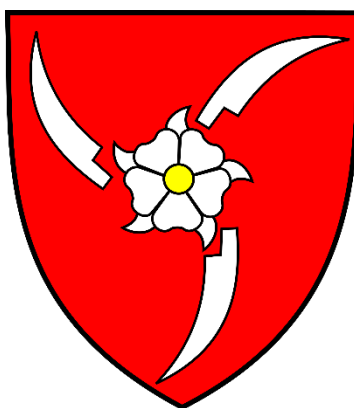


Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Gminy Witonia
z dnia 2026 r.



**UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY WITONIA**

Łódź, czerwiec 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY WITONIA

ZLECENIODAWCA

WÓJT GMINY WITONIA

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

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

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

inż. Karol Adamczewski

mgr Bartłomiej Bartczak

mgr Aleksandra Sipińska

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

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	4
1.1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	4
1.2.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.3.	PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO.....	5
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	7
2.1.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	7
2.2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	12
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	20
3.1.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	20
3.2.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
4.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	23
5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	28

SPIS TABEL

Tabela 1.	Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Witonia.....	14
Tabela 2.	Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Witonia	15
Tabela 3.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Witonia.....	29

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1.	Prognozowana liczba ludności w gminie Witonia w latach 2024 – 2044.....	8
-------------------	--	----------

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

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

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

Rada Gminy Witonia Uchwałą Nr VI/28/24 z dnia 24 września 2024 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Witonia.

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

1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Plan ogólny gminy Witonia, znajdująca się w powiecie łęczyckim, w województwie łódzkim.

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

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

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

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

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

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

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Witonia w dniu 12 listopada 2025 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Witoni oraz stronie internetowej Urzędu Gminy w Witoni, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 12 grudnia 2025 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Gminy w Witoni w terminie wpłynęło 63 wnioski.

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

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

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

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

z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Wójt Gminy Witonia poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dniar. do r. obejmujących:*
 - a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od do;*
 - b) dyżur projektanta w dniu r. o godz. w Urzędzie Gminy w Witoni, ul. Stefana Starzyńskiego 6A, 99-335 Witonia;*
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu r. o godz. w Urzędzie Gminy w Witoni, ul. Stefana Starzyńskiego 6A, 99-335 Witonia;*
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;*

W dniu r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia r. W przewidzianym okresie, tj. w dniach od do r.; do Urzędu Gminy w Witoni wpłynęło uwag.

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

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

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

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

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

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

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

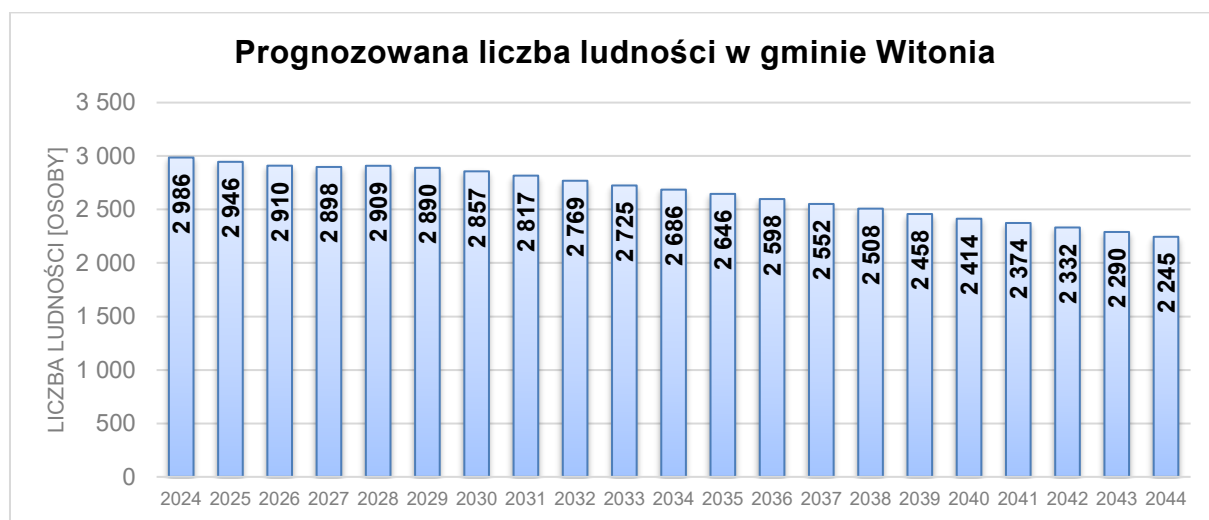
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

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

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

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

Prognozy demograficzne dla gminy Witonia wskazują na systematyczny i długotrwały spadek liczby ludności w kolejnych latach.



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

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

Prognoza liczby ludności w gminie Witonia na lata 2024–2044 wskazuje na systematyczny spadek liczby mieszkańców w analizowanym okresie. W 2024 roku liczba ludności wynosiła 2 986 osoby, natomiast z każdym kolejnym rokiem prognozowany jest stopniowy spadek populacji, zazwyczaj w granicach od około 20 do 40 osób rocznie. Tendencja ta ma charakter

stały i nieprzerwany. Zgodnie z prognozą, w 2030 roku liczba mieszkańców gminy Witonia zmniejszy się do 2 857 osób. Kolejne lata przynoszą dalszy spadek, a istotną granicą jest rok 2038, który jest ostatnim rokiem, w którym liczba ludności przekracza 2 500 osób – wynosi ona wówczas 2 508. Po tym czasie populacja gminy spada poniżej tego poziomu i nadal maleje aż do końca okresu prognozy. W 2044 roku liczba ludności gminy Witonia ma wynieść jedynie 2 245 osób. Oznacza to zmniejszenie populacji o 741 osób w porównaniu z rokiem 2024, co stanowi około 24,8% całkowitej liczby mieszkańców w ciągu 20 lat. Skala tego spadku wskazuje na istotne zmiany demograficzne zachodzące w gminie.

Przyczyną obserwowanego trendu może być zarówno ujemny przyrost naturalny, wynikający z przewagi liczby zgonów nad liczbą urodzeń, jak i ujemne saldo migracji, związane głównie z odpływem mieszkańców do większych ośrodków miejskich. Zjawiska te prowadzą do starzenia się społeczeństwa oraz zmniejszania liczby osób w wieku produkcyjnym i przedprodukcyjnym, co w przyszłości może stanowić wyzwanie dla lokalnego rynku pracy, systemu edukacji oraz planowania usług społecznych i infrastruktury w gminie Witonia.

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

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

$$M_{20} = 2\,245 + (2\,245 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,357$$

gdzie:

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

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

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM₀)

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

$$PUM_0 = 92\,053\,m^2$$

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

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca

w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

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

$$P_0 = 31,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 27,7 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 25,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika **P₂₀** wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 31,0 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 27,7 \text{ m}^2/\text{os.} = 37,6 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,0 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,0 \text{ m}^2/\text{os.} = 37,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Witonia została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik z pierwszego wzoru wynosi **37,6 m²**, natomiast z drugiego wzoru wynosi **37 m²**. Biorąc pod uwagę zapisy § 3 ust. 8 tego samego rozporządzenia, które przewidują możliwość zaokrąglenia wyniku, przyjęto końcową wartość prognozowaną na poziomie **40 m²** na jednego mieszkańca. Taki wybór zapewnia bardziej optymalne i przyszłościowe podejście do planowania przestrzennego, uwzględniając potencjalne potrzeby mieszkańców oraz dynamikę rozwoju infrastruktury mieszkaniowej w gminie.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

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

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

$$ZAP = 2\,357 - \frac{92\,053\,m^2}{40\,m^2/os.}$$

$$ZAP = 56\,os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Witonia wynosi **56 osób**, jednakże zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 ww. rozporządzenia wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5 000 osób i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi dokładnie **500 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny gminy Witonia zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **350 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **650 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

PU_M - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

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

PU_M – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

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

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Witonia

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
29SJ	616,12	0,4	0,8	0,8	0,8	126,18	3,15
32SJ	1122,01	0,6	0,8	0,8	0,8	344,68	8,62
51SJ	561,25	0,6	0,8	0,8	0,8	172,42	4,31
52SJ	6665,12	0,6	0,8	0,8	0,8	2047,52	51,19
57SJ	5441,49	0,6	0,8	0,8	0,8	1671,63	41,79
77SJ	5939,58	0,4	0,8	0,8	0,8	1216,43	30,41
84SZ	2128,85	0,4	0,8	0,2	0,8	109	2,73
291SZ	1411,03	0,4	0,8	0,2	0,8	72,24	1,81
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							40,0 m ²
SUMA:							144,01 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Witonia

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
5SJ	3232,36	0,4	0,5	0,8	0,8	413,74	10,34
11SJ	3279,76	0,4	0,5	0,8	0,8	419,81	10,5
13SJ	11806,76	0,4	0,5	0,8	0,8	1511,27	37,78
15SJ	3251,09	0,4	0,5	0,8	0,8	416,14	10,4
16SJ	2612,41	0,4	0,5	0,8	0,8	334,39	8,36
17SJ	612,56	0,4	0,5	0,8	0,8	78,41	1,96
18SJ	2962,42	0,4	0,5	0,8	0,8	379,19	9,48
29SJ	1685,95	0,4	0,5	0,8	0,8	215,8	5,4
30SJ	5140,45	0,6	0,5	0,8	0,8	986,97	24,67
31SJ	4911,05	0,4	0,5	0,8	0,8	628,61	15,72
32SJ	9260,21	0,6	0,5	0,8	0,8	1777,96	44,45
34SJ	16255,2	0,6	0,5	0,8	0,8	3121	78,03
35SJ	2999,23	0,4	0,5	0,8	0,8	383,9	9,6
36SJ	2512,66	0,6	0,5	0,8	0,8	482,43	12,06
37SJ	3539,58	0,4	0,5	0,8	0,8	453,07	11,33
46SJ	1216,12	0,6	0,5	0,8	0,8	233,5	5,84
48SJ	1710,76	0,6	0,5	0,8	0,8	328,47	8,21
52SJ	29368,38	0,6	0,5	0,8	0,8	5638,73	140,97
57SJ	28301,78	0,6	0,5	0,8	0,8	5433,94	135,85
65SJ	4562,95	0,6	0,5	0,8	0,8	876,09	21,9
67SJ	1972,83	0,4	0,5	0,8	0,8	252,52	6,31
68SJ	795,13	0,4	0,5	0,8	0,8	101,78	2,54
69SJ	1679,18	0,4	0,5	0,8	0,8	214,94	5,37
70SJ	27085,6	0,6	0,5	0,8	0,8	5200,44	130,01
74SJ	1773	0,6	0,5	0,8	0,8	340,42	8,51
77SJ	5402,56	0,4	0,5	0,8	0,8	691,53	17,29
80SJ	1666,3	0,6	0,5	0,8	0,8	319,93	8
88SJ	731,1	0,6	0,5	0,8	0,8	140,37	3,51
89SJ	1890,6	0,6	0,5	0,8	0,8	363	9,07
90SJ	3055,94	0,6	0,5	0,8	0,8	586,74	14,67

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
97SJ	5841,78	0,6	0,5	0,8	0,8	1121,62	28,04
98SJ	3926,99	0,6	0,5	0,8	0,8	753,98	18,85
101SJ	1234,69	0,4	0,5	0,8	0,8	158,04	3,95
103SJ	910,14	0,4	0,5	0,8	0,8	116,5	2,91
110SJ	1281,98	0,4	0,5	0,8	0,8	164,09	4,1
112SJ	650,41	0,4	0,5	0,8	0,8	83,25	2,08
114SJ	2486,22	0,4	0,5	0,8	0,8	318,24	7,96
118SJ	5443,1	0,4	0,5	0,8	0,8	696,72	17,42
120SJ	1249,57	0,4	0,5	0,8	0,8	159,94	4
130SJ	762,85	0,4	0,5	0,8	0,8	97,64	2,44
139SJ	1782,72	0,4	0,5	0,8	0,8	228,19	5,7
3SZ	2436,03	0,4	0,8	0,2	0,8	124,72	3,12
6SZ	6370,52	0,4	0,8	0,2	0,8	326,17	8,15
24SZ	2505,12	0,4	0,8	0,2	0,8	128,26	3,21
26SZ	823,26	0,6	0,8	0,2	0,8	63,23	1,58
45SZ	1473,59	0,4	0,8	0,2	0,8	75,45	1,89
49SZ	769,66	0,5	0,8	0,2	0,8	49,26	1,23
53SZ	8622,16	0,4	0,8	0,2	0,8	441,45	11,04
58SZ	597,7	0,4	0,8	0,2	0,8	30,6	0,77
59SZ	3422,09	0,4	0,8	0,2	0,8	175,21	4,38
60SZ	1767,47	0,4	0,8	0,2	0,8	90,49	2,26
62SZ	2235,14	0,4	0,8	0,2	0,8	114,44	2,86
64SZ	1346,36	0,6	0,8	0,2	0,8	103,4	2,59
65SZ	2760,66	0,4	0,8	0,2	0,8	141,35	3,53
70SZ	14667,32	0,4	0,8	0,2	0,8	750,97	18,77
71SZ	788,52	0,7	0,8	0,2	0,8	70,65	1,77
74SZ	2965,24	0,4	0,8	0,2	0,8	151,82	3,8
77SZ	2097,75	0,4	0,8	0,2	0,8	107,4	2,69
80SZ	1007,3	0,5	0,8	0,2	0,8	64,47	1,61
81SZ	2342,28	0,5	0,8	0,2	0,8	149,91	3,75
84SZ	4294,53	0,4	0,8	0,2	0,8	219,88	5,5
88SZ	14782,71	0,4	0,8	0,2	0,8	756,87	18,92

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
93SZ	16255,92	0,4	0,8	0,2	0,8	832,3	20,81
97SZ	1424,45	0,4	0,8	0,2	0,8	72,93	1,82
104SZ	2153,24	0,4	0,8	0,2	0,8	110,25	2,76
107SZ	5830,29	0,4	0,8	0,2	0,8	298,51	7,46
110SZ	2967,75	0,4	0,8	0,2	0,8	151,95	3,8
120SZ	1301,15	0,4	0,8	0,2	0,8	66,62	1,67
122SZ	6764,74	0,4	0,8	0,2	0,8	346,35	8,66
124SZ	2119,44	0,4	0,8	0,2	0,8	108,52	2,71
126SZ	9419,71	0,4	0,8	0,2	0,8	482,29	12,06
127SZ	4025,53	0,4	0,8	0,2	0,8	206,11	5,15
130SZ	2442,78	0,4	0,8	0,2	0,8	125,07	3,13
143SZ	7751,75	0,4	0,8	0,2	0,8	396,89	9,92
148SZ	1602,52	0,4	0,8	0,2	0,8	82,05	2,05
149SZ	9586,58	0,4	0,8	0,2	0,8	490,83	12,27
150SZ	6906,12	0,4	0,8	0,2	0,8	353,59	8,84
153SZ	2428,04	0,4	0,8	0,2	0,8	124,32	3,11
160SZ	818,18	0,6	0,8	0,2	0,8	62,84	1,57
161SZ	3410,98	0,4	0,8	0,2	0,8	174,64	4,37
162SZ	2345,69	0,4	0,8	0,2	0,8	120,1	3
165SZ	8279,81	0,4	0,8	0,2	0,8	423,93	10,6
167SZ	1013,85	0,4	0,8	0,2	0,8	51,91	1,3
169SZ	6573,85	0,4	0,8	0,2	0,8	336,58	8,41
174SZ	6428,91	0,4	0,8	0,2	0,8	329,16	8,23
175SZ	2049,32	0,4	0,8	0,2	0,8	104,93	2,62
176SZ	4741,41	0,4	0,8	0,2	0,8	242,76	6,07
178SZ	2008,61	0,4	0,8	0,2	0,8	102,84	2,57
180SZ	3123,18	0,4	0,8	0,2	0,8	159,91	4
181SZ	3662,2	0,4	0,8	0,2	0,8	187,5	4,69
182SZ	2171,78	0,4	0,8	0,2	0,8	111,2	2,78
185SZ	2645,46	0,5	0,8	0,2	0,8	169,31	4,23
187SZ	4037,2	0,4	0,8	0,2	0,8	206,7	5,17
194SZ	2132,31	0,6	0,8	0,2	0,8	163,76	4,09

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	P _{UM}	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
197SZ	1220,22	0,4	0,8	0,2	0,8	62,48	1,56
198SZ	2441,99	0,4	0,8	0,2	0,8	125,03	3,13
205SZ	2348,32	0,4	0,8	0,2	0,8	120,23	3,01
210SZ	5039,03	0,4	0,8	0,2	0,8	258	6,45
218SZ	6776,57	0,4	0,8	0,2	0,8	346,96	8,67
224SZ	2256,59	0,4	0,8	0,2	0,8	115,54	2,89
226SZ	5646,77	0,4	0,8	0,2	0,8	289,11	7,23
229SZ	4177,8	0,4	0,8	0,2	0,8	213,9	5,35
233SZ	4402,02	0,4	0,8	0,2	0,8	225,38	5,63
239SZ	11272,03	0,4	0,8	0,2	0,8	577,13	14,43
241SZ	3934,54	0,4	0,8	0,2	0,8	201,45	5,04
246SZ	11986,03	0,4	0,8	0,2	0,8	613,68	15,34
249SZ	3903,39	0,4	0,8	0,2	0,8	199,85	5
252SZ	7005,21	0,4	0,8	0,2	0,8	358,67	8,97
268SZ	10710,06	0,4	0,8	0,2	0,8	548,36	13,71
271SZ	873,88	0,4	0,8	0,2	0,8	44,74	1,12
273SZ	18820,85	0,4	0,8	0,2	0,8	963,63	24,09
274SZ	2329,29	0,4	0,8	0,2	0,8	119,26	2,98
275SZ	9102,6	0,4	0,8	0,2	0,8	466,05	11,65
278SZ	17785,89	0,4	0,8	0,2	0,8	910,64	22,77
279SZ	4132,37	0,4	0,8	0,2	0,8	211,58	5,29
280SZ	7981,92	0,4	0,8	0,2	0,8	408,67	10,22
281SZ	1652,32	0,4	0,8	0,2	0,8	84,6	2,11
282SZ	6173,18	0,4	0,8	0,2	0,8	316,07	7,9
286SZ	5417,23	0,4	0,8	0,2	0,8	277,36	6,93
287SZ	5704,94	0,4	0,8	0,2	0,8	292,09	7,3
293SZ	983,29	0,4	0,8	0,2	0,8	50,34	1,26
300SZ	12090,83	0,4	0,8	0,2	0,8	619,05	15,48
304SZ	26935,46	0,4	0,8	0,2	0,8	1379,1	34,48
307SZ	1713,4	0,4	0,8	0,2	0,8	87,73	2,19
308SZ	11983,75	0,4	0,8	0,2	0,8	613,57	15,34
314SZ	4590,68	0,4	0,8	0,2	0,8	235,04	5,88

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
316SZ	2593,94	0,4	0,8	0,2	0,8	132,81	3,32
322SZ	10280,55	0,4	0,8	0,2	0,8	526,36	13,16
324SZ	15102,71	0,4	0,8	0,2	0,8	773,26	19,33
330SZ	1083,62	0,6	0,8	0,2	0,8	83,22	2,08
331SZ	8092,27	0,4	0,8	0,2	0,8	414,32	10,36
334SZ	11857,37	0,4	0,8	0,2	0,8	607,1	15,18
337SZ	9291,5	0,4	0,8	0,2	0,8	475,72	11,89
339SZ	10122,13	0,4	0,8	0,2	0,8	518,25	12,96
341SZ	14129,51	0,4	0,8	0,2	0,8	723,43	18,09
343SZ	18072,66	0,4	0,8	0,2	0,8	925,32	23,13
344SZ	4949,49	0,4	0,8	0,2	0,8	253,41	6,34
349SZ	9904,33	0,4	0,8	0,2	0,8	507,1	12,68
352SZ	8739,85	0,4	0,8	0,2	0,8	447,48	11,19
353SZ	8349,72	0,4	0,8	0,2	0,8	427,51	10,69
356SZ	4138,55	0,4	0,8	0,2	0,8	211,89	5,3
358SZ	6599,38	0,4	0,8	0,2	0,8	337,89	8,45
362SZ	6401,38	0,4	0,8	0,2	0,8	327,75	8,19
365SZ	6901,48	0,4	0,8	0,2	0,8	353,36	8,83
369SZ	4510,47	0,4	0,8	0,2	0,8	230,94	5,77
372SZ	1359,5	0,4	0,8	0,2	0,8	69,61	1,74
379SZ	5355,41	0,4	0,8	0,2	0,8	274,2	6,86
382SZ	768,51	0,4	0,8	0,2	0,8	39,35	0,98
395SZ	1626,96	0,4	0,8	0,2	0,8	83,3	2,08
401SZ	1134,42	0,4	0,8	0,2	0,8	58,08	1,45
407SZ	3717,37	0,4	0,8	0,2	0,8	190,33	4,76
410SZ	6169,61	0,4	0,8	0,2	0,8	315,88	7,9
429SZ	4233,25	0,4	0,8	0,2	0,8	216,74	5,42
431SZ	4760,98	0,4	0,8	0,2	0,8	243,76	6,09
433SZ	1816,65	0,4	0,8	0,2	0,8	93,01	2,33
434SZ	9681,5	0,4	0,8	0,2	0,8	495,69	12,39
437SZ	10951,58	0,4	0,8	0,2	0,8	560,72	14,02
443SZ	1969,61	0,4	0,8	0,2	0,8	100,84	2,52

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
446SZ	3566,78	0,4	0,8	0,2	0,8	182,62	4,57
453SZ	5587,41	0,4	0,8	0,2	0,8	286,08	7,15
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							40,0 m ²
SUMA:							1 759,52 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w Planie ogólnym gminy Witonia wynosi **1 904 osoby**, co przekłada się na **380,8%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

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

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

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne

uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

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

$$P_p = 25\% * (411,12 \text{ ha} - 107,54 \text{ ha})$$

$$P_p = 75,89 \text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym dla gminy Witonia został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **75,33 ha**, co przekłada się na **99,26%** maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-kulturowych. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wydanie decyzji o warunkach

zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym, w planie ogólnym kładzie się nacisk na wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem terenów w gminie nieposiadających obowiązujących planów miejscowych. Jednakże, powyższe przepisy nie mają zastosowania, z uwagi na całościowe pokrycie gminy Witonia obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), pojęcie zabudowy śródmiejskiej odnosi się do miejskich obszarów charakteryzujących się zwartą i intensywną zabudową mieszkaniową oraz usługową. Tego rodzaju struktura urbanistyczna, typowa dla centrów dużych miast, tworzy zwarte kwartały, często w formie pierzei ulicznych, z usługami zlokalizowanymi na parterach budynków lub w oficynach.

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

Wprowadzenie w planie ogólnym gminy obszaru określonego jako zabudowa śródmiejska daje możliwość zastosowania złagodzonych wymagań planistycznych, takich jak obniżenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do poziomu 2/3 standardu obowiązującego w danej strefie planistycznej. Ponadto, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.), w takich obszarach możliwe jest stosowanie mniej rygorystycznych przepisów dotyczących dostępu światła dziennego i nasłonecznienia w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi.

W Planie ogólnym gminy Witonia nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

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

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

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

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

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

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

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**,
- b) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**,
- c) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – **SZ**,
- d) Strefa usługowa – **SU**,
- e) Strefa gospodarcza – **SP**,
- f) Strefa produkcji rolniczej – **SR**,
- g) Strefa infrastrukturalna – **SI**,
- h) Strefa zieleni i rekreacji – **SN**,
- i) Strefa cmentarzy – **SC**,
- j) Strefa górnictwa – **SG**,
- k) Strefa otwarta – **SO**,
- l) Strefa komunikacyjna – **SK**.

W strefach funkcjonalnych, z wyłączeniem: stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref produkcji rolniczej (SR) w granicach objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292), stref górnictwa (SG), stref otwartych (SO), oraz stref komunikacyjnych (SK) określono minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref

planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

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

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

W gminie Witonia wyznaczono **822 strefy planistyczne** w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczaniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 4 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6 – 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 139 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,8,

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 90%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 458 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 30 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

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

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 90 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 18 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 33 strefy infrastrukturalne (SI), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref „SI”, dla których przyjęto wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalono je w zakresie przedstawionym poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 8 stref zieleni i rekreacji (SN), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla wyznaczonych stref „SN” przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w przedziale 50 – 80%.

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 1 strefę cmentarza (SC), dla której nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla wyznaczonej strefy „SC” przyjęto wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%.

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 30 stref otwartych (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Witonia wyznaczono 15 stref komunikacyjnych (SK), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Dodatkowo w ramach wizualizacji ww. danych przestrzennych, została sporządzona charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w ramach planu ogólnego gminy Witonia. Dokument ten znajduje się w osobnym opracowaniu pn. „*Charakterystyka stref planistycznych gminy Witonia*” i nie stanowi on formalnego dokumentu w ramach procedury sporządzania planu ogólnego, a jedynie pełni funkcję informacyjną, która ma na celu ułatwić sposób pozyskiwania informacji o atrybutach zawartych w danych przestrzennych.

Ustalenia planu ogólnego gminy Witonia nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Witonia, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego, ze względu na pokrycie całego obszaru gminy obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

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

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

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy Witonia określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych. Spójność ta przejawia się m.in. w wyznaczeniu obszarów sprzyjających zrównoważonemu rozwojowi zabudowy mieszkaniowej, tworzeniu warunków dla lokalizacji usług publicznych, a także w zapewnieniu przestrzeni dla aktywności gospodarczej zgodnie z przyjętymi priorytetami rozwojowymi Gminy.
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego pozostają w zgodzie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Dokument uwzględnia kierunki rozwoju funkcjonalno-przestrzennego wskazane na poziomie regionalnym, zapewniając spójność działań planistycznych w skali ponadlokalnej. W szczególności dotyczy to powiązań transportowych o znaczeniu wojewódzkim, systemu osadniczego oraz stref wymagających ochrony przyrodniczej i krajobrazowej. Plan ogólny integruje te wytyczne z lokalnymi potrzebami gminy Witonia, zapewniając harmonijne kształtowanie przestrzeni w ramach polityki rozwoju województwa.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną Gminy. Zapisy planu zachowują dominujące kierunki zagospodarowania oraz wzmacniają funkcje mieszkaniowe i usługowe w obszarach centralnych. Ponadto plan zapewnia kontynuację dotychczasowego układu komunikacyjnego i przestrzennego, co sprzyja zachowaniu spójności i ciągłości rozwoju przestrzennego gminy Witonia.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	W planie ogólnym utrwalono dotychczasowe przeznaczenie terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych. Strefy te zostały określone w zgodzie z istniejącą strukturą przestrzenną Gminy oraz dostosowane do jej potrzeb rozwojowych. Takie podejście pozwala na zachowanie ciągłości polityki przestrzennej, a jednocześnie stwarza warunki dla zrównoważonego rozwoju zabudowy mieszkaniowej na obszarze gminy Witonia.
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	W planie ogólnym uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę. Jednocześnie wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), co pozwala na zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz ochronę cennych walorów środowiska naturalnego. Przyjęte rozwiązania sprzyjają utrzymaniu równowagi między rozwojem przestrzennym gminy Witonia a koniecznością zachowania zasobów przyrodniczych.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne. Wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO), ponieważ konieczna jest ochrona tych obszarów przed zagospodarowaniem.
Obszary gruntów zmeliorowanych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono występowanie gruntów zmeliorowanych. Ich wykorzystanie przewidziano w sposób zgodny z zasadami zrównoważonego rozwoju, przy jednoczesnym ograniczeniu zasięgu stref zabudowy oraz ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas niezurbanizowane. Przyjęte rozwiązania mają na celu zachowanie wartości produkcyjnej gruntów rolnych, utrzymanie sprawności urządzeń melioracyjnych oraz ochronę ładu przestrzennego gminy Witonia.
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Strefy ochronne ujęć wody	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne ujęć wody.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono występowanie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Zostało zastosowane ograniczenie zasięgu stref zabudowy oraz ekspansji funkcji mieszkaniowej na tereny dotychczas nieurbanizowane.
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na obszarze gminy Witonia tereny i obszary górnicze, zostały ujęte w ustaleniach planistycznych poprzez wyznaczenie stref górnictwa (SG). Wynika to z okresowego charakteru prowadzonej eksploatacji złóż.
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na terenie gminy Witonia obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin, w tym tereny i obszary górnicze, zostały ujęte w ustaleniach planistycznych poprzez wyznaczenie stref górnictwa (SG). Wynika to z okresowego charakteru prowadzonej eksploatacji złóż. Na terenie miejscowości Wargawa Stara w 2014 r. udokumentowano złoża piasków i żwirów, dla którego prowadzona była działalność wydobywcza. Eksploatacja złoża została zakończona w 2022 r., a złożo zostało w tym samym roku skreślone z bilansu zasobów kopalin, co oznaczał nieopłacalność tego zasobu oraz brak obowiązku jego ochrony w dokumentach planistycznych. Ustalenia Planu ogólnego gminy Witonia uwzględniają aktualny stan zagospodarowania oraz dominujące funkcje przestrzenne gminy. Dla terenów zabudowanych wyznaczono strefy odpowiadające funkcji mieszkaniowej, natomiast pozostałe obszary objęto strefą produkcji rolniczej (SR), co jest zgodne z rolniczym charakterem Gminy oraz istniejącym sposobem użytkowania gruntów. Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują liczne obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej, m.in. zespoły dworskie, kościół, kaplice oraz inne obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. W związku z tym planowanie przestrzenne musi uwzględniać konieczność ochrony fizycznej, ekspozycyjnej i krajobrazowej tych obiektów. W związku z tym zastosowano m.in. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy w celu ochrony ekspozycji, wprowadzono strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz usunięto obszar uzupełnienia zabudowy, w celu ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego zostały uwzględnione tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla województwa łódzkiego, obejmujące obszary, na których zlokalizowana jest infrastruktura kolejowa. Tereny te zostały objęte strefą komunikacyjną (SK), zgodnie z ustaleniami profilu podstawowego, w którym określono przeznaczenie terenu jako komunikację kolejową i szynową.
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	W Planie ogólnym gminy Witonia nie wyznaczono odrębnych obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji w postaci wydzielonych granic przestrzennych. Uwarunkowanie to zostało uwzględnione poprzez zastosowanie odpowiednich stref planistycznych oraz ustalenie zakresu profilu dodatkowego, dostosowanych do istniejącego zagospodarowania, wartości kulturowych oraz dopuszczalnych kierunków przekształceń przestrzennych.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	W Planie ogólnym gminy Witonia nie wyznaczono obszarów zdegradowanych ani obszarów rewitalizacji, ze względu na brak obowiązującej uchwały wyznaczającej takie obszary. Uwarunkowanie to uwzględniono poprzez dobór stref planistycznych oraz ustalenie profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych, dostosowanych do istniejącego zagospodarowania.
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	Poza granicami administracyjnymi miast dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych, m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy. Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO).
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo w miejscach występowania zakładów przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury oraz ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących oraz planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez właściwy dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego, adekwatnie do warunków zagospodarowania poszczególnych obszarów. Uwzględniono planowaną strategiczną inwestycję w zakresie sieci przesyłowych, tj. budowę linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV Stryków – nacięcie linii Pątnów – Jasieniec, ujętą w wykazie strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, określonym ustawą z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199). Dla potrzeb realizacji przedmiotowej inwestycji, w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy otwarte (SO), mające na celu zabezpieczenie rezerwy terenowej pod przyszłą realizację infrastruktury elektroenergetycznej oraz uwzględnienie wynikających z niej ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Ustalenia projektu planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w Audycie Krajobrazowym Województwa Łódzkiego oraz uwzględniają wyznaczone w nim krajobrazy priorytetowe. W granicach krajobrazu priorytetowego nr 10-318.72-66 Dolina Bzury (Łęczycza–Tum–Łowicz) wyznaczono strefę otwartą (SO), w celu realizacji rekomendacji i wniosków wynikających z Audytu Krajobrazowego Województwa Łódzkiego. Przyjęte rozwiązania planistyczne zapewniają w szczególności zachowanie i ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych oraz krajobrazowych obszaru, a także ograniczenie lokalizacji zabudowy o charakterze przeskalowanym i nieadekwatnym do uwarunkowań krajobrazowych.

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

Źródło: Opracowanie własne.