

CKK

ARCHITEKCI



ul. Świętojańska 87/14, Gdynia
58 62 000 92
biuro@ckkarchitekci.pl



	<p>PROJEKT PLANU OGÓLNEGO BORZYTUCHOM - UZASADNIENIE -</p>
<i>etap</i>	<p>PROJEKT PLANU OGÓLNEGO - etap uzgadniania i opiniowania</p>
<i>autorzy</i>	<p>mgr inż. arch. Małgorzata Ossowska inż. Wiktoria Witosławska dr Wojciech Staszek – środowisko przyrodnicze</p>
<i>data</i>	<p>Lipiec 2026 r.</p>

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Borzytuchom
część tekstowa

Spis treści:

1. **Podstawa prawna**
2. **Przedmiot opracowania**
 - 1) **Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego**
 - 2) **Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego**
3. **Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy**
4. **Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)**
 - 1) **Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy**
 - 2) **Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)**
 - 3) **Rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy**
5. **Wyznaczenie stref planistycznych**
 - 1) **Rodzaje stref planistycznych**
 - 2) **Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie**
 - 3) **Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych**
 - 4) **Wyznaczenie stref planistycznych**
6. **Gminne standardy urbanistyczne**
 - 1) **Uzasadnienie ustaleń, główne założenia**
 - 2) **Gminny katalog stref planistycznych**

Załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000 – rysunek planu ogólnego i uwarunkowań;
- 2) załącznik nr 2 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000 – rysunek planu ogólnego;
- 3) załącznik nr 3 – część graficzna uzasadnienia w skali 1:25 000 – rysunek uwarunkowań.

1. Podstawa prawna

Projekt planu ogólnego opracowany został w oparciu o uchwałę nr III/16/24 Rady Gminy Borzytuchom z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Borzytuchom. Projekt planu obejmuje obszar całej gminy Borzytuchom.

Plan ogólny gminy Borzytuchom sporządzono na podstawie przepisów ustawy o z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej „Ustawą”, a także jej przepisów wykonawczych tj.:

- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916 z późn. zm.).

2. Przedmiot opracowania

Zgodnie z artykułem 13h ust. 1 Ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część graficzna stanowi **załączniki nr 1-3** do niniejszego uzasadnienia.

1) Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie art. 13h ust. 2 Ustawy, część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) *przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;* - opisano w rozdziale 5. niniejszego opracowania;
- 2) *przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;* - opisano w rozdziale 4. niniejszego opracowania; w planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej;
- 3) *przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;* - opisano w rozdziale 6. niniejszego opracowania;
- 4) *sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b –* opisano w rozdziale 3. oraz w pozostałych rozdziałach niniejszego opracowania.

2) Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego

Zgodnie z art. 13h ust. 3 Ustawy, część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) *danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; (tj. lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, oraz lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz obszarów o których mowa w art. 13f ust. 7 pkt 4, (dot. ustalenia różnych regulacji dla różnych obszarów gminy, w tym objęcia standardami części obszarów gminy, określając w sposób jednoznaczny granice tych obszarów)), w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;*

2) *granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;*

3) *obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.*

Zgodnie art. 13h ust. 4 Ustawy:

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4 (tj. rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu), przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Ww. elementy uwzględniono zgodnie z legendą załączników graficznych do niniejszego uzasadnienia.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Zgodnie z art. 13b Ustawy, *ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:*

1) *politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;* - gmina posiada strategię sporządzoną w 2023 r., której ustalenia, a w szczególności model struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniono w projekcie planu ogólnego, m.in. poprzez wyznaczenie stref usługowych i gospodarczych, wybór lokalizacji rozwoju zabudowy mieszkaniowej, czy określenie stref mających na celu przekształcenia i rehabilitację istniejącego zainwestowania.

2) *ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;* - na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Województwa Pomorskiego 2030” przyjętego uchwałą Nr 318/XXX/16 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 29 grudnia 2016 r. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na obszarze gminy Borzytuchom w ww. dokumencie nie zostały zlokalizowane inwestycje celu publicznego będące zadaniami samorządu województwa.

Wśród kierunków mających na celu wzmocnienie całorocznej i atrakcyjnej oferty turystycznej, gminę Borzytuchom uwzględniono poprzez międzyregionalne trasy rowerowe nr 14 (Przez Zielone Serce Pomorza) i nr 15 (Trasa Pałaców i Zamków) oraz szlak kulturowy „Szlak drewnianych obiektów sakralnych Kaszub”.

Sporządzony plan ogólny gminy Borzytuchom ma na celu umożliwienie realizacji ww. przedsięwzięć. Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa zasady zagospodarowania przestrzennego odnoszące się do gminy Borzytuchom.

3) znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, - na obszarze gminy Borzytuchom występują następujące formy ochrony przyrody:

- Park Krajobrazowy Dolina Słupi wraz z otuliną,
- Natura 2000: Obszary Specjalnej Ochrony Dolina Słupi;
- Natura 2000: Specjalne Obszary Ochrony Dolina Słupi;
- Rezerwat przyrody Grodzisko Borzytuchom wraz z otuliną,
- pomniki przyrody.

Ww. uwarunkowania zostały uwzględnione przede wszystkim poprzez ograniczenie ustalania stref planistycznych z zabudową oraz określenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.

Dla Parku Krajobrazowego Dolina Słupi obowiązuje Uchwała nr nr 118/X/24 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 20 grudnia 2024 r. w sprawie ustanowienia Planu ochrony dla Parku Krajobrazowego "Dolina Słupi". Ustalenia projektu planu ogólnego nie naruszają założeń ww. dokumentu. Plan ochrony ustala parametry zabudowy dla wybranych typów zabudowy, stanowiące wytyczne dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na dopuszczone profile podstawowe i dodatkowe, na szczeblu planu ogólnego dla poszczególnych stref ustalono parametry wyższe niż zakładane w planie ochrony dla samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, zagrodowej czy usługowej. Natomiast uszczegółowienie wysokości i innych parametrów zabudowy może zostać ustalone i ograniczone na kolejnych etapach konkretnej inwestycji w zależności od jej funkcji (w procedurze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego czy decyzji o warunkach zabudowy).

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, - obszary szczególnego zagrożenia powodzią w gminie Borzytuchom występują wzdłuż rzeki Kamionka biegnącej zachodnią granicą gminy, wzdłuż rzeki Słupia znajdującej się na północy gminy oraz Zalewu Bytowskiego. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią znajduje się jeden teren obszar uzupełnienia zabudowy w obrębie Jutrzenka. Obszar ten nie został rozszerzony, a strefę ustalono w granicach istniejącego zagospodarowania.

c) obszary gruntów zmeliorowanych, - nie jest prowadzony rejestr gruntów zmeliorowanych. Melioracje w gminie występują przede wszystkim w obszarze Parku Krajobrazowym Doliny Słupi. Uwarunkowanie uwzględniono poprzez ustalenie stref otwartych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, - zgodnie z danymi udostępnianymi w ramach Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej przez Państwowy Instytut Geologiczny, na obszarze gminy nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

e) strefy ochronne ujęć wody, - uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową, ograniczenie ustalenia stref potencjalnie uciążliwych oraz ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, - nie występują na obszarze gminy.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, - nie występują na obszarze gminy.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, - nie występują na obszarze gminy.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, - nie występują na obszarze gminy.

jj) 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 obszarze gminy Borzytuchom występują budynki i obiekty ujęte w ewidencji i rejestrze zabytków oraz kilka stanowisk archeologicznych. Obiekty zabytkowe wpłynęły na ustalone parametry zabudowy, wysokość i intensywność zabudowy, natomiast szczegółowe ustalenie zasad zagospodarowania terenu dla poszczególnych działek nastąpi na etapie procedury decyzji o warunkach zabudowy lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, - nie występują na obszarze gminy.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne, - na obszarze gminy występują tereny zamknięte określone przez Ministra Infrastruktury (decyzja nr 14 z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe), dla których ustalono strefy komunikacji, w rejonie stacji kolejowej Borzytuchom ustalono również strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

m) obszary ograniczonego użytkowania, - nie występują na obszarze gminy.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, - na terenie gminy wskazuje się na konieczność przekształceń i rehabilitacji istniejącego zainwestowania. Uwarunkowanie uwzględniono poprzez ustalenie w tych obszarach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i jednorodziną, umożliwiających szeroki przedział przeznaczeń terenu oraz stref zieleni i rekreacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, - nie występują na obszarze gminy.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, - nie występują na obszarze gminy.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, - Użytki rolne klas I-III obejmują powierzchnię ok. 88 ha i stanowią ok. 0,8% powierzchni gminy. Grunty leśne w gminie

obejmują powierzchnię ok. 5681 ha i stanowią ok. 52,3% powierzchni gminy. Uwarunkowanie uwzględniono poprzez ograniczenie nadmiernego rozprzestrzeniania zabudowy.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, - nie występują na obszarze gminy.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego; - nie występują na obszarze gminy.

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu; - planowane obiekty infrastruktury technicznej i transportowej w gminie możliwe są do zrealizowania w ustalonych strefach planistycznych (profile podstawowe lub dodatkowe poszczególnych stref umożliwiają przeznaczenie w planach miejscowych pod komunikację lub infrastrukturę techniczną). Ponadto wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową oraz strefy usługowe oraz strefy zieleni i rekreacji, szczególnie na działkach własności gminy, umożliwiają realizację obiektów infrastruktury społecznej.

5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe; - w granicach projektu planu ogólnego gminy znajdują się cztery krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym województwa pomorskiego, tj. Borzytuchomskie Jeziora Lobeliowe, Stare koryto rzeki Słupi, Mokradła Grabówka i Dolina rzeki Słupi od Grabówka do Jeziora Żukowskiego. Zawarte w audycie rekomendacje i wnioski uwzględniono przede wszystkim poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w celu ograniczenia niekontrolowanego rozwoju osadnictwa. Strefy usługowe i produkcyjne wyznaczono wzdłuż głównych arterii i węzłów komunikacyjnych.

6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska; – opracowanie sporządzono 03.2026 r. Treść dokumentu uwzględniono przede wszystkim poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, oraz skoncentrowanie stref usługowych i produkcyjnych wzdłuż głównych arterii i węzłów komunikacyjnych.

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym najkorzystniejsze warunki rozwoju zabudowy występują w części płaskich powierzchni wysoczyzny morenowej w rejonie Borzytuchomia – głównie na wschód, a także na południe i północ od miejscowości. Rozbudowa jednostek osadniczych w pierwszej kolejności powinna następować w ramach uzupełniania istniejącej zabudowy i jej stopniowego, racjonalnego rozwoju wzdłuż istniejących osi komunikacyjnych. Należy unikać rozpraszania zabudowy. Wskazane jest zajmowanie terenów o dobrych, prostych warunkach gruntowych i w obrębie gruntów o możliwie niskiej przydatności rolnej. Lokalne ograniczenia związane są na tym terenie z występowaniem stoków o spadkach pow. 12% - w tym zwłaszcza w strefach krawędzi wysoczyzn oraz na zboczach dolin i rynien glacialnych, podmokłych zagłębieniach terenu oraz gruntów organicznych.

7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i sposób jego uwzględnienia w ustaleniach planu opisano w rozdziale 5 niniejszego opracowania.

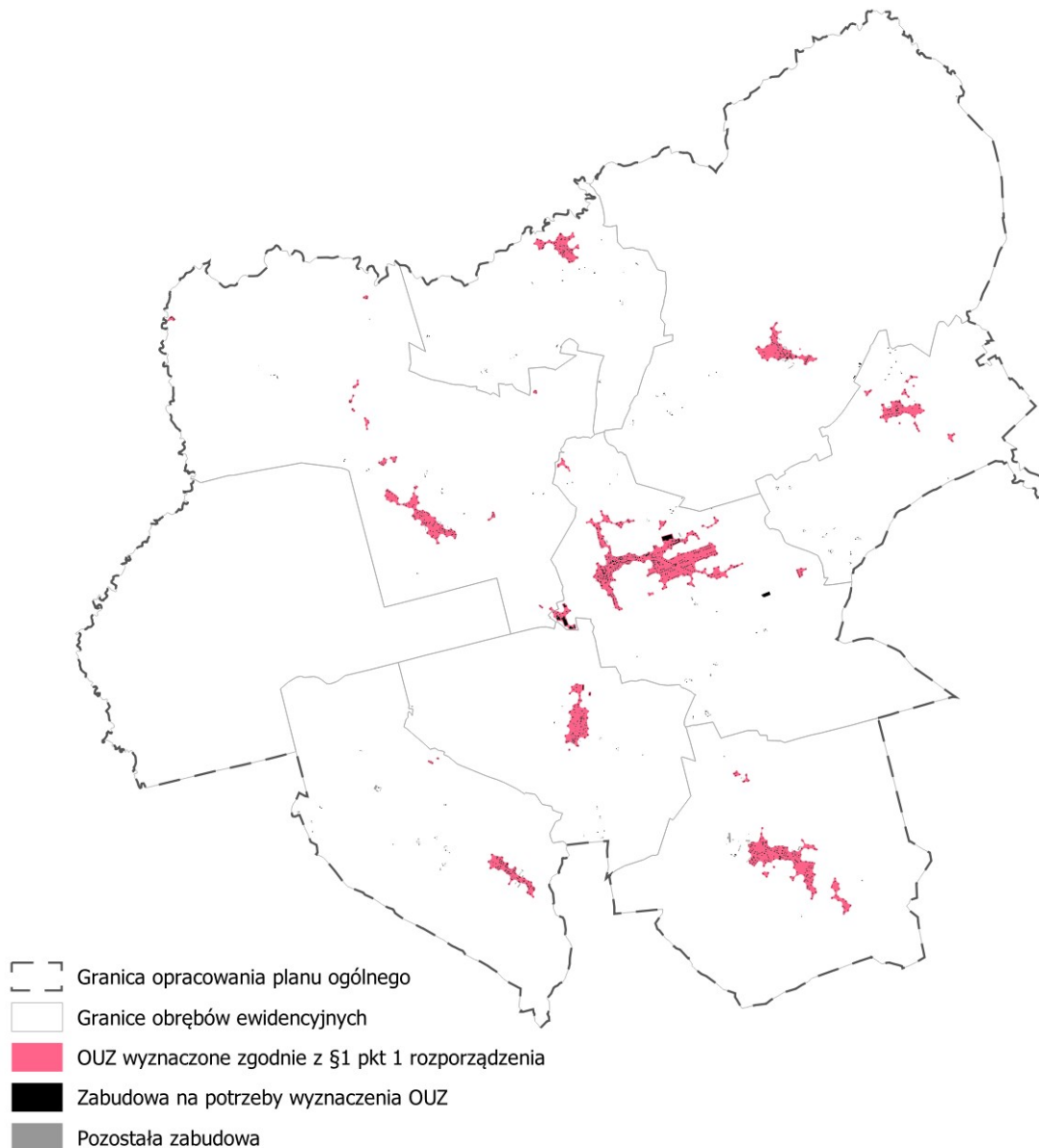
4. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

1) sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy w gminie wyznacza się 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 2024 r. poz. 729).

2) wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (zgodnie z §1 rozporządzenia)

Zidentyfikowano zgrupowania budynków dla których zgodnie z §1 ust. 1 rozporządzenia wyznaczono wstępne obszary uzupełnienia zabudowy.



Rys. 1 – Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zgodnie z §1 pkt 1 rozporządzenia (tj. bez późniejszych ograniczeń i rozszerzeń).

3) rozszerzenie i ograniczenie obszarów uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z §1 ust. 4, 5 i 6 ww. rozporządzenia:

4. Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy.

5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

6. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, 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.

Zgodnie ze wzorem zawartym w ww. ust. 5, obliczono łączną maksymalną powierzchnię rozszerzenia dla obszarów uzupełnienia zabudowy (P_p):

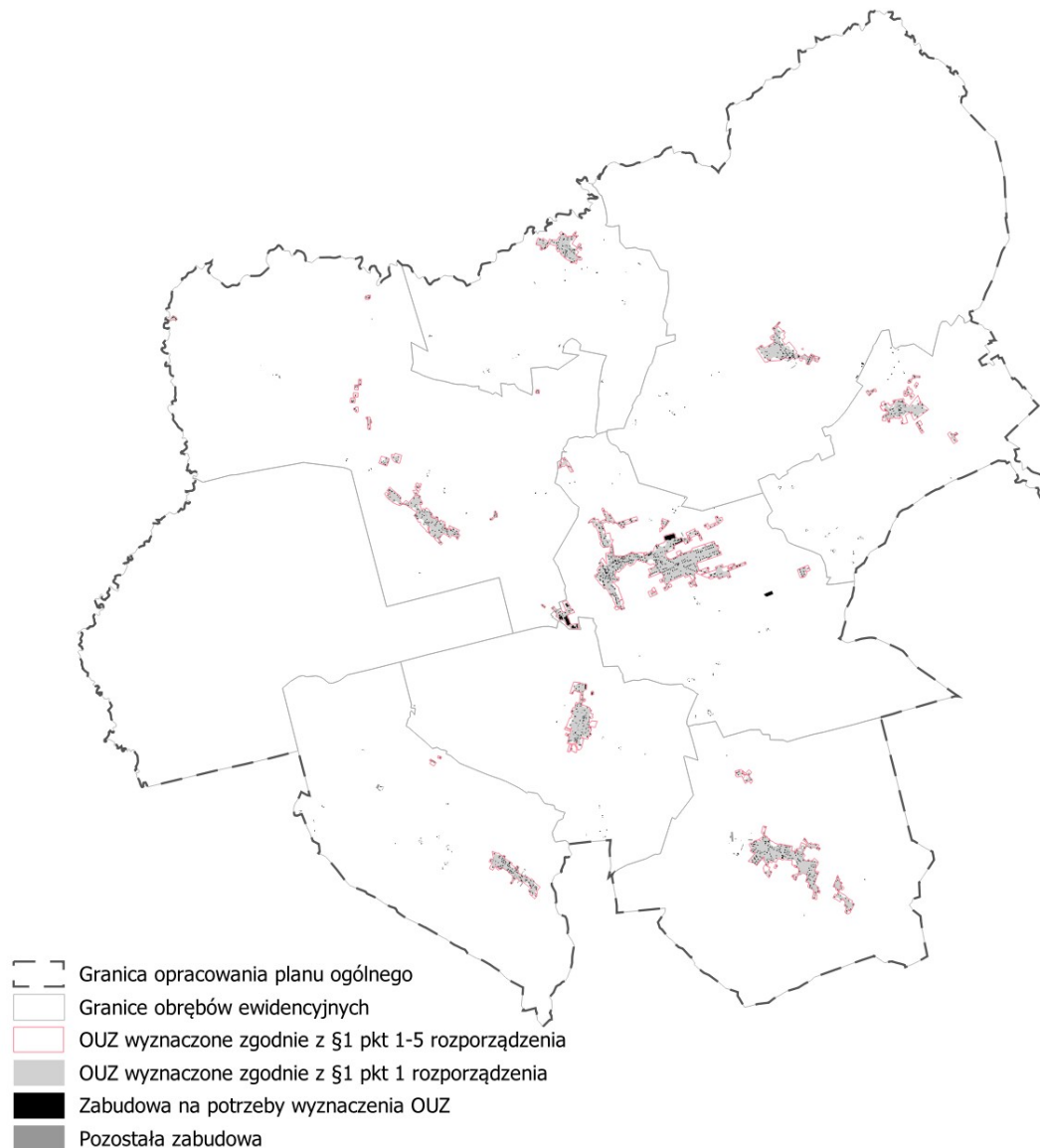
$$P_p = 25\% * (3924085,63 \text{ m}^2 - 1835600,01 \text{ m}^2) = 522121,4 \text{ m}^2 = 52,2121 \text{ ha.}$$

Następnie uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy w celu racjonalnego rozszerzenia lub ograniczenia ww. obszarów.

Rozszerzeń i ograniczeń OUZ nie dokonywano w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (obszary uzupełnienia zabudowy służą możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy, co nie jest potrzebne na obszarach gdzie obowiązują już plany miejscowe, natomiast nie zdecydowano się na całkowite ograniczenie OUZ w tych miejscach).

W miejscach gdzie było to zasadne, granice OUZ wyznaczano prostopadle, równoległe lub na przedłużeniu granic działek lub użytków gruntowych.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ w gminie Borzytuchom wyniosło 48,7607 ha i tym samym nie przekroczyło obliczonej wartości $P_p = 52,2121$ ha.



Rys. 2 – Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zgodnie z §1 pkt 1-5 rozporządzenia (tj. z ograniczeniami i rozszerzeniami).

5. Wyznaczenie stref planistycznych

1) Rodzaje stref planistycznych

Zgodnie art. 13c Ustawy:

„1. *Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne.*

2. *W wyniku podziału, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:*

1) *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;*

2) *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;*

3) *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;*

4) *strefa usługowa;*

5) *strefa handlu wielkopowierzchniowego;*

6) *strefa gospodarcza;*

7) *strefa produkcji rolniczej;*

8) *strefa infrastrukturalna;*

9) *strefa zieleni i rekreacji;*

10) *strefa cmentarzy;*

11) *strefa górnictwa;*

- 12) strefa otwarta;
13) strefa komunikacyjna.”

2) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców w gminie wynoszą 3 062 os. (dane GUS na 2024 r.). Prognozowana liczba mieszkańców na 2044 r. (okres 20 lat od roku, z którego pochodzą najnowsze dane) wynosi 4 639 os. (prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060 udostępniona przez GUS).

Zatem:

$$M_{20} = 4\,639 \text{ os.} + 5\% = 4\,871,0 \text{ os.}$$

$PUM_0 = 102\,420 \text{ m}^2$ zgodnie z danymi GUS na 2024 r.

Wartość P_{20} zgodnie z ww. rozporządzeniem oblicza się zgodnie z jednym z dwóch wzorów. Dla gminy Borzytuchom skorzystano z następującego wzoru:

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

gdzie:

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

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

$P_0 = 28,4 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2024 r. (najnowsze dane)

$P_{-10} = 22,6 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2014 r.

$P_{-20} = 21,0 \text{ m}^2/\text{os.}$ zgodnie z danymi GUS na 2004 r.

Zatem:

$$P_{20} = 3 \times 28,4 - 2 \times 22,6 = 40,0 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Tym samym:

$$ZAP = 4\,871,0 \text{ os.} - 102\,420 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2/\text{os.} = \underline{\underline{2310 \text{ os.}}}$$

Zgodnie z §4 pkt. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2023 r. poz. 2758), „dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej

określonymi w strategii rozwoju gminy [...]”. Strategia Rozwoju Gminy Borzytuchom nie posiada jednak takich ustaleń.

3) Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych

a. Analiza stopnia zainwestowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych w gminie w pierwszej kolejności przeprowadzono analizę stopnia zainwestowania obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Analizie poddano tereny dla których dopuszczono funkcję mieszkaniową tj. terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Na podstawie ww. parametrów oraz rzeczywistego podziału działek w terenie i ich zabudowania określono łączną liczbę jeszcze niezainwestowanych działek w granicach planów miejscowych w gminie.

Tabela 1. Podsumowanie analizy chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących MPZP

Oznaczenie mpzp	Symbol terenu	Minimalna powierzchnia działki wg planu (m ²)	Możliwa liczba działek wg planu	Faktycznie możliwa liczba działek – obliczona lub już wydzielona w terenie (orientacyjnie)	Liczba działek zainwestowanych	Liczba działek niezainwestowanych
IX/66/2003	M-U	866	1	1	1	0
IX/94/2015	1 MN	1000	5	5	0	5
	2 MN	1000	14	14	5	9
	3 MN, U	700	5	5	0	5
	4MN	1000	12	12	1	11
	7 MN	1000	6	6	1	5
	13 MN	1000	7	7	0	7
	14 MN	1000	7	7	2	5
	17 MN	1000	2	2	0	2
	19 MN	1000	2	2	0	2
Suma niezainwestowanych działek w obowiązujących mpzp:						51

Źródło: Opracowanie własne.

b. Obliczenie chłonności (na niezabudowanych terenach w obowiązujących mpzp)

Powyższe obliczenia wykazały szacunkowo 51 niezabudowanych działek na terenach planów miejscowych o funkcji mieszkaniowej (tereny zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej). Na potrzeby obliczeń chłonności przyjęto, że na jednej działce znajdzie się zabudowa z jednym mieszkaniem.

Łączna szacowana liczba mieszkań z powyższych obliczeń wynosi zatem 51 mieszkań.

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie Borzytuchom wynosi 3,61 osób (dane GUS na 2024 r.).

Zatem chłonność (z miejscowych planów) = $51 \times 3,61 \text{ os.} = 184,11 \text{ os.}$

Chłonność luk w obowiązujących planach miejscowych wynosi zatem ok. 7,97% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

c. Obliczenie chłonności (w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy oraz dla pozostałych stref)

Następnie przystąpiono do obliczenia chłonności luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy. Po dokonaniu odpowiednich ograniczeń i rozszerzeń obszarów uzupełnienia zabudowy, zidentyfikowano ok. 305 niezabudowanych działek budowlanych lub luk w zabudowie w granicach OUZ.

Łączna szacowana liczba mieszkań obliczona w granicach obowiązujących planów miejscowych oraz w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi zatem 356 mieszkań.

Zatem chłonność luk w obowiązujących planach miejscowych i OUZ = $356 \times 3,61 \text{ os.} = 1285 \text{ os.}$

Ww. chłonność wynosi zatem ok. 55,6% zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 Ustawy, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach 1-3 (tj. strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie wynosi 2310 os., zatem suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych musi znajdować się w przedziale od 1 617 os. do 3 003 os.

Powyższe obliczenia chłonności, pozwoliły na wyznaczenie dodatkowych stref wielofunkcyjnych, poza granicami obowiązujących miejscowych planów oraz obszarów uzupełnienia zabudowy, pod warunkiem nie przekroczenia łącznego zapotrzebowania na 3 003 os.

Oszacowano, że pozostałe luki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami obowiązujących miejscowych planów oraz obszarów uzupełnienia zabudowy będą stanowić ok. 59 działki, tj. 59 mieszkania. Ponadto w wyniku wprowadzenia nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oszacowano ok. 396 nowych mieszkań w zabudowie wielorodzinnej (dla szacunkowych obliczeń przyjęto standardowy blok posiadający 12 mieszkań, jako typowy dla gminy wiejskiej jaką jest Borzytuchom).

Łączna suma pozostałych luk będzie stanowiła zatem 455 mieszkań, tj. 1643 os.

d. Obliczenie łącznej sumy chłonności terenów niezabudowanych w gminie

Podsumowując powyższe obliczenia stwierdzono, że:

- chłonność stref w granicach obowiązujących mpzp wynosi: 184 os. (51 mieszkań),
- chłonność w granicach OUZ (poza mpzp) wynosi: 1101 os. (305 mieszkania),
- chłonność pozostałych stref wynosi: 1643 os. (455 mieszkań).

łączna suma chłonności terenów niezabudowanych projektu planu ogólnego wynosi ok. 2928 os.

4) Wyznaczenie stref planistycznych

Strefy planistyczne wyznaczono w oparciu o obowiązujące miejscowe plany, lokalne uwarunkowania oraz plany rozwojowe gminy.

Strefy wielofunkcyjne wyznaczono w granicach obowiązujących planów miejscowych, w granicach, obszarów uzupełnienia zabudowy oraz zgodnie z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę i mieszkańców, przy uwzględnieniu ww. obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności. Wyznaczono kilka terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obrębach Osieki, Dąbrówka i Borzytuchom.

Strefy usługowe i produkcyjne wyznaczono zgodnie ze stanem istniejącym oraz z zapotrzebowaniem zgłaszanym przez gminę, mieszkańców i inwestorów gminy. Ustalono znaczące rozwojowe strefy produkcyjne w południowej części gminy.

W sąsiedztwie większych gospodarstw rolnych oraz w wyniku wniosku mieszkańców ustalono strefy produkcji rolniczej.

W strefy infrastrukturalne włączono przede wszystkim oczyszczalnię ścieków, pszok oraz działkę przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod działalność związaną z segregacją, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów.

Do stref zieleni i rekreacji włączono obszary istniejących terenów rekreacji i sportu oraz działki własności gminy planowane pod inwestycje celu publicznego. Strefy te ustalono również dla kilku obszarów o potencjale rekreacyjnym w pobliżu jezior.

Strefy cmentarzy ustalono zgodnie z lokalizacją istniejących indywidualnych lub przykościelnych cmentarzy.

Strefę komunikacyjną stanowią przebiegające przez gminę tory kolejowe, droga wojewódzka, a także droga zbiorcza powiatowa.

W pozostałych obszarach gminy ustalono strefę otwartą. Na wybranych strefach otwartych (wymienionych w tabelach poniżej) dopuszczono powstanie elektrowni fotowoltaicznych.

Na terenie gminy nie przewiduje się stref z wielkopowierzchniowym handlem oraz stref górnictwa.

6. Gminne standardy urbanistyczne

Zgodnie art. 13e ust. 1 Ustawy, *gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.*

W planie ogólnym gminy Borzytuchom nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Zgodnie art. 13e ust. 2 i 3 Ustawy:

2. W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

1) profil funkcjonalny stref planistycznych;

2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7;

3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

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

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

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

Ponadto, zgodnie z §4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758):

W katalogu osobno opisuje się każdą zachowującą ciągłość przestrzenną strefę planistyczną przez:

1) unikalne oznaczenie;

2) nazwę;

3) ustalenia, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy.

1) Uzasadnienie ustaleń, główne założenia

Przyjęte profile planistyczne oraz parametry zabudowy uwzględniają poszczególne uwarunkowania, w tym w szczególności plan ochrony Parku Krajobrazowego Dolina Słupi i są dostosowane do konkretnych jednostek planistycznych. Zabudowa rozwijająca się zarówno w centrach wsi, poza centrami wsi oraz przy głównych ciągach komunikacyjnych została dopasowana pod względem gabarytów i rodzaju funkcji do lokalnych potrzeb.

Dla poszczególnych stref otwartych i stref produkcji rolniczej dopuszczono elektrownie słoneczne ze względu na wciąż rosnące zapotrzebowanie na energię z odnawialnych źródeł energii.

1	SW - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną				
	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SW, 3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	12 m	40%
1SW, 4SW, 5SW, 6SW, 7SW, 8SW, 9SW, 10SW, 11SW, 12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	30%	13 m	30%

2	SJ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną				
	Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
28SJ, 29SJ, 30SJ, 31SJ, 33SJ, 34SJ, 35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25%	8,5 m	60%
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40%	9 m	50%
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	8,5 m	40%
1SJ, 2SJ, 3SJ, 4SJ, 5SJ, 6SJ, 8SJ, 9SJ, 10SJ, 12SJ, 14SJ, 15SJ, 16SJ, 17SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ, 21SJ, 22SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 27SJ, 51SJ, 52SJ, 53SJ, 54SJ, 55SJ, 57SJ, 58SJ, 59SJ, 60SJ, 62SJ, 63SJ, 65SJ, 66SJ, 73SJ, 74SJ, 76SJ, 77SJ, 80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	9 m	30%
Pozostałe strefy	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	10 m	30%

3	SZ - Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową				
	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				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
47SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20%	12 m	30%
pozostałe strefy	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20%	12 m	30%

4	SU - Strefa usługowa				
	Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
12SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	20*
2SU, 8SU, 10SU, 11SU, 14SU, 15SU, 16SU, 17SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
19SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
4SU, 5SU, 7SU	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
1SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	9	30
3SU, 6SU, 9SU, 13SU, 18SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30

6	SP - Strefa gospodarcza				
	Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50%	12 m	20%
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	60%	12 m	10%*
1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 5SP, 7SP, 8SP, 10SP, 11SP, 12SP, 14SP, 15SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60%	12 m	20%
6SP, 13SP, 17SP, 18SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60%	15 m	20%

7	SR - Strefa produkcji rolniczej				
	Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie/opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	12 m	30%
1SR, 2SR, 3SR, 4SR, 5SR, 6SR, 7SR, 8SR, 9SR, 10SR, 11SR, 12SR, 14SR, 15SR, 16SR, 17SR, 18SR, 19SR, 20SR, 21SR, 22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30%	12 m	30%

8	SI - Strefa infrastrukturalna				
	Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
4SI, 5SI, 7SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%
1SI, 2SI, 3SI, 6SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20%

9	SN - Strefa zieleni i rekreacji				
	Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN, 2SN, 3SN, 4SN, 5SN, 6SN, 11SN, 12SN, 13SN, 14SN, 17SN, 18SN, 23SN, 24SN, 25SN, 26SN, 28SN, 30SN, 33SN, 36SN, 38SN	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, teren lasu	0,4	20%	9 m	50%
10SN, 15SN, 19SN, 31SN, 32SN, 34SN	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, teren lasu	0,6	20%	12 m	50%
27SN	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, teren lasu	0,6	20	14	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	40%	4,5 m	20%*
35SN, 37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	20%	9 m	50%
7SN, 8SN, 9SN, 20SN, 21SN, 22SN, 29SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90%

10	SC - Strefa cmentarzy				
	Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3SC, 5SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%
1SC, 2SC, 4SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	30%

12	SO - Strefa otwarta				
	Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
8SO, 11SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
1SO, 2SO, 3SO, 4SO, 5SO, 6SO, 7SO, 9SO, 10SO, 12SO, 13SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

13	SK - Strefa komunikacyjna				
	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, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej				
oznaczenie /opis	profil dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
2SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
1SK, 3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

* Wartości minimalnej powierzchni biologicznie czynnej niższe niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), ponieważ obszary stref planistycznych są objęte obowiązującymi planami miejscowymi.

2) Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym gminy Borzytuchom wyznaczono łącznie 345 stref planistycznych, są to następujące rodzaje stref:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa gospodarcza;
- 6) strefa produkcji rolniczej;
- 7) strefa infrastrukturalna;
- 8) strefa zieleni i rekreacji;
- 9) strefa cmentarzy;
- 10) strefa otwarta;
- 11) strefa komunikacyjna.

Na obszarze planu nie przewiduje się stref z wielkopowierzchniowym handlem oraz stref górnictwa.

Katalog stref planistycznych dostępny jest formie danych przestrzennych w gminnym systemie informacji przestrzennej.