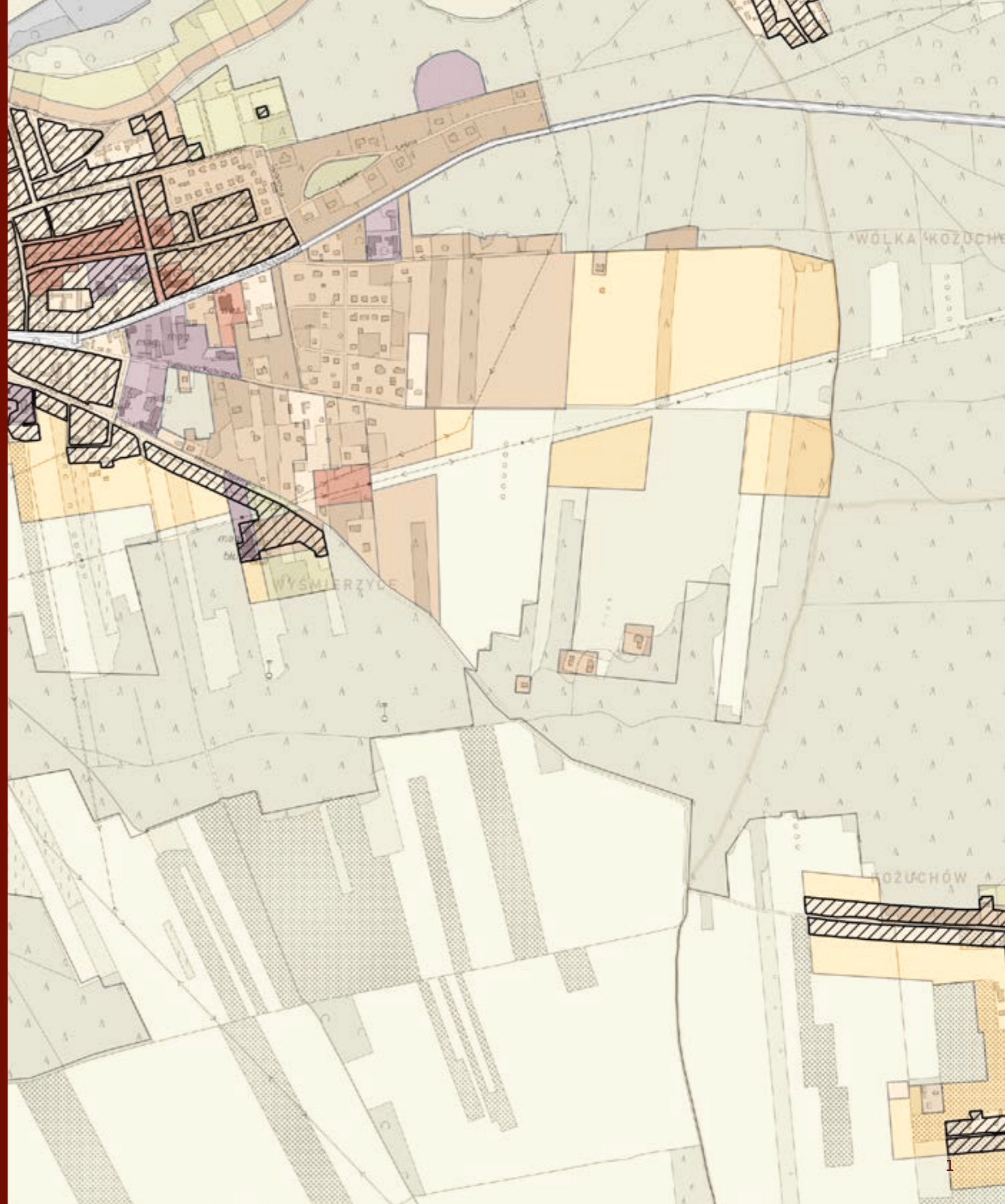


PLAN OGÓLNY GMINY WYŚMIERZYCE

UZASADNIENIE



PLAN OGÓLNY GMINY WYŚMIERZYCE

Uzasadnienie

v. 1.1

Zamawiający:

Urząd Gminy Wyśmierzyce

Zespół autorski:

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

Współpraca:

mgr inż. Paulina Krupińska
mgr inż. arch. Józef Kuraskiewicz
Leonard Lipszyc
Konrad Wiślicz-Wągorowski

grudzień 2025

SPIS TREŚCI

Wstęp – 3

1. Strefy planistyczne – 4

- 1.1. Strefy zawierające zabudowę mieszkaniową – 4
- 1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 8
- 1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 8
- 1.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – 8
- 1.5. Strefa usługowa – 9
- 1.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – 9
- 1.7. Strefa gospodarcza – 9
- 1.8. Strefa produkcji rolniczej – 10
- 1.9. Strefa infrastrukturalna – 11
- 1.10. Strefa zieleni i rekreacji – 11
- 1.11. Strefa cmentarzy – 11
- 1.12. Strefa górnictwa – 11
- 1.13. Strefa otwarta – 12
- 1.14. Strefa komunikacyjna – 12

2. Obszary uzupełnienia zabudowy i zabudowy śródmiejskiej – 13

- 2.1. Obszar Uzupełniania Zabudowy (OUZ) – 13
- 2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej – 15

3. Gminne standardy urbanistyczne – 16

- 3.1. Gminny katalog stref planistycznych – 16
- 3.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej – 48

4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy – 49

- 4.1. Polityka przestrzenna gminy – 49
- 4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa – 49
- 4.3. Obszary o szczególnej charakterystyce – 50
- 4.4. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury – 53
- 4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe; – 53
- 4.6. Opracowanie ekofizjograficzne – 53
- 4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – 54

Podstawa opracowania

- » Uchwała nr IX/37/24 Rady Miejskiej W Wyśmierzycach z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Wyśmierzyce – zwana dalej Uchwałą.
- » Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. Nr 80, poz. 717) z późn. zmianami, - zwana dalej Ustawą.
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Dz.U. z 2024 r. poz. 7292024.05.16 – zwane Rozporządzeniem ws OUZ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów - Dz.U. z 2023 r. poz. 27582024.12.18 - 2025.12.31 - zwane Rozporządzeniem ws Projektu POG
- » Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Dz.U. z 2024 r. poz. 11162024.07.26 - zwane Rozporządzeniem ws WZ
- » Inne akty prawne przytaczane w tekście Uzasadnienia wraz z metryką.

Słownik pojęć i skrótów:

Gmina – gmina Wyśmierzyce

LICP – lokalizacja inwestycji celu publicznego

MPZP – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

OUZ – obszar uzupełniana zabudowy

POG – plan ogólny gminy

Powiat – powiat białobrzeski

Województwo – województwo mazowieckie

WZ – warunki zabudowy



1. STREFY PLANISTYCZNE

Zgodnie z zasadami i katalogiem zawartym w Art. 13c Ustawy, obszar gminy podzielony został w całości na strefy planistyczne. Na podstawie Art. 13g Ustawy, granice stref planistycznych wyznaczone zostały z wykorzystaniem geometrii obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej – w zakresie uzasadnionym geometrią tych stref.

1.1. Strefy zawierające zabudowę mieszkaniową

Strefy planistyczne mogące zawierać zabudowę mieszkaniową, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 Ustawy czyli:

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

objęte są szczególnymi wymaganiami. Z uwagi na wspólne wymagania oraz uwarunkowania dla tych stref, zostały one początkowo wyznaczone łącznie.

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

Na podstawie Art. 13d pkt. 1 Ustawy, strefy zawierające zabudowę mieszkaniową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

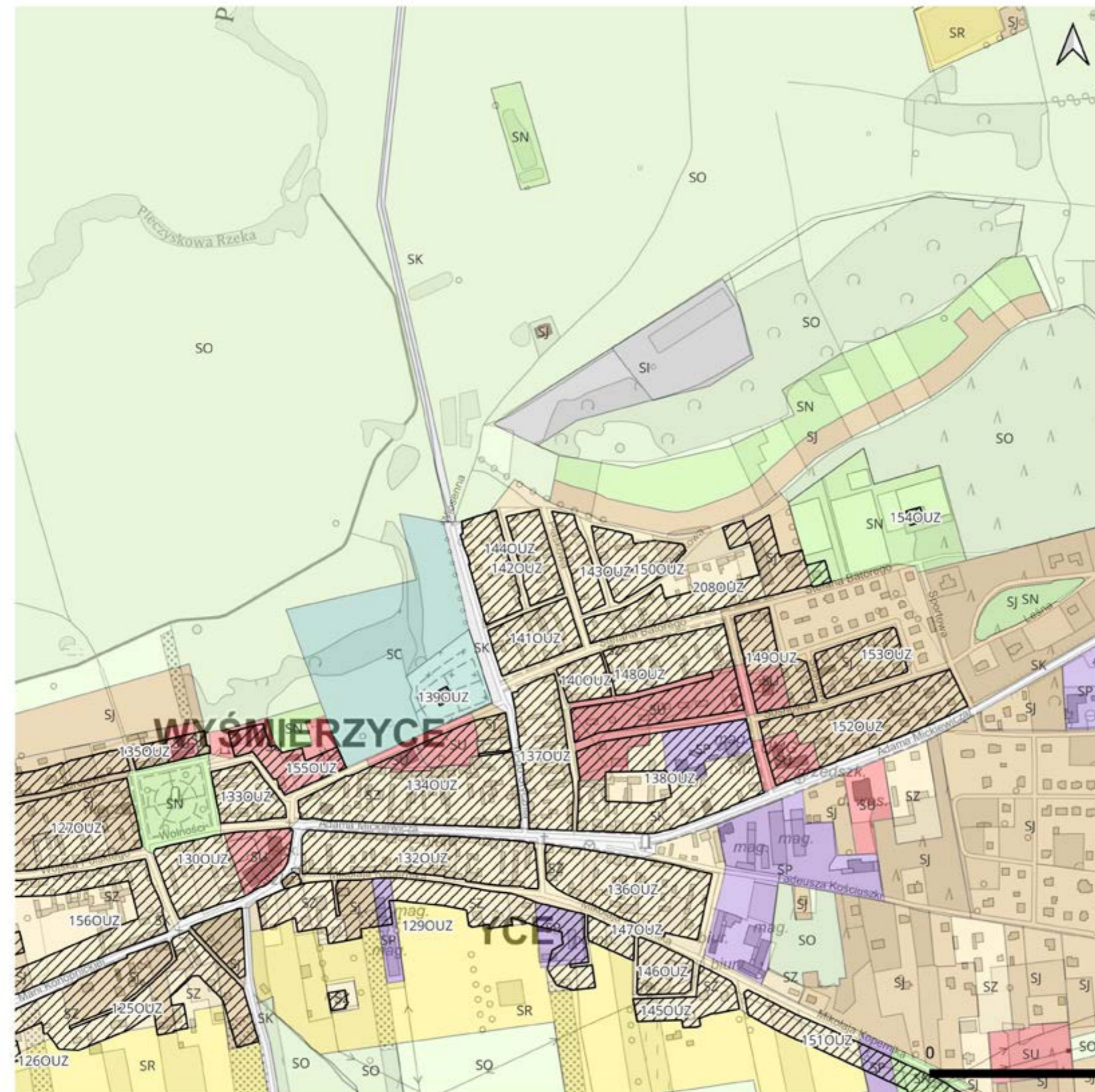
W związku z powyższym, pierwszym etapem wyznaczenia stref planu ogólnego zawierających zabudowę mieszkaniową było uwzględnienie powyższych trzech grup terenów.

Strefy Mieszkaniowe w MPZP

Jednostki planistyczne z Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego znajdują się na obszarach objętych:

- » Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar działki o numerze ewidencyjnym 1863 w mieście Wyśmierzyce – uchwała nr XXIII/81/2008 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 30 października 2008r.
- » Projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Wyśmierzyce - uchwała nr LXXIX/349/24 Rady Miejskiej w Wyśmierzycach z dnia 19 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Wyśmierzyce

Zapisy tych dokumentów zostały uwzględnione w planie ogólnym, z koniecznym uogólnieniem wynikającym z wymogów technicznych POG.



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



il. 3. Strefa mieszkaniowa na obszarze uzupełniania zabudowy



il. 4. Strefy mieszkaniowe na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej

W nielicznych przypadkach nastąpiła zmiana przeznaczenia lub parametrów i zakresu względem rozwiązań MPZP. Zmiana taka wynikała z uwzględnienia innych (np. wcześniej nieuwzględnionych lub nowych) uwarunkowań przestrzennych lub była skutkiem wniosku do POG, który nie był sprzeczny z innymi uwarunkowaniami i został uznany za zasadny. Zmiany w przeznaczeniu obszarów będą podstawą do odmiennego ich zaplanowania w ewentualnych przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Strefy w OUZ

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z metodą opisaną w rozdziale 2. Te części OUZ które zawierają istniejącą zabudowę mieszkaniową, lub na których planowana jest kontynuacja takiego przeznaczenia, stały się punktem wyjścia do wyznaczenia Stref Mieszkaniowych, Czyli stref wielofunkcyjnych zawierających zabudowę jednorodzinną lub zagrodową.

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

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

Strefy mieszkaniowe na obszarach zawierających istniejącą zabudowę mieszkaniową

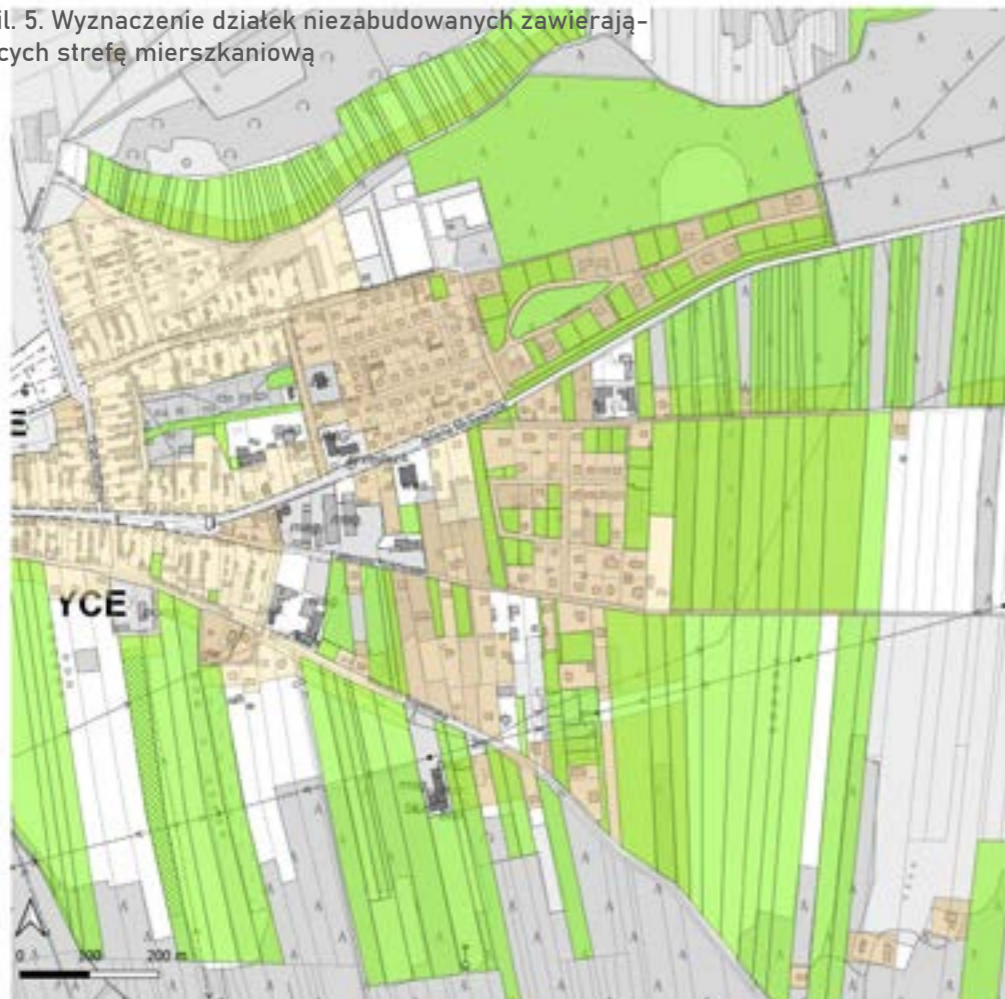
w obrębie gminy znajdują się liczne obszary istniejącej rozproszonej zabudowy jednorodzinnej (w tym w ramach siedlisk). Na obszarach takich nie zostały wygenerowane obszary uzupełnienia zabudowy.

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

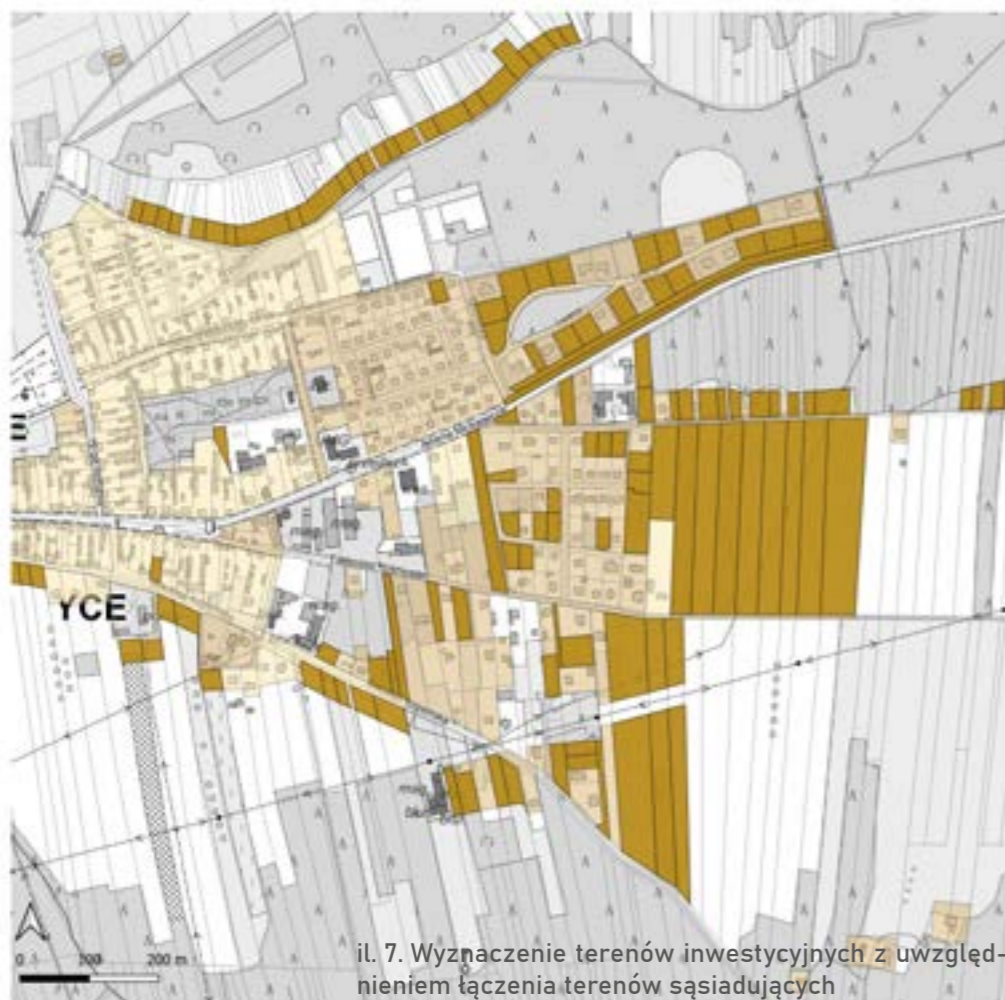
Geometria tych stref jest pochodną lokalizacji istniejącej zabudowy, poprzez utworzenie od niej stosownego bufora oraz dostosowanie do istniejącej parcelacji. Z uwagi na wyłączenie możliwości zawarcia luk w zabudowie w obrębie tak utworzonych stref, nie obejmują one nigdy działek ewidencyjnych na których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

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

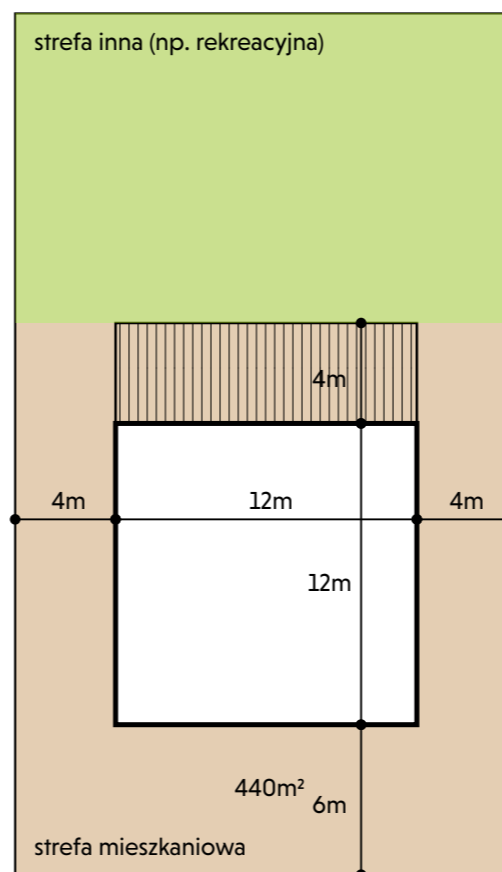
il. 5. Wyznaczenie działek niezabudowanych zawierających strefę mieszkaniową



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



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



il. 8. Wyznaczenie minimalnych wymiarów terenu inwestycyjnego

przypadku strefa zagrodowa obejmuje jedynie obiekt mieszkalny wraz z bezpośrednim buforem.

Bilans mieszkaniowy

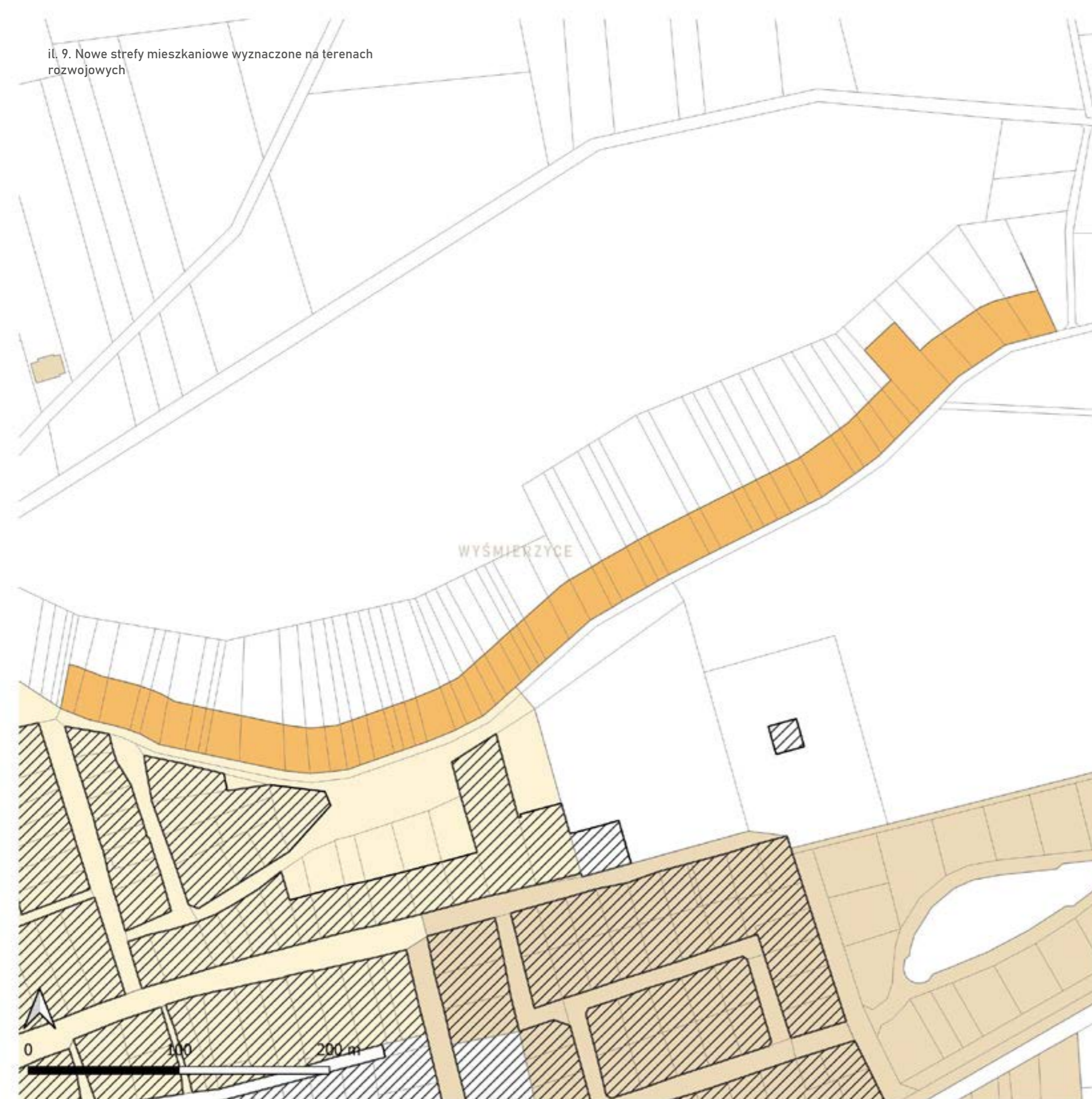
Art. 13d ust. 1 Ustawy wskazuje, że w strefach planistycznych zawierających zabudowę mieszkaniową, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z metodą obliczenia wskazaną w rozporządzeniu oraz wyjaśnioną w Rozdziale 4 zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie wynosi 1524. Dopuszczalny zakres chłonności powinien mieścić się więc w zakresie 1067 – 1982 (70%-130%).

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

- » Jako działki niezabudowane potraktowane zostały wszystkie działki na których nie znajdują się zabudowa widniejąca w Ewidencji Gruntów i Budynków lub Banku Danych o Terenie – bez względu na jej funkcję.
- » Jako tereny mieszkaniowe inwestycyjne przyjęte zostały niezabudowane działki ewidencyjne, lub fragmenty działek ewidencyjnych znajdujące się w obrębie stref SJ oraz SZ, o następujących cechach:
 - » Nie będące działkami drogowymi
 - » Mające dostęp do drogi publicznej lub otoczenie dające możliwość bezkolizyjnego i logicznego przyłączenia się do drogi
 - » O powierzchni co najmniej 440m²
 - » Mające szerokość frontu co najmniej 12m
- » Powyższe kryteria zostały dobrane tak, by umożliwić lokalizację domu o co najmniej o niewielkich wymiarach i regularnym obrysie przy zachowaniu funkcjonalności jego układu wewnętrznego oraz przepisowych odległości od granic działki (w szczególności wymogów warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity z dnia 15 kwietnia 2022 r.).
- » Dla zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej (przy braku zabudowy wielorodzinnej) przyjęta została założenie, że na pojedynczym terenie inwestycyjnym postawiony zostanie pojedynczy dom (z zastrzeżeniem wskazanymi niżej).
- » Przyjęte zostało, że pojedynczy nowy dom będzie miał chłonność równą średniej liczbie mieszkańców gminy przypadającej na jeden dom, obliczonej na podstawie statystyki publicznej (dane GUS w tym dane dostępne przez serwis www.polskawliczbach.pl – dostęp 2025), tj. 2,44.
- » Dodatkowo jako tereny inwestycyjne zaliczone zostały tereny spełniające powyższe warunki powstałe na skutek połączenia szeregu sąsiadujących małych działek ewidencyjnych niespełniających warunków gabarytowych (poniżej 440m² lub węższe niż 12m)
- » Tereny duże (powyżej 2000m²) sprawdzone zostały pod kątem możliwości racjonalnego podziału na mniejsze działki budowlane, i w przypadku stwierdzenia, że taki podział jest prawdopodobny

il. 9. Nowe strefy mieszkaniowe wyznaczone na terenach rozwojowych



(biorąc pod uwagę kontynuację cech i typu zabudowy sąsiedniej), terenom taki przypisana została podwójna populacja.

- » Działki objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego w miejscowości Wyśmierzyce, Mogą zostać zagospodarowane w sposób zbliżony do sąsiednich co pozwala zastosować wobec nich jeszcze wyższy wskaźnik liczby domów. W związku z tym przyjęta została wartość 4 domów na działkę oraz odpowiednio podwyższana liczba mieszkańców.
- » Jako chłonność przyjęta została potencjalna sumaryczna populacja wszystkich mieszkaniowych terenów inwestycyjnych.

W pierwszej kolejności nastąpiło obliczenie Chłonności dla terenów, o których mowa w 13d pkt. 1. Ustawy, tj. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji. Dla obszarów tych chłonność wyniosła 1271 (MPZP: 44; OUZ: 1227; tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej: 0 - nie wykazują dodatkowej chłonności z uwagi na wyłączenie luk w zabudowie) czyli miała wartość mieszczą się w dopuszczalnym zakresie, ale mniejsza niż wartość maksymalna.

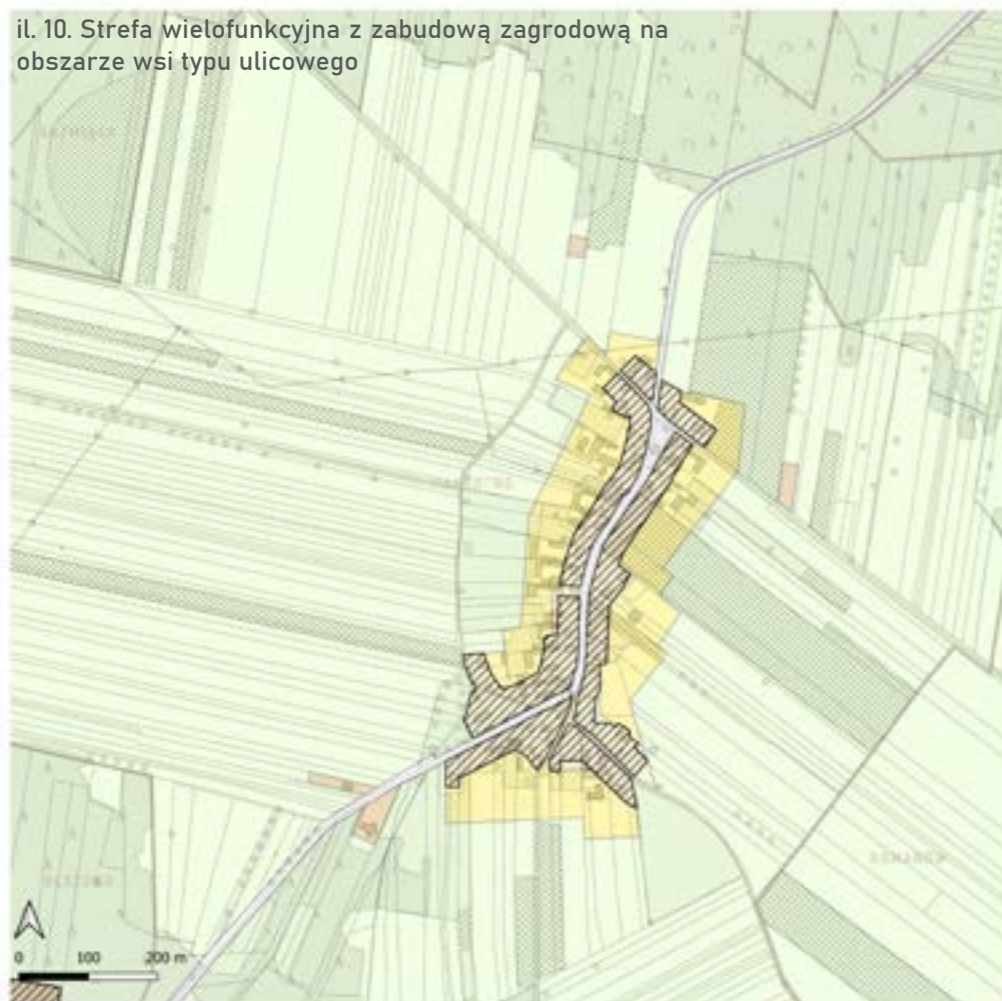
Dało to możliwość wyznaczenia dodatkowych Stref Mieszkaniowych. Z uwagi na uzasadnienie interesem gminy i kierunkami jej rozwoju przestrzennego, strefy takie zostały wyznaczone. Po ich wyznaczeniu ponowione zostało obliczanie chłonności, które w przypadku wszystkich terenów w obrębie Stref Mieszkaniowych wyniosło 1974 co jest wartością mieszczą się w dopuszczalnym zakresie (1067 – 1982).

Nowe tereny mieszkaniowe

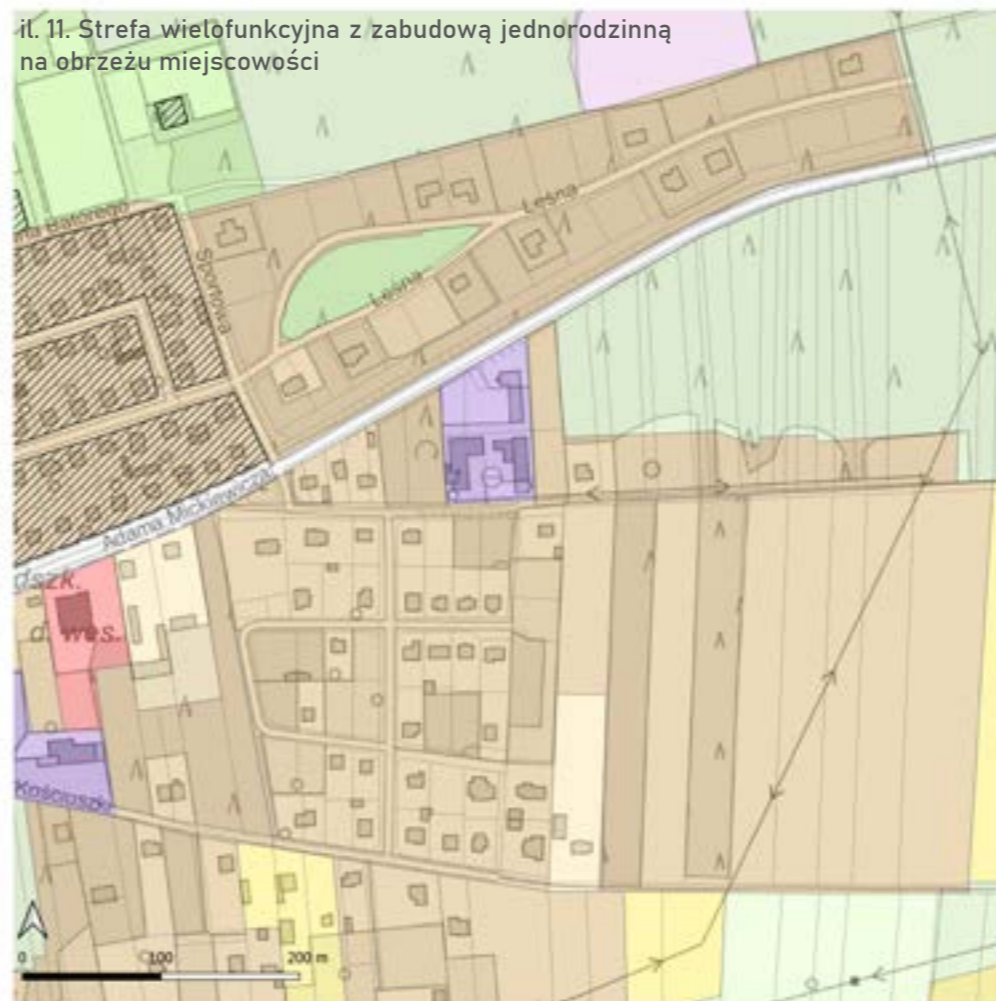
Nowe tereny mieszkaniowe wyznaczone zostały na podstawie kierunków rozwoju przestrzennego gminy zidentyfikowanych na podstawie bieżących i planowanych procesów inwestycyjnych, z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych występujących w gminie.

Nowe tereny mieszkaniowe w większości mają charakter zwartych zespołów o czytelnej strukturze najczęściej wyznaczanej przez istniejącą drogę. Dostępna chłonność jest jednak zbyt mała by wyznaczać nowe tereny mieszkaniowe jako rozległe osiedla o złożonej strukturze przestrzennej. W niektórych przypadkach tereny mieszkaniowe nie objęte obszarami uzupełniania zabudowy pojawiają się na styku z tymi obszarami jako uzupełnienie większych zespołów.

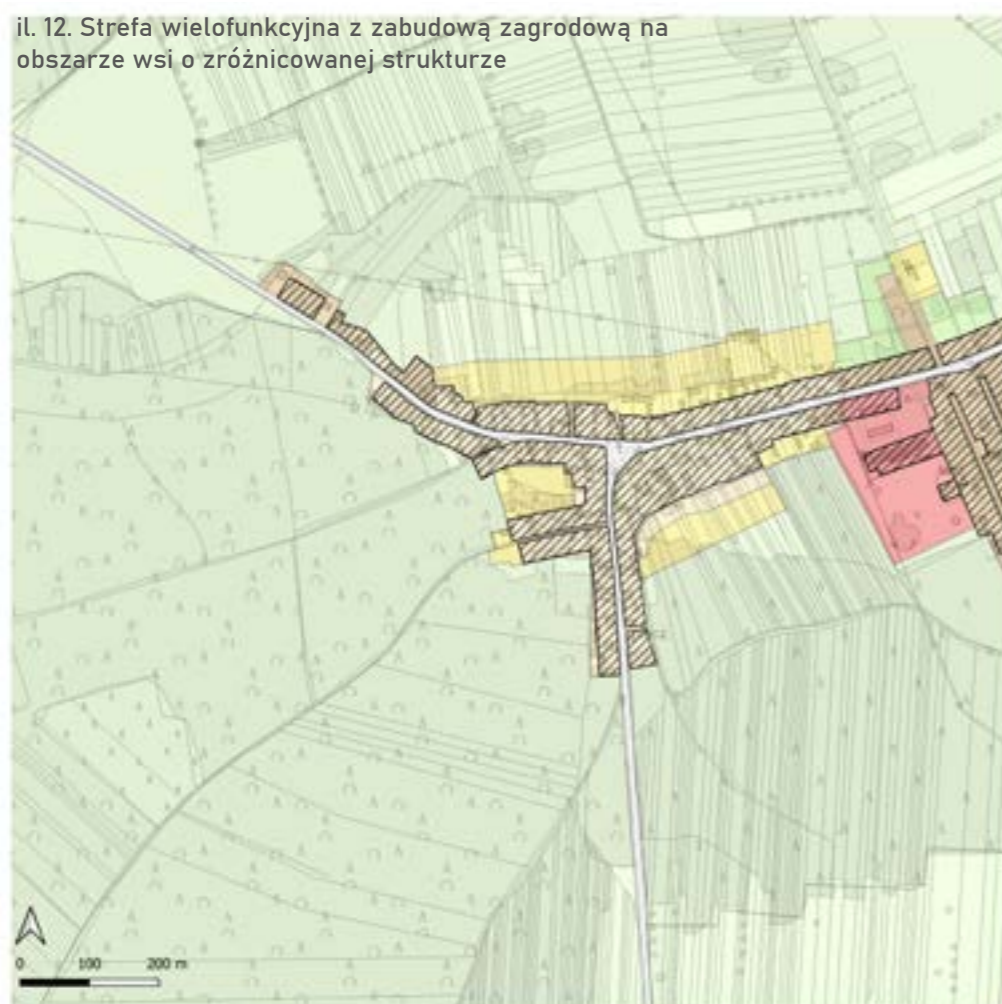
il. 10. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową na obszarze wsi typu ulicowego



il. 11. Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną na obrzeżu miejscowości



il. 12. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową na obszarze wsi o zróżnicowanej strukturze



il. 13. Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną na terenie parcelacji w ramach wyznaczonego osiedla



1.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Wobec nie występowania na terenie gminy zabudowy wielorodzinnej oraz braku planów by taką zabudowę lokalizować w przyszłości, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie została wyznaczona.

1.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

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

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

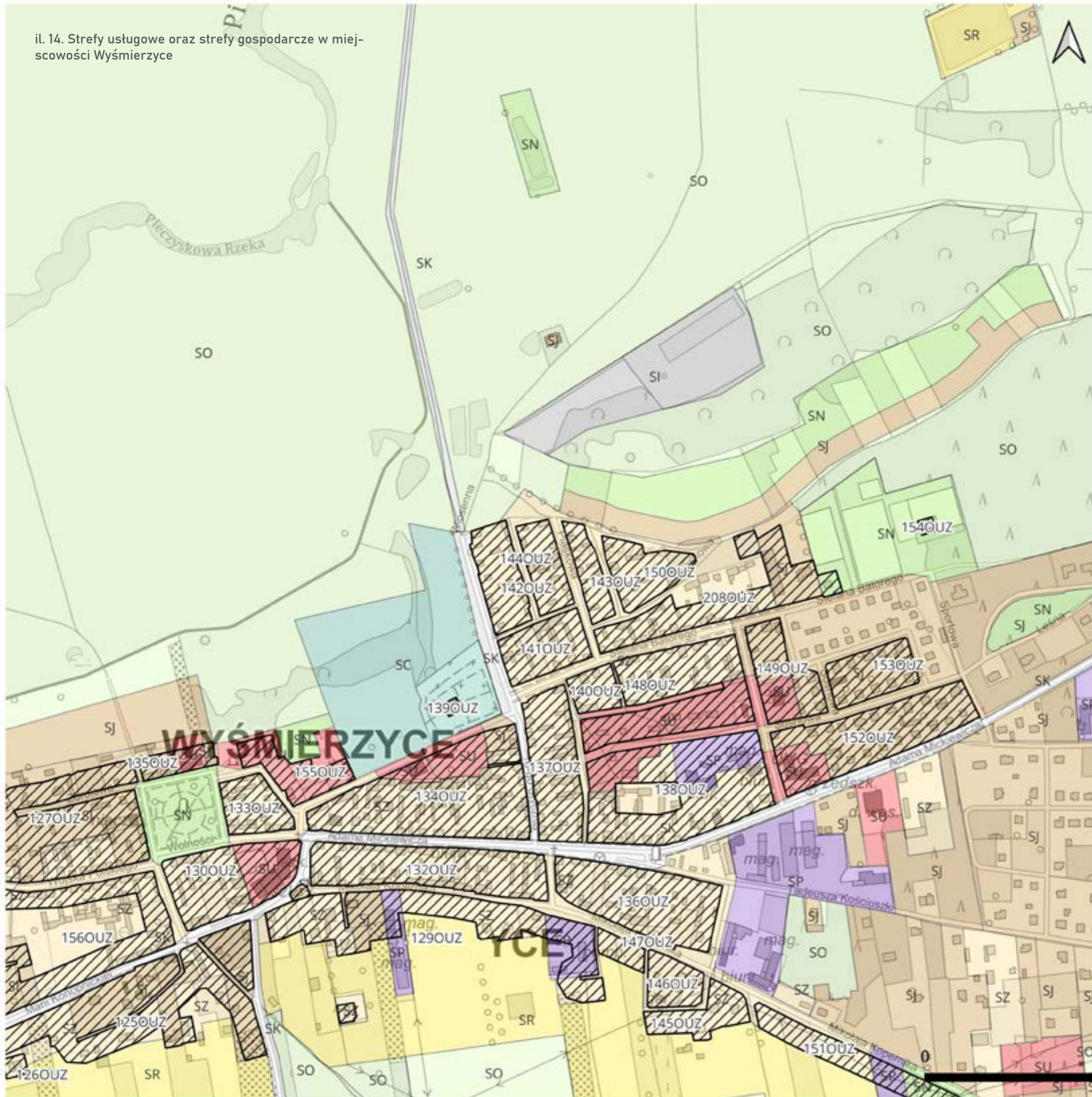
Ponadto strefa taka wyznaczona została na obszarach które w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmują przeznaczenie jednorodzinne.

1.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

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

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

il. 14. Strefy usługowe oraz strefy gospodarcze w miejscowości Wyśmierzyce



1.5. Strefa usługowa

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

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

Najwięcej stref usługowych wyznaczonych zostało w miejscowości Wyśmierzyce a także w miejscowości Kostrzyn. Nowa strefa usługowa, służąca stymulowania aktywności gospodarczej gminy, wyznaczona została po zachodniej stronie miejscowości Wyśmierzyce.

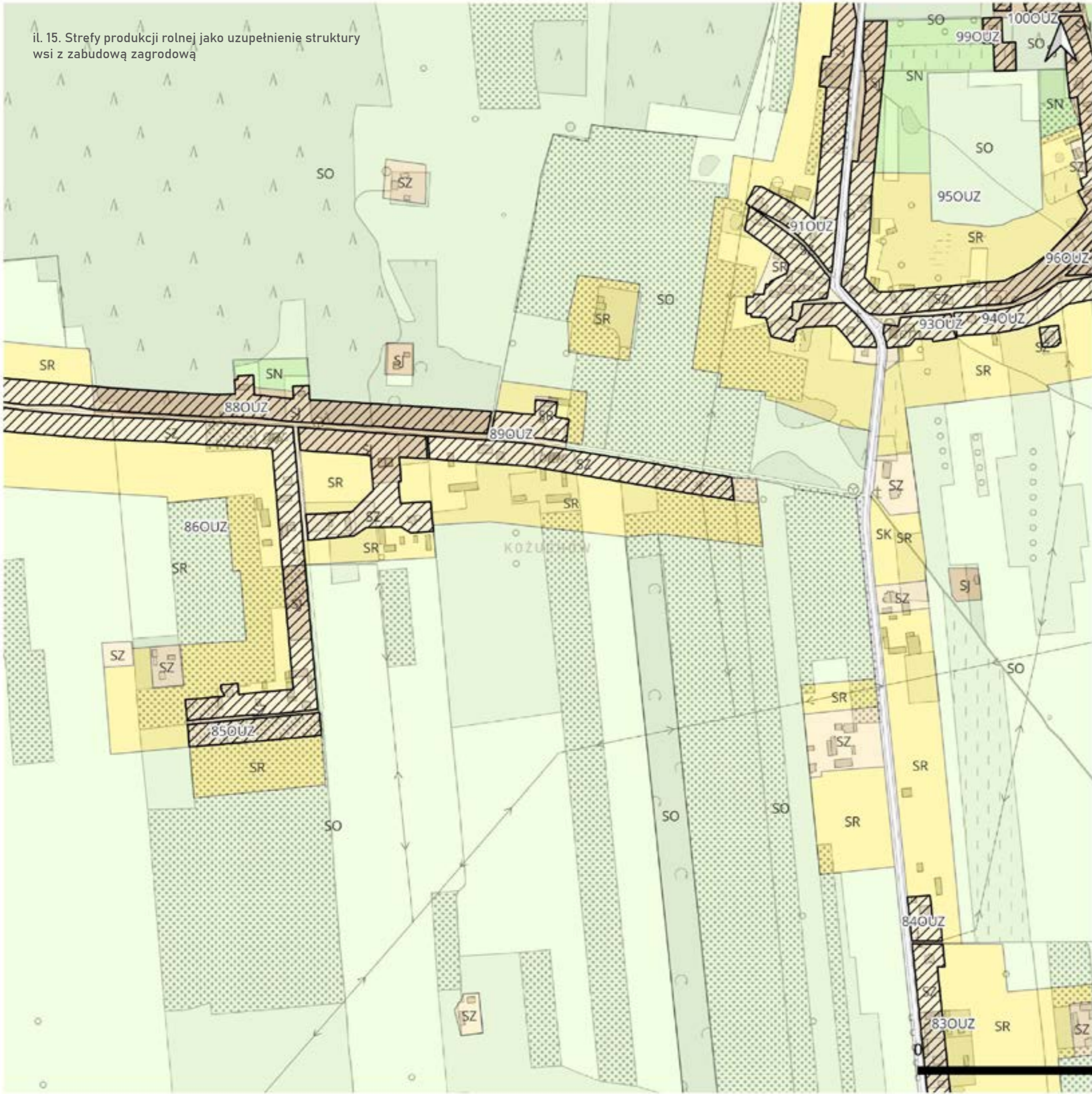
1.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego

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

1.7. Strefa gospodarcza

Strefy gospodarcze wyznaczone zostały na obszarach aktualnie wykorzystywanych na funkcje związane z produkcją. Obszary takie są w gminie nieliczne i wszystkie strefy gospodarcze zlokalizowane zostały w miejscowości Wyśmierzyce.

il. 15. Strefy produkcji rolnej jako uzupełnienie struktury wsi z zabudową zagrodową



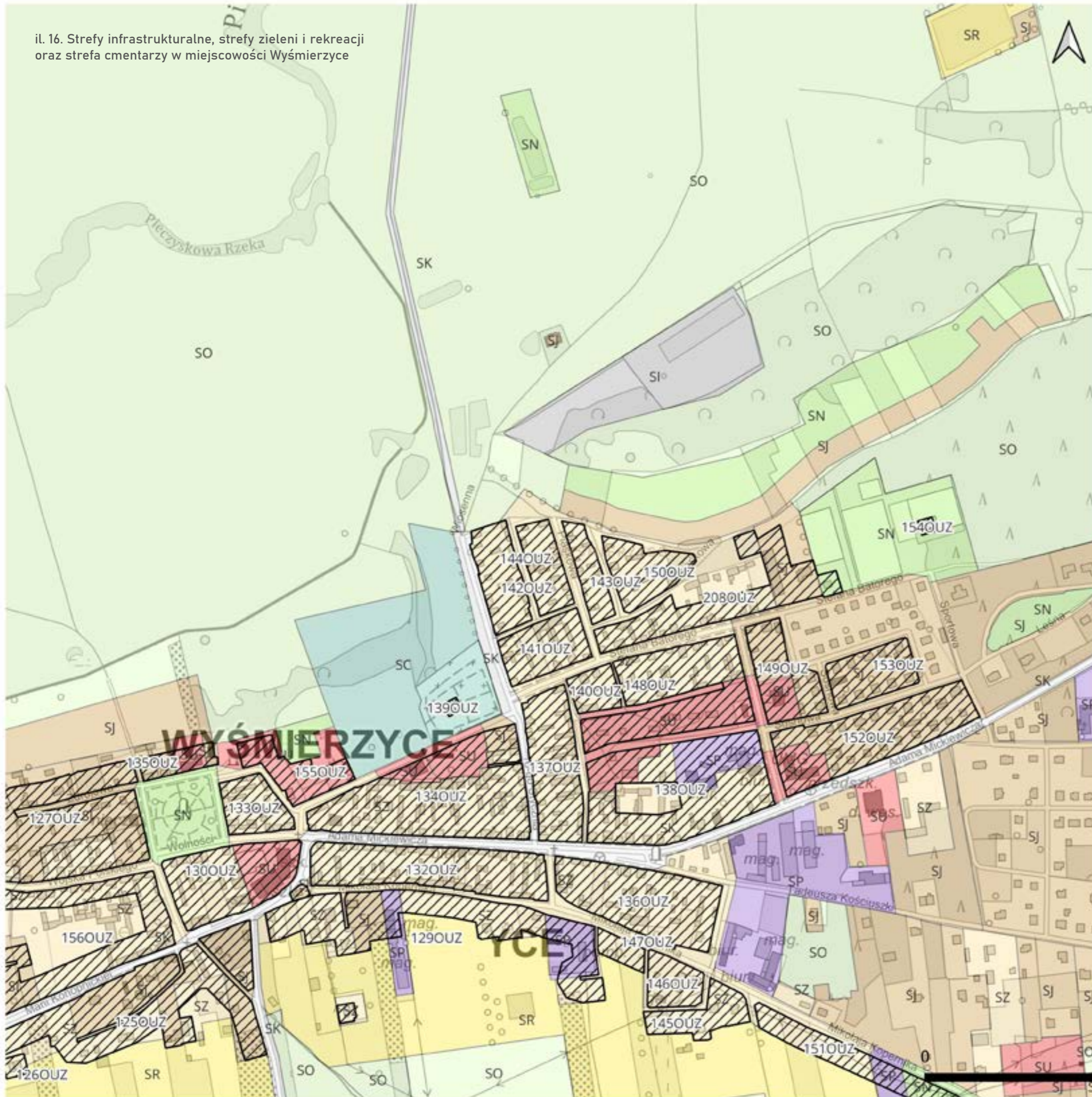
1.8. Strefa produkcji rolniczej

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

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

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

il. 16. Strefy infrastrukturalne, strefy zieleni i rekreacji oraz strefa cmentarzy w miejscowości Wyśmierzyce



1.9. Strefa infrastrukturalna

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

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

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

1.10. Strefa zieleni i rekreacji

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

Do obszarów ogólnodostępnych zalicza się tereny publiczne (na przykład teren sportowy MKS Wyśmierzyce) oraz prywatne (na przykład przystań kajakowa)

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

1.11. Strefa cmentarzy

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

1.12. Strefa górnictwa

Strefa górnictwa wyznaczona została na obszarach obecnie wykorzystywanych w celach górniczych (Witaszyn oraz Grzmiąca) oraz na terenach dla których przewiduje się rozwój takiej funkcji (w oparciu o wnioski złożone do planu ogólnego) i dla których nie występują uwarunkowania uniemożliwiające takie zagospodarowanie.



il. 17. Strefa komunikacyjna na istniejącej drodze oraz dominująca w krajobrazie gminy strefa otwarta

1.13. Strefa otwarta

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

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

1.14. Strefa komunikacyjna

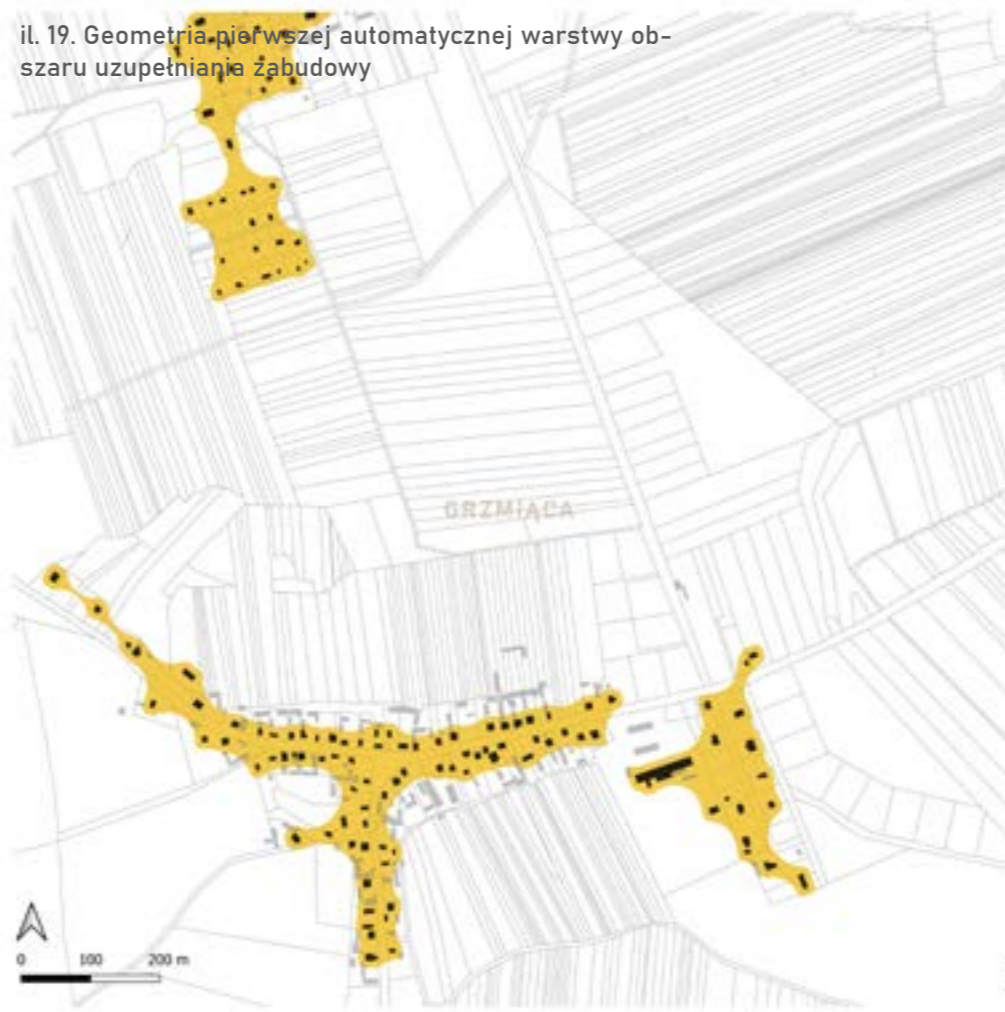
Strefa komunikacyjna została określona na podstawie istniejącej infrastruktury oraz przewidywanych potrzeb komunikacyjnych gminy. W analizowanym obszarze nie występują autostrady ani drogi główne ruchu przyspieszonego.

Jako strefę komunikacyjną wyznaczono drogi klasy głównej oraz drogi klasy zbiorczej. Pomimo braku obowiązku uwzględniania dróg zbiorczych w strefie komunikacyjnej, zostały one włączone, ponieważ pełnią istotną rolę w kształtowaniu struktury zagospodarowania przestrzennego.²⁾

il. 18. Lokalizacja obiektów wyznaczających obszar uzupełnienia zabudowy



il. 19. Geometria pierwszej automatycznej warstwy obszaru uzupełnienia zabudowy



2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY I ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

2.1. Obszar Uzupełnienia Zabudowy (OUZ)

Przyczyna wyznaczenia OUZ

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

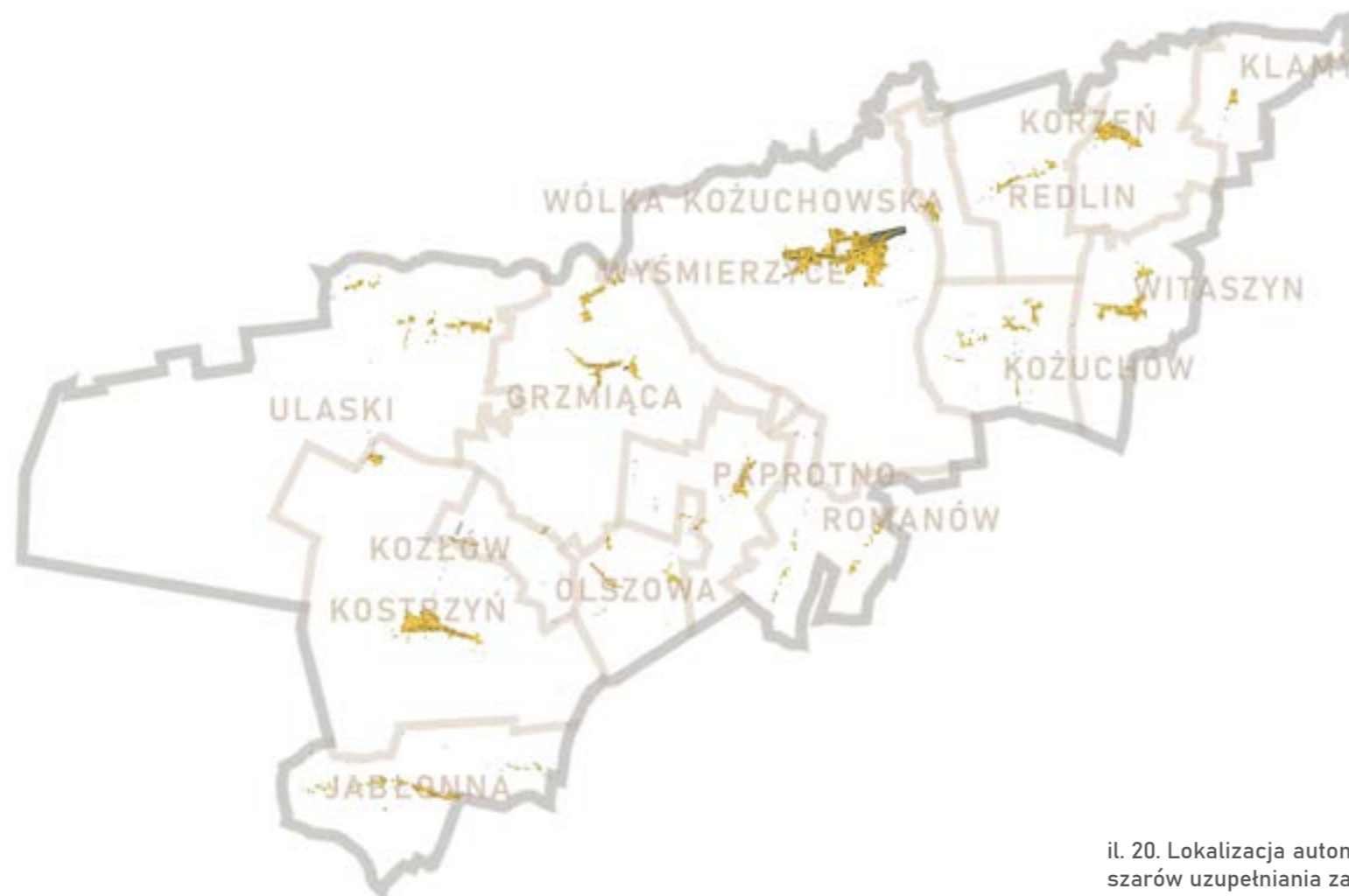
Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie jest koniecznym elementem planu ogólnego, zostało jednak dokonane w niniejszym POG dla gminy Wyśmierzyce, co podyktowane jest następującymi przesłankami:

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

Sekwencja wyznaczenie OUZ (kolejne etapy)

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

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

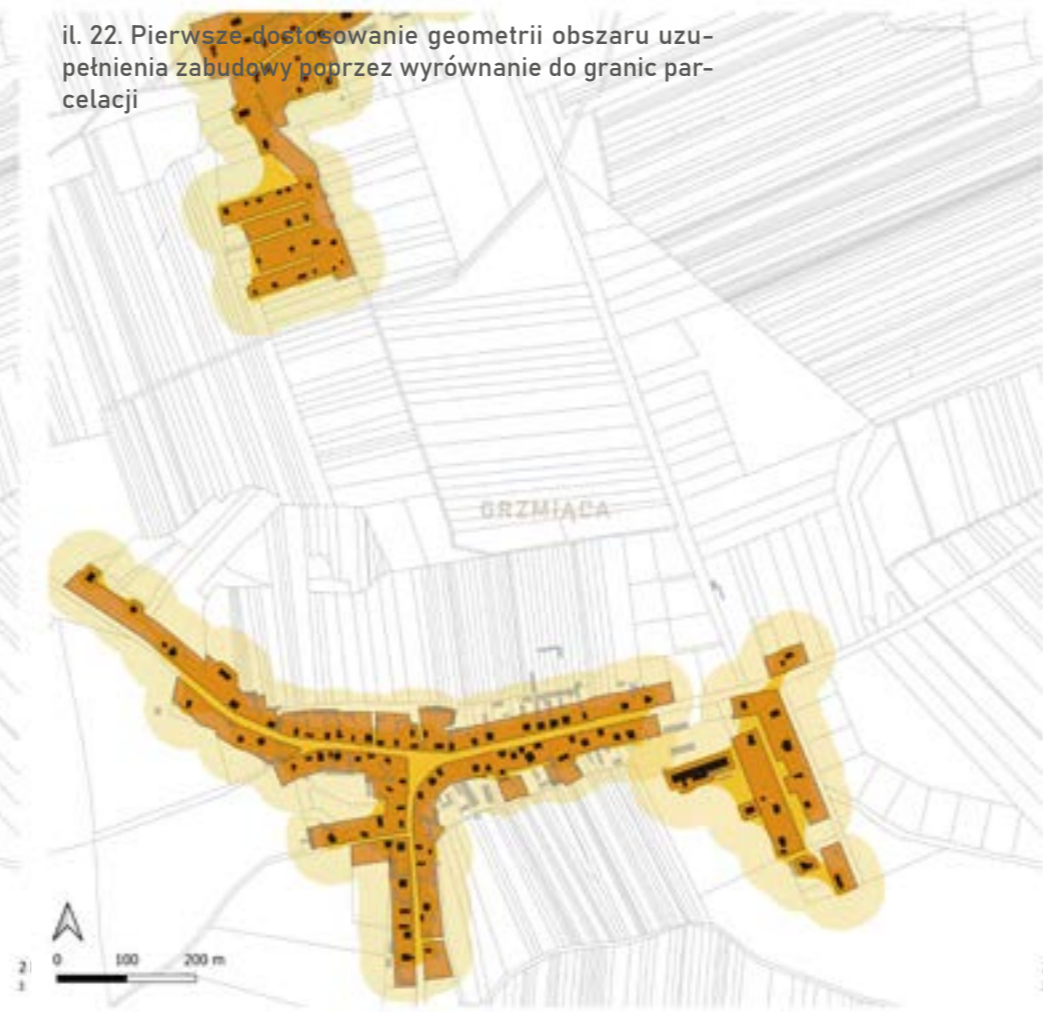


il. 20. Lokalizacja automatycznie wygenerowanych obszarów uzupełnienia zabudowy w gminie

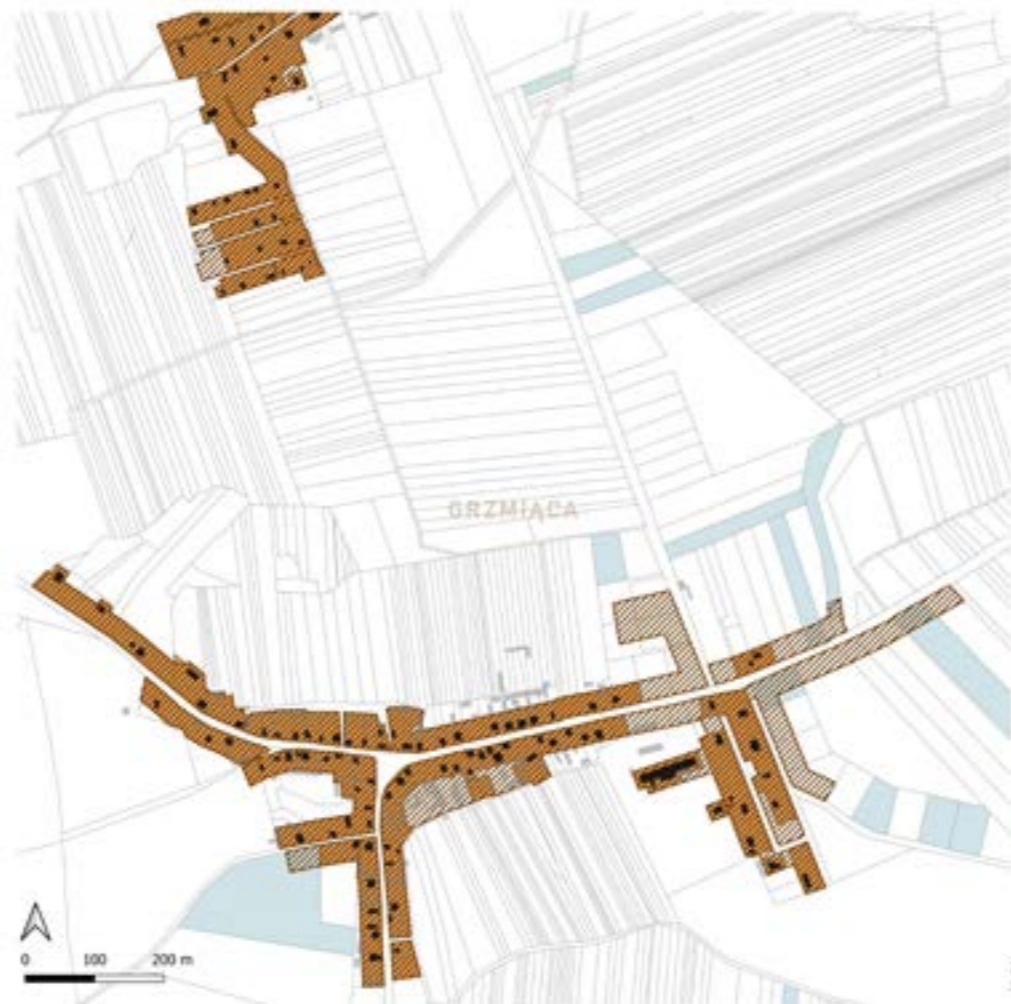
il. 21. Automatycznie wygenerowany obszar uzupełnienia zabudowy wraz z buforem 50 m



il. 22. Pierwsze dostosowanie geometrii obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez wyrównanie do granic parcelacji



il. 23. Drugie dostosowanie zakresu obszaru uzupełnienia zabudowy poprzez uzupełnianie luk w zabudowie



nieniem warunków brzegowych wynikających z rozporządzenia. Bazowa wielkość OUZ (Pb) wyniosła 4 684 381,88 m², dopuszczalna powierzchnia powiększenia (Pp) wyniosła 683 882,47 a faktyczna powierzchnia powiększenia wyniosła 679 712 m².

Przyjęta metoda wyznaczania bazy obiektów OUZ

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

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

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

Przyjęte zasady wyznaczania lokalizacji i geometrii OUZ:

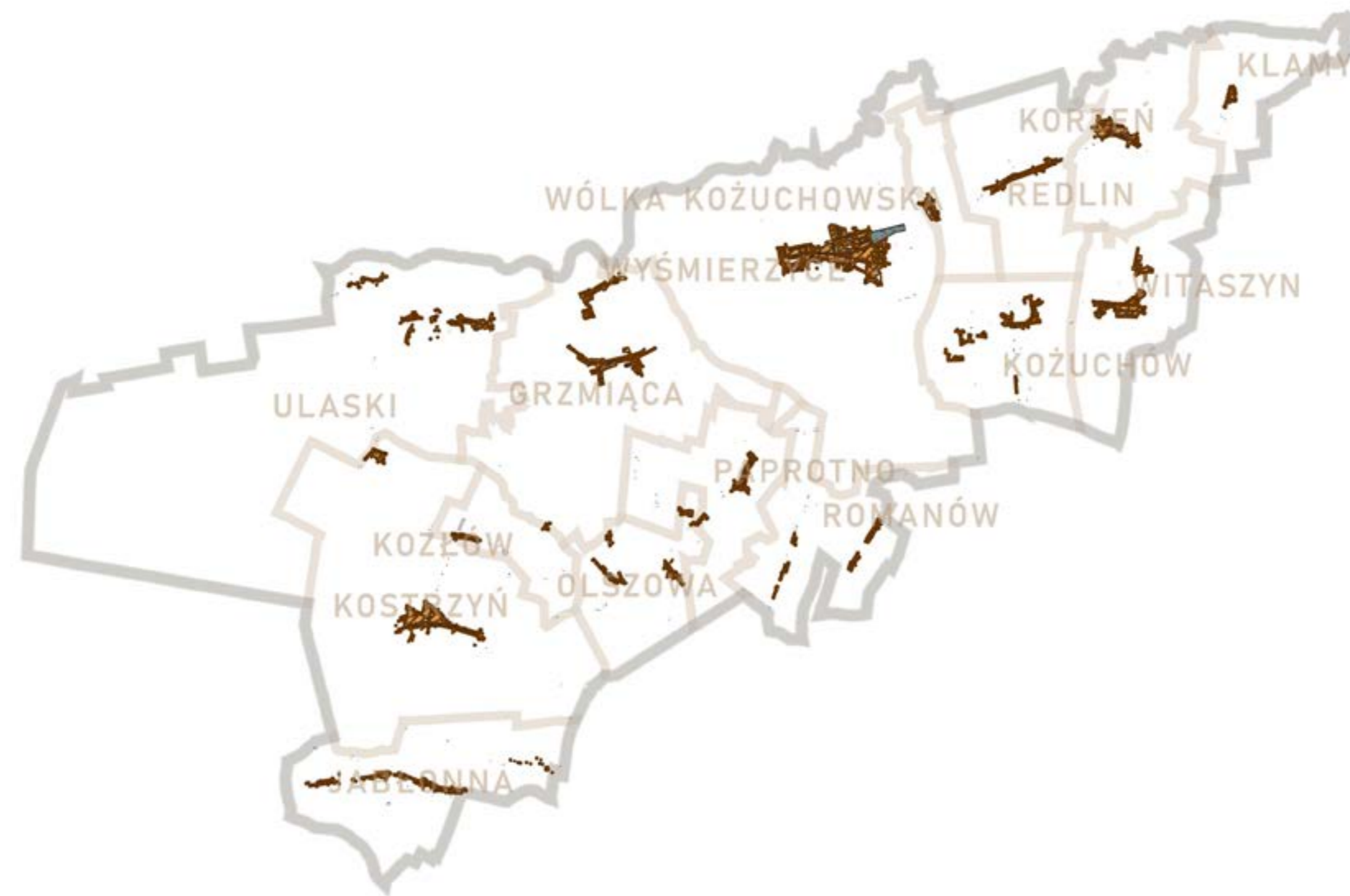
W trakcie dostosowania geometrii OUZ przyjęte zostały następujące zasady:

1. Dostosowanie do geometrii parcelacji i użytków gruntowych.
2. Uwzględnienie wniosków składanych do planu ogólnego.
3. Dążenie do tworzenia zwartych struktur osadniczych oraz osiągnięcia ładu przestrzennego.

W celu przejrzystości i obiektywizmu zastosowane zostały następujące techniczne reguły:

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

il. 24. Lokalizacja docelowych obszarów uzupełnienia zabudowy na terenie gminy



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

2.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

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

3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

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

3.1. Gminny katalog stref planistycznych

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

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysokość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
8SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
9SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30
12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	50	8	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
139SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	50	10	40
140SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	50	10	40
141SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
142SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	60
143SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	8	70
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	20	12	40
3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	20	12	40
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,4	20	20	50
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	20	10	50
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów	0,6	30	10	30
7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	20	10	50
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	12	30

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,7	40	12	30
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,7	40	12	30
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,6	30	12	50
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,6	40	12	40
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,7	60	12	30
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,7	60	12	30
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	70	12	30
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	70	12	30
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,6	30	12	30
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej		0,7	60	12	30
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	60	12	30
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	50
1SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	70	12	20
2SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	0,6	80	12	20
3SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	70	12	20
4SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	0,7	70	12	20
5SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług	0,7	70	12	20

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
43SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
44SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
45SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
46SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
47SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
48SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	10	8	60
49SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
50SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
51SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
52SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
53SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
54SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	4	80
55SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,1	5	6	50
56SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	70
57SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
58SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	20	10	70
59SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				80
60SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,2	10	6	50
61SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	80
62SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,4	30	10	50
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,1	10	8	30
2SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,1	10	8	30
1SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				
2SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				
3SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu				
1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				

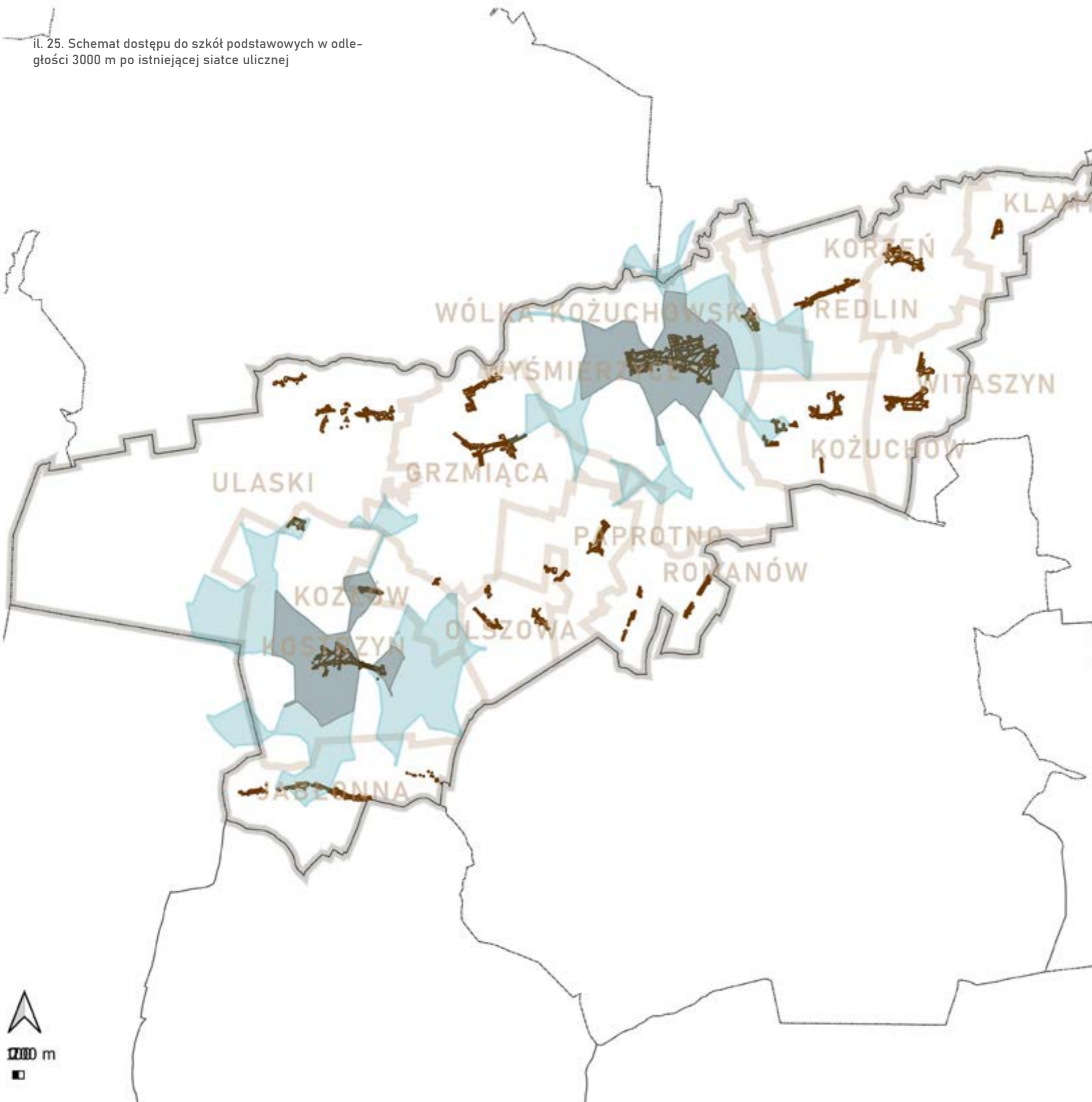
Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
76SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
77SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
78SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
79SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej				
80SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
81SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
82SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
83SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
84SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
85SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
86SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
87SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
88SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
89SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
90SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
91SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
92SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
93SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
94SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
95SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
96SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej				
1SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej				

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej
15SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
16SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
17SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej				
18SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej				
19SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej				
20SK	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 ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				

Oznaczenie	Profil Podstawowy	Profil Dodatkowy	Maksymalna Nadziemna Intensywność Zabudowy	Maksymalny Udział Powierzchni Zabudowy	Maksymalna Wysockość Zabudowy	Minimalny Udział Powierzchni Biologicznie Czynnej

il. 25. Schemat dostępu do szkół podstawowych w odległości 3000 m po istniejącej siatce ulicznej



3.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

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

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

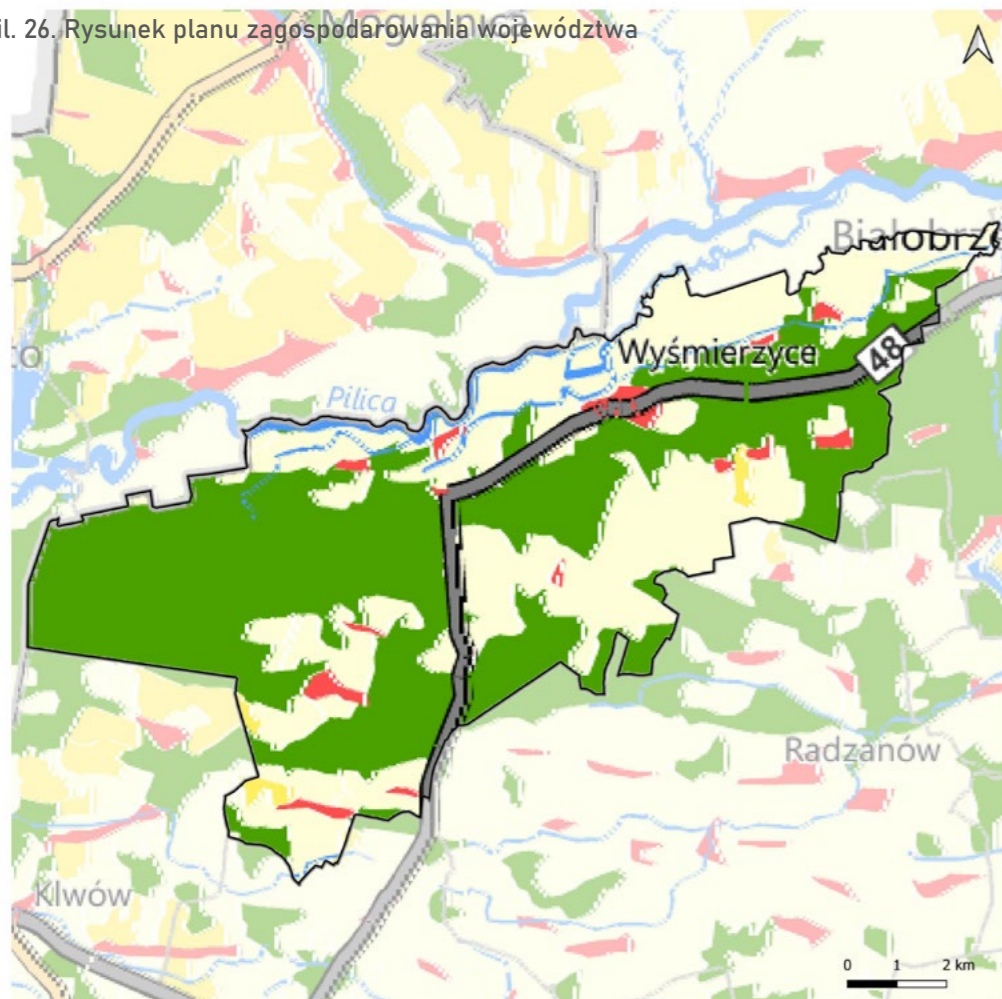
W odniesieniu do szkół podstawowych (także zlokalizowanych poza gminą, ale w jej bezpośrednim sąsiedztwie):

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

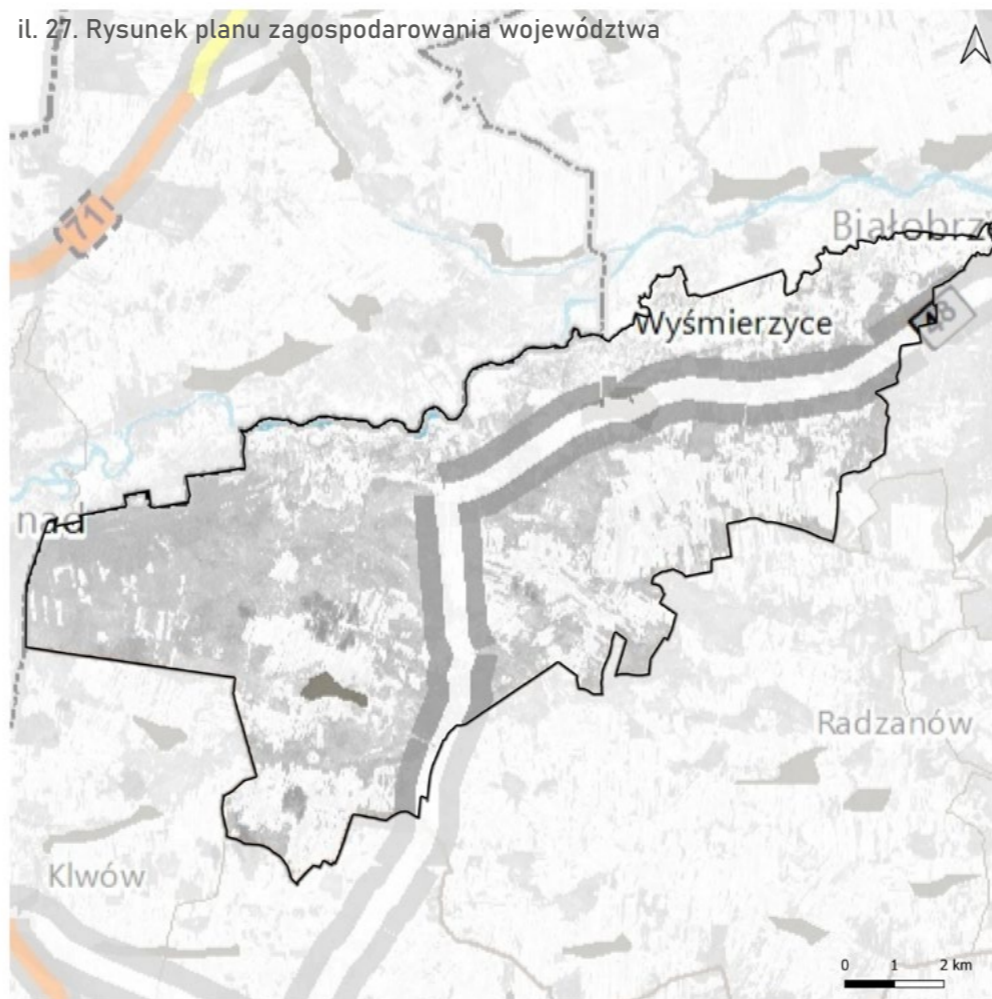
Przy tym, dostęp do szkół zapewniony jest obecnie poprzez zorganizowany transport autobusami. Z kolei dostęp do publicznych terenów zieleni (w szczególności lasów) jest obecnie zapewniony.

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

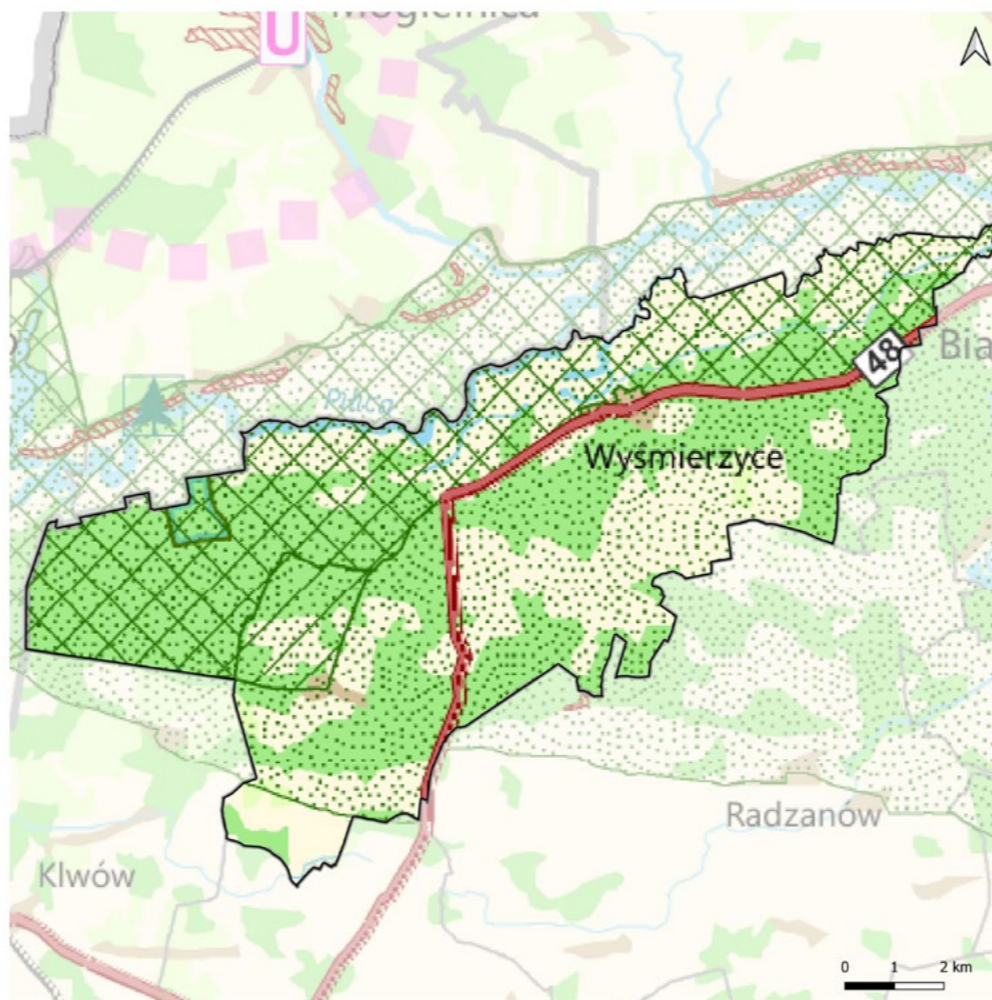
il. 26. Rysunek planu zagospodarowania województwa



il. 27. Rysunek planu zagospodarowania województwa



il. 28. Rysunek planu zagospodarowania województwa



4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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

4.1. Polityka przestrzenna gminy

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

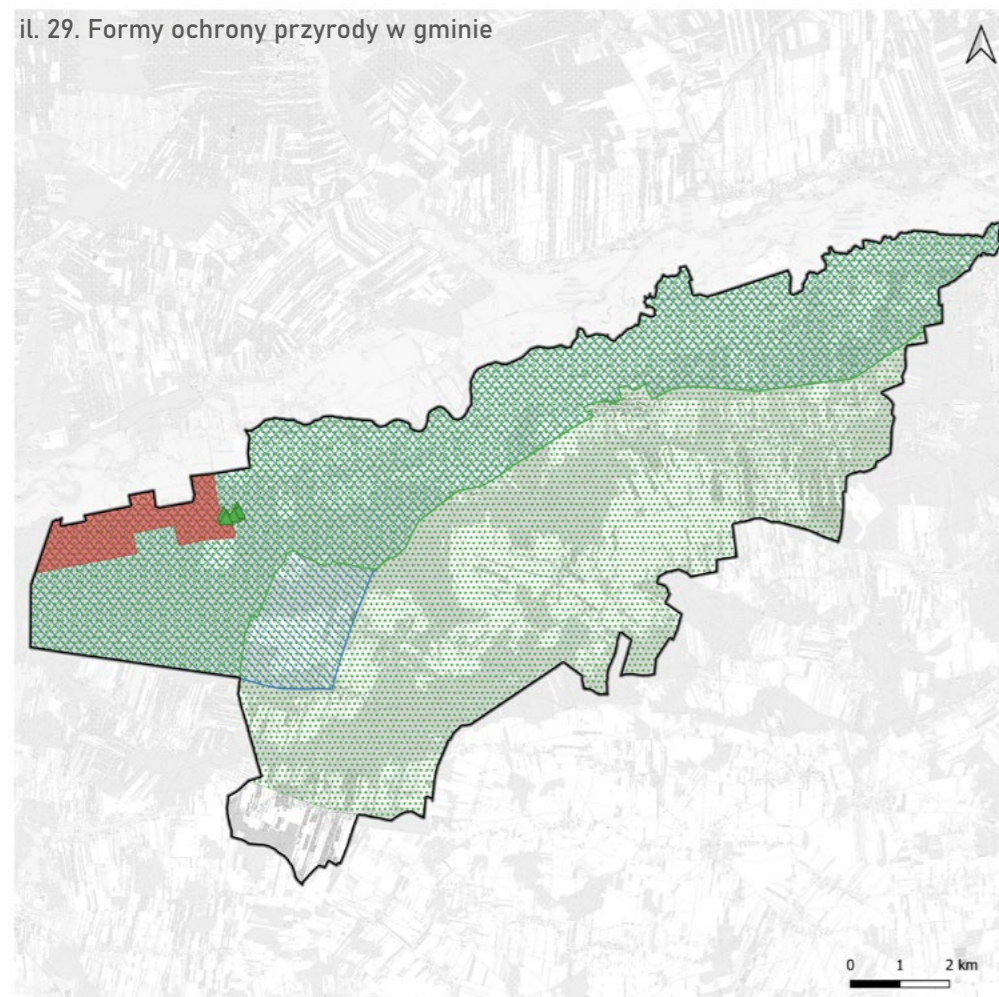
Istotnie, gmina Wyśmierzyce nie ma strategii rozwoju gminy zgodnego z wymaganymi standardami. Określenie polityki przestrzennej gminy w takim przypadku odbyło się poprzez syntezę innych dokumentów - w szczególności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz bieżących wskazań władz gminy.

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

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa, w granicy gminy Wyśmierzyce nie zawiera ponadlokalnych ustaleń które nie byłyby ujęte w bardziej szczegółowej formie w ramach innych uwarunkowań.

il. 29. Formy ochrony przyrody w gminie



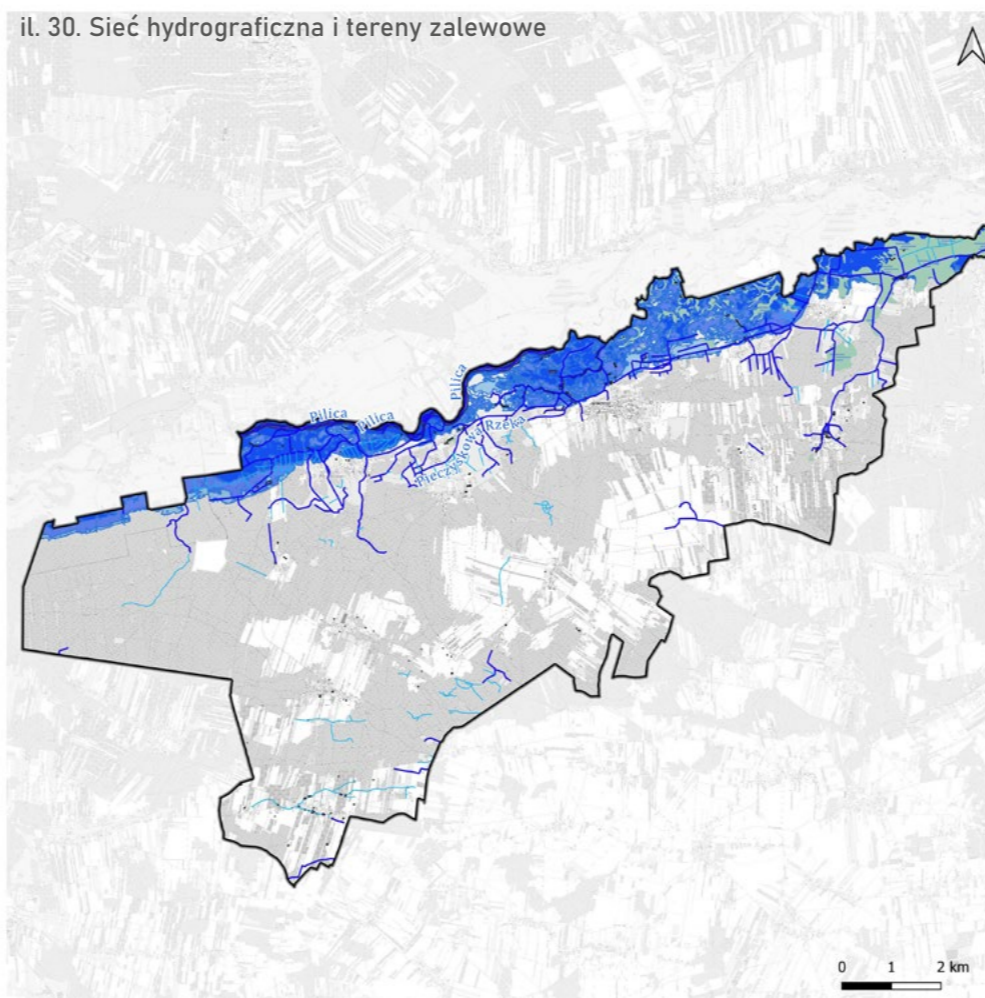
LEGENDA

Środowisko przyrodnicze

Formy ochrony przyrody

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

il. 30. Sieć hydrograficzna i tereny zalewowe



LEGENDA

Struktura terenów otwartych

Sieć hydrograficzna

- rowy melioracyjne
- ciekі naturalne (rzeki / strumienie)
- woda powierzchniowa (zbiorniki, koryta cieków)
- mokradło

Obszary zagrożenia powodziowego

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

4.3. Obszary o szczególnej charakterystyce

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

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

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

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

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

Dla obszarów bardzo wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (woda dziesięcioletnia) Należy długoterminowo dążyć do całkowitego niewykorzystania ich na cele stałej zabudowy kubaturowej - w szczególności mieszkaniowej. Dlatego też dla obszarów tych nie wyznacza się stref wielofunkcyjnych zawierających zabudowę mieszkaniową (a istniejąca zabudowa mieszkaniowa będzie mogła być kontynuowana na ogólnych zasadach dopuszczających remonty zastanej substancji). Dla obszarów tych również nie wyznacza się stref mogących zawierać zabudowania których zalanie wiązałoby się ze znacznym zagrożeniem dla ludzi, zwierząt, mienia lub stwarzałoby zagrożenie epidemiologiczne - dotyczy to strefy produkcji rolnej, strefy gospodarczej oraz strefy usługowej

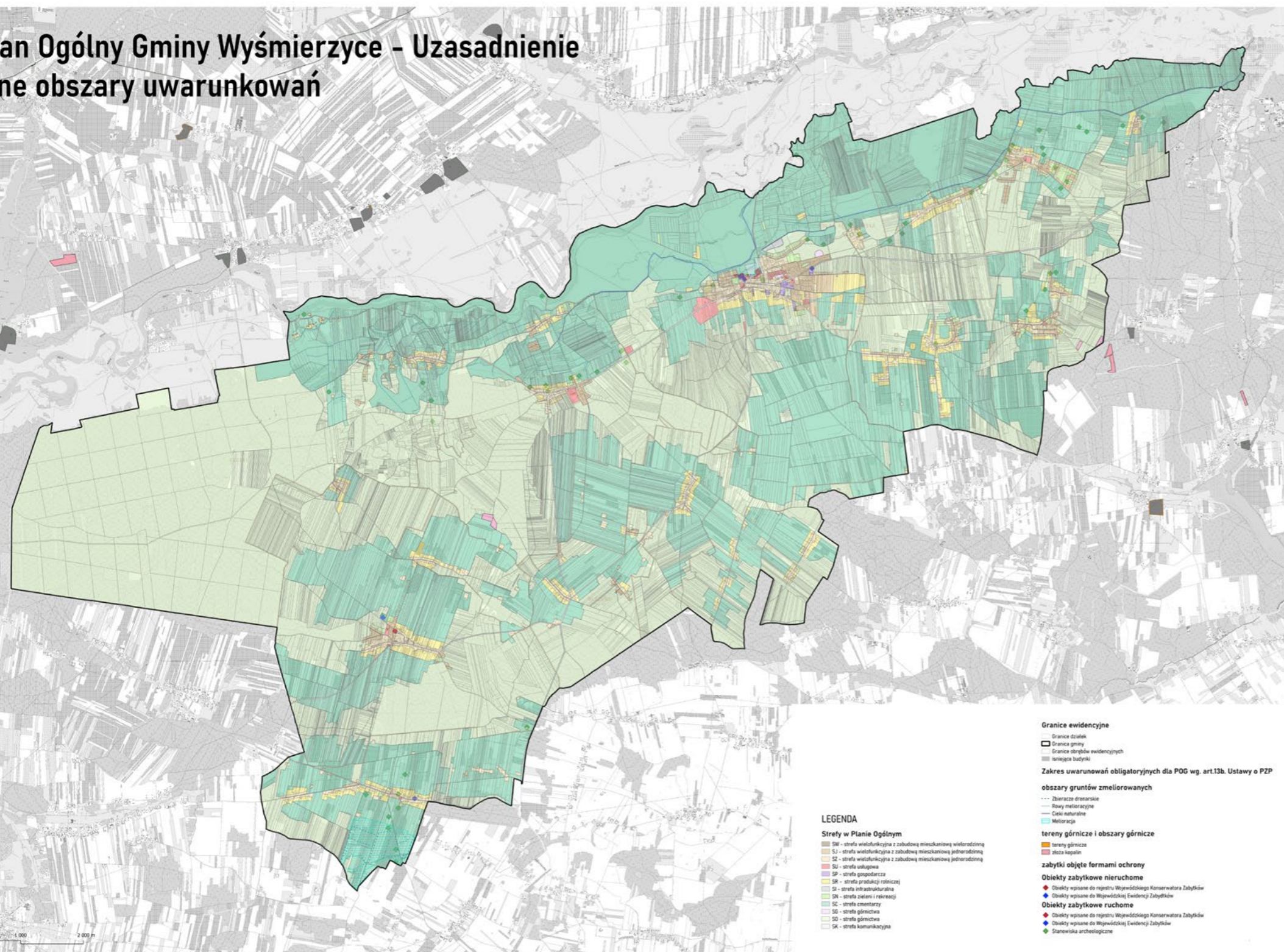
Dla obszarów wysokiego prawdopodobieństwa wystąpienia powodzi (woda stuletnia) również należy długoterminowo dążyć do niewykorzystywania ich na cele ze stałej zabudowy kubaturowej - w szczególności mieszkaniowej, przy możliwości zachowania jej w obecnych lokalizacjach. Dlatego dla obszarów tych wyznaczone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

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

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

il. 31. Lokalizacja złóż kopalin oraz zabytków na terenie gminy

Plan Ogólny Gminy Wyśmierzyce - Uzasadnienie Inne obszary uwarunkowań



c) obszary gruntów zmeliorowanych,

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

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

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

e) strefy ochronne ujęć wody,

Na obszarze gminy nie znajdują się strefy ochronne ujęć wody

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

na obszarze gminy nie znajdują się obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

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

Na obszarze gminy znajdują się 2 tereny górnicze Witaszyn I-E i Witaszyn I-W. Tereny te w całości włączone zostały do stref górniczych (SG).

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Na obszarze gminy znajdują się 2 tereny złóż kopalin piasku i żwiru w rejonie Witaszyna oraz 2 tereny złóż kopalin piasku i żwiru w rejonie Grzmiącej. Na wszystkich tych terenach wskazano strefę górniczą (SG).

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

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

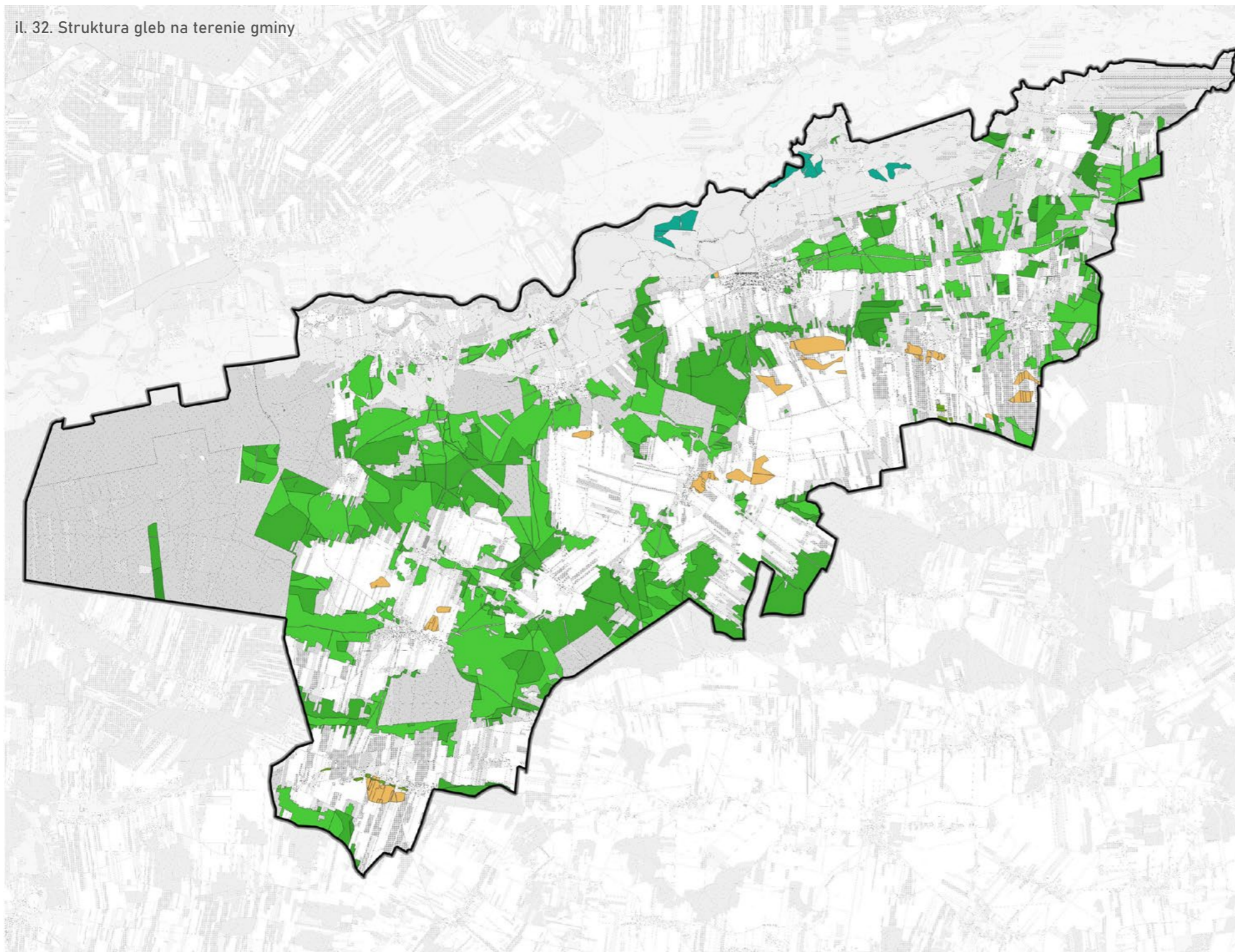
j) zabytki objęte formami ochrony,

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

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

Lokalizacja stanowisk archeologicznych została uwzględniona poprzez lokalizowanie ich w strefach zabezpieczających przed ich

il. 32. Struktura gleb na terenie gminy



LEGENDA

Struktura gleb

Użytki gruntowe i klasy bonitacyjne gleb

Klasoużytki, grunty klas od I do III (rolne, łąki, pastwiska) oraz leśne poza wydzieleniami Lasów Państwowych

- LsIV
- LsV
- LsVI
- ŁIII
- PsIII
- RIIIb

zniszczeniem. W przypadku lokalizacji na strefie umożliwiającej zabudowę (usługową, gospodarczą lub mieszkalną) roboty budowlane będą musiały być poprzedzone stosownym pozwoleniem.

k) obszary pomników zabytku i ich strefy ochronne,

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

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

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

m) obszary ograniczonego użytkowania,

na obszarze gminy nie znajdują się obszary ograniczonego użytkowania

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

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

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

na obszarze gminy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

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

Na terenie gminy nie występują obszary ciche

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

Na terenie gminy występują bardzo nieliczne użytki rolne wyższych klas oraz liczne i rozległe grunty leśne.

Grunty wysokich klas bonitacyjnych (w tym przypadku jedynie IIIb) przeznaczone zostały w całości na funkcję rolniczą, z zasady z wyłączeniem zabudowy. W nielicznych przypadkach fragmenty takich użytków zaliczone zostały do stref produkcji rolnej na których dopuszczona jest za budowę związana z produkcją rolną.

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

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

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

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

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

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

4.4. Istniejące i planowane obiekty infrastruktury

Obiekty infrastruktury społecznej,

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

Obiekty infrastruktury Transportowej

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

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

W oparciu o wnioski władz Gminy oraz Nadleśnictwa Grójec na terenie leśnym w obrębach Ulaski oraz Grzmiąca, wyznaczona została rezerwa terenowa pod ewentualną nową drogę (poprzez wyznaczeni strefy SI).

Obiekty infrastruktury technicznej

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

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

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

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

Obecność krajobrazu w typie wiejskim uwzględniona została przez istotny udział strefy produkcji rolnej oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Na terenach perspektywicznych z punktu widzenia nowej zabudowy priorytetowo wyznacza była strefa z udziałem zabudowy zagrodowej a nie jednorodzinnej.

Typ krajobrazu miejskiego uwzględniony został poprzez lokalizacja istotnych obszarów zabudowy jednorodzinnej nie związanej z rolnictwem o układzie i gabarytach odbiegającej od typowo wiejskiego krajobrazu. Są to w szczególności osiedla domów jednorodzinnych zlokalizowanych na stosunkowo niewielkich działkach, z wewnętrznym układem komunikacyjnym najczęściej bez dostępu do terenów rolnych

4.6. Opracowanie ekofizjograficzne

Plan ogólny uwzględnia uwarunkowania wynikające z opracowania ekofizjograficznego w następujący sposób

Uwarunkowania przyrodnicze - Gmina Wyśmierzyce charakteryzuje się znacznym udziałem terenów otwartych (96,1% powierzchni), które pełnią kluczową rolę w ochronie krajobrazu, bioróżnorodności oraz drożności korytarzy ekologicznych. Na jej obszarze występują liczne formy ochrony przyrody, w tym rezerwat Sokół, obszary Natura 2000 (OSO Dolina Pilicy, SOO Dolina Dolnej Pilicy) oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Pilicy i Drzewiczki. Szczególnie cenne przyrodniczo są tereny doliny Pilicy, objęte strefą otwartą w projekcie POG, co ogranicza możliwość ich zabudowy.

Obszary zagrożenia powodziowego w północnej części gminy zostały wyłączone z nowych inwestycji. W strefach zalewowych dopuszczono jedynie modernizację istniejącej zabudowy, po uzgodnieniu z Wodami Polskimi. Oddziaływania na wody powierzchniowe i podziemne oraz gleby będą miały charakter lokalny i tymczasowy, głównie w fazie realizacji inwestycji.

Rozwój zabudowy przewidziany jest w obrębie istniejących miejscowości i terenów już przekształconych antropogenicznie. Dominować będzie zabudowa zagrodowa i jednorodzinna, bez wyznaczania stref zabudowy wielorodzinnej. Projekt POG nie przewiduje nowych tras komunikacyjnych o znaczeniu regionalnym ani krajowym - strefa komunikacyjna obejmuje wyłącznie istniejące korytarze dróg głównych i zbiorczych. Nowe drogi będą miały charakter lokalny, związany z obsługą nowych terenów zabudowy, co minimalizuje ryzyko istotnych oddziaływań na środowisko.

Oddziaływania na zdrowie ludzi związane z hałasem, emisją zanieczyszczeń powietrza i promieniowaniem elektromagnetycznym będą ograniczone. Brak nowych dróg szybkiego ruchu i kolei oznacza, że klimat akustyczny gminy pozostanie stabilny, a poziom hałasu nie przekroczy wartości normatywnych. Emisje zanieczyszczeń będą wynikały głównie z lokalnego wzrostu liczby pojazdów i indywidualnych źródeł ciepła, jednak ich skala nie będzie znacząca. Presja turystyczna na dolinę Pilicy może wzrosnąć, ale proces ten będzie rozłożony w czasie i nie spowoduje gwałtownych zmian.

Przyjęcie planu ogólnego umożliwi planowy rozwój gminy w oparciu o istniejące struktury zabudowy, przy jednoczesnej ochronie terenów otwartych. Projekt POG zakłada wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy dostosowanych do lokalnych uwarunkowań.

źródło	wartość	oznaczenie	jednostka	wzór	opis
[wynikowe]	1067	CHmin	[/]	$CHmin = ZAP * 70\%$	minimalna chłonność stref mieszkaniowych
[wynikowe]	1982	CHmax	[/]	$CHmin = ZAP * 130\%$	maksymalna chłonność stref mieszkaniowyc
[wynikowe]	1524	ZAP	[/]	$ZAP = M20 - (PUM0/P20)$	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
GUS - 2040	2725		[/]		prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną
[wynikowe]	2861	M20	[/]		prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
GUS 2023	60 146	PUM0	[m2]		łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,
[wynikowe]	45	P20	[m2]		prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca
	2			1 lub 2 (domyślnie większa wartość)	wyбір sposobu
	42,1	P20 -1	[m2]	$P20 = 3P0 - 2P-10$	1. sposób
	45	P20 -2	[m2]	$P20 = 2P0 - P-20$	2. sposób
GUS 2023	34,9	P0	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
GUS 2013	31,3	P-10	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
GUS 2003	24,8	P-20	[m2]		powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
Polska w liczbach	2,44		[/]		średnia liczba osób na jeden dom

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, prognozowana liczba mieszkańców w perspektywie dwudziestoletniej została określona na podstawie danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) i wynosi 2725 osób.

Dane dotyczące historycznych oraz obecnych parametrów lokali mieszkalnych również zostały pozyskane z GUS. Na ich podstawie obliczono prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca gminy. Wartości różniły się w zależności od metody obliczeniowej (spośród dwóch dostępnych w Rozporządzeniu), dlatego przyjęto wyższą wartość, wynoszącą 45 m² na mieszkańca. Całość danych służących obliczeniu Zapotrzebowania przedstawione zostało w formie tabelarycznej.

Na tej podstawie oszacowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, które wynosi 1524 osób. W związku z tym docelowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planie ogólnym powinna mieścić się w przedziale 1067–1982 mieszkańców.

