

Uzasadnienie do uchwały
nr
Rady Miejskiej w Drobinie
z dnia 2026 r.



UZASADNIENIE
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY DROBIN

Łódź, maj 2026 r.

NAZWA OPRACOWANIA

PLAN OGÓLNY GMINY DROBIN

ZLECENIODAWCA

BURMISTRZ MIASTA I GMINY DROBIN

WYKONAWCA



INTEKPROJEKT
GABRIEL FERLIŃSKI

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

GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż. arch. Gabriel Ferliński

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

ZESPÓŁ AUTORSKI

inż. Karol Adamczewski

mgr Bartłomiej Bartczak

mgr Aleksandra Sipińska

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

SPIS TREŚCI

1.	WSTĘP	5
1.1.	PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA	5
1.2.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA	5
1.3.	PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO	6
2.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM W TYM PRZEDSTAWIENIE OBLICZEŃ POTWIERDZAJĄCYCH SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3	8
2.1.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE	8
2.2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	13
3.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	21
3.1.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	21
3.2.	OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	23
4.	PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	24
5.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	30

SPIS TABEL

Tabela 1.	Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Drobin	16
Tabela 2.	Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Drobin	18
Tabela 3.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego w Planie ogólnym gminy Drobin	31

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1.	Prognozowana liczba ludności w gminie Drobin w latach 2024 – 2044	10
-------------------	---	----

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

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

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

Rada Miejska w Drobinie uchwałą Nr II/5/2024 z dnia 23 maja 2024 r. przystąpiła do sporządzenia Planu ogólnego gminy Drobin.

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

1.2. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest Plan ogólny gminy Drobin, znajdująca się w powiecie plockim, w województwie mazowieckim.

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

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

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

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

1.3. PROCEDURA SPORZĄDZANIA PLANU OGÓLNEGO

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

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 pkt 1, art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Burmistrz Miasta i Gminy Drobin w dniu 30 lipca 2024 r. w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie oraz stronie internetowej Miasta i Gminy Drobin, o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane do dnia 13 września 2024 r. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie terminie wpłynęło 13 wniosków, a poza terminem 3 wnioski.

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

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

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

W trybie art. 13i ust. 3 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dnia 10 grudnia 2025 r. Burmistrz Miasta i Gminy ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń, w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie oraz

stronie internetowej Miasta i Gminy Drobin o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Burmistrz Miasta i Gminy poinformował o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia 15 grudnia r. do 23 stycznia 2026 r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 15 grudnia 2025 r. do 23 stycznia 2026 r.;
 - b) dyżur projektanta w dniu 13 stycznia 2026 r. w godz. 17:30 – 19:00 w Urzędzie Miasta i Gminy w Drobinie, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin w pok. nr 114 na I piętrze;
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu 13 stycznia 2026 r. o godz. 16:00 na sali konferencyjnej imienia Andrzeja Wojciecha Samoraja na I piętrze w Urzędzie Miasta i Gminy w Drobinie, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin.
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) sposobie i miejscu składania uwag.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 23 stycznia 2026 r. W trakcie trwania konsultacji społecznych Burmistrz Miasta i Gminy Drobin, w dniu 21 stycznia 2026 r. ogłosił o przedłużeniu konsultacji społecznych dotyczących planu ogólnego gminy Drobin. Termin prowadzenia konsultacji społecznych oraz zbierania uwag podany w ogłoszeniu Burmistrza z dnia 10 grudnia 2025 r. został wydłużony z 23 stycznia 2026 r. do 27 lutego 2026 r. Burmistrz, dodatkowo poinformował, że w związku z wydłużeniem terminu konsultacji społecznych oraz zbierania uwag, zostanie przeprowadzone dodatkowe spotkanie otwarte oraz dodatkowy dyżur projektanta. W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Drobin dodatkowo poinformował w ogłoszeniu o:

- 1) terminie prowadzenia konsultacji społecznych od dnia 15 grudnia 2025 r. do 27 lutego 2026 r. obejmujących:
 - a) zbieranie uwag do projektu planu ogólnego i prognozy oddziaływania na środowisko w dniach od 15 grudnia 2025 r. do 27 lutego 2027 r.;
 - b) dyżur projektanta w dniu 17 lutego 2026 r. w godz. 17:30 – 19:00 w Urzędzie Miasta i Gminy w Drobinie, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin w pok. nr 114 na I piętrze;
 - c) spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu ogólnego, w dniu 17 lutego 2026 r. o godz. 16:00 na sali konferencyjnej imienia Andrzeja Wojciecha Samoraja na I piętrze w Urzędzie Miasta i Gminy w Drobinie, ul. Marszałka Piłsudskiego 12, 09-210 Drobin.
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag;
- 3) sposobie i miejscu składania uwag.

W dniu 13 stycznia 2026 r. oraz dodatkowo 17 lutego 2026 r. przeprowadzono dyżur projektanta oraz spotkanie otwarte. Bieżąco informowano osoby zainteresowane o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępniano dokumentację prac planistycznych przez Urząd Miasta i Gminy w Drobinie.

Uwagi do projektu planu ogólnego mogły być zgłaszane do dnia 15 grudnia 2025 do dnia 27 lutego 2026 r. W przewidzianym okresie do Urzędu Miasta i Gminy w Drobinie wpłynęło 97 uwag w wyznaczonym terminie.

W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, Burmistrz Miasta i Gminy Drobin wprowadził zmiany do projektu planu ogólnego poprzez propozycje rozpatrzenia zgłoszonych uwag do projektu planu ogólnego gminy Drobin.

Ostateczny projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko oraz raportem z konsultacji społecznych udostępniono w Biuletynie Informacji Publicznej.

Burmistrz przedstawił Radzie Miejskiej w Drobinie projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

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

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ W GMINIE

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

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

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

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

W procesie uwzględniono również przepisy zawarte w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), która określa zasady kształtowania polityki przestrzennej i realizacji inwestycji zgodnie z interesem publicznym.

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

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

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

gdzie:

ZAP - oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

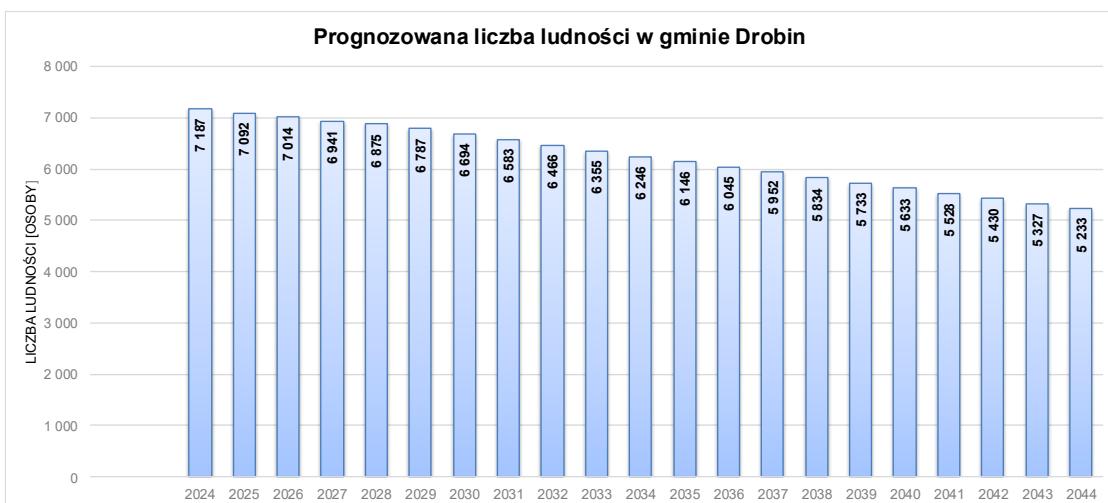
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW (M₂₀)

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

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

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

Prognozy demograficzne dla gminy Drobin wskazują na systematyczny i długotrwały spadek liczby ludności w kolejnych latach. W 2024 roku populacja gminy wynosi 7 187 osób, natomiast w 2025 roku prognozuje się jej zmniejszenie do 7 092 mieszkańców, co oznacza spadek o około 1,3%. Tendencja spadkowa utrzymuje się w dalszej perspektywie – w 2030 roku liczba mieszkańców wyniesie 6 694 osoby, a w 2035 roku już tylko 6 146 osób. W 2040 roku populacja gminy spadnie do 5 633 mieszkańców, zaś w 2044 roku prognozowana liczba ludności wyniesie 5 233 osoby – rysunek 1.



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

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

Analiza danych jednoznacznie wskazuje na systematyczne zmniejszanie się populacji gminy Drobin, którego głównymi przyczynami mogą być czynniki demograficzne, takie jak niski przyrost naturalny, proces starzenia się społeczeństwa oraz migracje, zwłaszcza osób w wieku produkcyjnym do większych ośrodków miejskich.

Prognozy na lata 2029–2034 pokazują utrzymującą się tendencję spadkową. W 2029 roku liczba mieszkańców wyniesie 6 787 osób, co oznacza zmniejszenie o około 5,6% w stosunku do roku 2024. W 2034 roku populacja gminy prognozowana jest na poziomie 6 246 mieszkańców, czyli o 13,1% mniej niż w roku 2024. W ujęciu długookresowym, do 2044 roku, liczba ludności zmniejszy się o 1 954 osoby, co odpowiada spadkowi o około 27,2% względem roku 2024.

Tendencje te wskazują na potrzebę wdrażania działań wspierających stabilność demograficzną gminy Drobin. Niezbędne staje się podejmowanie inicjatyw mających na celu poprawę warunków życia mieszkańców, zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej oraz tworzenie przyjaznych warunków dla rodzin. Dalsze zmniejszanie się liczby mieszkańców może negatywnie wpływać na rozwój gospodarczy, funkcjonowanie usług publicznych oraz utrzymanie infrastruktury technicznej i społecznej. W związku z tym konieczne jest podejmowanie strategicznych działań ograniczających proces depopulacji.

Spadek liczby ludności w gminie Drobin może wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz migracji do większych ośrodków miejskich. Proces ten wiąże się z postępującym starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszaniem liczby osób w wieku produkcyjnym. Wymaga to odpowiedniego dostosowania usług społecznych oraz infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców, a także wdrażania działań prorodzinnych i prorodzinnych, które mogą zahamować tempo depopulacji i przeciwdziałać jej negatywnym skutkom.

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

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

$$M_{20} = 5\,233 + (5\,233 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 5\,495$$

gdzie:

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

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

ŁĄCZNA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ ZGODNA Z NAJNOWSZYMI DANYMI (PUM₀)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2023 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Drobin wynosi:

$$PUM_0 = 199\,453\,m^2$$

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

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy. Wzory te uwzględniają różnorodne czynniki, takie jak przewidywane zmiany w liczbie ludności, planowane wskaźniki gęstości zaludnienia, prognozy dotyczące struktury gospodarstw domowych oraz dotychczasową dynamikę zmian w powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca.

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

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2023 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Drobin kształtuje się następująco:

$$\begin{aligned}P_0 &= 27,7 \text{ m}^2/\text{os.} \\P_{-10} &= 23,1 \text{ m}^2/\text{os.} \\P_{-20} &= 20,6 \text{ m}^2/\text{os.}\end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}P_{20} &= 3 \times 27,7 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 23,1 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{36,9 \text{ m}^2/\text{os.}} \\P_{20} &= 2 \times 27,7 \text{ m}^2/\text{os.} - 20,6 \text{ m}^2/\text{os.} = \mathbf{34,8 \text{ m}^2/\text{os.}}\end{aligned}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Drobin została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość **36,9 m²**, natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą **34,8 m²**. Biorąc pod uwagę zapisy § 3 ust. 8 tego samego rozporządzenia, które przewidują możliwość zaokrąglenia wyniku, przyjęto końcową wartość prognozowaną na poziomie 40 m² na jednego mieszkańca. Taki wybór zapewnia bardziej optymalne i przyszłościowe podejście do planowania przestrzennego, uwzględniając potencjalne potrzeby mieszkańców oraz dynamikę rozwoju infrastruktury mieszkaniowej w gminie.

OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ (ZAP)

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

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

$$ZAP = 5\,495 - \frac{199\,453\,m^2}{40\,m^2/os.}$$

$$ZAP = 509\,os.$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Drobin wynosi **509 osób**, jednakże zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 ww. rozporządzenia wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5 000 osób – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi dokładnie **1 000 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny gminy Drobin zobowiązany jest do wyznaczenia stref planistycznych oznaczonych symbolami: SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową). W tych strefach chłonność terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale od co najmniej **700 osób** (70% zapotrzebowania) do maksymalnie **1 300 osób** (130% zapotrzebowania).

2.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

PU_M - powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

gdzie:

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

P_{U_M} – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań,

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

Tabela 1. Tereny niezabudowane sparcelowane w Planie ogólnym gminy Drobin

Strefa planistyczna	P _{TN}	INIZ	WKOR	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
7SW	14781,27	2	0,8	1	0,6	14190,02	354,75
17SW	3658,81	2	0,8	1	0,6	3512,46	87,81
21SW	3426,17	1,6	0,8	1	0,6	2631,3	65,78
24SW	1299,45	2	0,8	1	0,6	1247,47	31,19
7SJ	16032,36	0,6	0,8	0,8	0,8	4925,14	123,13
26SJ	607,67	1,2	0,8	0,8	0,8	373,35	9,33
27SJ	683,83	1,2	0,8	0,8	0,8	420,15	10,5
28SJ	4166,32	1,2	0,8	0,8	0,8	2559,79	63,99
29SJ	1602,79	1,2	0,8	0,8	0,8	984,75	24,62
31SJ	9315,67	1,2	0,8	0,8	0,8	5723,55	143,09
37SJ	2190,12	1,2	0,8	0,8	0,8	1345,61	33,64
39SJ	2547,33	1,2	0,8	0,8	0,8	1565,08	39,13
40SJ	3047,78	1,2	0,8	0,8	0,8	1872,56	46,81
45SJ	4929,92	1,2	0,8	0,8	0,8	3028,94	75,72
53SJ	7712,84	1,8	0,8	0,8	0,8	7108,15	177,7
58SJ	26207,47	1,2	0,8	0,8	0,8	16101,87	402,55
61SJ	3070,43	0,6	0,8	0,8	0,8	943,24	23,58
62SJ	681,93	1,5	0,8	0,8	0,8	523,72	13,09
65SJ	3433,87	1,5	0,8	0,8	0,8	2637,21	65,93
66SJ	971,48	1	0,8	0,8	0,8	497,4	12,43
91SJ	1314,01	0,4	0,8	0,8	0,8	269,11	6,73
92SJ	3920,42	0,5	0,8	0,8	0,8	1003,63	25,09
95SJ	949,68	0,6	0,8	0,8	0,8	291,74	7,29
119SJ	1821,47	0,4	0,8	0,8	0,8	373,04	9,33
136SJ	1351,41	0,4	0,8	0,8	0,8	276,77	6,92
13SZ	5382,16	0,5	0,8	0,2	0,8	344,46	8,61
44SZ	1223,62	0,6	0,8	0,2	0,8	93,97	2,35
260SZ	635,9	0,4	0,8	0,2	0,8	32,56	0,81
475SZ	1180,42	0,4	0,8	0,2	0,8	60,44	1,51
504SZ	1342,39	0,4	0,8	0,2	0,8	68,73	1,72

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
524SZ	3526,2	0,4	0,8	0,2	0,8	180,54	4,51
564SZ	556,31	0,5	0,8	0,2	0,8	35,6	0,89
688SZ	1517,7	0,4	0,8	0,2	0,8	77,71	1,94
717SZ	8432,82	0,4	0,8	0,2	0,8	431,76	10,79
732SZ	482,21	0,4	0,8	0,2	0,8	24,69	0,62
848SZ	2358	0,4	0,8	0,2	0,8	120,73	3,02
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P ₂₀							40,0 m ²
SUMA:							1896,9 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 2. Tereny niezabudowane niesparcelowane w Planie ogólnym gminy Drobin

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
2SW	8306,65	1,6	0,5	1	0,6	3987,19	99,68
9SW	3164,68	1,6	0,5	1	0,6	1519,05	37,98
13SW	4749,3	2	0,5	1	0,6	2849,58	71,24
17SW	5731,24	2	0,5	1	0,6	3438,74	85,97
18SW	580,69	3,2	0,5	1	0,6	557,46	13,94
21SW	5842,33	1,6	0,5	1	0,6	2804,32	70,11
22SW	1602,91	2	0,5	1	0,6	961,75	24,04
24SW	3800,67	2	0,5	1	0,6	2280,4	57,01
25SW	5097,68	2	0,5	1	0,6	3058,61	76,47
28SW	8193,64	1,6	0,5	1	0,6	3932,95	98,32
6SJ	2711,95	0,4	0,5	0,8	0,8	347,13	8,68
7SJ	365928,05	0,6	0,5	0,8	0,8	70258,19	1756,45
18SJ	3357,89	1,2	0,5	0,8	0,8	1289,43	32,24
19SJ	16442,82	1,2	0,5	0,8	0,8	6314,04	157,85
26SJ	1750,37	1,2	0,5	0,8	0,8	672,14	16,8
28SJ	7147,09	1,2	0,5	0,8	0,8	2744,48	68,61
29SJ	5557,71	1,2	0,5	0,8	0,8	2134,16	53,35
30SJ	2510,07	1,8	0,5	0,8	0,8	1445,8	36,14
31SJ	16441,28	1,2	0,5	0,8	0,8	6313,45	157,84
37SJ	9351,06	1,2	0,5	0,8	0,8	3590,81	89,77
40SJ	24493,95	1,2	0,5	0,8	0,8	9405,68	235,14
45SJ	21585,89	1,2	0,5	0,8	0,8	8288,98	207,22
53SJ	4337,42	1,8	0,5	0,8	0,8	2498,35	62,46
60SJ	55995,9	1,2	0,5	0,8	0,8	21502,43	537,56
61SJ	98088	0,6	0,5	0,8	0,8	18832,9	470,82
62SJ	6665,27	1,5	0,5	0,8	0,8	3199,33	79,98
63SJ	30585,77	1,2	0,5	0,8	0,8	11744,94	293,62
64SJ	108409,51	0,6	0,5	0,8	0,8	20814,63	520,37
65SJ	11291,14	1,5	0,5	0,8	0,8	5419,75	135,49
66SJ	6992,49	1	0,5	0,8	0,8	2237,6	55,94

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
71SJ	4040,84	0,4	0,5	0,8	0,8	517,23	12,93
80SJ	966,32	0,4	0,5	0,8	0,8	123,69	3,09
82SJ	8880,3	0,6	0,5	0,8	0,8	1705,02	42,63
91SJ	1897,22	0,4	0,5	0,8	0,8	242,84	6,07
92SJ	26054,8	0,5	0,5	0,8	0,8	4168,77	104,22
95SJ	9356,22	0,6	0,5	0,8	0,8	1796,39	44,91
105SJ	6340,79	0,4	0,5	0,8	0,8	811,62	20,29
106SJ	1763,95	0,5	0,5	0,8	0,8	282,23	7,06
129SJ	2093,81	0,4	0,5	0,8	0,8	268,01	6,7
136SJ	1985,71	0,4	0,5	0,8	0,8	254,17	6,35
137SJ	1081,74	0,4	0,5	0,8	0,8	138,46	3,46
7SZ	118871,91	0,4	0,8	0,2	0,8	6086,24	152,16
9SZ	12581,7	0,4	0,8	0,2	0,8	644,18	16,1
13SZ	71159,17	0,5	0,8	0,2	0,8	4554,19	113,85
33SZ	1661,65	0,4	0,8	0,2	0,8	85,08	2,13
44SZ	88333,46	0,6	0,8	0,2	0,8	6784,01	169,6
46SZ	55721,66	0,4	0,8	0,2	0,8	2852,95	71,32
48SZ	16036,88	0,6	0,8	0,2	0,8	1231,63	30,79
54SZ	7634	0,6	0,8	0,2	0,8	586,29	14,66
77SZ	2636,29	0,4	0,8	0,2	0,8	134,98	3,37
100SZ	58154,36	0,6	0,8	0,2	0,8	4466,25	111,66
127SZ	3348,83	0,6	0,8	0,2	0,8	257,19	6,43
260SZ	1558,3	0,4	0,8	0,2	0,8	79,78	1,99
284SZ	6272,42	0,4	0,8	0,2	0,8	321,15	8,03
335SZ	25335,09	0,4	0,8	0,2	0,8	1297,16	32,43
370SZ	5833,55	0,4	0,8	0,2	0,8	298,68	7,47
371SZ	4255,52	0,4	0,8	0,2	0,8	217,88	5,45
465SZ	3015,61	0,4	0,8	0,2	0,8	154,4	3,86
475SZ	3597,46	0,4	0,8	0,2	0,8	184,19	4,6
480SZ	6207,21	0,4	0,8	0,2	0,8	317,81	7,95
483SZ	409,42	0,6	0,8	0,2	0,8	31,44	0,79
484SZ	1267,45	0,7	0,8	0,2	0,8	113,56	2,84

Strefa planistyczna	P _{TN}	I _{NIZ}	W _{KOR}	PCB _{ZM}	PCB _M	PU _M	CH _{TN}
	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefie planistycznej [m ²]	Wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy określonej dla strefy planistycznej	Wartość procentowego udziału powierzchni terenów pełniących funkcje mieszkaniowe w stosunku do powierzchni terenu strefy	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej zabudowy mieszkaniowej	Wartość procentowego udziału powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego	Powierzchnia użytkowa mieszkań w danej strefie [m ²]	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
485SZ	12453,37	0,4	0,8	0,2	0,8	637,61	15,94
503SZ	5909,53	0,4	0,8	0,2	0,8	302,57	7,56
504SZ	3739,1	0,4	0,8	0,2	0,8	191,44	4,79
524SZ	9756,41	0,4	0,8	0,2	0,8	499,53	12,49
539SZ	961,24	0,4	0,8	0,2	0,8	49,22	1,23
562SZ	1984,95	0,6	0,8	0,2	0,8	152,44	3,81
564SZ	1613,42	0,5	0,8	0,2	0,8	103,26	2,58
565SZ	871,31	0,4	0,8	0,2	0,8	44,61	1,12
617SZ	9161,61	0,4	0,8	0,2	0,8	469,07	11,73
639SZ	855,96	0,4	0,8	0,2	0,8	43,83	1,1
675SZ	2515,23	0,4	0,8	0,2	0,8	128,78	3,22
676SZ	2690,95	0,4	0,8	0,2	0,8	137,78	3,44
688SZ	1274,92	0,4	0,8	0,2	0,8	65,28	1,63
717SZ	7815,24	0,4	0,8	0,2	0,8	400,14	10
732SZ	10004,14	0,4	0,8	0,2	0,8	512,21	12,81
845SZ	1948,64	0,4	0,8	0,2	0,8	99,77	2,49
848SZ	4665	0,4	0,8	0,2	0,8	238,85	5,97
852SZ	1303,71	0,4	0,8	0,2	0,8	66,75	1,67
853SZ	2265,74	0,5	0,8	0,2	0,8	145,01	3,63
854SZ	5734,18	0,4	0,8	0,2	0,8	293,59	7,34
Powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – P₂₀							40,0 m ²
SUMA:							6750,83 os.

Źródło: Opracowanie własne.

Suma chłonności wszystkich terenów niezabudowanych (terenów niezabudowanych sparcelowanych i terenów niezabudowanych niesparcelowanych), w tym luk w istniejącej zabudowie uwzględnionych w Planie ogólnym gminy Drobin wynosi **8 648 osób**, co przekłada się na **864,8%** zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

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

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

3.1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

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

$$P_p = 25\% * (480,73 \text{ ha} - 180,38 \text{ ha})$$

$$P_p = 75,09 \text{ ha}$$

Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie ogólnym dla gminy Drobin został zatem wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełniania zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729). Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o **67,29 ha**, co przekłada się na **89,61%** maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie obejmowało terenów szczególnie chronionych tj. obszar uzupełnienia zabudowy nie został rozszerzony na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarach cennych przyrodniczo lub obszarach o istotnych walorach krajobrazowo-kulturowych. Rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy nie doprowadziło do wyznaczenia nowego, odrębnego pola obszaru uzupełnienia zabudowy. Powiększenia dokonano wyłącznie poprzez łączenie dodatkowej powierzchni z obszarami uzupełnienia zabudowy wyznaczonymi pierwotnie zgodnie z § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia. Dzięki temu rozszerzona powierzchnia stanowi spójne i jednolite powiększenie istniejących obszarów, a nie nową, odseparowaną enklawę. W procesie wyznaczania granic kierowano się zasadą racjonalnego i uporządkowanego kształtowania przestrzeni. Granice dostosowano do przebiegu działek ewidencyjnych, dołączono zabudowania stanowiące część już zagospodarowanych nieruchomości oraz włączono działki pełniące funkcję luk w zwartej strukturze zabudowy. Działania te pozwoliły na stworzenie spójnej przestrzeni, eliminując fragmentaryczność i wzmacniając logikę układu urbanistycznego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym wyznaczono na terenie gminy Drobin obszary uzupełnienia zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem obszaru gminy nieposiadającego obowiązujących planów miejscowych.

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

3.2. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

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

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

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

Warto również podkreślić, że kwalifikacja danego terenu jako obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy istotny instrument polityki przestrzennej jednostki samorządu terytorialnego. Z punktu widzenia stosowania przepisów prawa miejscowego oraz przepisów odrębnych, przyjęcie takiego oznaczenia determinuje zarówno zakres dopuszczalnych parametrów inwestycji, jak i możliwość odstąpienia od niektórych wymogów technicznych wynikających z rozporządzeń wykonawczych. Co istotne, wskazanie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym stanowi podstawę prawną do odmiennego traktowania określonych wskaźników urbanistycznych w ramach procesu sporządzania planów miejscowych, a także podczas indywidualnych rozstrzygnięć administracyjnych, takich jak wydawanie decyzji o warunkach zabudowy czy pozwoleń na budowę. Tego rodzaju rozróżnienie znajduje uzasadnienie w potrzebie ochrony ładu przestrzennego, zachowania ciągłości historycznej tkanki miejskiej oraz zapewnienia spójności funkcjonalnej i estetycznej przestrzeni śródmiejskiej.

Wyznaczony w Planie ogólnym gminy Drobin obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje centralnie położoną część miasta Drobin, zlokalizowaną w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu przestrzennego. W planie ogólnym obszar ten zajmuje powierzchnię **7,52 ha**. Obszar ten stanowi kluczowy fragment struktury urbanistycznej miasta, charakteryzujący się zwartą zabudową o najwyższej intensywności zagospodarowania w skali całego miasta i gminy Drobin. Ze względu na silny stopień zurbanizowania, udział powierzchni biologicznie czynnych jest tu najmniejszy, co wynika z dominacji funkcji mieszkaniowych i usługowych oraz koncentracji przestrzeni komunikacyjnych i publicznych.

W granicach obszaru występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa, w szczególności związana z handlem, administracją, gastronomią i usługami publicznymi. Obszar ten obejmuje także historyczną tkankę urbanistyczną, której ochrona jest

realizowana poprzez szczególne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292). Wszelkie działania inwestycyjne prowadzone w granicach wyznaczonego obszaru wymagają dostosowania do wymogów konserwatorskich, a także uzyskania opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Z uwagi na centralne położenie oraz koncentrację funkcji o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, obszar zabudowy śródmiejskiej w mieście Drobin stanowi kluczowy element jego struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wyznaczenie tego obszaru umożliwia odmienne kształtowanie wybranych parametrów urbanistycznych, w tym ograniczenie wymogu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnych, a także stosowanie odrębnych regulacji dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

W rezultacie, obszar zabudowy śródmiejskiej w mieście Drobin pełni rolę głównego centrum usługowego i społeczno-administracyjnego miasta, jednocześnie stanowiąc przestrzeń o szczególnych uwarunkowaniach wynikających z obecności zabytkowego układu przestrzennego. Jego wyznaczenie w Planie ogólnym stanowi narzędzie wdrażania polityki przestrzennej gminy, ukierunkowanej na zrównoważony rozwój, ochronę dziedzictwa kulturowego oraz integrację funkcji miejskich w sposób zapewniający ład przestrzenny i racjonalne gospodarowanie przestrzenią.

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

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

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

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

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

zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, przy ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych uwzględniono stan faktyczny istniejącej zabudowy.

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

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

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

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

- 1) art. 13c ust. 2 pkt 8–10 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- 2) art. 13c ust. 2 pkt 11–13 – maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

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

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

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

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

W strefach funkcjonalnych, z wyłączeniem: stref zieleni i rekreacji (SN) oraz stref produkcji rolniczej (SR) w granicach objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2024 poz. 1292), stref komunikacyjnych (SK) oraz stref otwartych (SO), określono minimalne wartości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z upoważnieniem wynikającym z § 2 ust. 3 ww. rozporządzenia dla stref planistycznych objętych obowiązującymi planami miejscowymi, dla których w planach miejscowych określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej niższy niż wynikający z załącznika nr 1 do rozporządzenia, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie niższy niż wynikający z ustaleń planu miejscowego.

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

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

W gminie Drobin wyznaczono **1386 stref planistycznych** w oparciu o istniejące zagospodarowanie terenu, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyniki analiz lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań. Uwzględniono także część wniosków mieszkańców i interesariuszy, których pozytywne rozpatrzenie pozostaje zgodne ze spójnością układu przestrzennego gminy oraz kierunkami wyznaczonymi w dokumentach strategicznych rozwoju. Strefy wyodrębniono zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, usługowej, gospodarczej i produkcyjnej, jak również dla terenów zieleni i rekreacji, cmentarzy, infrastruktury technicznej oraz komunikacji. Przy ich wyznaczeniu kierowano się nadrzędną zasadą zachowania ładu przestrzennego, ciągłości funkcjonalnej i dostosowania przeznaczenia terenów do stanu faktycznego, istniejącej zabudowy i obowiązujących przeznaczeń planistycznych, a dla nowo wskazanych obszarów mieszkaniowych – zasadą uzupełniania zabudowy. Dla każdej ze stref określono odrębne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące ramy dla dalszych szczegółowych ustaleń w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 34 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 3,2,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 80%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 14 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 30%;

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 138 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 1,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15 – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 7 – 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 854 strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 0,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SU - STREFA USŁUGOWA:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 37 stref usługowych (SU) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 2,4,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 4 – 20 m,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 – 30%;

SP - STREFA GOSPODARCZA:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 36 stref gospodarczych (SP) o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 1,8,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 85%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 12 – 25 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 20%;

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 67 stref produkcji rolniczej (SR), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,4 – 0,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40 – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 10 – 18 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 – 60%;

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 34 strefy infrastrukturalne (SI), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2 – 1,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 – 15 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10 – 20%;

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 39 stref zieleni i rekreacji (SN), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

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

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1 – 0,5,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10 – 15%,

- maksymalna wysokość zabudowy: 7 – 12 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50 – 80%;

SC - STREFA CMENTARZY:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 4 strefy cmentarzy (SC), o zróżnicowanych parametrach zabudowy.

Dla wyznaczonych stref SC przyjęto zróżnicowane wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

SG - STREFA GÓRNICTWA:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 1 strefę górnictwa (SG), dla której nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SO - STREFA OTWARTA:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 126 stref otwartych (SO), dla których nie określono wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

SK - STREFA KOMUNIKACYJNA:

W Planie ogólnym gminy Drobin wyznaczono 16 strefy komunikacyjne (SK), z czego tylko jedna strefa posiada parametry zabudowy.

Dla wyznaczonej strefy SK określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, które przedstawiono poniżej:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- maksymalna wysokość zabudowy: 7 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

Oznaczenia wraz z symbolami poszczególnych stref, ich nazwy, profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy, a także ustalone dla nich wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, zostały określone w formie danych przestrzennych o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Dodatkowo w ramach wizualizacji ww. danych przestrzennych, została sporządzona charakterystyka stref planistycznych wyznaczonych w ramach planu ogólnego gminy Drobin. Dokument ten znajduje się w osobnym opracowaniu pn. „*Charakterystyka stref planistycznych gminy Drobin*” i nie stanowi on formalnego dokumentu w ramach procedury sporządzania planu ogólnego, a jedynie pełni funkcję

informacyjną, która ma na celu ułatwić sposób pozyskiwania informacji o atrybutach zawartych w danych przestrzennych dla planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego gminy Drobin nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie, a jedynie stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania obszaru znajdującego się w obszarze danej strefy. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy Drobin, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

5. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

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

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

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

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

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy, poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych oraz wzmacnianie roli centrum miasta zgodnie z celami rozwojowymi o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Zapisy planu ogólnego są zgodne z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, poprzez zachowanie spójności kierunków rozwoju funkcjonalno-przestrzennego.
Istniejąca struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy	Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy, poprzez zachowanie dominujących kierunków zagospodarowania, wzmocnienie funkcji centralnych, mieszkaniowych i usługowych w obszarze śródmiejskim oraz kontynuację układu komunikacyjnego i przestrzennego.
Stan systemu planowania przestrzennego w gminie, tereny o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej	Dla terenów dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej utrwalono przeznaczenie wyznaczając strefy umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Wyznaczenie stref umożliwiających realizację tej funkcji, zgodnie z istniejącą strukturą przestrzenną i potrzebami rozwojowymi gminy.
Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących zabudowę oraz wyznaczenie stref terenów otwartych, zieleni i rekreacji, zapewniających ochronę walorów przyrodniczych i zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego.
Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy, kierując rozwój na tereny bezpieczne. Wprowadzono na ich obszarze strefy otwarte (SO), ponieważ konieczna jest ochrona tych obszarów przed zagospodarowaniem.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary gruntów zmeliorowanych	Ustalenia planu ogólnego dla obszarów gruntów zmeliorowanych uwzględniają przeznaczenie określone w obowiązujących planach miejscowych, zgodne z wytycznymi dotyczącymi funkcjonowania oraz utrzymania gruntów zmeliorowanych.
Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których ruchy te występują.
Strefy ochronne ujęć wody	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne ujęć wody.
Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.
Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie jest obecnie prowadzona działalność górnicza oraz nie występują tereny górnicze ani obszary górnicze. Wyznaczono 1 strefę górnictwa (SG) na fragmencie obrębu Brzechowo, gdzie planowana jest inwestycja w celu rozpoczęcia wydobycia kruszywa naturalnego.
Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	<p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego znajdują udokumentowane złoża kruszyw naturalnych (piasków i żwirów), ale wszystkie złoża są aktualnie nieeksploatowane. Dwa z nich („Brelki” i „Cieszewo”) były eksploatowane w przeszłości, jednak ich wydobycie zakończono odpowiednio w 2006 i 2023 roku. Pozostałe dwa złoża („Brzechowo” i „Cieszewko”) zostały szczegółowo rozpoznane, ale nie rozpoczęto ich eksploatacji. Na większości terenów, na których zlokalizowane są udokumentowane złoża surowców naturalnych, wyznaczono strefy otwarte (SO), poza jednym, gdzie wyznaczono strefę górnictwa (SG).</p> <p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.</p>

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.
Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego występują liczne obiekty zabytkowe o wysokiej wartości historycznej, m.in. zespoły dworskie, kościoły, synagogi, kaplice oraz inne obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków. W związku z tym planowanie przestrzenne musi uwzględniać konieczność ochrony fizycznej, ekspozycyjnej i krajobrazowej tych obiektów. W związku z tym zastosowano m.in. zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, wprowadzono ograniczenia wysokości zabudowy w celu ochrony ekspozycji, wprowadzono strefy zieleni i rekreacji oraz usuwano obszar uzupełnienia zabudowy, w celu ochrony przed wprowadzaniem nowej zabudowy.
Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym planem ogólnym nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.
Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne zastrzeżone ze względu na bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe dla województwa mazowieckiego.
Obszary ograniczonego użytkowania	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary ograniczonego użytkowania.
Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji dobrano strefy planistyczne i zakres profilu funkcjonalnego dodatkowego i parametrów urbanistycznych z uwzględnieniem zapisów dokumentów rewitalizacyjnych.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego brak obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją, wymagających uwzględnienia w planie ogólnym.
Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,	<p>Zgodnie z art. 10a. ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów wolnych i leśnych grunty położone w granicach administracyjnych miast są zwolnione z obowiązku uzyskiwania zgody o właściwego organu na przeznaczenie ich na cele nierolnicze i nieleśne. Postępujący rozwój oraz rozbudowa miast wiąże się z kosztem na rzecz degradacji gleb, poprzez niekontrolowane przekształcenia cennych przyrodniczo gleb.</p> <p>Poza granicami administracyjnymi miasta dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych zachowano przeznaczenie chroniące te grunty, o ile nie zostało ono zmienione w obowiązujących planach miejscowych m.in. poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową i zasięgu obszaru uzupełniania zabudowy.</p> <p>Ponadto, na obszarach gdzie znajdują się lasy wyznaczono strefy otwarte (SO).</p>
Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	<p>Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują zakłady o zwiększonym, ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.</p> <p>Dodatkowo w miejscach występowania zakładów przemysłowych wyznaczono strefy gospodarcze lub strefy infrastruktury oraz ograniczono zasięgi stref planistycznych z zabudową.</p>
Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM
Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego uwzględniono rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu poprzez dobór strefy planistycznej i zakresu profilu funkcjonalnego dodatkowego zgodnie z warunkami zagospodarowania obszaru.
Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	Zapisy planu ogólnego są zgodne z rekomendacjami i wnioskami zawartymi w audycie krajobrazowym województwa mazowieckiego.
Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska	Zapisy planu ogólnego są zgodne z zapisami opracowania ekofizjograficznego. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyniki opracowania ekofizjograficznego poprzez ochronę terenów cennych przyrodniczo, unikanie lokalizacji zabudowy na obszarach zagrożonych oraz wspieranie zrównoważonego rozwoju przestrzennego.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Na obszarze objętym opracowaniem planu ogólnego dogłębnie przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym ograniczono zasięg stref planistycznych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), jednorodziną (SJ), oraz zabudową zagrodową (SZ). Ponadto wskazano tereny uzupełniające istniejące luki w zabudowie oraz ograniczono ekspansję zabudowy mieszkaniowej na tereny nieurbanizowane.

Źródło: Opracowanie własne.