

# Uzasadnienie planu ogólnego miasta i gminy Kiernozia

Kiernozia 2026



# Uzasadnienie planu ogólnego

## miasta i gminy Kiernozia

### SPORZĄDZAJĄCY

**Burmistrz Miasta i Gminy Kiernozia**  
**Aneta Tybuś**

### ZESPÓŁ AUTORSKI

**mgr inż. arch. kraj. Karina Konarzewska**

**mgr inż. Maciej Kowalczyk**

**mgr inż. Michał Oman**



## SPIS TREŚCI

1.	1. PODSTAWA PRAWNA .....	4
2.	OGÓLNE INFORMACJE O MIEŚCIE I GMINIE KIERNOZIA .....	6
3.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ ZE SPOSOBEM ICH UWZGLĘDNIENIA.....	8
3.1.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego .....	8
3.2.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	9
3.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	10
3.4.	Strefy ochronne ujęć wody .....	10
3.5.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji.....	11
3.6.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	11
3.7.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	13
3.8.	Grunty rolne stanowiące użytki klasy I–III oraz grunty leśne.....	13
3.9.	Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	14
3.10.	Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	14
3.11.	Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....	15
3.12.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	16
3.13.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....	16
4.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	18
5.	ustalenia planu ogólnego .....	20
5.1.	Przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym .....	20
5.2.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych .....	24
5.3.	Przyczyny wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy.....	30
5.4.	Przyczyny wyznaczenia Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej .....	35

6. Chłonność terenów niezabudowanych .....	35
7. Część graficzna uzasadnienia .....	41

# 1. 1. PODSTAWA PRAWNA

Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernoza został sporządzony w związku z podjęciem przez Radę Miasta i Gminy Kiernoza Uchwały nr XIII/51/25 dnia 21 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernoza. Dokument sporządzono na podstawie przypisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą” oraz aktów wykonawczych do niej<sup>1,2</sup>.

Plan ogólny Miasta i Gminy Kiernoza jest aktem planowania przestrzennego. Obejmuje on obszar miasta i gminy w ich granicach administracyjnych.

Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym również zintegrowanych planów inwestycyjnych i miejscowych planów rewitalizacji. Dokument ten stanowi również podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy, w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne i dodatkowo można określić obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej.

Obszar objęty planem ogólnym **obowiązkowo** dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne spośród katalogu stref wymienionych w art. 13c ustawy i ustala się dla nich odpowiednio profile funkcjonalne oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, tj.:

- **obowiązkowo** wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla następujących stref: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługowej (SU), handlu wielkopowierzchniowego (SH), gospodarczej (SP) i produkcji rolnej (SR);
- **obowiązkowo** wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz **fakultatywnie** wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla następujących stref: infrastrukturalnej (SI), zieleni i rekreacji (SN), cmentarzy (SC);

---

<sup>1</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

<sup>2</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

- **fakultatywnie** wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref: górnictwa (SG), otwartej (SO) oraz komunikacyjnej (SK).

W planie ogólnym, w ramach gminnych standardów urbanistycznych, można dodatkowo ustalić standardy dostępności do infrastruktury społecznej, w szczególności do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

W dniu wejścia w życie planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia, ale nie później niż do 30 czerwca 2026 r., zgodnie z art. 4 pkt 2 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527), utraci moc Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kiernozia zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Kiernozia nr XXIV/150/2013 z dnia 27 września 2013 r.

Sporządzając projekt planu ogólnego przeanalizowano uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

- 1) ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;
- 2) znajdujące się na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - c) strefy ochronne ujęć wody,
  - d) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - e) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2002 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - f) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - g) grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I–III oraz grunty leśne,
- 3) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 4) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz krajobrazy priorytetowe;
- 5) opracowanie ekofizjograficzne;
- 6) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Kiernozia

Na podstawie przeanalizowanych danych stwierdzono, że na terenie miasta i gminy Kiernozia nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału;
- 2) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy;
- 3) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 4) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej;
- 5) obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne;
- 6) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- 7) obszary ograniczonego użytkowania;
- 8) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;
- 9) obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją;
- 10) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 11) obszary pasa nabrzeżnego ani pasa technicznego.

W związku z powyższym nie określono dla nich uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu.

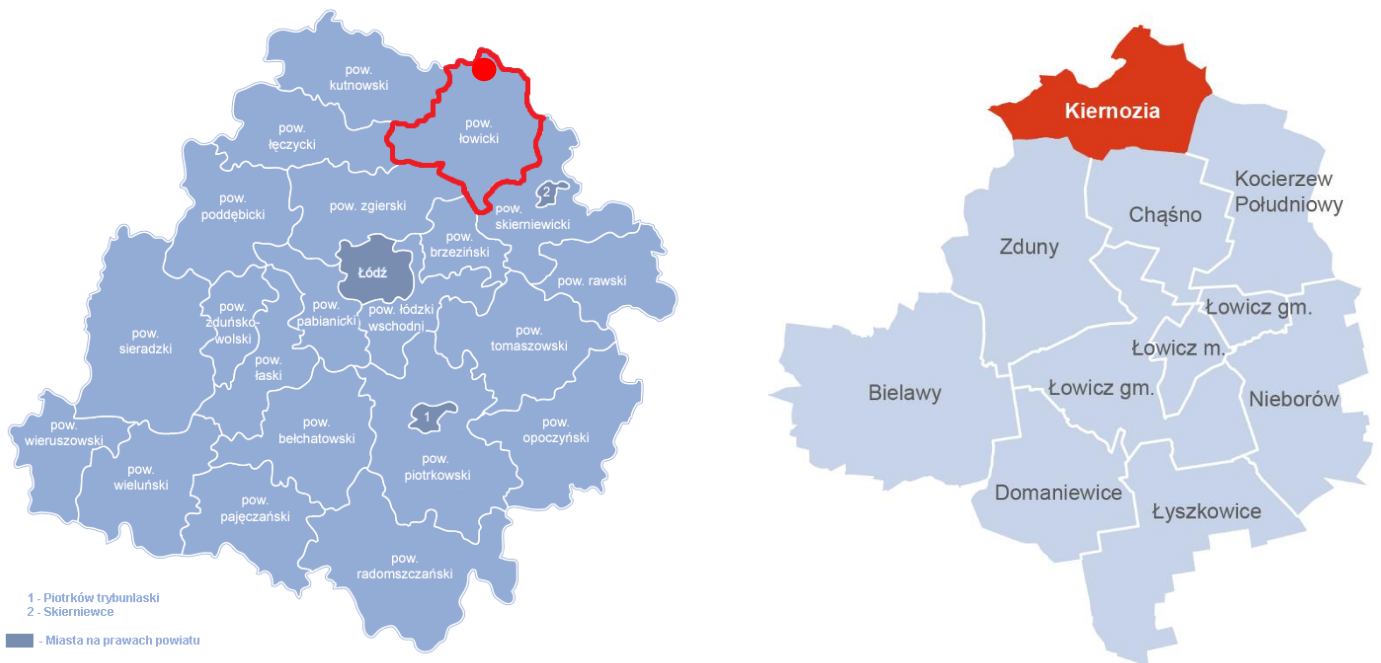
Zgodnie z art. 13b pkt 1 ustawy, ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Wymóg ten został zmieniony art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025r. poz. 527) i nie obowiązuje dla pierwszego planu ogólnego gminy.

Załącznik części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego stanowi mapa w skali 1:20 000 ilustrująca poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

## 2. OGÓLNE INFORMACJE O MIEŚCIE I GMINIE KIERNOZIA

Kiernozia to gmina miejsko-wiejska położona w powiecie łowickim, w północno-wschodniej części województwa łódzkiego. Miasto Kiernozia odzyskało prawa miejskie 1 stycznia 2024 roku, po 153 latach od ich utraty. Centrum miasta znajduje się w odległości około 20 kilometrów od siedziby powiatu – miasta Łowicza i około 80 km od stolicy województwa – miasta Łodzi. Gmina graniczy z sześcioma innymi gminami, w tym trzema położonymi w powiecie łowickim: Domaniewice, Kocierzew Południowy i Zduny oraz trzema położonymi w powiecie sochaczewskim: Brochów, Sochaczew i Nowa Sucha ([Rycina 1](#)).

Rycina1. Położenie gminy Kiernozia na tle województwa łódzkiego i na tle powiatu łowickiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <http://lowicz.geoportal2.pl/>; <https://lodzka.fandom.com/pl>

Powierzchnia gminy wynosi 76,23 km<sup>2</sup>. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego, na koniec 2024 r. zamieszkiwało w niej 3037 osób, przy średniej gęstości zaludnienia niespełna 40 osób/km<sup>2</sup>. W skład gminy wchodzi 20 miejscowości, w tym: Brodne-Józefów, Brodne-Towarzystwo, Chruśle, Czerniew, Jadzień, Jerzewo, Kiernozia, Lasocin, Natolin Kiernoski, Niedzieliska, Osiny, Sokołów-Kolonia, Sokołów-Towarzystwo, Stępów, Teresew, Tydówka, Wiśniewo, Witusza, Wola Stępowska, Zamiary. Siedzibą gminy jest miasto Kiernozia. Według danych GUS, na koniec 2024 roku zamieszkiwały w nim 794 osoby. Na terenie miasta, oprócz siedziby władz samorządowych, znajduje się szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe, Miejsko-Gminny Dom Kultury, ośrodek zdrowia, boisko wielofunkcyjne z placem zabaw, boisko sportowe LKS „Kopernik”, urząd pocztowy, kościół rzymsko-katolicki, jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej, a także liczne usługi komercyjne oraz zespół pałacowo-parkowy z XIX w. Ponadto, na obszarze gminy istnieją świetlice wiejskie i jednostki OSP. Wiejska część gminy Kiernozia ma charakter typowo rolniczy. Grunty rolne (w tym: grunty orne, sady, łąki i pastwiska) zajmują 89% jej powierzchni. Natomiast lasy tylko około 4%. Gospodarstwa rolne zajmują się zarówno uprawą roślin, w tym warzyw i owoców jak i hodowlą zwierząt – w szczególności bydła i trzody chlewnej. Poza produkcją rolniczą, pozarolnicza działalność gospodarcza obejmuje głównie usługi, w tym: handel, usługi budowlane, usługi mechaniczne, usługi dla rolnictwa, agroturystykę, oraz gastronomię. Na terenie miasta i gminy Kiernozia nie ma zakładów przemysłowych, które mogłyby zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Przez teren Kiernozi przebiega droga wojewódzka nr 584, będąca drogą klasy głównej, łączącą Sanniki z Łowiczem. Pozostały układ drogowy na obszarze gminy tworzą drogi powiatowe i gminne. Nie ma tu żadnych linii kolejowych. Zlokalizowana jest tu

również ponadlokalna przesyłowa infrastruktura techniczna w postaci napowietrznej linii elektroenergetycznej 220 kV Konin-Mory oraz ropociągu dalekosiężnego DN 400.

## **3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WRAZ ZE SPOSOBEM ICH UWZGLĘDNIENIA**

### **3.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, przyjęty uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. Z 2018 r. poz. 4915) określa politykę przestrzenną i wskazuje kierunki rozwoju województwa.

W dokumencie określono następujące cele i kierunki rozwoju przestrzennego:

#### **Osadnictwo**

Cel szczegółowy I. Region spójny o zrównoważonym systemie osadniczym dla którego przewidziano m.in. rozwój miast o znaczeniu lokalnym i wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich.

#### **Transport**

Cel szczegółowy II. Region o wysokiej jakości dostępności infrastruktury transportowej, dla tego celu przewidziano m.in. rozwój powiązań drogowych zewnętrznych i wewnętrznych oraz rozwój systemu powiązań kolejowych wewnętrznych i zewnętrznych.

#### **Infrastruktura techniczna**

Cel szczegółowy III. Region o wysokiej jakości i dostępności infrastruktury technicznej, dla którego jako kierunki rozwoju przestrzennego ustalono rozwój wszystkich systemów infrastruktury technicznej oraz rozwój energetyki wykorzystującej OZE.

#### **Środowisko przyrodnicze**

Cel szczegółowy IV. Region o wysokiej jakości środowiska przyrodniczego, dla którego ustalono m.in. racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, poprawę jakości powietrza, zachowanie i wzrost różnorodności biologicznej, zachowanie najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zachowanie ciągłości systemu ekologicznego.

#### **Dziedzictwo kulturowe**

Cel szczegółowy V. Region o dobrze zachowanym dziedzictwie kulturowym, dla którego ustalono: zachowanie materialnych i niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego.

#### **Turystyka i rekreacja**

Cel szczegółowy VI. Region o wysokiej atrakcyjności turystycznej, dla którego ustalono m.in. rozwój systemu szlaków turystycznych wykorzystujących walory przyrodnicze i zasoby dziedzictwa kulturowego z trendami na rynku odbiorców.

#### **Krajobraz i ład przestrzenny**

Cel szczegółowy VII. Region o krajobrazie wysokiej jakości, dla którego ustalono: ochronę i wzmacnianie walorów krajobrazu przyrodniczego i kulturowego oraz kształtowanie ładu przestrzennego w krajobrazie.

#### **Obronność i bezpieczeństwo publiczne**

Cel szczegółowy VIII. Region o wysokim poziomie bezpieczeństwa publicznego.

#### **Obszary funkcjonalne**

Cel szczegółowy IX. Region efektywnie wykorzystujący endogeniczny potencjał rozwojowy na rzecz zrównoważonego rozwoju przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia uwzględniono zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa, które wprowadziły szereg zasad i priorytetów związanych z przestrzennym rozwojem regionu. Powyższe cele zostały odzwierciedlone w wyznaczaniu stref planistycznych.

Planując zachowanie i rozwój spójnego systemu osadniczego określono przeznaczenie terenów na potrzeby mieszkaniowe, usługowe czy gospodarcze w sposób wspierający zrównoważony rozwój gminy.

Ponadto położono również nacisk na ochronę środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego i krajobrazu. W tym celu tereny o wysokiej wartości przyrodniczej jak i kulturowej zostały uwzględnione z poszanowaniem ich wartości oraz w taki sposób, aby ustalone na tych terenach funkcje były zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony krajobrazu.

Endogeniczny potencjał regionu, został zaimplementowany w wyznaczonych strefach planistycznych umożliwiających rozwój lokalnej gospodarki oraz utrzymanie i dalszy rozwój zróżnicowanych funkcji na obszarze gminy.

Powyższe cele zostały skonsolidowane w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia, jednakże szczegółowe rozwiązania będą musiały znaleźć swoje odzwierciedlenie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **3.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

Na terenie Miasta i Gminy Kiernozia znajdują następujące obszarowe formy ochrony przyrody:

- **Natura 2000 – specjalny obszar ochrony ptaków PLB100003 Doliny Przysowy i Słudwi** powołany rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 marca 2012 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2012 r. poz. 358 ze zm.),
- **Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy** powołany rozporządzeniem 13 Wojewody Mazowieckiego z dnia 27 lipca 2006 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2006 r. Nr 157, poz. 6150 ze zm.),

Ponadto na terenie miasta znajduje się pomnik przyrody:

- **Dąb szypułkowy (Quercus robur) Dąb Pani Walewskiej** - drzewo o wysokości 23 m, pierśnicy 156 cm i obwodzie 490 cm; zlokalizowany w parku zespołu pałacowo-parkowego z XIX w. w Kiernozi – powołany Orzeczeniem Nr 20 z dnia 27 listopada 1976 r. o uznaniu za pomnik przyrody (Dz. Urz. WRN w Płocku, dn.22.03.1977 r. Nr 2, poz.29).

Dla Obszaru Natura 2000 ustalono strefy otwarte (SO) oraz na fragmencie z uwagi na obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wyznaczono strefy wielofunkcyjną z zabudową jednorodziną (SJ) oraz strefy infrastrukturalne (SI).

Na Obszarze Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, istniejącą zabudowę oraz złożone wnioski w procedurze sporządzania planu ogólnego ustalono: strefy otwarte (SO), strefy produkcji rolnej (SR), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną (SJ), strefę usługową (SU), strefy gospodarcze (SP) oraz strefy infrastrukturalne (SI).

### 3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze Miasta i Gminy Kiernozia występują rowy melioracyjne, które pełnią ważną rolę w regulacji stosunków wodnych na obszarach rolnych gminy. W projekcie planu ogólnego przyjęto rozwiązania mające na celu zachowanie sprawności systemów melioracyjnych oraz zachowanie jak najlepszej wartości produkcyjnej gruntów rolnych. W tym celu ograniczono rozwój zabudowy na tych terenach ustalając strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy otwarte (SO).

### 3.4. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Kiernozia znajdują się dwa ujęcia wód podziemnych zaopatrujących gminne systemy wodociągowe. Są to ujęcia Chruśle i Wola Stępowska. Dla przedmiotowych ujęć wód obowiązujące decyzje wodnoprawne nie ustanawiają stref ochrony bezpośredniej ani pośredniej.

Na wyżej wymienionych terenach ujęć wód w planie ogólnym wskazano strefy infrastrukturalne (SI).

### **3.5. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, na terenie gminy Kiernoza nie występują żadne udokumentowane złoża surowców naturalnych, a co za tym idzie nie ustanowiono tu obszarów i terenów górniczych. Natomiast w rejonie Czerniewa występują perspektywiczne złoża ilów ceramiki budowlanej i piasków, a w rejonie Sokołowa Kolonii perspektywiczne złoża piasków.

Na obszarze perspektywicznych złóż ustalono: strefy otwarte (SO), strefy produkcji rolnej (SR) oraz w oparciu o obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, istniejącą zabudowę oraz złożone wnioski w procedurze sporządzania planu ogólnego strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną (SJ) oraz strefy infrastrukturalne (SI).

W rejonie miejscowości Sokołów-Kolonia zgodnie z obowiązującym miejscowy planem zagospodarowania przestrzennego ustalono dwie strefy górnictwa (SG).

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, w związku z tym sporządzając projekt planu ogólnego nie trzeba było uwzględnić tych uwarunkowań.

### **3.6. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Na terenie Miasta i Gminy Kiernoza znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną prawną na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U z 2024 r. poz. 1292 ze zm.). Są to:

#### **Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków<sup>3</sup>:**

##### **miasto Kiernoza:**

- gotycki kościół parafialny pw. św. Małgorzaty, XIV, nr rej.: 114 z 15.08.1967

---

<sup>3</sup> stan na dzień 03.04.2026r źródło WUOZ Łódź

- klasycystyczny pałac z I. połowy XIX w., nr rej.: 115 z 17.08.1967
- klasycystyczna dzwonnica z I. połowy XIX w., nr rej.: 565 z 17.08.1967
- park pałacowy XIX w., nr rej. A/360 z 17.08.1967

Oprócz w/w obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków w **Gminnej Ewidencji Zabytków**<sup>4</sup> ujęte zostały następujące obiekty i obszary:

**miasto Kiernozia:**

- gotycki kościół parafialny pw. św. Małgorzaty, XIV, nr rej.: 114 z 15.08.1967
- klasycystyczny pałac rodziny Łączyńskich z I. połowy XIX w., nr rej.: 115 z 17.08.1967
- klasycystyczna dzwonnica z I. połowy XIX w., nr rej.: 565 z 17.08.1967
- park pałacowy XIX w., nr rej. A/360 z 17.08.1967
- klasycystyczny zajazd z przełomu XVIII i XIX w.
- cmentarz rzymskokatolicki z początku XIX w.
- cmentarz przykościelny z początku XIV w.
- cmentarz protestancki z początku XIX w.
- cmentarz wojskowy z II wojny światowej
- cmentarz wyznania mojżeszowego (data założenia nieznana)
- cmentarz wyznania mojżeszowego z 1937 r.
- ogród z końca XVIII w.

**Czerniew:**

- eklektyczny dwór rodziny Boskich z początku XX w.
- zespół dworsko-folwarczny z II. Połowy XIX w.

**Wola Stępowska:**

- drewniany wiatrak z 1860 r.
- dwór z 1929 r.

**Chruśle:**

- drewniana chałupa z 1850 r.
- domek dozorczy z 1850 r.
- drewniana chałupa z 1850 r.

**Tydówka:**

- drewniana chałupa z 1850 r.
- drewniana chałupa z połowy XIX w.

**Brodne-Józefów:**

- drewniana chałupa z 1850 r.

---

<sup>4</sup> stan na dzień 03.04.2026r źródło WUOZ Łódź

**Długie:**

- zespół dworsko-folwarczny z połowy XIX w.

Ponadto, na terenie gminy Kiernozia zewidencjonowano 71 stanowisk archeologicznych.

Plan ogólny, ze względu na swoją specyfikę i zakres określony przepisami, nie zawiera szczególnych ustaleń obejmujących zasady ochrony dziedzictwa kulturowego.

Nie mniej, licznie występujące obszary i obiekty zabytkowe, współtworzące strukturę przestrzenną gminy i jej tożsamość, podlegają ochronie na mocy przepisów odrębnych, a także ochronie planistycznej poprzez ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### 3.7. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą nr XXV/100/25 z dnia 09 grudnia 2025 roku Rada Miasta i Gminy Kiernozia wyznaczyła obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji na terenie gminy.

Obszar zdegradowany obejmuje dwa podobszary: większą część obszaru miasta Kiernozia oraz Sokołów Kolonię.

Obszar rewitalizacji obejmuje podobszar miasto Kiernozia.

W momencie sporządzania planu ogólnego Miasto i Gmina Kiernozia nie przystąpiło jeszcze do prac nad programem rewitalizacji.

Jednakże ustalony w projekcie planu ogólnego katalog stref planistycznych jak i przyjęte dla nich profile dodatkowe i wskaźniki urbanistyczne uwzględniają potrzeby zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przyszłe inwestycje wynikające ze sporządzanego programu rewitalizacji będą przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych.

### 3.8. Grunty rolne stanowiące użytki klasy I–III oraz grunty leśne

#### Użytki rolne klas I-III

Na terenie Miasta i Gminy Kiernozia nie występują grunty I klasy bonitacyjnej, a występujące grunty klas II i III zajmują łącznie 63% powierzchni miejsko-wiejskiej gminy Kiernozia. Świadczy to o wysokiej jakości gleb, które z uwagi na typowo rolniczy charakter gminy podlegają szczególnej ochronie w ramach polityki przestrzennej gminy.

W tym celu w ramach ustaleń planu ogólnego wyznaczono na nich strefę produkcji rolniczej (SR), której podstawowym przeznaczeniem jest działalność rolnicza oraz strefę otwartą (SO).

W celu ochrony tych gruntów przed presją zabudowy, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną (SJ) wyznaczono zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnieniem wniosków związanych z produkcją rolniczą.

Utrzymanie gruntów klasy II i III w ramach dominującej strefy produkcji rolniczej (SR) pozwala na kontynuację tradycyjnego użytkowania tych terenów, wspierając jednocześnie zrównoważony rozwój gminy oraz zachowanie jej rolniczego charakteru.

### **Grunty leśne**

Grunty leśne na terenie gminy zajmują zaledwie 3,52% ogólnej powierzchni gminy. W projekcie planu ogólnego zostały wskazane strefą otwartą (SO), co pozwala na ich ochronę oraz użytkowanie zgodnie z zasadami zrównoważonego leśnictwa.

## **3.9. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

Infrastruktura społeczna odgrywa istotne znaczenia w kształtowaniu jakości życia i zdrowia mieszkańców gminy. Na obszarze Miasta i Gminy Kiernoza obejmuje ona zróżnicowany katalog usług w tym placówki oświatowe, placówki kulturalne, placówki zdrowotne, placówki sportowe.

Ustawa nie przewiduje strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej.

W projekcie planu ogólnego tereny infrastruktury społecznej w zależności od rodzaju funkcji oraz ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, objęte strefą usługową (SU), strefą wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ) oraz strefą zieleni i rekreacji (SN).

## **3.10. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

Rozmieszczenie docelowych elementów infrastruktury transportowej w projekcie planu ogólnego ustalono uwzględniając uwarunkowania wynikające z:

- obowiązującego Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego;

- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15 maja 2004 r. w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych z (Dz.U. z 2004 r. nr 128 poz. 1334 ze zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 569 ze zm.);
- Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 26 stycznia 2021 r. w sprawie wykazu Inwestycji Towarzyszących w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 225 ze zm.);
- wniosków i informacji uzyskanych od instytucji odpowiedzialnych za planowanie i utrzymanie systemu transportowego.

W projekcie planu ogólnego dla przebiegającej przez obszar gminy drogi wojewódzkiej nr 584 oraz ustalonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obwodnicy miasta Kiernozia ustalono strefę komunikacyjną (SK). Dla pozostałych dróg powiatowych i gminnych ustalono strefę infrastrukturalną (SI).

### **3.11. Sposób uwzględnienia rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

W projekcie planu ogólnego planistyczne strefy infrastrukturalne (SI) zostały wydzielone dla kluczowych terenów istniejącej infrastruktury technicznej: wodociągowej i kanalizacyjnej. Ponadto zgodnie z rozporządzeniem<sup>5</sup> tereny infrastruktury technicznej o powierzchni poniżej 5000 m<sup>2</sup> mogą być wyznaczane we wszystkich strefach planistycznych w ramach przeznaczenia podstawowego.

Ponadto w projekcie planu ogólnego uwzględniono przebieg:

- istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV relacji Konin-Mory wraz z pasem technologicznym,
- rurociągu naftowego wraz ze strefą bezpieczeństwa.

W obszarze pasa technologicznego oraz stref bezpieczeństwa tych obiektów co do zasady nie ustalano stref z zabudową z wyjątkiem dwóch stref. Strefa SP w rejonie obwodnicy miasta Kiernozia przez którą przebiega rurociąg naftowy oraz dwie strefy SZ i SJ przez fragment których przebiega pas technologiczny linia 220kV, które została wyznaczone ze względu na istniejącą zabudowę.

---

<sup>5</sup> Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

### **3.12. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

W audycie krajobrazowym<sup>6</sup> dokonano identyfikacji, charakterystyki i waloryzacji krajobrazów występujących na całym obszarze województwa łódzkiego oraz na tej podstawie wyznaczono krajobrazy priorytetowe ze wskazaniem wniosków i rekomendacji odnośnie sposobów ich kształtowania i ochrony.

W audycie w granicach Miasta i Gminy Kiernozia zidentyfikowano trzy typy krajobrazów, w tym pięć podtypów krajobrazów:

TYP: Krajobrazy bagienno-łąkowe – głównie bezleśne:

- 2a. z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk

TYP: Krajobrazy wiejskie:

- 6b. z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk

TYP: Krajobrazy podmiejskie - osadnicze:

- 8e. wielkoobszarowe zespoły pałacowo-parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód

TYP: Krajobrazy miejskie:

- 9a. miejscowości z zachowanym układem historycznym

Na terenie gminy Kiernozia w audycie krajobrazowym wskazano jeden krajobraz priorytetowy - Złakowskie łąki w Dolinie Słudwi kod jednostki 10-318.71-6 w granicach którego ustalono strefę otwartą (SO).

### **3.13. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**

Na potrzeby planu ogólnego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, które pozwoliło na dokonanie kompleksowej charakterystyki środowiskowych uwarunkowań rozwoju Miasta i Gminy Kiernozia i na tej podstawie określenie przyrodniczych predyspozycji terenu do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych oraz ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych, uwzględnione zostały wskazania i wytyczne wynikające z powyższego opracowania.

---

<sup>6</sup> Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego).

Opracowanie ekofizjograficzne dostarczyło ważnych informacji o walorach środowiskowych Miasta i Gminy Kiernożia co pozwoliło na wyznaczenie stref planistycznych z uwzględnieniem potencjału przyrodniczego, gospodarczego oraz społecznego poszczególnych terenów.

Dzięki temu plan ogólny kształtuje rozwój przestrzenny gminy w sposób zgodny z naturalnymi uwarunkowaniami, dbając o zachowanie i ochronę zasobów środowiskowych.

Wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę lokalizację następujących obszarów chronionych:

- obszar Natura 2000 – specjalny obszar ochrony ptaków PLB100003 Doliny Przysowy i Słudwi,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Przysowy,
- pomnik przyrody.

Na tych obszarach wyznaczono strefy planistyczne, które nie wpływają negatywnie na zachowanie tych form ochrony przyrody w stanie nienaruszonym, a ewentualne przyszłe procesy inwestycyjne w ramach tych stref będą podlegały szczegółowym ustaleniom w ramach obowiązujących lub sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto wyznaczając strefy planistyczne wzięto pod uwagę specyfikę środowiska przyrodniczego w tym wartościowe grunty rolne i leśne, występowanie wód powierzchniowych oraz powiązania przyrodnicze. Dla terenów o wysokim potencjale produkcji rolnej, takich jak grunty klas II i III, wyznaczono strefy produkcji rolniczej oraz strefy otwarte. Pozwoli to na zachowanie istotnych z punktu widzenia gminy jak i jej mieszkańców funkcji rolniczych oraz umożliwi kontynuację działalności gospodarczej.

Obszary o szczególnym potencjale przyrodniczym i krajobrazowym, takie jak tereny wód, lasów, zieleni naturalnej oraz obszary prawnie chronione zostały zakwalifikowane do stref otwartych (SO). Pozwoli to na zachowanie bioróżnorodności oraz równowagi ekologicznej, wspierając jednocześnie funkcje krajobrazowe i przyrodnicze.

Plan ogólny jest dokumentem strategicznym o charakterze ogólnym, którego głównym celem jest wyznaczenie kierunków rozwoju gminy, bez ustalania konkretnych przesądzeń odnośnie planowanych inwestycji. Dlatego też nie są ustalane żadne zadania, które mogłyby wpłynąć na zachowania obszarów chronionych. Bardziej szczegółowe ustalenia będą musiały zostać zawarte w takich dokumentach jak miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy w wydawanych decyzjach administracyjnych.

## 4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) (dalej *Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego*).

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego uwzględnia się:

- prognozowaną liczbę mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną,
- łączną powierzchnię użytkową mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną,
- prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca (przyjęty został okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, dla którego pozyskano najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców).

Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową stosuje się następujący wzór:

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

gdzie:

$M_{20}$  – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o najaktualniejsze dane udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny, powiększona o 5%,

$PUM_0$  – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

$P_{20}$  – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 3 *Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego* prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczą się zgodnie z jednym z dwóch wariantów wzorów:

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

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

gdzie:

$P_0$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

$P_{-10}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

$P_{-20}$  – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie § 3 ust. 5 *Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego* w obliczeniach przyjmuje się okres prognostyczny obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Wynik obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.

Do analizy przyjęto Prognozę ludności dla gmin na lata 2023-2060<sup>7</sup> opublikowanych w formie tablic w formacie xlsx. Zgodnie z ww. Prognozą w 2044 roku w gminie miejsko-wiejskiej Kiernozia zamieszkiwać będzie **1 889** osób. Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% ( $M_{20}$ ) wynosi 1 983 osób.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Kiernozia ( $PUM_0$ ) według stanu na 31.12.2024 roku<sup>8</sup> wynosi 106 583 m<sup>2</sup>.

Metodyka obliczeń zawarta w *Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego* zakłada potrzebę zwiększenia standardu mieszkaniowego zarówno dla obecnych mieszkańców, jak i potrzeby mieszkaniowe przyszłych mieszkańców wynikające ze zmian demograficznych. Do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Kiernozia przyjęto poniższy wzór:

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

Według GUS powierzchnia użytkowa mieszkania na jedną osobę wynosiła odpowiednio 35,1 m<sup>2</sup>/osobę w roku 2024 i 27,7 m<sup>2</sup>/osobę w roku 2004<sup>9</sup>. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Kiernozia, zgodnie z powyższym wzorem, w roku 2044 wynosić będzie 42,5 m<sup>2</sup>/osobę.

---

<sup>7</sup> <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>

<sup>8</sup> Bank Danych Lokalnych, Zasoby mieszkaniowe 2024 r. (wg aktualizacji 23.06.2025r.), GUS

<sup>9</sup> Bank Danych Lokalnych, Zasoby mieszkaniowe - wskaźniki 2024 r. (wg aktualizacji 03.12.2025r.), GUS

$$P_{20} = 2 * 35,1 \frac{m^2}{os} - 27,7 \frac{m^2}{os} = 42,5 \frac{m^2}{os}$$

Uwzględniając w obliczeniach powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kiernozia wynosi **-524 osoby**.

$$ZAP = 1983 - \frac{106583}{42,5} = 1983 - 2508 = -524$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 *Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego* ponieważ zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500, a w gminie Kiernozia liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi 3 037<sup>10</sup> – przyjęto, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **500 osób**.

Na podstawie art 13d ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP). W przypadku gminy Kiernozia chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od 350 osób (70% ZAP) do 650 osób (130% ZAP).

## 5. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

### 5.1. Przyczyny wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy, opierając się o istniejący stan zabudowy i zagospodarowania terenu, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwarunkowania prawne, obszar Miasta i Gminy Kiernozia objęty projektem planu ogólnego podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - **SW**;

---

<sup>10</sup> Bank Danych Lokalnych, Ludność wg grup wieku i płci 2024 r. (wg aktualizacji 22.05.2025r.), GUS

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - **SJ**;
- strefa wielofunkcyjna z zabudowa zagrodową – **SZ**;
- strefa usługowa - **SU**;
- strefa gospodarcza - **SP**;
- strefa produkcji rolniczej – **SR**;
- strefa infrastrukturalna - **SI**;
- strefa zieleni i rekreacji - **SN**;
- strefa cmentarzy - **SC**;
- strefa górnictwa – **SG**;
- strefa otwarta - **SO**;
- strefa komunikacyjna - **SK**.

Z uwagi na brak funkcji związanych z handlem wielkopowierzchniowym nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Dla każdej z wyznaczonych stref planistycznych, za wyjątkiem strefy komunikacyjnej SK, określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla stref planistycznych: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, strefy usługowej SU, strefy gospodarczej SP, strefy produkcji rolniczej SR wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Ponadto dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się stanem istniejącym, obowiązującymi planami miejscowymi oraz lokalnymi uwarunkowaniami. Kształt stref jest wynikiem przede wszystkim: kształtu terenów wyznaczonych w planach miejscowych oraz zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Nowe strefy wielofunkcyjne SW, SJ zostały wyznaczone w granicach miasta w obszarach uzupełnienia zabudowy rozszerzonych zgodnie z § 1 ust. 5 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 2024r. poz. 729). Poza granicami miasta weryfikowana była możliwość wprowadzenia stref wielofunkcyjnych SJ lub SZ na podstawie złożonych wniosków z uwzględnieniem rozszerzenia OUZ w związku z brzmieniem §1 ust. 6 powyższego Rozporządzenia dotyczącego wyznaczania obszaru uzupełnienia

zabudowy w planie ogólnym gminy na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast.

**Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem małych domów mieszkalnych 4 lokalowych,
- na terenach przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- częściowo na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SW (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy).

**Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej i usług nieuciążliwych, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, terenach zabudowy letniskowej, zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej oraz usług nieuciążliwych z towarzyszącą zabudową mieszkaniową, zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, które zostały wcześniej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.in.: MN, MNu, MN/U, ZR, MRj, Um, RMu),
- w granicach administracyjnych miasta Kiernozia dla użytków Br wg Ewidencji gruntów i budynków, jeśli w stanie istniejącym nie stanowiły zabudowy zagrodowej,
- częściowo na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SJ (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy).

**Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach istniejącej zabudowy zagrodowej,
- na terenach zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych, zabudowy zagrodowej, terenach rolnych przeznaczonych do zagospodarowania rolniczego z dopuszczeniem zabudowy rolniczej w szczególności zabudowy zagrodowej z zaleceniem lokalizowania jej w pasie terenów o szerokości 100 m przyległych do istniejących, wydzielonych geodezyjnie dróg publicznych o szerokości minimum 6m, terenach zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową, które zostały wcześniej wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.in.: MRj, RM, R, RMu),
- częściowo na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SZ (tylko wewnątrz obszaru uzupełnienia zabudowy).

**Strefa usługowa (SU)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji usługowej, np. szkoła, ośrodek zdrowia, kościół, świetlica wiejska, siedziba OSP,
- na terenach usług, usług sportu, Usług turystyki, obiektów kościelnych i sakralnych usług handlu, usług nieuciążliwych, usług uciążliwych itp., które zostały wcześniej wyznaczone w MPZP (m.in.: U, US, UT, OS, OU, UH, U1, U2),
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SU.

**Strefa gospodarcza (SP)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się obiekty o funkcji produkcyjnej, np. hale, magazyny, fabryki i silosy,
- na terenach produkcyjno-usługowej, składów i magazynów itp. które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: PU, P/U),
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SP.

**Strefa produkcji rolnej (SR)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach użytków rolnych,
- na terenach produkcji i usług służących wyłącznie dla potrzeb rolnictwa, terenach upraw, łąk i pastwisk, produkcji rolnej z zakazem nowej zabudowy itp., które zostały wcześniej wyznaczone w mpzp (m.in.: P/R, R, RM),
- na terenach objętych wnioskami o wyznaczenie strefy SR.

**Strefa infrastrukturalna (SI)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach urządzeń i obiektów elektroenergetycznych, ujęć wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami wyznaczonych w mpzp,
- na terenach dróg wyznaczonych w mpzp, (m.in.: KDL, KDD, KDW,) z uwzględnieniem weryfikacji Ewidencji gruntów i budynków.

**Strefa zieleni i rekreacji (SN)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach parku podworskiego wpisanego do ewidencji zabytków.

**Strefa cmentarzy (SC)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenie cmentarza który został wcześniej wyznaczone w mpzp, (ZCc, ZCz).

**Strefa górnictwa (SG)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach powierzchniowej eksploatacji wyznaczonych w mpzp (PE).

**Strefa otwarta (SO)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach, na których znajdują się: lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione, rzeki,
- na obszarach cennych przyrodniczo i objętych formami ochrony przyrody,
- na terenach leśnych wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (RL)

**Strefa komunikacyjna (SK)** została wyznaczona w planie ogólnym w następujący sposób:

- na terenach drogi wojewódzkiej nr 584 oraz projektowanej obwodnicy miasta Kiernoza wyznaczonych w mpzp (KDG, KG).

## 5.2. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Ustalone w planie ogólnym strefy planistyczne zawierają profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy oraz wymagane przepisami ustawy wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiące gminne standardy urbanistyczne. Wskaźniki i parametry zabudowy odnoszą się do: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ustalenia te stanowią ogólne ramy kształtowania polityki przestrzennej. Ostateczne przeznaczenie jak i szczegółowe parametry zabudowy mieszczące się w ustalonych w planie ogólnym ramach, określone zostaną na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji administracyjnych.

W Załączniku 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu ogólnego dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie dopuszczono obniżenie wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, w przypadku, gdy strefa planistyczna objęta jest obowiązującym planem miejscowym. W takim wypadku można określić wartość wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż określona w rozporządzeniu, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika określającego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar danej strefy. W związku z tym, dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi w projekcie planu ogólnego przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ponad to, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 ustawy, nie ma obowiązku ustalania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref górnictwa (SG), stref planistycznych otwartej (SO) i komunikacyjnej (SK), a minimalne wskaźniki ustalone dla pozostałych stref nie będą dotyczyły wydzielanych w planach miejscowych terenów komunikacji<sup>11</sup>.

Zgodnie z art. 13e ust. 3 pkt 2 odstąpiono od ustalania wskaźników maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnej

---

<sup>11</sup> Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0% za rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 ze zm.).

powierzchni zabudowy w strefach infrastrukturalnych (SI), strefach cmentarzy (SC), strefach otwartych (SO) oraz w strefach komunikacyjnych (SK).

Poniżej opisano ogólne zasady przyjęte przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernoza

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 6 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o zbliżonych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Dla wyznaczonych stref SW na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o analizy urbanistyczne, ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy :

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 1,2 - 1,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 45% - 50%
- maksymalna wysokość zabudowy: 12-15 m
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 330 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej (zgodnie z obowiązującymi mpzp), teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SJ na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz w oparciu o analizy urbanistyczne, ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 1,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% - 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9 - 15 m,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 - 70%.

### **Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 231 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren wielkotowarowej produkcji rolnej (zgodnie z obowiązującymi mpzp), teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SZ na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 - 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 25% - 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% - 60%.

### **Strefa usługowa – SU**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 42 strefy usługowych o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej (zgodnie ze złożonymi wnioskami) teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód,

Dla wyznaczonych stref SU na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 - 1,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% – 80 %
- maksymalna wysokość zabudowy: 6 - 35 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% - 60%.

### **Strefa gospodarcza – SP**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 12 stref gospodarczych o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SP na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5 – 0,6,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50% - 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 - 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% - 40%.

### **Strefa produkcji rolniczej – SR**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 141 stref produkcji rolniczej o jednakowych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren produkcji w gospodarstwa rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SR na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,3-0,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% - 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60%.

### **Strefa infrastrukturalna – SI**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 146 strefy infrastrukturalne o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Profil dodatkowy – teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SI na podstawie ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 - 0,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 20 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 50%.

Kompletny zestaw czterech wskaźników ustalono wyłącznie dla 9 stref.

### **Strefa zieleni i rekreacji – SN**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 6 stref zieleni i rekreacji o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Profil podstawowy – teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu.

Dla wyznaczonych stref SN na podstawie stanu istniejącego oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%.

### **Strefa cmentarzy – SC**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 2 strefy cmentarzy dla których nie ustalono parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Profil podstawowy – teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SC zgodnie z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalono wyłącznie minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30-50%.

### **Strefa górnictwa – SG**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 2 strefy górnictwa o zbliżonych parametrach zabudowy

Profil podstawowy – teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren produkcji, teren usług handlu, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Dla wyznaczonych stref SG nie ustalono wskaźników urbanistycznych.

### **Strefa otwarta – SO**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 46 stref otwartych dla których nie ustalono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Profil podstawowy – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren zieleni urządzonej.

Dla stref otwartych ustalonych na terenach obszarowych form ochrony przyrody oraz w dolinie rzeki Nidy, ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 95%.

## **Strefa komunikacyjna – SK**

W projekcie planu ogólnego wyznaczono 3 strefy komunikacyjne dla których nie ustalono wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Profil podstawowy – teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, tereny ogrodów działkowych, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> oraz teren telekomunikacji.

Profil dodatkowy – teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

## **Gminne standardy dostępności do infrastruktury społecznej**

Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej są fakultatywnym elementem planu ogólnego<sup>12</sup>. W projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia z uwagi na rolniczy charakter gminy oraz nieliczne obszary mogące spełniać ustawową definicję obszarów zieleni publicznej, jak również ich przestrzenny układ, odstąpiono od ich ustalenia.

## **5.3. Przyczyny wyznaczenia Obszaru Uzupełnienia Zabudowy**

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym<sup>13</sup>, w planie ogólnym można fakultatywnie określić Obszary Uzupełnienia Zabudowy (dalej OUZ).

W granicach OUZ dopuszcza się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku braku planu miejscowego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia łącznie kilku warunków, w tym warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Powyższy warunek dotyczy przede wszystkim nowych obiektów budowlanych. Lokalizacja na obszarze uzupełnienia zabudowy nie jest konieczna w szczególności dla inwestycji<sup>14</sup>:

1. zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego,
2. polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie istniejącego obiektu, a także dla inwestycji takich jak:
3. linie kolejowe, drogi, lotniska,

<sup>12</sup> Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury technicznej Art. 13e ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

<sup>13</sup> Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwana dalej „ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”

<sup>14</sup> Art. 61 ust. 1a-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

4. obiekty liniowe i urządzenia infrastruktury technicznej,
5. instalacje odnawialnych źródeł energii,
6. urządzenia wodne,
7. stacje paliw,
8. obiekty gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35m<sup>2</sup> przeznaczone wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego,
9. obiekty budowlane przeznaczone na cele gospodarki leśnej.

Wymóg położenia na obszarze uzupełnienia zabudowy nie dotyczy również inwestycji celu publicznego lokalizowanych na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Wyznaczenie w planie ogólnym OUZ ułatwia prowadzenia procesów inwestycyjnych umożliwiając wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, w szczególności dla zabudowy o charakterze mieszkaniowym, w rejonach nieobjętych obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczając OUZ uwzględnia się wyrażoną przez ustawodawcę zasadę dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy<sup>15</sup>. Gmina miejsko-wiejska Kiernozia jest w pełni pokryta uchwalonymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w celu uzupełnienia istniejących struktur, w szczególności zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta Kiernozia.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024r. poz. 729) (dalej: *Rozporządzenie w sprawie OUZ*).

Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy przeprowadzono etapowo. W pierwszym etapie wyznaczono OUZ bazowy, w drugim etapie OUZ bazowy został rozszerzony z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, dając OUZ projektowy.

Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 1 *Rozporządzenia w sprawie OUZ* jako dane wejściowe do wyznaczenia OUZ bazowych zostały uwzględnione następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych (dalej KŚT) o symbolach:

1. 101 – budynki przemysłowe,
2. 103 – budynki handlowo-usługowe,
3. 105 – budynki biurowe,
4. 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
5. 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
6. 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
7. 110 – budynki mieszkalne,

pochodzące z następujących baz danych:

---

<sup>15</sup> Art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

8. ewidencji gruntów i budynków (EGiB),
9. bazy danych obiektów topograficznych BDOT500 (niewykazane w bazie EGiB),
10. bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k (niewykazane w bazie EGiB i BDOT500).

Przedstawiony w *Rozporządzeniu w sprawie OUZ* algorytm umożliwia wykorzystanie warstw budynków znajdujących się również poza obszarem objętym planem ogólnym. W celu zbadania ciągłości i możliwości kontynuacji zabudowy w rejonach przygranicznych na przedwstępnym etapie przeprowadzono analizę w oparciu o dane pochodzące jedynie z bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k. Analiza wykazała, że budynki zlokalizowane w gminach sąsiednich nie wpłyną na geometrię bazowego OUZ w gminie miejsko-wiejskiej Kiernozia. W związku z powyższym nie pozyskano danych o budynkach z gmin sąsiednich z pozostałych baz danych wymienionych w *Rozporządzeniu w sprawie OUZ*.

Dane w granicach gminy były pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernozia (Uchwała Nr XIII/51/25 Rady Miasta i Gminy Kiernozia z dnia 21 marca 2025r.) w okresie od czerwca 2025r. do września 2025r. (EGiB dla Miasta i Gminy Kiernozia licencja GKN.6642.2.1204.2025\_1005\_P z dnia 18.06.2025r., BDOT500 dla Miasta i Gminy Kiernozia licencja GKN.6642.2.1866.2025\_1005\_P z dnia 15.09.2025r.) oraz dane BDOT10k uwolnione i dostępne bezpłatnie od 31 lipca 2020 roku na mocy nowelizacji ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, pobrane 10.09.2025r. z serwisu [www.geoportal.gov.pl](http://www.geoportal.gov.pl). Łącznie budynków spełniających wymogi rozporządzenia do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Miasta i Gminy Kiernozia było 1 604, co stanowi około 42% wszystkich budynków w gminie miejsko-wiejskiej Kiernozia. Budynki wyselekcjonowane do wygenerowania OUZ bazowego przedstawia poniższa tabela.

<b>Budynki wyselekcjonowane do wygenerowania bazowych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy</b>			
<b>gmina</b>	<b>baza EGiB</b>	<b>baza BDOT500</b>	<b>baza BDOT10k</b>
Kiernozia - gmina wiejska	985	6	34
Kiernozia - miasto	565	4	10
<b>SUMA</b>	<b>1550</b>	<b>10</b>	<b>44</b>

Z *Rozporządzenia w sprawie OUZ* wynika konieczność wykorzystania budynków wg symbolu KŚT. Dla budynków z bazy EGiB, dla których brakowało atrybutu kodu KŚT, do wyznaczenia OUZ bazowego przyjęto odpowiadające im przestrzennie obiekty budynków z bazy BDOT500 lub BDOT10k posiadające wymagany atrybut.

Do wygenerowania granic obszarów uzupełnienia zabudowy w wersji bazowej wykorzystano przygotowaną i rozwijaną na zlecenie Ministerstwa Rozwoju i Technologii wtyczkę APP 2 (wersja 2.1.2) do oprogramowania QGIS (wersja 3.40 ). Użycie wtyczki pozwala zrealizować

procedurę opisaną w § 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w tym:

1. określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków (spośród wyselekcjonowanego zbioru 1604 obiektów), w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
2. wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w ww. zgrupowaniach;
3. do powstałych w pkt 2 obszarów dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
4. wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
5. od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

*Rozporządzenie w sprawie OUZ* dopuszcza możliwość ograniczania oraz rozszerzania granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Jednak zgodnie z § 1 ust. 5 rozszerzać obszary uzupełnienia zabudowy można o nie więcej niż 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 maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

W oparciu o wyselekcjonowane budynki, przy użyciu wtyczki APP2 QGIS, automatycznie wygenerowane zostały obszary uzupełnienia zabudowy. Powstały w ten sposób OUZ bazowe o łącznej powierzchni wynoszącej około 110,86 ha, co stanowi około 1,5% powierzchni gminy miejsko-wiejskiej Kiernozia. Po wygenerowaniu OUZ bazowych w danych pomocniczych (wtyczka APP2 QGIS) została zapisana informacja o możliwej łącznej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy ( $P_p$ ), która wynosi około 73,67 ha. Powierzchnię  $P_p$  można jednak wykorzystać jedynie poprzez rozszerzenie powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy wygenerowanych w wersji bazowej (nie wolno przesuwając obszaru czy wprowadzać nowych obszarów).

Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy w wersji projektowej powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z obranego kierunku polityki

przestrzennej oraz potrzeb i możliwości rozwojowych, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować gmina.

W gminie przeważa rządowy rodzaj układów przestrzennych, w szczególności w gminie wiejskiej, jednak z uwagi na potrzebę miejscowego uzupełnienia zabudowy również w układzie dwustronnym (ulicowym) zrezygnowano z ograniczania obszarów uzupełnienia zabudowy poprzez wyłączenie z nich elementów podstawowego układu komunikacyjnego.

Obszary Uzupełnienia zabudowy bazowe zostały rozszerzone w celu uzupełnienia istniejących struktur, w szczególności zabudowy mieszkaniowej w granicach miasta Kiernozia.

Na podstawie *Rozporządzenia w sprawie OUZ*, zgodnie z § 1 ust. 6, szczególną ochroną zostały objęte użytki rolne klas II-III, które stanowią blisko 63% powierzchni gminy miejsko-wiejskiej Kiernozia i około 67% powierzchni gminy wiejskiej Kiernozia. Zgodnie z brzmieniem tego paragrafu rozszerzanie obszarów uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym została wykonana analiza w oparciu o przesłanki z *Rozporządzenia w sprawie OUZ*. Na terenach użytków rolnych klas II-III, na których istniała potrzeba rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy, dokonywano go w oparciu o wyniki wspomnianej analizy. Rozszerzenie OUZ objęło około 0,007% użytków rolnych klas II-III zlokalizowanych w gminie wiejskiej Kiernozia.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o około 32,28 ha, co stanowi 43,82% łącznej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy.

Na poniższym rysunku przedstawiono granice bazowych Obszarów Uzupełnienia Zabudowy oraz granice ich rozszerzenia ustalone w planie ogólnym Miasta i Gminy Kiernozia.



Rysunek 1. Obszary uzupełnienia zabudowy.

#### 5.4. Przyczyny wyznaczenia Obszaru Zabudowy Śródmiejskiej

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

W związku z tym, że na obszarze Miasta i Gminy Kiernozia nie występują obszary o zwartej i intensywnej zabudowie w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

## 6. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oblicza się tylko dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ). Wytyczne zostały określone w rozporządzeniu z dnia 8 grudnia 2023 r. 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. 2758 ze zm.) (dalej *Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego*). Chłonność terenów niezabudowanych podaje się w liczbie mieszkańców.

Zgodnie z §3 ust. 11 *Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego*, obliczając chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ oraz SZ uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 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.

Dane przyjęte do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych były aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy miejsko-wiejskiej Kiernozia zgodnie z §3 ust. 12 *Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego*. W szczególności dotyczyło to danych pochodzących z baz: ewidencji gruntów i budynków (EGiB), obiektów topograficznych BDOT500, oraz obiektów topograficznych BDOT10k.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych zastosowano następujące wzory:

$$CH_{TN} = \sum_{i=1}^n CH_i$$

$$CH_i = \frac{PUM_i}{P_{20}}$$

gdzie:

$CH_{TN}$  – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ) i zagrodową (SZ), w tym luk w istniejącej zabudowie w gminie Kiernozia [mieszk.],

$CH_i$  – chłonność terenów niezabudowanych w danej strefie planistycznej [mieszk.],

$PUM_i$  – powierzchnia użytkowa mieszkań terenów niezabudowanych w danej strefie planistycznej [m<sup>2</sup>],

$P_{20}$  – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Kiernozia na jednego mieszkańca [42,5 m<sup>2</sup>/mieszk.].

Do obliczenia powierzchni użytkowej mieszkań dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ( $PUM_i$ ), zastosowano następujący wzór:

$$PUM_i = P_{TN} \times I_{MAX} \times WK_{PU/PC} \times WK_{MJ/PC} \times WK_{PCM}$$

gdzie:

$P_{TN}$  – powierzchnia terenów niezabudowanych w danej strefie planistycznej [ $m^2$ ],

$I_{MAX}$  – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla danej strefy planistycznej, w której zlokalizowany jest teren niezabudowany,

$WK_{PU/PC}$  – wskaźnik korygujący przeliczający stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej,

$WK_{MJ/PC}$  – wskaźnik korygujący udziału powierzchni całkowitej mieszkalnej do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku jednorodzinnego,

$WK_{PCM}$  – wskaźnik korygujący udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej do zabudowy niemieszkaniowej.

### **Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ( $P_{TN}$ )**

Do wyliczenia powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ( $P_{TN}$ ) przyjęto, że są to niezabudowane działki zlokalizowane w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, na których może być zlokalizowana nowa zabudowa mieszkaniowa. Zgodnie z intencją ustawodawcy może obejmować zarówno uzupełnianie istniejących struktur urbanistycznych, jak i rozwój zabudowy na obszarach do tej pory niezagospodarowanych.

W celu wyznaczenia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie poszczególne działki objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową oraz zabudową zagrodową zostały przeanalizowane pod kątem istniejącego zagospodarowania i sposobu użytkowania. Diagnozy dokonano na terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w rejonach, w których rozszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy było uzasadnione (w szczególności tereny w granicach miasta Kiernozia). Z analizy zostały w szczególności wyłączone:

- użytki gruntowe, dla których w myśl rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219, poz. 1954) nie przewiduje się wprowadzania zabudowy mieszkaniowej, tj.: drogi (dr), tereny komunikacyjne (Tk, Ti, Tp), grunty pod rowami (W), grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi (Wp), grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi (Ws), grunty pod stawami (Wsr), lasy (Ls) z wyjątkiem

tych, które w obowiązujących planach miejscowych zostały przeznaczone na cele nieleśne,

- działki zabudowane w przeważającej części lub działki, na których sposób zagospodarowania nie wymaga przekształcenia lub wskazywał, że są częścią nieruchomości zabudowanej,
- części działek objęte pasem technologicznym od przesyłowych linii elektroenergetycznych 220kV relacji Konin-Sochaczew (25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), przy czym nie dotyczyło to fragmentu jednej działki w granicach miasta Kiernozi, dla której w obowiązującym miejscowym planie ustalono wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej,
- części działek objęte strefą bezpieczeństwa o szerokości 16m (po 8 m na stronę) od rurociągu naftowego DN400,
- działki objęte ochroną konserwatorską, wpisane do rejestru zabytków lub do ewidencji zabytków,
- działki lub ich fragmenty objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które ograniczały możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej ustalenia dotyczące możliwości podziału działki na nowe działki pod zabudowę mieszkaniową, w szczególności w zakresie powierzchni czy szerokości wydzielanej działki.

W gminie wiejskiej Kiernozia nie występują tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), w gminie miejskiej Kiernozia nie występują tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ).

#### **Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla danej strefy planistycznej, w której zlokalizowany jest teren niezabudowany ( $I_{MAX}$ )**

Wartość wskaźnika maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) położonych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjęto zgodnie z ich ustaleniami. Jednak brak ustaleń tego wskaźnika jest powszechny w szczególności dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kiernozia dotyczący wsi: Brodne Józefów, Brodne Towarzystwo, Chruśle, Czerniew, Jadzień, Jerzewo, Kiernozia, Lasocin, Natolin, Niedzieliska, Osiny, PGR Czerwniew, PGR Długie, Różanów, Sokołów Kolonia, Sokołów Towarzystwo, Stępów, Teresew, Tydówka, Wiśniewo, Witusza, Wola Stępowaska, Zamiary (Uchwała nr XXI/150/05 Rady Gminy w Kiernozi z dnia 29 kwietnia 2005 r.). W przypadku braku ustalenia w obowiązującym planie miejscowym wartość wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy przyjęto zgodnie z wartością ustaloną w gminnym katalogu stref planistycznych odpowiednio dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) lub strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

#### **Wskaźnik korygujący przeliczający stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej ( $WK_{PU/PC}$ )**

Wskaźnik korygujący przeliczający stosunek powierzchni użytkowej do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej został przyjęty zgodnie z szeroko przyjętą praktyką na poziomie 0,7 dla wszystkich terenów niezabudowanych.

**Wskaźnik korygujący udziału powierzchni całkowitej mieszkalnej do powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynku jednorodzinnego ( $WK_{MJ/PC}$ )**

Wskaźnik został przyjęty zgodnie z ustawą Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. z 2025 r. poz. 418, 1080, 1535, 1673), gdzie zgodnie z art. 3 ust. 2a poprzez budynek mieszkalny jednorodzinny należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Jest to wskaźnik o wartości 0,7 zastosowany dla terenów niezabudowanych zlokalizowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ).

**Wskaźnik korygujący udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej do zabudowy niemieszkaniowej ( $WK_{PCM}$ )**

Jest to wskaźnik uśredniony dla obszaru całej gminy Kiernoza oszacowany w oparciu o dane dla budynków oraz użytków gruntowych pochodzące z bazy ewidencji gruntów i budynków (EGiB), bazy danych obiektów topograficznych BDOT500, bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k. Został on wyliczony na podstawie relacji powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej do niemieszkaniowej zlokalizowanej na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych – tereny mieszkaniowe o oznaczeniu B oraz na gruntach rolnych zabudowanych o oznaczeniu Br. W skali gminy wskaźnik przyjmuje następujące wartości:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 0,78,
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 0,85,
- dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – 0,24.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie przedstawiono w poniżej tabeli.

Tereny niezabudowane, w tym luk w istniejącej zabudowie zdiagnozowane w następujących obszarach oraz strefach planistycznych	Symbol stref	Sumaryczna powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie dla danych stref planistycznych [m <sup>2</sup> ]	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy dla danych stref planistycznych	WK <sub>PU/PC</sub>	WK <sub>MU/PC</sub>	WK <sub>PCM</sub>	Wynikowa powierzchnia użytkowa dla danych stref planistycznych [m <sup>2</sup> ]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [miesz.]
Obszar Wiejski – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową	SZ	269655,08	0,4	0,7	0,7	0,24	12684,57	<b>298,46</b>
	SZ	271529,10	0,5	0,7	0,7	0,24	15965,91	<b>375,67</b>
	SZ	3366,95	0,8	0,7	0,7	0,24	316,76	<b>7,45</b>
Obszar Wiejski – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	2205113,77	0,4	0,7	0,7	0,78	337117,79	<b>7913,24</b>
	SJ	59604,37	0,5	0,7	0,7	0,78	11390,39	<b>268,01</b>
	SJ	27502,63	0,6	0,7	0,7	0,78	6306,90	<b>148,40</b>
	SJ	6227,52	0,8	0,7	0,7	0,78	1904,13	<b>44,80</b>
Obszar Miejski – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	SJ	321743,25	0,4	0,7	0,7	0,78	49188,11	<b>1157,37</b>
	SJ	142669,28	0,5	0,7	0,7	0,78	27264,10	<b>641,51</b>
	SJ	51489,96	0,6	0,7	0,7	0,78	11807,68	<b>277,83</b>
	SJ	227909,31	0,8	0,7	0,7	0,78	69685,55	<b>1639,66</b>
	SJ	3457,89	1,0	0,7	0,7	0,78	1321,61	<b>31,10</b>
Obszar Miejski – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	17314,47	1,2	0,7	1,0	0,85	8653,77	<b>203,62</b>
	SW	49072,68	1,5	0,7	1,0	0,85	30658,16	<b>721,37</b>
<b>SUMA</b>								<b>13728,47</b>

### Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (w związku z art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy)

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) w planie ogólnym gminy Kiernoza wynosi **13728,47 mieszkańców**, co stanowi **2745,69%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP).

W związku z brzmieniem art 13d ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Kiernoza strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 tejże ustawy, mogą być wyznaczone wyłącznie 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.

## **7. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA**

Rysunek nr 1: Uwarunkowania środowiskowe oraz inne uwarunkowania