30
53 SR	j.w.	0,9	50	20	30
54 SR	j.w.	0,9	50	20	30
55 SR	j.w.	0,9	50	20	30
56 SR	j.w.	0,9	50	20	30
57 SR	j.w.	0,9	50	20	30
58 SR	j.w.	0,9	50	20	30
59 SR	j.w.	0,9	50	20	30
60 SR	j.w.	0,9	50	20	30
61 SR	j.w.	0,9	50	20	30
62 SR	j.w.	0,9	50	20	30
63 SR	j.w.	0,9	50	20	30
64 SR	j.w.	0,9	50	20	30
65 SR	j.w.	0,9	50	20	30
66 SR	j.w.	0,9	50	20	30
67 SR	j.w.	0,9	50	20	30
68 SR	j.w.	0,9	50	20	30
69 SR	j.w.	0,9	50	20	30
70 SR	j.w.	0,9	50	20	30
71 SR	j.w.	0,9	50	20	30
72 SR	j.w.	0,9	50	20	30
73 SR	j.w.	0,9	50	20	30
74 SR	j.w.	0,9	50	20	30
75 SR	j.w.	0,9	50	20	30
76 SR	j.w.	0,9	50	20	30
77 SR	j.w.	0,9	50	20	30
78 SR	j.w.	0,9	50	20	30
79 SR	j.w.	0,9	50	20	30
80 SR	j.w.	0,9	50	20	30

81 SR	j.w.	0,9	50	20	30
82 SR	j.w.	0,9	50	20	30
83 SR	j.w.	0,9	50	20	30
84 SR	j.w.	0,9	50	20	30
85 SR	j.w.	0,9	50	20	30
86 SR	j.w.	0,9	50	20	30
87 SR	j.w.	0,9	50	20	30
88 SR	j.w.	0,9	50	20	30
89 SR	j.w.	0,9	50	20	30
90 SR	j.w.	0,9	50	20	30
91 SR	j.w.	0,9	50	20	30
92 SR	j.w.	0,9	50	20	30
93 SR	j.w.	0,9	50	20	30
94 SR	j.w.	0,9	50	20	30
95 SR	j.w.	0,9	50	20	30
96 SR	j.w.	0,9	50	20	30
97 SR	j.w.	0,9	50	20	30
98 SR	j.w.	0,9	50	20	30
99 SR	j.w.	0,9	50	20	30
100 SR	j.w.	0,9	50	20	30
101 SR	j.w.	0,9	50	20	30
102 SR	j.w.	0,9	50	20	30
103 SR	j.w.	0,9	50	20	30
104 SR	j.w.	0,9	50	20	30
105 SR	j.w.	0,9	50	20	30
106 SR	j.w.	0,9	50	20	30
107 SR	j.w.	0,9	60	20	30
108 SR	j.w.	0,9	50	20	30
109 SR	j.w.	0,9	50	20	30
110 SR	j.w.	0,9	50	20	30
112 SR	j.w.	0,9	50	20	30
113 SR	j.w.	0,9	50	20	30
114 SR	j.w.	0,9	50	20	30
115 SR	j.w.	0,9	60	20	30
116 SR	j.w.	0,9	50	20	30
117 SR	j.w.	0,9	50	20	30
118 SR	j.w.	0,9	50	20	30
119 SR	j.w.	0,9	50	20	30
120 SR	j.w.	0,9	50	20	30
121 SR	j.w.	0,9	50	20	30
122 SR	j.w.	0,9	50	20	30
123 SR	j.w.	0,9	50	20	30
124 SR	j.w.	0,9	50	20	30
125 SR	j.w.	0,9	50	20	30
126 SR	j.w.	0,9	50	20	30
127 SR	j.w.	0,9	50	20	30
128 SR	j.w.	0,9	50	20	30
129 SR	j.w.	0,9	50	20	30
130 SR	j.w.	1,0	50	20	30
131 SR	j.w.	1,0	50	20	30
132 SR	j.w.	1,0	50	20	30

133 SR	j.w.	0,9	60	20	30
134 SR	j.w.	0,9	60	20	30
135 SR	j.w.	1,0	50	20	30
136 SR	j.w.	0,9	50	20	30
137 SR	j.w.	0,9	50	20	30
138 SR	j.w.	0,9	50	20	30
139 SR	j.w.	0,9	50	20	30
140 SR	j.w.	0,9	50	20	30
141 SR	j.w.	0,9	50	20	30
142 SR	j.w.	0,9	50	20	30
143 SR	j.w.	0,9	50	20	30
144 SR	j.w.	0,9	50	20	30
145 SR	j.w.	0,9	50	20	30
146 SR	j.w.	0,9	50	20	30
147 SR	j.w.	0,9	50	20	30
148 SR	j.w.	0,9	50	20	30
149 SR	j.w.	0,9	50	20	30
150 SR	j.w.	0,9	50	20	30
151 SR	j.w.	0,9	50	20	30
152 SR	j.w.	0,9	50	20	30
153 SR	j.w.	0,9	50	20	30
154 SR	j.w.	0,9	50	20	30
155 SR	j.w.	0,9	50	20	30
156 SR	j.w.	0,9	50	20	30
157 SR	j.w.	0,9	50	20	30
158 SR	j.w.	0,9	50	20	30
159 SR	j.w.	0,9	50	20	30
160 SR	j.w.	0,9	50	20	30
161 SR	j.w.	0,9	50	20	30
162 SR	j.w.	0,9	50	20	30
163 SR	j.w.	0,9	50	20	30
164 SR	j.w.	0,9	50	20	30
165 SR	j.w.	0,9	50	20	30
166 SR	j.w.	0,9	50	20	30
167 SR	j.w.	0,9	50	20	30
168 SR	j.w.	0,9	50	20	30
169 SR	j.w.	0,9	50	20	30
170 SR	j.w.	0,9	50	20	30
171 SR	j.w.	0,9	50	20	30
172 SR	j.w.	0,9	50	20	30
173 SR	j.w.	0,9	50	20	30
174 SR	j.w.	0,9	50	20	30
175 SR	j.w.	0,9	50	20	30
176 SR	j.w.	0,9	50	20	30

Źródło: opracowanie własne.

G. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SI) - podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogródków działkowych.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SI.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SI- do 0,3 , przyjmuje się na poziomie umożliwiającym budowę wielopoziomowych obiektów technicznych lub wież technologicznych.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy - SI – do 30 % uwzględnia obiekty techniczne (np. hale pomp, budynki stacji) często zajmujące dużą część działki, by zmieścić urządzenia techniczne.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 30,0 m jako niezbędną dla masztów, wież ciśnień, silosów technicznych czy kominów .

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się na poziomie umożliwiającym budowę głównie powierzchni utwardzonych (beton, asfalt) pod ciężki sprzęt i instalacje. Dla stref od 10 SK do 110 SK , stanowiących drogi gminne - udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi - zero .

Tabela nr 20 - Profil funkcjonalny strefy infrastrukturalnej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SI	Teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	30	20
02 SI	jw.	0,3	30	30	20
03 SI	jw.	0,3	30	30	20
04 SI	jw.	0,3	30	30	20
05 SI	jw.	0,3	30	30	20
06 SI	jw.	0,3	30	30	20
07 SI	jw.	0,3	30	30	20
08 SI	jw.	0,3	30	30	20
09 SI	jw.	0,3	30	30	20
10 SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	30	0
11 SI	j.w.	0,3	30	30	0
12 SI	j.w.	0,3	30	30	0
13 SI	j.w.	0,3	30	30	0
14 SI	j.w.	0,3	30	30	0
15 SI	j.w.	0,3	30	30	0
16 SI	j.w.	0,3	30	30	0
17 SI	j.w.	0,3	30	30	0
18 SI	j.w.	0,3	30	30	0
19 SI	j.w.	0,3	30	30	0
20 SI	j.w.	0,3	30	30	0
21 SI	j.w.	0,3	30	30	0
22 SI	j.w.	0,3	30	30	0
23 SI	j.w.	0,3	30	30	0
24 SI	j.w.	0,3	30	30	0
25 SI	j.w.	0,3	30	30	0
26 SI	j.w.	0,3	30	30	0
27 SI	j.w.	0,3	30	30	0
28 SI	j.w.	0,3	30	30	0
29 SI	j.w.	0,3	30	30	0

30 SI	j.w.	0,3	30	30	0
31 SI	j.w.	0,3	30	30	0
32 SI	j.w.	0,3	30	30	0
33 SI	j.w.	0,3	30	30	0
34 SI	j.w.	0,3	30	30	0
35 SI	j.w.	0,3	30	30	0
36 SI	j.w.	0,3	30	30	0
37 SI	j.w.	0,3	30	30	0
38 SI	j.w.	0,3	30	30	0
39 SI	j.w.	0,3	30	30	0
40 SI	j.w.	0,3	30	30	0
41 SI	j.w.	0,3	30	30	0
42 SI	j.w.	0,3	30	30	0
43 SI	j.w.	0,3	30	30	0
44 SI	j.w.	0,3	30	30	0
45 SI	j.w.	0,3	30	30	0
46 SI	j.w.	0,3	30	30	0
47 SI	j.w.	0,3	30	30	0
48 SI	j.w.	0,3	30	30	0
49 SI	j.w.	0,3	30	30	0
50 SI	j.w.	0,3	30	30	0
51 SI	j.w.	0,3	30	30	0
52 SI	j.w.	0,3	30	30	0
53 SI	j.w.	0,3	30	30	0
54 SI	j.w.	0,3	30	30	0
55 SI	j.w.	0,3	30	30	0
56 SI	j.w.	0,3	30	30	0
57 SI	j.w.	0,3	30	30	0
58 SI	j.w.	0,3	30	30	0
59 SI	j.w.	0,3	30	30	0
60 SI	j.w.	0,3	30	30	0
61 SI	j.w.	0,3	30	30	0
62 SI	j.w.	0,3	30	30	0
63 SI	j.w.	0,3	30	30	0
64 SI	j.w.	0,3	30	30	0
65 SI	j.w.	0,3	30	30	0
66 SI	j.w.	0,3	30	30	0
67 SI	j.w.	0,3	30	30	0
68 SI	j.w.	0,3	30	30	0
69 SI	j.w.	0,3	30	30	0
70 SI	j.w.	0,3	30	30	0
71 SI	j.w.	0,3	30	30	0
72 SI	j.w.	0,3	30	30	0
73 SI	j.w.	0,3	30	30	0
74 SI	j.w.	0,3	30	30	0
75 SI	j.w.	0,3	30	30	0
76 SI	j.w.	0,3	30	30	0
77 SI	j.w.	0,3	30	30	0
78 SI	j.w.	0,3	30	30	0
79 SI	j.w.	0,3	30	30	0
80 SI	j.w.	0,3	30	30	0

81 SI	j.w.	0,3	30	30	0
82 SI	j.w.	0,3	30	30	0
83 SI	j.w.	0,3	30	30	0
84 SI	j.w.	0,3	30	30	0
85 SI	j.w.	0,3	30	30	0
86 SI	j.w.	0,3	30	30	0
87 SI	j.w.	0,3	30	30	0
88 SI	j.w.	0,3	30	30	0
89 SI	j.w.	0,3	30	30	0
90 SI	j.w.	0,3	30	30	0
91 SI	j.w.	0,3	30	30	0
92 SI	j.w.	0,3	30	30	0
93 SI	j.w.	0,3	30	30	0
94 SI	j.w.	0,3	30	30	0
95 SI	j.w.	0,3	30	30	0
96 SI	j.w.	0,3	30	30	0
97 SI	j.w.	0,3	30	30	0
98 SI	j.w.	0,3	30	30	0
99 SI	j.w.	0,3	30	30	0
100 SI	j.w.	0,3	30	30	0
101 SI	j.w.	0,3	30	30	0
102 SI	j.w.	0,3	30	30	0
103 SI	j.w.	0,3	30	30	0
104 SI	j.w.	0,3	30	30	0
105 SI	j.w.	0,3	30	30	0
106 SI	j.w.	0,3	30	30	0
107 SI	j.w.	0,3	30	30	0
108 SI	j.w.	0,3	30	30	0
109 SI	j.w.	0,3	30	30	0
110 SI	j.w.	0,3	30	30	0
111 SI	j.w.	0,3	30	30	0
112 SI	j.w.	0,3	30	30	0

Źródło: opracowanie własne.

H . STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SN) - podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SN.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SN – do 0,4 gwarantuje, że budynki nie zdominują krajobrazu parku czy terenu sportowego.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy - SN pozwala na postawienie niewielkich obiektów (kiosk, toaleta publiczna, magazyn sprzętu) przy zachowaniu dominacji zieleni.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 8,0 m pozwala na obiekty parterowe z dachem spadowym, wpisujące się w otoczenie.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się jako kluczowy parametr chroniący ekosystem i zapewniający retencję wody.

Tabela nr 21 - Profil funkcjonalny strefy zieleni i rekreacji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczeni	Profil dodatkowy	maksymalna	maksymalny	maksymalna	minimalny udział
-----------	------------------	------------	------------	------------	------------------

e strefy		nadziemna intensywność zabudowy	udział powierzchni zabudowy (%)	wysokość zabudowy	powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki , teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	8	50
02 SN	jw.	0,4	40	8	50
03 SN	jw.	0,4	40	8	50
04 SN	jw.	0,4	40	8	50
05 SN	jw.	0,4	40	8	50
06 SN	jw.	0,4	40	8	50
07 SN	jw.	0,4	40	8	50
08 SN	jw.	0,4	40	8	50
09 SN	jw.	0,4	40	8	50
10 SN	jw.	0,4	40	8	50
11 SN	jw.	0,4	40	8	50
12 SN	jw.	0,4	40	8	50
13 SN	jw.	0,4	40	8	50
14 SN	jw.	0,4	40	8	50
15 SN	jw.	0,4	40	8	50
16 SN	jw.	0,4	40	8	50
17 SN	jw.	0,4	40	8	50
18 SN	jw.	0,4	40	8	50
19SN	jw.	0,4	40	8	50
20 SN	jw.	0,4	40	8	50
21 SN	jw.	0,4	40	8	50
22 SN	jw.	0,4	40	8	50
23 SN	jw.	0,4	40	8	50
24 SN	jw.	0,4	40	8	50
25 SN	jw.	0,4	40	8	50
26 SN	jw.	0,4	40	8	50
27 SN	jw.	0,4	40	8	50
28 SN	jw.	0,4	40	8	50
29 SN	jw.	0,4	40	8	50
30 SN	jw.	0,4	50	12	50
31 SN	jw.	0,4	40	8	50
32 SN	jw.	0,4	40	8	50
33 SN	jw.	0,4	40	8	50
34 SN	jw.	0,4	40	8	50
35 SN	jw.	0,4	40	8	50
36 SN	jw.	0,4	40	8	50
37 SN	jw.	0,4	40	8	50
38 SN	jw.	0,4	40	8	50
39 SN	jw.	0,4	40	8	50

40 SN	jw.	0,4	40	8	50
41 SN	jw.	0,4	40	8	50
42 SN	jw.	0,4	40	8	50
43 SN	jw.	0,4	40	8	50
44 SN	jw.	0,4	40	8	50
45 SN	jw.	0,4	40	8	50
46 SN	jw.	0,4	40	8	50
47 SN	jw.	0,4	40	8	50

Źródło: opracowanie własne.

I. STREFA CMENTARZY

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SC) - podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

W Planie Ogólnym, kluczowe jest rozróżnienie pomiędzy powierzchnią grobów a powierzchnią zabudowy kubaturowej. Zgodnie z przepisami, groby i pomniki nagrobne zazwyczaj nie są wliczane do powierzchni zabudowy – wskaźnik ten dotyczy głównie budynków takich jak kaplice, domy przedpogrzebowe, kolumbaria czy budynki gospodarcze.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SC.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy - SC – do 0,3 , gwarantuje, że budynki nie zdominują sakralnego i otwartego charakteru nekropolii.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy – S.C.- do 20% pozwala na budowę kaplicy, kolumbariów oraz zaplecza administracyjno - gospodarczego.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 12,0 m pozwala na realizację kaplicy o nieprzeciętnej architekturze z wysoką nawą.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjmuje się jako niezbędny dla zachowania zieleni wysokiej (drzewa) oraz naturalnego wsiąkania wód opadowych.

Tabela nr 22 - Profil funkcjonalny strefy cmentarza oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SC	Teren usług kultu religijnego, teren usług handle detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.	0.3	20	12	30

Źródło: opracowanie własne.

J. STREFA GÓRNICTWA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SG) - podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SG.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SG – do 0,1 oraz maksymalny udział powierzchni zabudowy nba poziomie 10% przyjęto jako niskie wartości tych wskaźników wynikające ze specyfiki górnictwa odkrywkowego, gdzie dominującą formą zagospodarowania jest wyrobisko, a nie kubatura. Limit 10% powierzchni zabudowy jest wystarczający dla lokalizacji zaplecza socjalno-biurowego, warsztatów naprawczych oraz wiat na sprzęt ciężki, nie powodując jednocześnie nadmiernego pomniejszenia terenu cennego pod względem surowcowym.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 15,0 m jako wysokość dostosowaną do parametrów technicznych nowoczesnych linii do uszlachetniania kruszyw (przenośniki taśmowe, silosy buforowe, wieże przesiewaczy).

W sąsiedztwie autostrady A1 wysokość ta nie stanowi dominanty krajobrazowej, a pozwala na efektywne wykorzystanie technologii bez konieczności zagłębiania urządzeń w grunt (co mogłoby naruszyć stosunki wodne).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - do 70 % przyjmuje się jako kluczowy parametr chroniący ekosystem i zapewniający retencję wody. Parametr ten jest kluczowy dla etapu poeksploatacyjnego. Wysoki wskaźnik (70%) wymusza rekultywację w kierunku przyrodniczym (leśnym, wodnym lub rolnym). Jest to szczególnie istotne w sąsiedztwie autostrady, gdzie pasy zieleni pełnią funkcję izolacyjną (przeciwwietrzną i przeciwerozijną) oraz chronią krajobraz gminy przed degradacją po zakończeniu wydobywania.

Tabela nr 23 - Profil funkcjonalny strefy górnictwa oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SG	Teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemiosła, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu ,teren wód.	0,1	10	15	70

Źródło: opracowanie własne.

K. STREFA OTWARTA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SO) - podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

Dla tej strefy , która zazwyczaj obejmuje tereny rolnicze, leśne i cenne przyrodniczo, priorytetem jest ochrona krajobrazu przed nadmierną urbanizacją. Strefa ta obejmuje Dolinę rzeki Głogowianki i Ochni jako terenu wskazanego do objęcia ochroną w formie Obszaru Chronionego Krajobrazu (poz. nr 178 w wykazie obszarów rekomendowanych do objęcia ochroną) w audycie krajobrazowym dla województwa łódzkiego, przyjętym uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r., w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, w zakresie rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SO.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SO - do 0,05, przyjęto jako umożliwiającą jedynie lokalizowanie niewielkiej infrastruktury związanej z uprawą gruntów rolnych i produkcją rolną. Gwarantuje, że budynki nie zdominują krajobrazu zwartej zabudowy wiejskiej jako cennego układu ruralistycznego występującego w tych rejonach gminy.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy – SO- do 10% pozwala na realizację niewielkich budynków gospodarczych przy zachowaniu dominacji gruntów ornych i zieleni.

Maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m - zazwyczaj odpowiada to 2 kondygnacjom nadziemnym (standard dla zabudowy zagrodowej).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – do 80%, jako kluczowy parametr dla zachowania retencji wody i ochrony ekosystemu , a także charakteru wiejskiego gminy.

Tabela nr 24 - Profil funkcjonalny strefy otwartej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1 SO	teren zieleni urządzonej	0,05	10%	9,0	80

2 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
3 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
4 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
5 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
6 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
7 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
8 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
9 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80
10 SO	j.w.	0,05	10%	9,0	80

Źródło: opracowanie własne.

L . STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil funkcjonalny dla strefy planistycznej (SK) - podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogródków działkowych, teren infrastruktury technicznej;

W Gminie Strzelce (powiat kutnowski), ze względu na jej strategiczne położenie przy autostradzie A1 oraz przebieg dróg krajowych (DK60) i linii kolejowych, strefa komunikacji (SK) w Planie Ogólnym odgrywa kluczową rolę w obsłudze transportowej regionu.

Przy ustalaniu parametrów dla tej strefy uwzględniono obiekty towarzyszące, takie jak stacje paliw, bazy transportowe, parkingi, centra logistyczne (jeśli są ściśle związane z transportem) oraz infrastrukturę kolejową.

Uzasadnienie do przyjętych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu dla strefy SK.

Maksymalną nadziemną intensywność zabudowy dla strefy – SK. – do 0,3 , przyjęto jako niską, gdyż obiekty komunikacyjne są zazwyczaj niskie i rozległe, nie wymagają dużej intensywności.

Maksymalny udział powierzchni zabudowy dla strefy - SN – do 30% pozwala na budowę wiat przystankowych, stacji paliw, budynków nastawni kolejowych czy zaplecza technicznego.

Maksymalną wysokość zabudowy określono na poziomie 8,0 m jako wystarczająca dla większości obiektów obsługi transportu i infrastruktury kolejowej.

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – do 15 % przyjmuje się jako niski, gdyż komunikacja wymaga ogromnych powierzchni uszczelnionych (asfalt, beton) pod drogi i place manewrowe.

Strefy komunikacyjne wydzielono z uwzględnieniem kategorii dróg publicznych , na mocy Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych oraz w odniesieniu do Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym i Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych.

- a) strefy 01SK, 02SK – teren kolei ,
- b) strefa 03 SK- teren autostrady (kat. A) ,
- c) strefy 04 SK, 05 SK - teren drogi krajowej nr 60 (kat.GP),
- d) strefy 06 SK – 26 SK - teren dróg powiatowych (kat. Z,L) ,

Drogi gminne (kat. D,L,Z) wyznaczono w strefie infrastruktury technicznej - SI .

Tabela nr 25 - Profil funkcjonalny strefy komunikacyjna oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
01 SK	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, , teren wód	0.3	30	8	15

02 SK	j.w.	0.3	30	8	15
03 SK	Teren drogi zbiorczej, teren usług handlu deatalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, , teren wód	0.3	30	8	15
04 SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, , teren wód	0.3	30	8	15
05 SK	j.w.	0.3	30	8	15
06 SK	j.w.	0.3	30	8	15
07 SK	j.w.	0.3	30	8	15
08 SK	j.w.	0.3	30	8	15
09 SK	j.w.	0.3	30	8	15
10 SK	j.w.	0.3	30	8	15
11 SK	j.w.	0.3	30	8	15
12 SK	j.w.	0.3	30	8	15
13 SK	j.w.	0.3	30	8	15
14 SK	j.w.	0.3	30	8	15
15 SK	j.w.	0.3	30	8	15
16 SK	j.w.	0.3	30	8	15
17 SK	j.w.	0.3	30	8	15
18 SK	j.w.	0.3	30	8	15
19 SK	j.w.	0.3	30	8	15
20 SK	j.w.	0.3	30	8	15
21 SK	j.w.	0.3	30	8	15
22 SK	j.w.	0.3	30	8	15
23 SK	j.w.	0.3	30	8	15
24 SK	j.w.	0.3	30	8	15
25 SK	j.w.	0.3	30	8	15
26 SK	j.w.	0.3	30	8	15

Źródło: opracowanie własne.

17. PODSUMOWANIE I WNIOSKI

Przyjęcie Planu Ogólnego Gminy Strzelce stanowi kluczowy krok w budowaniu ładu przestrzennego współczesnej gminy oraz określaniu wiążących ram jej rozwoju. Dokument ten określa zasady przeznaczenia terenów, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz istniejące uwarunkowania gospodarcze i społeczne. Jest jednocześnie kontynuacją polityki przestrzennej zawartej w eliminowanym obecnie z obrotu prawnego, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Systematyzuje zasady wykorzystania gruntów, łącząc potencjał inwestycyjny z dbałością o dziedzictwo naturalne i kulturowe.

W celu zapewnienia spójności z dotychczasowymi priorytetami gminy, Plan Ogólny sankcjonuje następujące założenia:

- węzeł logistyczny Sójki: utrzymuje się strategiczną lokalizację węzła logistyczno-usługowego w rejonie miejscowości Sójki, wykorzystując bezpośrednie sąsiedztwo autostrady A1. Teren ten pozostaje głównym motorem rozwoju gospodarczego gminy.
- ochrona rolnictwa (Strefa SR): na obszarach charakteryzujących się wybitnymi warunkami glebowymi dla upraw rolnych wyznacza się strefę produkcji rolnej (SR). Ma ona na celu zabezpieczenie najwartościowszych gruntów rolnych przed niekontrolowaną urbanizacją.
- ochrona krajobrazu i zabytków (Strefa SO): wprowadza się strefę otwartą (SO) dla terenów o szczególnych walorach krajobrazowych. Jej zadaniem jest ochrona integralności obiektów zabytkowych oraz zachowanie

historycznych, dobrze zachowanych zespołów ruralistycznych, które stanowią o tożsamości gminy.

Projekt Planu Ogólnego Gminy Strzelce w pełni spełnia wymogi ustawowe i uwzględnia lokalne uwarunkowania gospodarczo-społeczne. Stanowi on narzędzie służące kontroli procesów inwestycyjnych, zapewniając transparentność procedur administracyjnych oraz ich zgodność z aktualnymi przepisami. W związku z powyższym, przedkłada się niniejszy dokument Radzie Gminy Strzelce do uchwalenia. Po wejściu w życie, będzie on stanowił nadrzędną podstawę merytoryczną i formalną dla prowadzenia racjonalnej gospodarki przestrzennej na całym obszarze gminy.

Wykaz rysunków

- rys. 1 - Obszary zmeliorowane -opracowanie własne na podstawie informacji Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.
- rys. 2 - Obszary i tereny górnicze oraz złoża kopalin
- rys. 3 - Zabytki i stanowiska archeologiczne
- rys. 4.- Tereny zamknięte
- rys. 5 - Grunty rolne i lasy
- rys. 6 - Obiekty infrastruktury społecznej i technicznej
- rys. 7 - Krajobrazy priorytetowe
- rys. 8 - Obszary o wartościach przyrodniczych
- rys. 9 - Prognozowana liczba ludności w gminie Strzelce obejmująca lata (2023-2042r)
- rys. 10 - Obowiązujące plany miejscowe
- rys. 11 - Strefy planistyczne w obowiązujących MPZP
- rys. 12 - Strzelce ul. Słoneczna - sytuacja -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- rys. 12a - Strzelce ul. Słoneczna -fragment MPZP – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- rys. 13 - Sójki - sytuacja - zabudowa mieszkaniowo – usługowa
- rys. 13a - Sójki - fragment MPZP zabudowa mieszkaniowo – usługowa
- rys. 14 - Sójki -sytuacja - zabudowa zagrodowa
- rys. 14a - Sójki - fragment MPZP -zabudowa zagrodowa
- rys. 15 - Obszary uzupełnienia zabudowy- wyznaczenie obszarów docelowych
- rys. 16 - Obszary uzupełnienia zabudowy – wyznaczanie granic

Wykaz tabel

- Tab. 1 - Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Rejestrze zabytków województwa łódzkiego
- Tab. 2 - Wykaz stanowisk archeologicznych ujętych w Rejestrze zabytków województwa łódzkiego
- Tab. 3 - Klasyfikacja typologiczna krajobrazów- wg Audytu krajobrazowego woj. Łódzkiego
- Tab. 4 - Prognozowana liczba ludności w gminie Strzelce obejmująca najbliższe 20 lat (2023-2042r)
- Tab. 5 - Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Strzelce
- Tab. 6 - Dane z EGiB do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Tab. 7- Dane z EGiB do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej
- Tab. 8 - Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz mieszkaniowo-usługową
- Tab. 9 - Dane z EGiB do wyliczenia wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej
- Tab. 10 - Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową
- Tab. 11 - obszary uzupełnienia zabudowy (poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych) – tereny niezabudowane

- Tab. 12 - Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej
- Tab. 13 – Zestawienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy Strzelce
- Tab.14 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 15 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 16 - Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 17- Profil funkcjonalny strefy wielofunkcyjnej z zabudową usługową oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab.18 - Profil funkcjonalny strefy handlu wielkopowierzchniowego oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 19 - Profil funkcjonalny strefy produkcji rolniczej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 20 - Profil funkcjonalny strefy infrastrukturalnej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 21- Profil funkcjonalny strefy zieleni i rekreacji oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 22 - Profil funkcjonalny strefy cmentarzy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 23 - Profil funkcjonalny strefy górnictwa oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 24 - Profil funkcjonalny strefy otwartej oraz wskaźniki zagospodarowania terenu
- Tab. 25 - Profil funkcjonalny strefy komunikacyjna oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

ZAŁĄCZNIKI

1. Rysunek planu ogólnego gminy Strzelce w skali 1:20 000
2. Rysunek uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Strzelce w skali 1: 20 000
3. Dane przestrzenne planu ogólnego