

**CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA
PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY KROŚNIEWICE**



ŁÓDŹ, MARZEC 2026

Spis treści

1. Wyjaśnienie 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	5
2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia	25
3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, 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 oraz 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)	26
4. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:	38
4.1. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego	38
4.2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:	40
a. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania form ochrony przyrody oraz ich otulin	40
b. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału	40
c. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów gruntów zmeliorowanych	40
d. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy	41
e. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania stref ochronnych ujęć wody	41
f. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych	41

g. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi	41
h. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji	42
i. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej	42
j. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	42
k. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	45
l. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	45
m. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów ograniczonego użytkowania	46
n. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	46
o. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji	46
p. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją	47
q. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych	47
r. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	48

s. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	48
4.3. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	48
4.4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.....	50
4.5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska	51
4.6. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	53

1. Wyjaśnienie 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

Zgodnie z brzmieniem art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej dalej upzp):

„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”

Zatem wyznaczanie stref planistycznych w niniejszym planie ogólnym rozpoczęto od wyznaczania stref dopuszczających realizację funkcji mieszkaniowej. Strefy te wyznaczono więc w pierwszej kolejności na obszarach, na których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ustalały przeznaczenie terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a więc na terenach oznaczonych symbolami:

- 1) w uchwale nr 20/IV/98 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 10 grudnia 1998 r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego terenu usługowo – handlowego w Pomarzanach, gm. Krośniewice:
 - 1) U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„jako funkcję dopuszczalną, towarzyszącą przewiduje się funkcję mieszkaniową”*) - §7 ust. 1.

- 2) w uchwale nr 69/XII/03 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice:
 - 1) MR (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa i gospodarcza ludności rolniczej (zagrodowa) związana z prowadzonym gospodarstwem rolnym; funkcję uzupełniającą – jednorodzinna zabudowa mieszkaniowa ludności nierolniczej, zabudowa produkcyjna związana z przetwórstwem rolno-spożywczym, zabudowa usługowa oraz obiekty infrastruktury technicznej o uciążliwości ograniczonej do granic własności.”*) - §14 ust. 1,
 - 2) M (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się funkcję podstawową – zabudowa mieszkaniowa ludności nierolniczej.”*) - §15 ust. 1,
 - 3) U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się funkcję uzupełniającą – zabudowa mieszkaniowa i obiekty związane z infrastrukturą techniczną.”*) - §16 ust. 1,
 - 4) P (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się funkcję uzupełniającą - zabudowa usługowa i obiekty infrastruktury technicznej*

oraz funkcja mieszkaniowa wyłącznie na potrzeby władających i użytkowników obiektów związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą”) - §17 ust. 1,

- 5) Up (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się funkcję uzupełniającą - zabudowa mieszkaniowa wyłącznie na potrzeby władających i użytkowników terenu bez prawa stanowienia odrębnej nieruchomości oraz obiekty infrastruktury technicznej.”) - §20 ust. 1,*
 - 6) RP i R (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się funkcję dopuszczalną – zabudowa siedliskowa (zagrodowa) uzasadniona prowadzeniem gospodarstwa rolnego”) - §23 ust. 1,*
- 3) W uchwale nr XXXII/231/13 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 23 maja 2013 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Krośniewice:
- 1) 1MW - 7MW (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną”) - §19 ust. 1,*
 - 2) 1Mś – 11Mś (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa śródmiejska z usługami”) - §20 ust. 1,*
 - 3) 1MN – 55MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;”) - §21 ust. 1.*
- 4) W uchwale nr V/24/15 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 13 lutego 2015 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla farm wiatrowych w obrębach Skłóty, Szubina, Nowe, Witów oraz Szubsk Duży:
- 1) 1RM – 2RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych”) - §20 ust. 1,*
 - 2) 1RM – 6RM 2RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych”) - §29 ust. 1*
- 5) W uchwale nr XXXIV/231/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Krośniewice obejmujący rejon ulic: Toruńskiej, Przemysłowej, Prusa, Łęczyckiej i Kasztanowej:
- 1) 1MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §11,*
 - 2) 1U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, dojścia i dojazdu, zieleń i obiekty małej architektury, urządzenia infrastruktury technicznej”) - §13,*

- 3) 2U (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„dopuszcza się wydzielenie lokali mieszkalnych w budynkach jako przeznaczenie uzupełniające”*) - §14.

- 6) W uchwale nr XXXV/236/17 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krośniewice dla drogi gminnej przechodzącej przez miejscowości Nowe, Szubsk Duży, Szubsk Towarzystwo, Cygany:
 - 1) 1RM – 8RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej”*) - §11,
 - 2) 1MN – 3MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”*) - §12,
 - 3) 1ZP (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„dopuszcza się lokalizację dojazdów, urządzeń infrastruktury technicznej oraz zagospodarowanie fragmentu budynku pod funkcję mieszkaniową i usługową, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami”*) - §15.

- 7) W uchwale nr XLIV/311/18 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 7 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Morawce-Krzewie:
 - 1) 1MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”*) - §12.

- 8) W uchwale nr XLVI/320/18 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych fragmentów miasta i gminy Krośniewice:
 - 1) 1MW (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”*) - §11,
 - 2) 1MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”*) - §12,
 - 3) 1RM – 4RM (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: *„ustala się: przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej”*) - §13.

- 9) W uchwale nr XXIV/138/20 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 1 lipca 2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów miasta Krośniewice przy ul. Parkowej i Poznańskiej:

- 1) 1MN (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”) - §12 ust.1,
- 2) 1MW (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”) - §13 ust.1,
- 3) 1U/MW (zapis planu miejscowego wskazujący na dopuszczenie funkcji mieszkalnej: „ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”) - §14 ust.1.

Następnie, zgodnie z art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym:

„2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach 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.”,

przystąpiono do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

Sposób obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, został uregulowany w rozporządzeniu 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 w sposób następujący:

„11. 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.”*

Zliczono zatem powierzchnię wszystkich terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ).

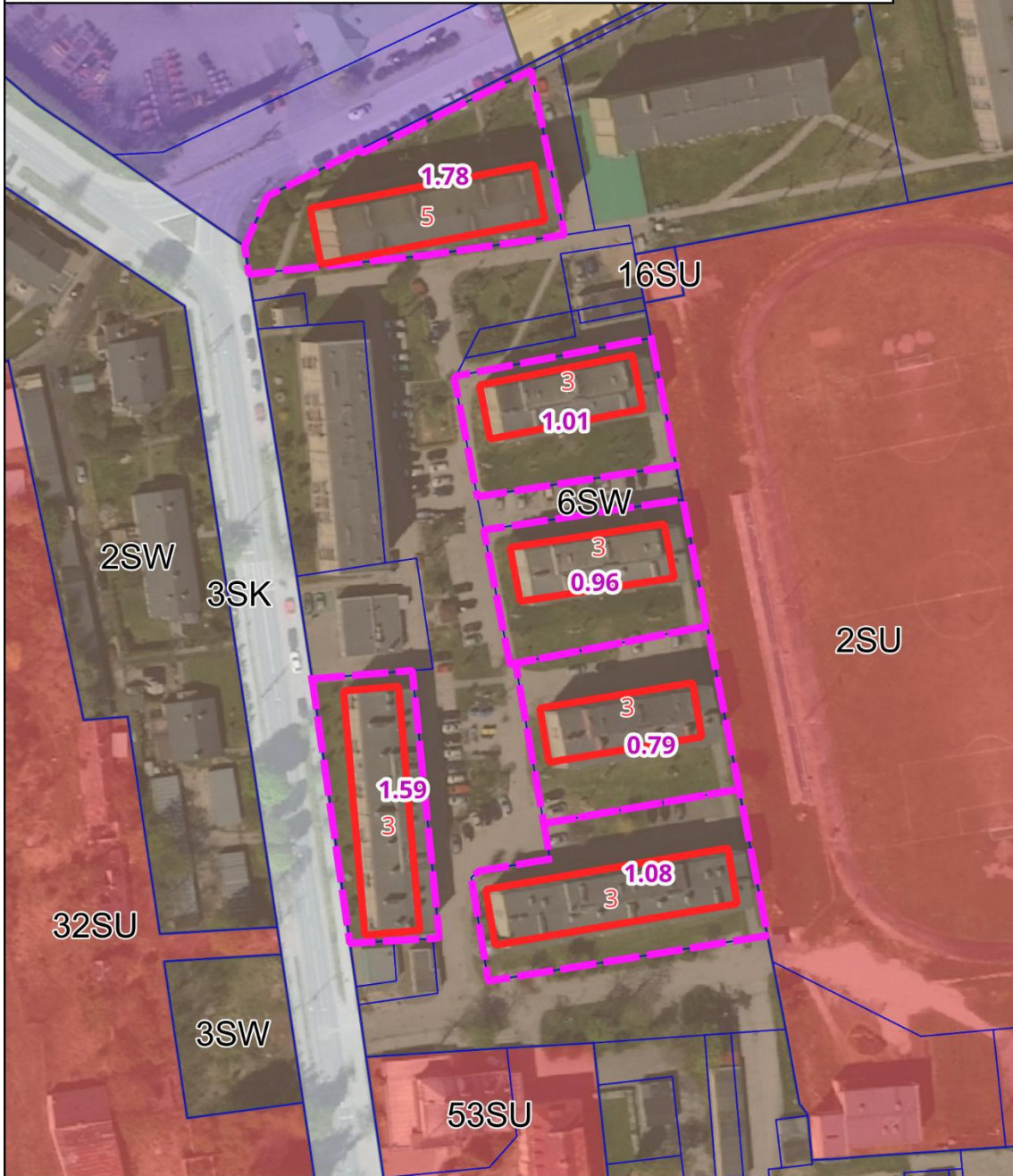
Strefa	Powierzchnia terenów niezabudowanych
SW	9,6078 ha
SJ	32,8833 ha
SZ	725,5082 ha

Następnie przeanalizowano znajdujące się na obszarze gminy tereny zabudowane w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Analizy takiej dokonano dla trzech grup terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej. W tym celu wybrano po 3 reprezentatywne tereny z każdej grupy, dla których obliczono wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej:

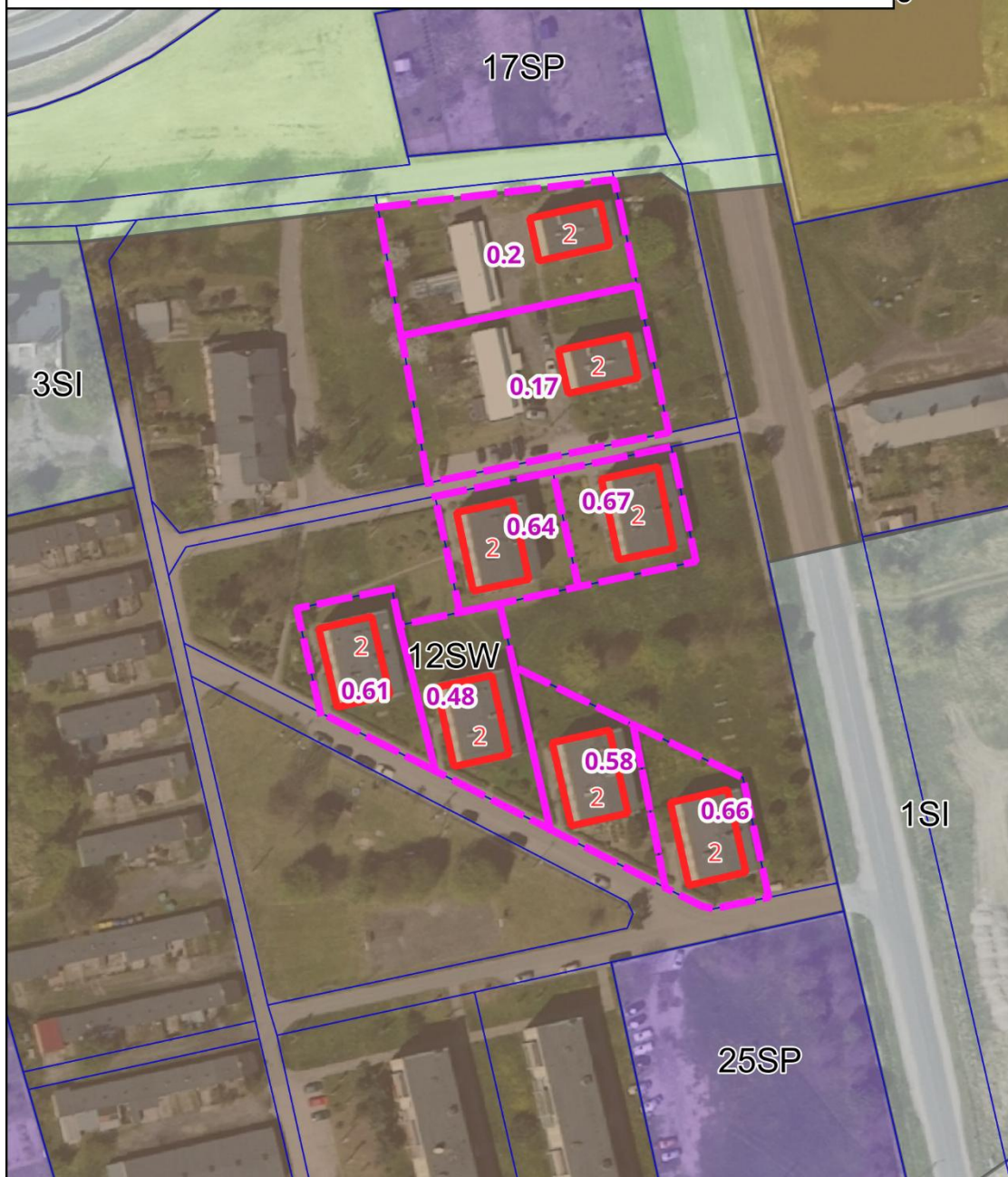
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NR 1

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NR 2

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



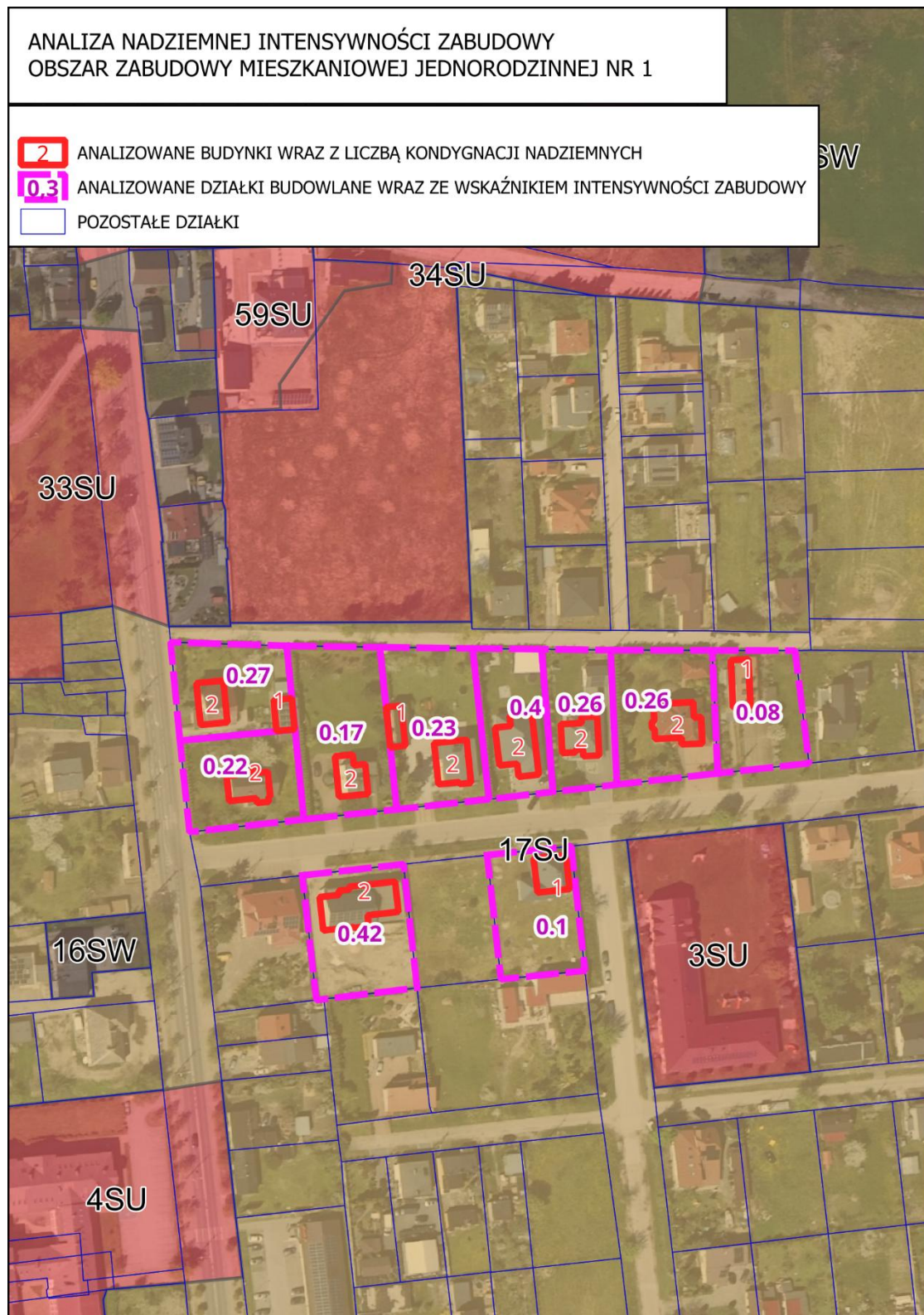
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ NR 3

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



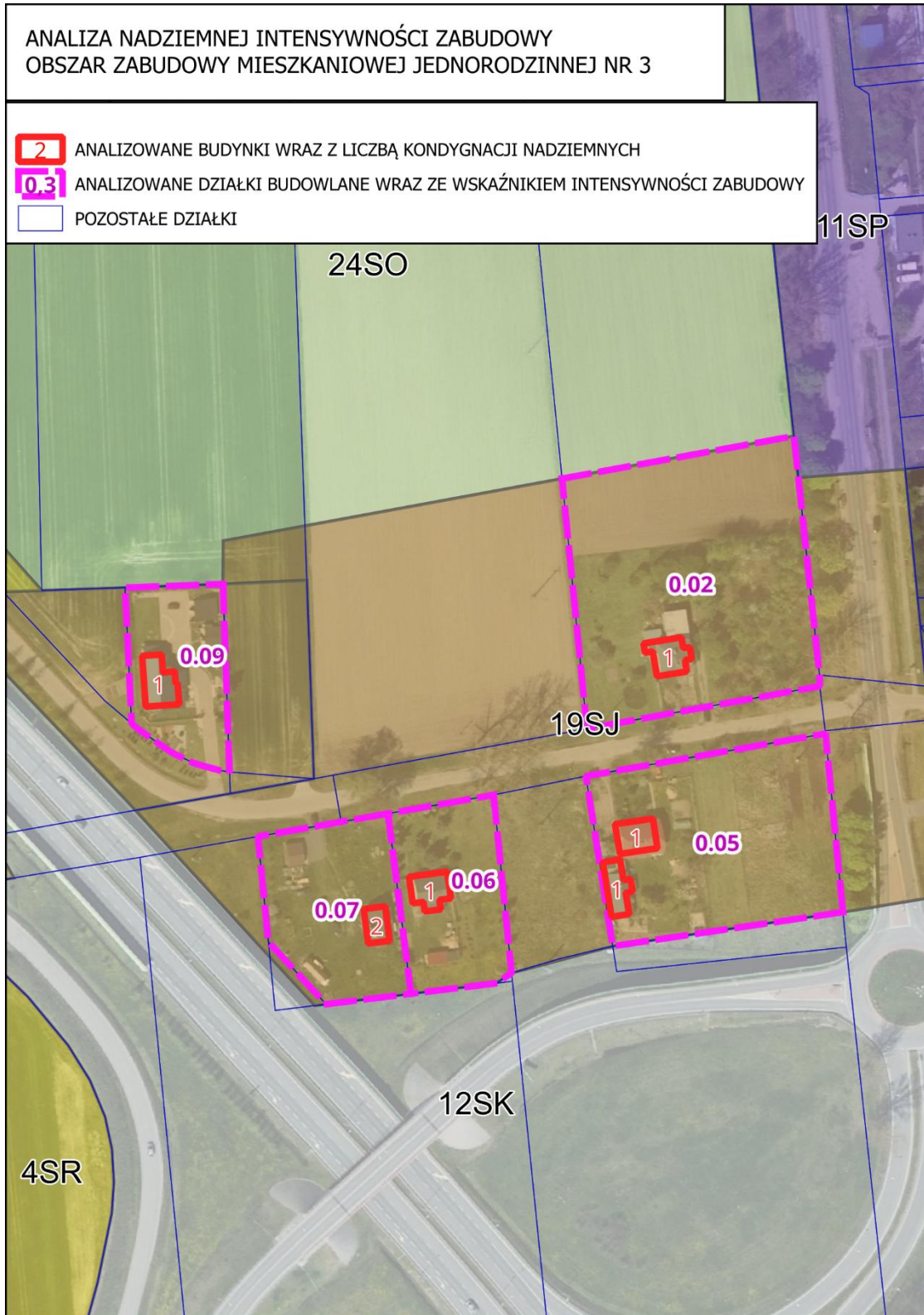
Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nr 1 wyniósł 1,20, na obszarze nr 2 – 0,50, a na obszarze nr 3 – 0,21. Z kolei średni wskaźnik nadziemnej intensywności na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyniósł 0,64.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej:



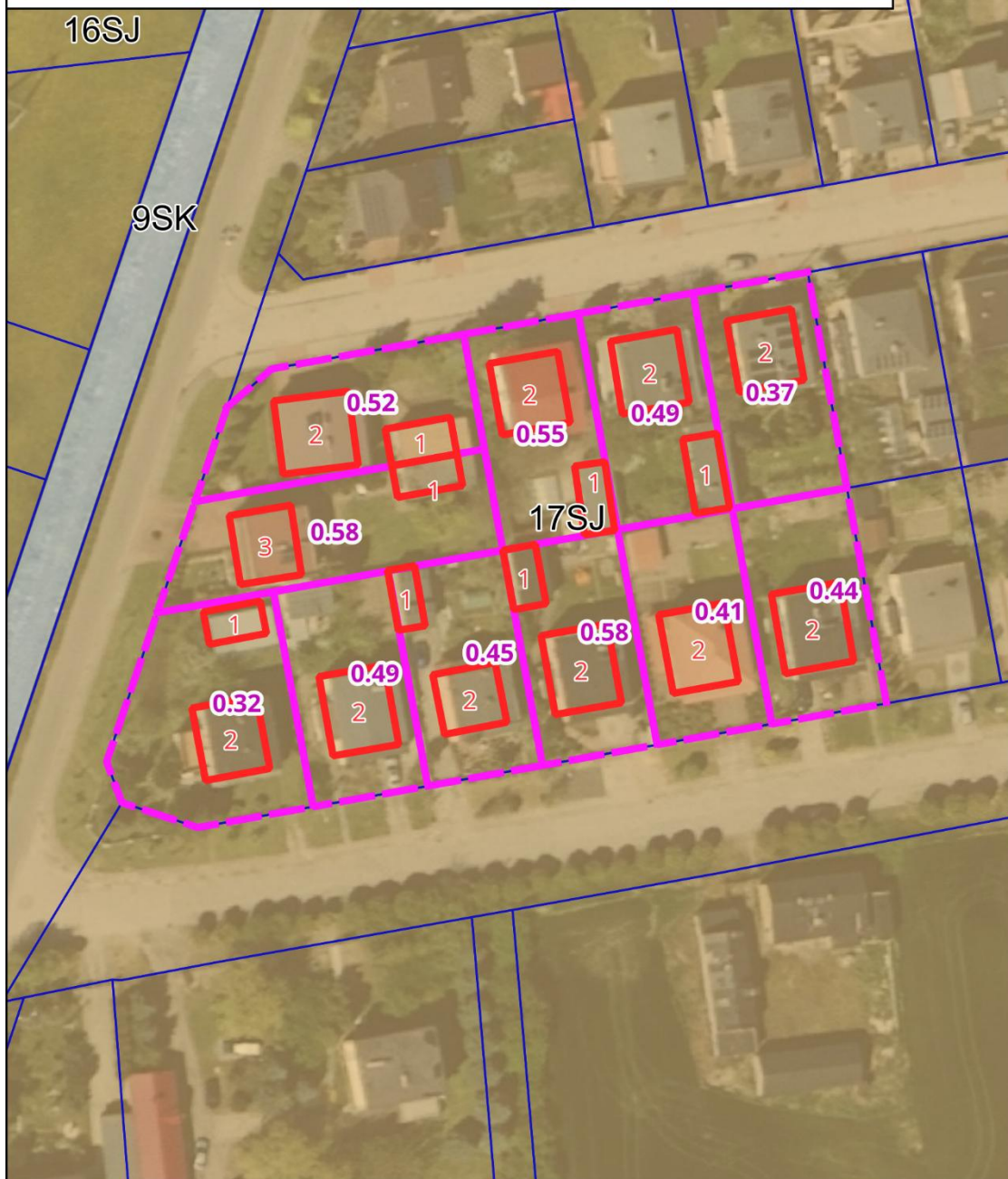
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 3

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



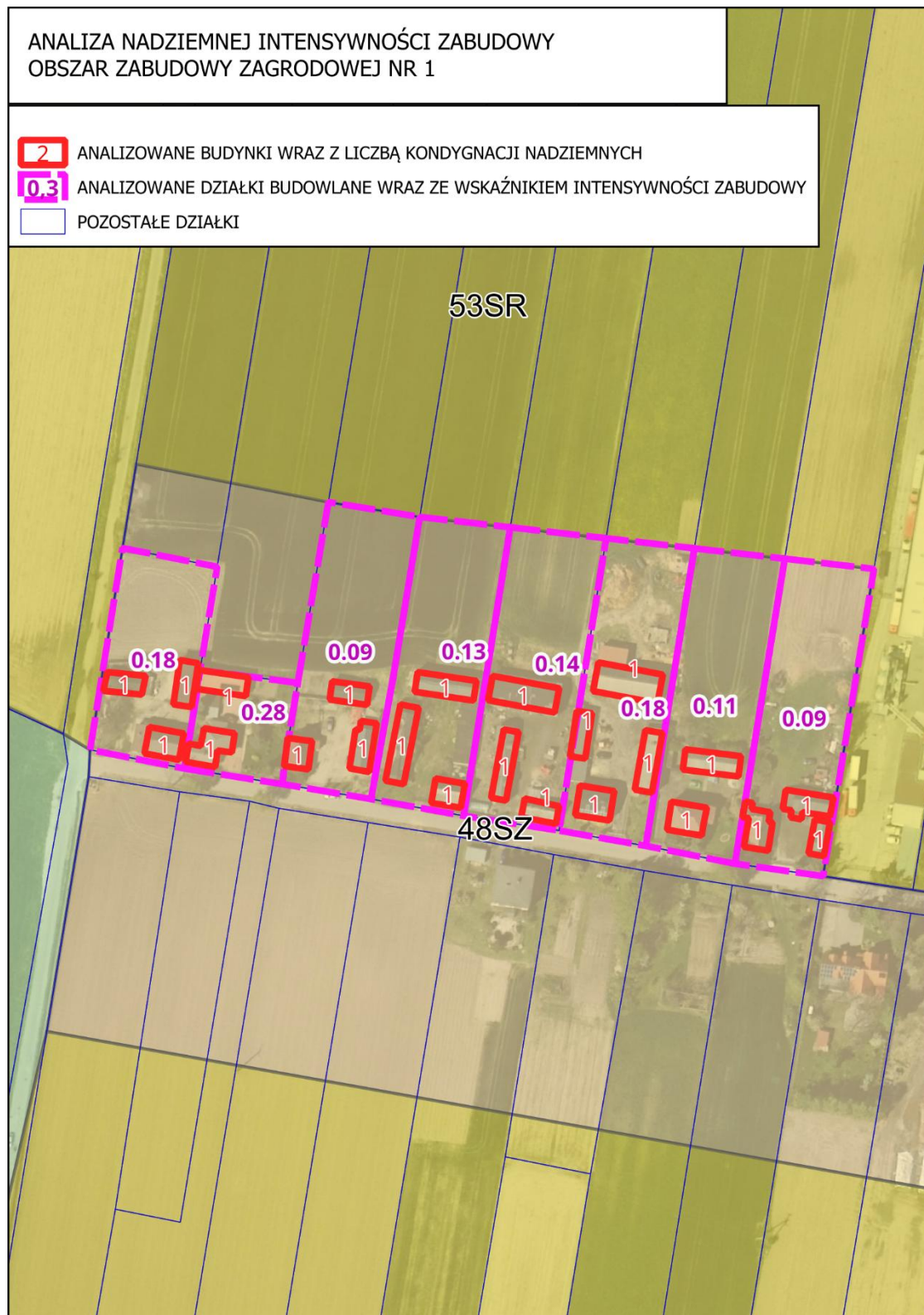
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NR 2

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



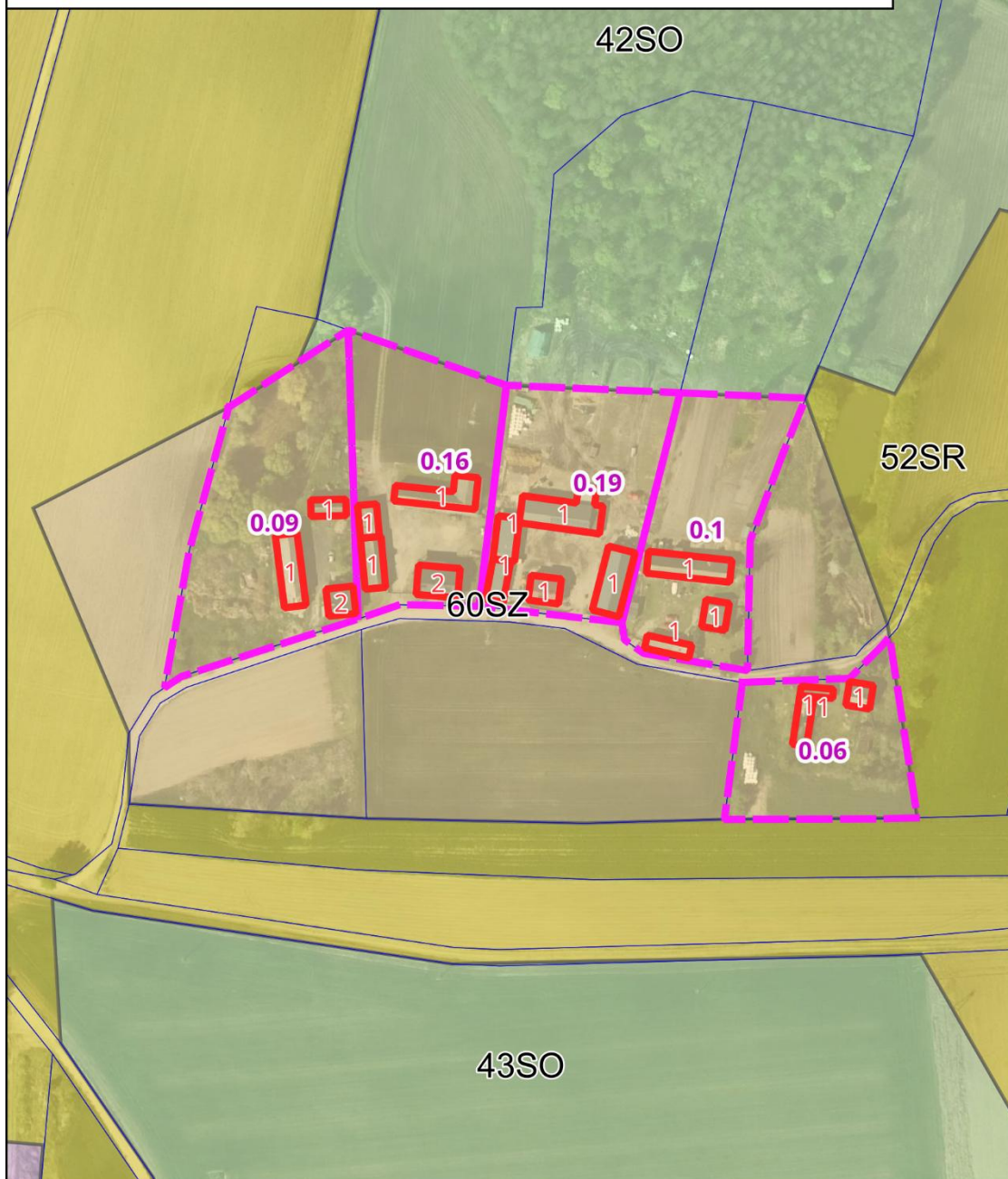
Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nr 1 wyniósł 0,24, na obszarze nr 2 – 0,06, a na obszarze nr 3 – 0,47. Z kolei średni wskaźnik nadziemnej intensywności na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyniósł 0,26.

Tereny zabudowane o funkcji mieszkaniowej zagrodowej:



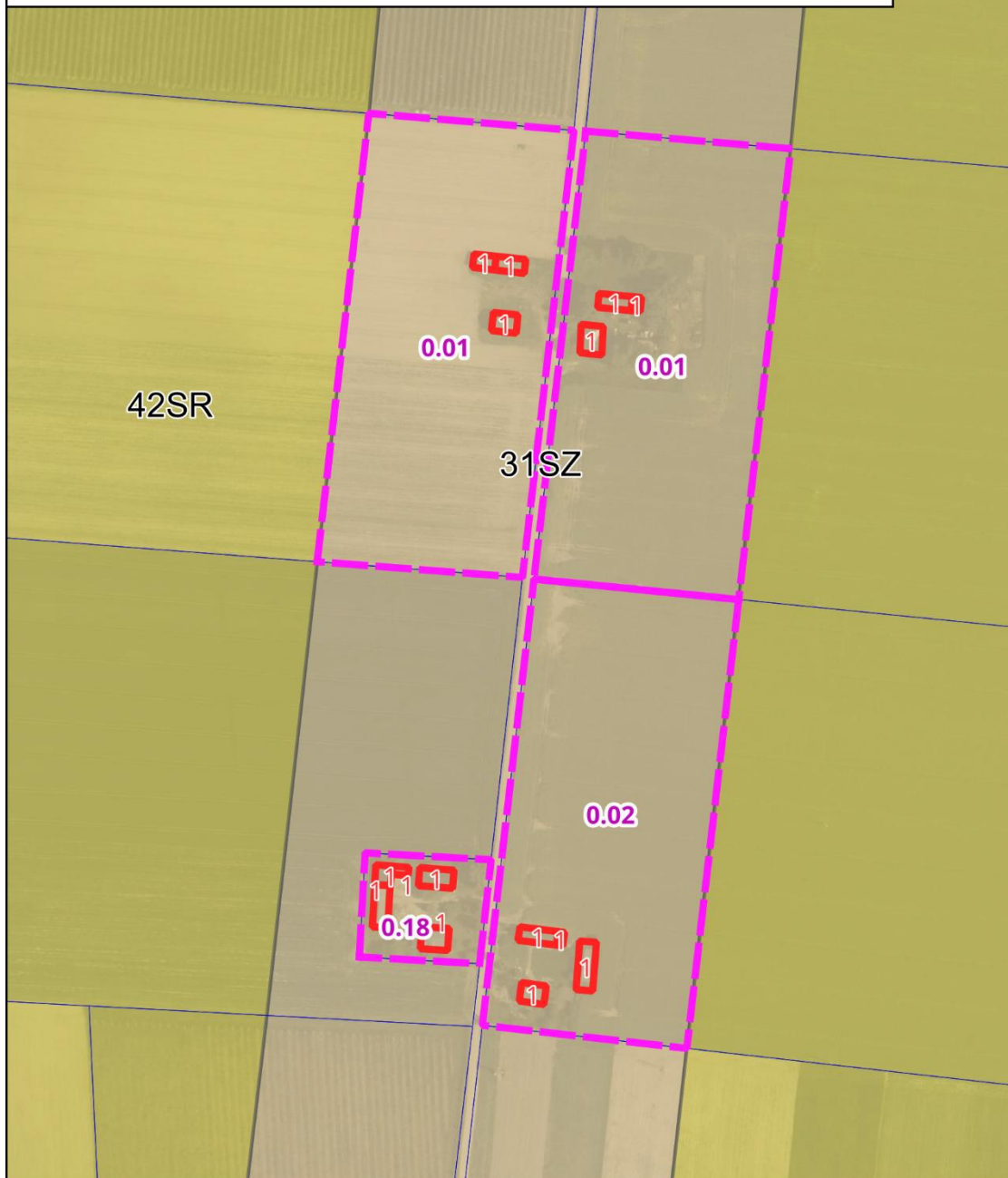
ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NR 2

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



ANALIZA NADZIEMNEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
OBSZAR ZABUDOWY ZAGRODOWEJ NR 3

- 2 ANALIZOWANE BUDYNKI WRAZ Z LICZBĄ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH
- 0.3 ANALIZOWANE DZIAŁKI BUDOWLANE WRAZ ZE WSKAŹNIKIEM INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- POZOSTAŁE DZIAŁKI



Średni wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na obszarze zabudowy zagrodowej nr 1 wyniósł 0,25, na obszarze nr 2 – 0,12, a na obszarze nr 3 – 0,06. Z kolei średni wskaźnik nadziemnej intensywności na wszystkich analizowanych obszarach zabudowy zagrodowej wyniósł 0,14.

Uznaje się zatem, iż powyższa średnia wartość wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy w terenach zabudowanych, jest wartością planowaną na terenach niezabudowanych położonych w wyznaczonych strefach SW, SJ i SZ.

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną w gminie Krośniewice obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wartość 0,7 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Krośniewice wynosi 27,4 m².

Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej	Całkowita powierzchnia użytkowa	Szacowana liczba mieszkańców	Powierzchnia	Gęstość zaludnienia
a	b=a*0,7	c=b/27,4	d	e=c/d
6 816 m ²	4 771,2 m ²	174,13	2,6367 ha	66,0 os/ha

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną w gminie Krośniewice obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Krośniewice wynosi 27,4 m².

Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej	Całkowita powierzchnia użytkowa	Szacowana liczba mieszkańców	Powierzchnia	Gęstość zaludnienia
a	b=a*0,75	c=b/27,4	d	e=c/d
3 734 m ²	2 800,5 m ²	102,21	3,4470 ha	29,7 os/ha

Poniższa tabela przedstawia szacowaną gęstość zaludnienia na obszarach z istniejącą zabudową zagrodową w gminie Krośniewice obliczoną na podstawie przedstawionych powyżej 3 analizowanych obszarów na terenie gminy. Jako współczynnik powierzchni użytkowej dla zabudowy mieszkaniowej na terenach zagrodowych przyjęto wartość 0,75 całkowitej powierzchni zabudowy. Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania przypadająca na 1 osobę w gminie Krośniewice wynosi 27,4 m².

Całkowita powierzchnia zabudowy mieszkalnej	Całkowita powierzchnia użytkowa	Szacowana liczba mieszkańców	Powierzchnia	Gęstość zaludnienia
a	$b=a*0,75$	$c=b/27,4$	d	$e=c/d$
6 127 m ²	4 595,25 m ²	167,71	9,8033 ha	17,1 os/ha

Zgodnie z §3 ust. 11 ww. rozporządzenia przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w strefach mieszkaniowych możliwe jest uwzględnienie prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami. Poniżej przedstawiono zatem prognozowane proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefach SW, SJ oraz SZ,

Strefa SW:

- funkcja usługowa: 5%,
- funkcja komunikacyjna: analizując reprezentatywne obszary gminy o chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, a także biorąc pod uwagę fakt, iż docelowa szerokość dróg wewnętrznych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędna dla zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, powinna wynosić 10m, uznaje się iż tereny te będą stanowić 10% powierzchni strefy,
- zieleń urządzone: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- **funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 78%,**

Strefa SJ:

- funkcja usługowa: 5%,
- funkcja komunikacyjna: analizując reprezentatywne obszary gminy o chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, a także biorąc pod uwagę fakt, iż docelowa szerokość dróg wewnętrznych na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezbędna dla zapewnienia im właściwej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, powinna wynosić 10m, uznaje się iż tereny te będą stanowić 10% powierzchni strefy,
- zieleń urządzone: 5%,
- infrastruktura techniczna: 2%
- zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej: 5%

- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SJ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym, iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni,

- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SJ uznano, iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 1%

- funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 71%,

Strefa SZ:

- funkcja produkcji w gospodarstwach rolnych: 5%,

- funkcja akwakultury i obsługi rybactwa: 5%,

- wielkotowarowa produkcja rolna: 5%,

- funkcja komunikacji: 5%,

- zieleń urządzone: 5%,

- infrastruktura techniczna: 2%

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy: 1%

- ogródki działkowe: związku z faktem, iż strefa SZ wyznaczona jest na obszarze wiejskim, na którym to niemal każdy właściciel nieruchomości gruntowej dysponuje powierzchnią biologicznie czynną, możliwą do zagospodarowania w formie ogrodu, uznaje się jako bardzo niskie prawdopodobieństwo realizacji funkcji ogródków działkowych, przyjmując tym samym, iż będą one stanowić nie więcej niż 1% powierzchni

- teren biogazowni: 0%,

- funkcja usługowa: 5%,

- zieleń naturalna: 5%,

- lasy i wody: w oparciu o powierzchnię użytków leśnych oraz użytków stanowiących wody śródlądowe w strefie SZ oraz przyjmując, iż ich funkcja zostanie zachowana, uznano, iż funkcja ta zajmie nie więcej niż 2%,

- funkcja mieszkaniowa w postaci zabudowy zagrodowej: 59%.

Biorąc pod uwagę, że powierzchnia terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie) w gminie Krośniewice wynosi 9,6078 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SW, 32,8833 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SJ oraz 725,5082 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SZ, wykorzystując oszacowany powyżej udział

funkcji mieszkalnej przyjmuje się powierzchnię terenów niezabudowanych (w tym luk w istniejącej zabudowie), które zostaną przeznaczone do zabudowy pod funkcję mieszkaniową na poziomie 7,4941 ha dla obszarów przyporządkowanych do strefy SW, 23,3471 ha dla obszarów SJ oraz na poziomie 428,0500 ha dla obszarów SZ. Na podstawie otrzymanych powierzchni oraz obliczonej w tabeli powyżej gęstości zaludnienia przyjmuje się, że:

- chłonność terenów SW wynosi około 495 osób,
- chłonność terenów SJ wynosi około 693 osób,
- chłonność terenów SZ wynosi około 7320 osób.

Zatem całkowita chłonność terenów mieszkaniowych w gminie Krośniewice wynosi **8 508** osób.

Następnie zgodnie, z zapisem art. 13d. ust. 2 upzp, zgodnie z którym „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach 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*” należy porównać obliczoną powyżej chłonność, z zapotrzebowaniem, opisanym w rozdziale 4.6 wynoszącym **1000** osób.

$$8\ 508/1000 \approx 851\%$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami chłonność, o której mowa powyżej, wynosi 851% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wobec czego zgodnie z brzmieniem art. 13d. ust. 3:

„3. W przypadku, gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.”

w gminie Krośniewice nie wyznacza się stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza obszarami, o których mowa w art. 13d. ust. 1

Pozostałe strefy, wymienione w art. 13c ust. 2 pkt 4 – 13 wyznaczono we wskazanych miejscach z następujących przyczyn:

Strefa usługowa – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie usługowe, w miejscach istniejącej zabudowy usługowej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa gospodarcza – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie produkcyjne lub

produkcyjno-usługowe, w miejscach istniejącej zabudowy produkcyjnej oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa produkcji rolniczej - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie rolnicze z dopuszczeniem realizacji budynków związanych z tą funkcją.

Strefa infrastrukturalna - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały funkcję terenów infrastruktury technicznej, w miejscach istniejącej zabudowy związanej z infrastrukturą techniczną oraz zgodnie z wnioskami mieszkańców.

Strefa zieleni i rekreacji - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały przeznaczenie na funkcję ogrodów działkowych, zieleni parkowej, parku itp.

Strefa cmentarzy - zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały funkcję cmentarzy.

Strefa górnictwa – zgodnie z zasadą ciągłości planowania została wyznaczona w terenach, w których obowiązujące plany miejscowe ustalały funkcję górnictwa i wydobywania oraz na obszarach terenów i obszarów górniczych.

Strefa otwarta – została wyznaczona na pozostałych terenach. Obejmuje głównie tereny lasów, łąk, pastwisk oraz obniżeń dolinnych.

Strefa komunikacyjna - zgodnie z zasadą ciągłości planowania, a także istniejącymi ciągami infrastruktury komunikacyjnej, została wyznaczona w ramach dróg krajowych, drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych, a także terenów kolejowych w granicach działek należących do zarządców powyższych terenów.

2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

W związku z pełnym pokryciem obszaru gminy i miasta Krośniewice obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dopuszczeniem w nich zabudowy mieszkaniowej na znacznej większości obszaru gminy, w planie ogólnym nie wyznacza się obszaru uzupełnienia zabudowy, ze względu na brak potrzeby wyznaczania nowych terenów mieszkaniowych.

W planie ogólnym gminy Krośniewice nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym: gminny katalog stref planistycznych (profil funkcjonalny stref planistycznych, 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 oraz 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)

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 terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SW	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenu handlu wielkopowierzchniowego. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego nie jest obligatoryjne przyjęcie wszystkich terenów dopuszczonych w profilu dodatkowym.	1,5	16	35	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. W miejscach, gdzie jest brak terenów o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych, wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego podobnych terenów.
2SW – 6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód		1,5	16	35	30	
7SW – 11SW			0,8	12	60	30	
12SW			1,5	16	35	30	
13SW – 15SW			1,5	14	50	25	
16SW			1,2	14	35	30	
17SW			1,5	14	50	25	
18SW			1,5	14	50	5	
19SW			0,8	12	35	30	
20SW			teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,0	16	40	
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 terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu	0,8	10	40	25	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W miejscach, gdzie obowiązujący plan miejscowy nie określał wszystkich wskaźników, przyjęto je na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego podobnych terenów.
2SJ - 3SJ			0,4	9	35	30	
4SJ			0,4	9	35	30	
5SJ			0,8	12	60	30	

6SJ – 11SJ	dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego nie jest obligatoryjne przyjęcie wszystkich terenów dopuszczonych w profilu dodatkowym.	0,8	12	35	30	
12SJ		0,8	12	60	30	
13SJ – 15SJ		0,8	12	60	30	
16SJ – 19SJ		0,8	12	35	30	
20SJ		0,8	12	60	30	
21SJ		1,2	14	35	30	

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 terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SZ – 4SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego nie jest obligatoryjne przyjęcie wszystkich terenów dopuszczonych w profilu dodatkowym.	0,3	10	50	30	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W miejscach, gdzie obowiązujący plan miejscowy nie określał wszystkich wskaźników, przyjęto je na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego podobnych terenów.
5SZ – 12SZ			0,7	10	35	30	
13SZ – 33SZ			0,8	12	60	30	
34SZ – 35SZ			0,8	15	70	30	
36SZ – 41SZ			0,8	12	60	30	
42SZ			0,8	10	60	30	
43SZ – 71SZ			0,8	12	60	30	

SU - strefa usługowa

Profil podstawowy - teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna	maksymalna wysokość	maksymalny udział	minimalny udział powierzchni	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
-------------------	------------------	--	----------------------	---------------------	-------------------	------------------------------	--

			intensywność zabudowy	zabudowy [m]	powierzchni zabudowy [%]	biologicznie czynnej [%]	
1SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego nie jest obligatoryjne przyjęcie wszystkich terenów dopuszczonych w profilu dodatkowym.	1,5	20	50	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W miejscach, gdzie obowiązujący plan miejscowy nie określał wszystkich wskaźników, przyjęto je na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego podobnych terenów.
2SU			1,5	12	50	10	
3SU			1,5	12	40	30	
4SU			1,4	14	40	30	
5SU			1,2	12	70	30	
6SU			1,2	12	35	30	
7SU			0,8	6	40	25	
8SU – 10SU			1,2	14	35	30	
11SU			0,2	5	20	30	
12SU – 13SU			1,2	14	35	30	
14SU			1,2	14	40	30	
15SU			0,5	25	40	30	
16SU			1,0	16	50	30	
17SU			0,8	10	40	20	
18SU			1,2	12	50	30	
19SU			1,2	12	60	30	
20SU			1,2	9	40	30	
21SU – 22SU			1,2	12	60	30	
23SU			1,2	14	35	30	
24SU-30SU			1,2	12	60	30	
31SU	1,2	14	35	30			
32SU	1,2	10	35	30			
33SU – 35SU	1,2	14	35	30			

36SU			0,6	10	40	30	
37SU – 41SU			1,2	12	60	30	
42SU			1,2	14	35	30	
43SU			1,2	12	60	30	
44SU			1,2	12	40	30	
45SU			1,5	14	50	25	
46SU			1,2	14	35	30	
47SU – 49SU			1,2	12	60	30	
50SU – 51SU			1,5	14	50	25	
52SU			0,8	12	35	40	
53SU			1,5	14	50	25	
54SU – 56SU			1,2	12	60	30	
SP - strefa gospodarcza							
Profil podstawowy - teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym. Na etapie sporządzenia planu miejscowego nie	1,0	16	40	10	Zgodnie z zasadą ciągłości planowania wszystkie wskaźniki przyjęto zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W miejscach, gdzie obowiązujący plan miejscowy nie określał wszystkich wskaźników, przyjęto je na poziomach zbliżonych do stanu istniejącego podobnych terenów.
2SP – 3SP			3,0	16	70	5	
4SP			0,8	10	50	20	
5SP			0,8	15	70	20	
6SP			3,0	16	70	5	
7SP – 11SP			1,0	16	40	10	
12SP			0,8	15	70	20	

13SP	jest obligatoryjne przyjęcie wszystkich terenów dopuszczonych w profilu dodatkowym.	1,0	16	40	10
14SP		3,0	16	70	5
15SP		1,0	16	40	10
16SP		2,0	16	70	10
17SP		1,2	12	40	20
18SP		1,2	14	35	20
19SP		0,8	12	60	20
20SP		1,0	16	40	10
21SP		0,8	12	60	20
22SP		0,8	15	70	20
23SP		0,8	12	60	20
24SP		3,0	16	70	20
25SP		0,8	15	70	20
26SP		0,8	15	70	20
27SP		1,2	12	30	20
28SP	0,8	12	60	20	

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 terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak	0,2	7	20	30	Wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do wskaźników przyjętych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych.
2SR – 4SR			0,2	10	50	30	
5SR			1,0	12	50	20	
6SR – 9SR			0,8	15	70	30	
10SR – 11SR			0,8	12	60	30	

12SR	naturalnej, teren lasu, teren wód	spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.	0,8	15	70	30	
13SR			1,0	12	50	20	
14SR			0,2	10	50	30	
15SR – 16SR			0,8	12	60	30	
17SR			0,8	15	70	30	
18SR – 42SR			0,8	12	60	30	
43SR			0,2	10	50	30	
44SR			0,8	12	60	30	
45SR			0,8	15	70	30	
46SR			0,2	10	50	30	
47SR			0,3	12	30	30	
48SR – 55SR			0,8	12	60	30	
SI - strefa infrastrukturalna							
Profil podstawowy - teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	-	-	-	20	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do wskaźników przyjętych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych.
2SI			-	-	-	1	
3SI			-	-	-	5	
4SI – 10SI			-	-	-	20	
11SI			-	-	-	1	
12SI – 14SI			-	-	-	20	
15SI			-	-	-	5	
16SI			-	-	-	20	

17SI			-	-	-	20	
18SI			-	-	-	20	
19SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenu lasu i terenu wód. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	3	25	70	5	Wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do wskaźników przyjętych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych.
20SI			3	25	70	10	
21SI			3	25	70	20	

SN - strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy - teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	-	-	-	25	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Wszystkie wskaźniki ustalono na poziomach zbliżonych do wskaźników przyjętych w realizowanych w ostatnich latach planach miejscowych.
2SN			-	-	-	50	
3SN			-	-	-	30	
4SN – 19SN			-	-	-	50	

SC - strefa cmentarzy

Profil podstawowy - teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SC – 5SC	teren usług kultu religijnego, teren usług	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności,	-	-	-	30	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest

	handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym					obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został wyznaczony na podstawie 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.
SG - strefa górnictwa							
Profil podstawowy - teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej							
Oznaczenie terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SG – 2SG	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
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 terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SO – 51SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej,	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości

	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	dodatkowym, z wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.					zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
52SO – 61SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym	-	-	-	-	
62SO	teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyjątkiem terenów elektrowni wiatrowej. Tereny elektrowni wiatrowych nie mogą zostać dopuszczone ze względu na brak spełnienia w tych strefach wymogów, o których mowa w art. 4 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.	-	-	-	-	
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 terenu	Profil dodatkowy	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych funkcji w profilu dodatkowym	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalna wysokość zabudowy [m]	maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]	Uzasadnienie przyjęcia poszczególnych wskaźników
1SK	teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się	-	-	-	-	Zgodnie z art. 13e. ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest obligatoryjne dla przyjętej strefy wprowadzanie

		<p>za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyłączeniem funkcji chronionych przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust.2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.</p> <p>Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.</p>						<p>wskaźników wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.</p>
2SK – 7SK	<p>teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód</p>	<p>Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.</p> <p>Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.</p>						
8SK	<p>teren drogi zbiorczej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód</p>	<p>Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym, z wyłączeniem funkcji chronionych przed hałasem, o których mowa w art. 113 ust.2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z przepisami wykonawczymi. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile</p>						

		<p>funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.</p> <p>Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.</p>				
9SK – 19SK	<p>teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód</p>	<p>Ze względu na niemożliwe do przewidzenia oczekiwania i potrzeby lokalnej społeczności, jakie mogą pojawić się w przyszłości, uznaje się za zasadne dopuszczenie wszystkich funkcji możliwych do wskazania w profilu dodatkowym. Nie przewiduje się, by ustalone w planie ogólnym dodatkowe profile funkcjonalne wywołały kolizję z profilem podstawowym.</p> <p>Na etapie sporządzenia planu miejscowego, będącego dokumentem o większym stopniu szczegółowości, wybrane zostaną spośród dopuszczonych profili odpowiednie rodzaje przeznaczeń terenów.</p>				

4. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b:

4.1. wynikających ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia Rozwoju Gminy Krośniewice została uchwalona uchwałą nr LXIII/382/22 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 22 listopada 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Krośniewice na lata 2023 – 2030 wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko. Dokument ten m. in. stawia cele rozwoju miasta oraz identyfikuje najważniejsze problemy występujące w niej. Zadeklarowana misja rozwojowa gminy brzmi: „W 2030 roku Gmina Krośniewice jest miejscem zapewniającym mieszkańcom wysoki poziom życia, otwartym dla inwestorów z dobrze rozwiniętą infrastrukturą społeczno - techniczną i rekreacyjną. Dbą o swoje środowisko przyrodnicze oraz kulturywuje dziedzictwo kulturowe”.

Strategia rozwoju miasta wytycza następujące cele strategiczne:

- Wymiar społeczny: Atrakcyjne warunki do zamieszkania,
- Wymiar gospodarczy: Wzmocniony potencjał inwestycyjny i promocja dziedzictwa lokalnego,
- Wymiar przestrzenny (środowisko i infrastruktura): Zrównoważony ład przestrzenny oraz czyste środowisko naturalne.

Ustalenia planu ogólnego realizują wytyczone cele głównie poprzez wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkalną w sposób skoncentrowany przy uwzględnieniu rozmieszczenia istniejącej zabudowy, co będzie ułatwiać zapewnienie przez miasto mieszkańcom dostępu do usług użyteczności publicznej, w tym szkół. Plan ogólny wyznacza również liczne strefy zieleni naturalnej, które pełnić będą funkcje parków, zieleńców i innych terenów zieleni miejskiej służących odpoczynkowi i rekreacji mieszkańców. Ponadto plan ogólny wyznacza nowe strefy usługowe i gospodarcze, które przyczynią się do rozwoju gospodarczego miasta, mogą przyczynić się do zwiększania konkurencyjności lokalnych przedsiębiorstw i wpłynąć na wzrost atrakcyjności lokalnego rynku pracy i zapewnienie nowych miejsc pracy. W celu osiągnięcia jak najwyższej jakości obecnych terenów naturalnych wyznacza się w planie ogólnym strefy otwarte.

Gmina Krośniewice nie dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2023.1688).

4.2. wynikających z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa łódzkiego przyjętego uchwałą nr LV/679/18 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” obszar gminy Krośniewice został zakwalifikowany do Kutnowsko – Skierniewickiego

rolniczego obszaru funkcjonalnego. Charakteryzuje się on dobrze prosperującym rolnictwem, zdolnym do pełnienia funkcji żywicielskiej i zapewnienia bezpieczeństwa żywnościowego. Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w większości gmin Obszaru należy do najwyższych w województwie. Obszar charakteryzuje również wysoka kultura rolna i rozwinięte towarowe rolnictwo, co pozwala na osiąganie wysokich wyników produkcyjnych w skali kraju.

Do najważniejszych wyzwań rozwojowych Obszaru należą: brak rynków hurtowych produktów rolnych, niekorzystna struktura agrarna i powolne zmiany w tym zakresie, chociaż na tle województwa obszar charakteryzuje się znacznym udziałem gospodarstw dużych (powyżej 15,0 ha), duże rozproszenie działek rolnych, warunki wodne, w tym deficyt wody, problem suszy i mocno ograniczone możliwości retencji naturalnej, zjawisko stepowienia oraz nasilające się ekstremalne zjawiska pogodowe.

Wśród celów strategicznych dla tego terenu wymieniono wspieranie działań na rzecz:

- rozwoju szkolnictwa wyższego o zasięgu ponadregionalnym oraz specjalistycznego szkolnictwa zawodowego na poziomie średnim o profilu rolniczym;
- wspierania powstawania i działalności organizacji producentów rolnych;
- rozwoju sieci współpracy między sferą naukowo-badawczą a samorządem rolniczym i producentami rolnymi oraz przedsiębiorstwami przetwórstwa rolno-spożywczego i innymi;
- utworzenia rynków hurtowych produktów rolnych;
- agrobiznesu międzynarodowego;
- produkcji biogazu i biopaliw na bazie produktów rolnych i pochodzących z gospodarki leśnej oraz odpadów pochodzących z produkcji rolnej, leśnej i przetwórstwa rolno - spożywczego;
- zwiększenia retencji wód oraz rozwoju i modernizacji systemów melioracji wodnej;
- inicjowania i wspierania procesów scalania gruntów rolnych i leśnych;
- zwiększenia dostępności transportowej zewnętrznej i wewnętrznej;
- rozwoju ponadregionalnych powiązań funkcjonalno-przestrzennych z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego.

Ustalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Krośniewice realizują w możliwym zakresie cele strategiczne Kutnowsko – Skierniewickiego rolniczego obszaru funkcjonalnego, a także podejmują się wyzwania zwalczania problemów Kutnowsko – Skierniewickiego rolniczego obszaru funkcjonalnego. Strefy planistyczne dopuszczające zabudowę wyznaczone zostały uwzględniając rozmieszczenie istniejącej zabudowy i sieci infrastruktury technicznej, dzięki czemu sprzyja się osiągnięciu ładu przestrzennego oraz ogranicza się powstawanie nowej zabudowy na terenach pozbawionych dostępu do mediów. Zachowuje się przez to w stanie naturalnym tereny o wysokich walorach przyrodniczych, w tym obniżenia dolinne. Ponadto plan ogólny wyznacza w dogodnych lokalizacjach nowe tereny aktywności gospodarczej,

zaspokajając potrzeby inwestorów oraz wykorzystując atrakcyjność obszaru dla prowadzenia działalności gospodarczej, będący ważnym potencjałem rozwojowym gminy.

4.3. wynikających ze znajdujących się na terenie opracowania:

a. form ochrony przyrody oraz ich otulin

Jedyną formą ochrony przyrody na obszarze gminy jest pomnik przyrody.

Pomnik przyrody

Zgodnie z rejestrem form ochrony przyrody prowadzonym przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi na terenie gminy Krośniewice ustanowiono następujący pomnik przyrody:

- Jednoobiektowy pomnik przyrody - Lipa drobnolistna - *Tilia cordata* o wysokości 19m, ustanowiony zgodnie z Orzeczeniem Wojewody Płockiego nr 7 z dnia 27 listopada 1976 r., zlokalizowany w obrębie Głaznów.

Potrzeba ochrony Pomnika Przyrody została w planie ogólnym uwzględniona poprzez wyznaczenie na jego obszarze strefy zieleni i rekreacji. Zatem ustalenia planu ogólnego nie stanowią zagrożenia dla egzystencji pomnika przyrody.

b. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla racjonalnego planowania przestrzennego na obszarach zagrożonych powodzią, a tym samym dla ograniczania negatywnych skutków powodzi. Obszary zagrożone powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 1 % i 10 %, stanowią tzw. obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z Informatycznym Systemem Osłony Kraju w gminie Krośniewice wezbrania powodziowe tyczą się głównie rzeki Ochni, płynącej wzdłuż północno-wschodniej granicy gminy. Na obszarze wzdłuż koryta tej rzeki występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią od rzek (Q 1% oraz Q 10%). W ich granicach wyznaczono w planie ogólnym strefę otwartą, gdzie w profilu dodatkowym dopuszcza się jedynie tereny zieleni urządzonej oraz tereny związane z odnawialnymi źródłami energii.

Zasięgi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Na terenie gminy Krośniewice nie są zlokalizowane wały przeciwpowodziowe.

c. obszarów gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Urządzeniami melioracji wodnych są:

rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenaże, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych.

Gmina Krośniewice jest gminą o wysokim stopniu melioracji terenów. Konieczność odwodnień dla potrzeb rolniczego użytkowania gleb spowodowała, że większość gminy została zmeliorowana siecią drenarską melioracji szczegółowej. Na obszarze gminy Krośniewice występują ciek naturalne, rowy melioracyjne oraz sieć drenarska na terenach upraw polowych i użytków zielonych.

Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację kubaturowej zabudowy nierolniczej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w grunty zmeliorowane.

Obszary zmeliorowane zostały przedstawione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

d. terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy

Na obszarze gminy Krośniewice nie stwierdzono obszarów narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

e. stref ochronnych ujęć wody

W gminie zlokalizowane są 2 ujęcia wody należące do gminy Krośniewice: w Krośniewicach i w Nowe (Nowe – Szubsk). Ujmowana woda pochodzi z utworów czwartorzędowych.

Strefy ochrony sanitarnej bezpośredniej ujęć w pełni zamykają się w granicach działek stacji wodociągowych, na której są zlokalizowane ujęcia. Ujęcia nie mają ustanowionych stref ochrony pośredniej.

W granicach terenów ochrony bezpośredniej wyznaczono w planie ogólnym strefy, które w ramach profilu dodatkowego terenu dopuszczają m.in. teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

f. obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Krośniewice nie wyznaczono stref ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

g. terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Krośniewice znajdują się 4 obszary i tereny górnicze:

- Zieleniew EKO BUD,
- Zieleniew I,
- Godzięby - 1,
- Godzięby – 2.

Nie ma wyznaczonych filarów ochronnych.

Wszystkie obszary i tereny górnicze znalazły się w granicach wyznaczonej w planie ogólnym strefie górniczej.

h. udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji

Na terenie gminy Krośniewice znajdują się 6 złóż kopalin kruszywa naturalnego:

- Zieleniew EKO BUD,
- Zieleniew I,
- Godzięby,
- Godzięby - 1,
- Godzięby - 2,
- Godzięby - 3.

W granicach złóż surowców wyznaczono w planie ogólnym strefę górnictwa.

Lokalizacja złóż surowców została przedstawiona w załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

i. obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Krośniewice nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

j. zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Krośniewice znajdują się obiekty objęte prawną ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego. Należą do nich:

Bielice:

- zespół dworski, nr rej.: 497 z 22.05.1979:
- dwór

- park
- granice ochrony konserwatorskiej – 150 m od granic parku.

Cygany:

- zespół dworski, nr rej.: 517 z 28.07.1979:
- dwór
- założenie ogrodowo-parkowe.

Głaznów:

- zespół dworski, nr rej.: 490 z 10.04.1979:
- dwór
- oficyna
- park
- strefa ochrony konserwatorskiej – 150 m od granic parku.

Głogowa:

- zespół dworsko-parkowy, nr rej.: 648 z 29.08.1994:
- dwór
- park
- ogrodzenie z bramą wjazdową
- strefa ochrony konserwatorskiej – 150 m od granic parku.

Krośniewice:

- kościół p.w. Wniebowzięcia NMP, Pl. Wolności, nr rej.: 471 z 14.11.1978
- dzwonnica przy kościele par., nr rej.: j.w.
- mur cmentarny + strefa ochrony w granicach muru, nr rej.: j.w.
- zespół pałacowy, ul. Toruńska:
- pałac, nr rej.: 409 z 11.07.1967
- park, nr rej.: 410 z 11.07.1967

- oranżeria, nr rej.: 472 z 14.11.1978
- kordegarda, nr rej.: 472 z 14.11.1978
- dawny zajazd z wozownią, nr rej.: 346 z 11.07.1967
- układ przestrzenny Krośniewickiej Kolei Dojazdowej, nr rej.: A/31 dec. l.dz.5340-32/98 z 28.12.1998 (teren d. woj. płockiego) oraz WUOZ-640/264/2006 z 10.10.2006 (odcinek Sierpów – Ozorków)
- zespół budynków Krośniewickiej Kolei Dojazdowej, nr rej. A/264 z 25.01.2016
- budynek montowni parowozów, ul. Kolejowa 2-20
- budynek odlewni i kuźni, ul. Kolejowa 2-20
- budynek warsztatów (hale maszyn nr 1 i 2), ul. Kolejowa 2-20
- budynek rozdzielni elektrycznej, ul. Kolejowa 2-20
- budynek ustępów, ul. Kolejowa 2-20
- budynek warsztatowy (wagonownia), ul. Kolejowa 2-20
- budynek mieszkalny, ul. Kolejowa 4
- budynek kolejowej wodociągowej wieży ciśnień, ul. Kolejowa 2-20
- budynek parowozowni, ul. Kolejowa 2-20
- nieruchomości gruntowe dz. nr ew. 7/5 oraz 7/7, obręb Krośniewice
- dom, ul. Kutnowska 2, nr rej.: 384 z 31.05.1967

Nowe:

- kościół par. p.w. św. Floriana, nr rej.: 415 z 18.07.1967
- dzwonnica kościoła par., nr rej.: 416 z 18.07.1967

Skłóty:

- zespół dworski, nr rej.: 498 z 23.05.1979:
 - dwór
 - park z pozostałością sadu orzechowego
 - strefa ochrony konserwatorskiej – 150 m od granic parku.

Na terenach gminy Krośniewice nie ma obszarów i obiektów objętych lub planowanych do objęcia ochroną konserwatorską poprzez wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii lub park kulturowy.

Gminna ewidencja zabytków gminy Krośniewice została sporządzona i zatwierdzona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w 2021 r. Ujęte są w niej 133 obiekty.

Potrzeba ochrony zabytków została w planie ogólnym uwzględniona poprzez:

- wyznaczenie odrębnych stref usługowych w miejscach położenia zabytkowych kościołów,
- wyznaczenie stref zieleni i rekreacji dla parków zabytkowych.

Pozostałe obiekty, do których zaliczają się m. in. zabytkowe domy, zagrody i wille, które są położone na działkach prywatnych znalazły się w granicach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową lub usługowej.

W obszarze gminy Krośniewice zostały ujawnione stanowiska archeologiczne, zidentyfikowane w ramach „Archeologicznego Zdjęcia Polski” (AZP) oraz późniejszych badań archeologicznych. Łącznie na terenie gminy zlokalizowano 213 stanowisk archeologicznych. Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków. W odległości 30 metrów od granicy stanowisk archeologicznych, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Jednak sama obecność stanowiska archeologicznego nie jest bezwzględną barierą dla realizacji inwestycji i z tego powodu ich obecność, nie przekłada się w sposób bezpośredni na zasięgi poszczególnych stref.

W obszarze gminy Krośniewice nie znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską jako dobra kultury współczesnej.

Występujące na terenie gminy formy ochrony dziedzictwa kulturowego przedstawione są na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

k. obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych

W gminie Krośniewice nie występują pomniki zagłady, o których mowa w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

l. terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W obrębie gminy Krośniewice zostały ustanowione tereny zamknięte ze względu na bezpieczeństwo i obronność państwa, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne. Na ich terenie jest zlokalizowana prowadząca w kierunku wschód-zachód magistrala kolejowa relacji Poznań – Kutno – Warszawa. W północno-wschodniej części gminy przebiega linia kolejowa relacji Włocławek – Kutno – Łódź.

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z zapisów ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzenia i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

Znajdujące się na terenie opracowania tereny zamknięte kolejowe zostały uwzględnione poprzez ich włączenie do strefy komunikacyjnej. W ich bezpośrednim sąsiedztwie natomiast nie wyznaczono stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, z wyjątkiem terenów wskazanych w już obowiązujących planach miejscowych.

Ponadto w granicach administracyjnych gminy Krośniewice zlokalizowany jest teren zamknięty resortu obrony narodowej (teren zamknięty znajdujący się pod poz. 1031 w załączniku do decyzji Nr 187/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 22 grudnia 2025 r. zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2025 r. poz. 226)). Strefy planistyczne w planie ogólnym Miasta i Gminy Krośniewice sąsiadujące z ww. terenem zamkniętym zostały wyznaczone biorąc pod uwagę sposób użytkowania i występujący na tym obszarze hałas oraz ograniczając możliwość wystąpienia konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i zapewniając stronie wojskowej niezakłóconą eksploatację tego terenu zamkniętego.

m. obszarów ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania, które zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska, tworzy się dla zakładu lub innego obiektu w przypadku, gdy z postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, z analizy porealizacyjnej lub przeglądu ekologicznego wynika, że mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą być dotrzymane standardy jakości środowiska, wymagane obowiązującymi przepisami.

n. obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W obszarze gminy Krośniewice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

o. obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji

W gminie Krośniewice nie występują obecnie obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji. W dniu 5 marca 2026 r. Rada Miejska w Krośniewicach podjęła uchwałę nr XXXI/173/2026 w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Krośniewic oraz uchwałę nr XXXI/174/2026 w sprawie opracowania Gminnego Programu rewitalizacji dla miasta i gminy Krośniewice. Zakończone zostały konsultacje społeczne

dotyczące wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji (stan na dzień 19.03.2026 r.), podczas których nie wpłynęły żadne uwagi.

p. obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją

Dla terenu gminy Krośniewice nie wyznaczono w drodze uchwały obszarów cichych w aglomeracji ani poza aglomeracją.

q. gruntów rolnych stanowiące użytki rolne klas I–III oraz gruntów leśnych

Większa część gminy posiada bardzo dobre warunki glebowe. Gmina Krośniewice charakteryzuje się bardzo wysokim udziałem gleb klasy II, III, IIIa i IIIb (łącznie około 63%), czyli gleb bardzo dobrych, dobrych i średnio dobrych. Nie występują tu gleby klasy I.

Jakość użytków rolnych w gminie wyrażona za pomocą wskaźnika bonitacji gleb przedstawia się następująco:

- Klasa II – 706 ha (13,42 %),
- Klasa III - 4696 ha (49,6 %),
- klasa IV – 2344 ha (24,7 %),
- klasa V – 781 ha (8,2 %),
- klasa VI – 172 ha (1,8 %).

Większość powierzchni gruntów rolnych klas I-III została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej lub strefy produkcji rolniczej. W pozostałych przypadkach zostały przyporządkowane do stref budowlanych na obszarach, na których zabudowa mieszkalna była wyznaczona w obowiązujących planach miejscowych.

Obszar gminy Krośniewice charakteryzuje się niskim poziomem lesistości - jest to ok. 3%. Lasy nie tworzą większych kompleksów, lecz występują wyspowo.

Na obszarze gminy Krośniewice nie występują lasy objęte ochroną prawną (tzw. lasy rezerwatowe, wchodzące w skład parków narodowych oraz leśnych rezerwatów przyrody). Lasy pod względem ekologicznym mają nieoceniony udział w utrzymaniu równowagi ekosystemów, zachowania różnorodności gatunkowej i genetycznej stwarzając schronienie dla zwierząt. Mają one również znaczenie w ochronie bilansu wodnego obszaru gminy, poprawy jakości powietrza oraz ochrony gleb.

W celu ochrony istniejących lasów większość ich powierzchni została przyporządkowana w planie ogólnym do stref otwartych.

r. zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Według danych na dzień 31.12.2024 r. udostępnianych przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska oraz według danych na dzień 01.10.2025 r. udostępnianych przez Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi na terenie gminy Krośniewice nie występują żadne zakłady o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s. obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

W związku z lokalizacją gminy Krośniewice w centralnej części Polski, nie występują na jej terenie obszary pasa nadbrzeżnego, w tym również obszary pasa technicznego.

4.4. wynikających z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Infrastruktura społeczna

W mieście Krośniewice znajduje się Urząd Miejski, Bank Spółdzielczy, Komisariat Policji. Na terenie gminy znajdują się 4 placówki oświatowe: Miejskie Przedszkole w Krośniewicach, ul. Adama Mickiewicza 2, Szkoła Podstawowa nr 1 w Krośniewicach, ul. Łęczycka 17, Szkoła Podstawowa im. gen. Władysława Andersa w Nowem (z oddziałami przedszkolnymi), Nowe 36, Liceum Ogólnokształcące w Krośniewicach, ul. Łęczycka 17.

W zakresie ochrony zdrowia w gminie Krośniewice usługi świadczą: 3 niepubliczne przychodnie oraz 3 apteki. Na terenie miasta Krośniewice usytuowana jest Podstacja Pogotowia Ratunkowego w Kutnie, pełniąca całodobowe dyżury. Posiada jedną karetkę na obszar gminy.

Działalność kulturalną prowadzą placówki: Gminne Centrum Kultury, Sportu i Rekreacji w Krośniewicach oraz Muzeum im. Jerzego Dunin – Borkowskiego. W skład Gminnego Centrum Kultury wchodzi biblioteka publiczna, ośrodek kultury, stadion miejski, hala sportowa oraz świetlice wiejskie. Poza tym, usługi z zakresu kultury świadczą w gminie: biblioteka w Krośniewicach oraz świetlice wiejskie w Kajewie, Pomarzanach, Kopach, Teresinie, Wymysłowie, Wychnach, Bielicach, Woli Nowskiej, Miłosnej, Szubsku Dużym, Ostałowie, Frankach i Nowem. Funkcjonująca w Krośniewicach w ramach Gminnego Centrum Kultury, Sportu i Rekreacji hala sportowa dysponuje boiskami do gry w piłkę ręczną, koszykówkę, siatkówkę i tenisa ziemnego, a także pomieszczeniami do treningu w tenisa stołowego i siłownią. Przystosowana jest zarówno do obsługi imprez sportowych, jak i innych – kulturalno-rozrywkowych.

Większość ww. obiektów infrastruktury społecznej została w planie ogólnym przypisana strefom usługowym.

Infrastruktura transportowa

Przez gminę przebiegają dwie drogi krajowe, na których odbywa się ruch tranzytowy. W kierunku północ - południe biegnie droga krajowa nr 91 relacji Gdańsk – Łódź - Katowice, w kierunku wschód – zachód – droga krajowa nr 92 relacji Poznań – Warszawa. Obie są sklasyfikowane jako drogi główne ruchu przyspieszonego (klasy GP), o przekroju jedno jezdniowym. Oprócz dróg krajowych układ komunikacyjny dróg publicznych gminy tworzą: droga wojewódzka nr 581, drogi powiatowe oraz drogi gminne oraz lokalna sieć dróg wewnętrznych (o różnych parametrach) w formie dróg ogólnodostępnych, pełniących funkcje dróg dojazdowych do terenów zabudowanych oraz gruntów rolnych i leśnych. Pod koniec 2009 r. została oddana do użytku obwodnica miasta w ciągu dróg krajowych, co rozwiązało jeden z największych problemów Krośniewic - nadmierny hałas i zanieczyszczenie powietrza wywoływane ruchem samochodowym przekraczającym 26 000 pojazdów/dobę.

Przez centralną część gminy, w kierunku wschód-zachód przebiega magistrala kolejowa relacji Poznań – Kutno – Warszawa. Dwa przystanki kolejowe (Krzewie i Nowe Kutnowskie) znajdujące się w granicach gminy umożliwiają podróż m. in. do Kutna, gdzie znajduje się dworzec kolejowy oraz dworzec komunikacji autobusowej międzymiastowej. W północno-wschodniej części gminy przebiega linia kolejowa relacji Włocławek – Kutno – Łódź. Zgodnie z Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U z 2024 poz. 697 z późn. zm.) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m.

Linia kolejowa oraz drogi krajowe i droga wojewódzka zostały włączone w planie ogólnym do strefy komunikacyjnej.

Infrastruktura techniczna

Źródłem zaopatrzenia miasta i gminy Krośniewice w wodę są wody podziemne występujące w utworach czwartorzędowych, ujmowane za pośrednictwem studni głębinowych. Znajduje się tutaj również gminna oczyszczalnia ścieków w Pawlikowicach. Na terenie gminy w miejscowości Franki istnieje składowisko odpadów komunalnych.

Przez obszar gminy przebiega linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 220 kV relacji Konin – Sochaczew oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Kutno - Kłodawa.

Przez teren Gminy Krośniewice przebiega trasa rurociągu paliwowego o średnicy DN 400 relacji: Płock – Ostrów Wielkopolski. Wzdłuż trasy rurociągu obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 30 m t.j. Po 15 m od osi rurociągu w każdą stronę.

Istotnym uwarunkowaniem dla zagospodarowania przestrzennego gminy są elektrownie wiatrowe zlokalizowane na terenie gminy Krośniewice oraz sąsiedniej gminy Nowe Ostrowy. Na terenie gminy Krośniewice funkcjonują obecnie trzy turbiny wiatrowe, a w gminie Nowe Ostrowy jedna w najbliższym sąsiedztwie gminy Krośniewice. Zgodnie z ustawą o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych minimalna odległość elektrowni wiatrowej od zabudowy mieszkaniowej wynosi obecnie 700 m. W związku z tym część obszaru gminy

Krośniewice, znajduje się w zasięgu oddziaływania istniejących turbin wiatrowych zlokalizowanych na terenie gminy Krośniewice i gminy Nowe Ostrowy.

Obiekty infrastruktury technicznej zostały ujęte w ramach strefy infrastrukturalnej – SI. Ponadto infrastruktura techniczna jest dopuszczona w pozostałych strefach planistycznych w ramach profilu podstawowego o powierzchni nie większej niż 5000 m², zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

4.5. wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego uchwalony 15 kwietnia 2025 r. (Uchwała nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa łódzkiego) nie wyróżnia na terenie gminy Krośniewice krajobrazów priorytetowych. W związku z tym, w przedmiotowym dokumencie dla gminy Krośniewice nie zostały określone żadne rekomendacje ani wnioski.

Fragment gminy przy jej wschodniej granicy, zlokalizowany w rejonie doliny rzeki Ochni znajduje się w granicach obszaru rekomendowanego do przeprowadzenia analiz w kierunku możliwości objęcia formą ochrony przyrody – proponowane utworzenie nowego Obszaru Chronionego Krajobrazu Ochni - Głogowianki.

Audyt krajobrazowy województwa łódzkiego identyfikuje na terenie gminy Krośniewice następujące krajobrazy:

- Krajobraz wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości,
- Krajobraz wiejski z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk,
- Krajobraz podmiejski i osadniczy – zespoły pałacowo – parkowe i klasztorne oraz inne komponowane układy architektury, zieleni i wód,
- Krajobraz miejski – miejscowości z zachowanym układem historycznym,
- Krajobraz leśny z przewagą siedlisk lasowych.

W związku z niewystępowaniem na terenie Miasta i Gminy Krośniewice krajobrazów priorytetowych ani obszarów chronionych, zapisy Audytu Krajobrazowego województwa łódzkiego nie wpływają na wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym Miasta i Gminy Krośniewice.

4.6. wynikających z opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – prawo ochrony środowiska

Głównym celem opracowania ekofizjograficznego jest kompleksowa ocena środowiska przyrodniczego na potrzeby planowania przestrzennego. Obowiązek sporządzenia ekofizjografii wynika z art. 72 ust. 4, 5 i 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2024 r., poz. 54).

Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Krośniewice zostało sporządzone na potrzeby uchwalenia planu ogólnego gminy Krośniewice na podstawie uchwały nr X/55/2024 Rady Miejskiej w Krośniewicach z dnia 27 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Krośniewice. Zawiera ono część opisową oraz część graficzną, przedstawiającą w formie mapy informacje dotyczące elementów środowiska przyrodniczego.

Opracowanie ekofizjograficzne gminy Krośniewice wskazuje na najważniejsze kierunki, które powinny być podejmowane na tym terenie. Powinny polegać one na:

1. ochronie zieleni, w tym:
 - maksymalnym zachowaniu i ochronie istniejących kompleksów leśnych;
 - prowadzeniu gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów;
 - zwiększeniu wskaźnika lesistości poprzez zalesienie gleb najniższych klas bonitacyjnych o małej przydatności dla produkcji rolnej;
 - ochronie cmentarzy i innych urządzonych grup zieleni wysokiej;
 - maksymalnej ochronie wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej.
2. ochronie wartości przyrodniczych, w tym:
 - ochronie pomników przyrody zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających te obiekty i przepisów odrębnych.
3. ochronie wód powierzchniowych i podziemnych, w tym:
 - dążeniu do osiągnięcia planowanej czystości wód powierzchniowych;
 - zakazowi odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych (zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi);
 - modernizacji urządzeń wodnych w celu osiągnięcia wymaganych standardów jakościowych wody pitnej;
 - udostępnieniu rowów dla prowadzenia prac porządkowych, oczyszczających i udrażniających;

- zachowaniu w ramach możliwości istniejącej sieci rowów w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń melioracji szczegółowych i właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych;

- konieczności zapewnienia dostępu do rzek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. ochronie jakości powietrza atmosferycznego, w tym:

- zachowanie ciągłości i naturalnego charakteru korytarzy ekologicznych;
- sukcesywnego przechodzenia na paliwa bezpieczne ekologicznie, w systemie ogrzewania indywidualnego (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna);

- stosowaniu kotłowni lokalnych bazujących na ekologicznych nośnikach energii, szczególnie dla projektowanych większych rejonów rozwojowych;

- wprowadzaniu pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

5. ochronie przed uciążliwością akustyczną, w tym:

- stosowaniu w budynkach materiałów o zwiększonej izolacyjności akustycznej;
- poprawie stanu nawierzchni dróg publicznych;
- realizacji inwestycji zmniejszających narażenie na hałas komunikacyjny (w szczególności pasów zieleni izolacyjnej) oraz sukcesywne eliminowanie technologii i urządzeń przekraczających dopuszczalne normy hałasu.

6. ochronie wartości krajobrazu kulturowego, w tym:

- utrzymaniu ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej obszarów o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz przeciwdziałanie chaotycznemu lokalizowaniu zabudowy;

- eksponowaniu, poprzez zabiegi kompozycyjne, obszarów i obiektów o dużych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych (dominant kulturowo-znaczeniowych, wysokościowych);

- kształtowaniu nowej zabudowy w poszanowaniu dla tradycji architektonicznej regionu oraz sąsiadujących terenów.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikających z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione w planie ogólnym.

W celu ochrony zieleni większość lasów została przyporządkowana w planie ogólnym do strefy otwartej. Ustalając rozmieszczenie stref dopuszczających realizację zabudowy kubaturowej w niniejszym planie ogólnym starano się w jak najmniejszym stopniu ingerować w tereny leśne.

W celu ochrony wartości przyrodniczych, wyznaczono w planie ogólnym strefę zieleni i rekreacji w miejscu, gdzie występuje pomnik przyrody, co nie stanowi zagrożenia dla jego egzystencji.

W celu ochrony przed uciążliwością akustyczną nie wyznacza się nowych terenów budowlanych w sąsiedztwie linii kolejowej, z wyjątkiem terenów opisanych w części dotyczącej terenów zamkniętych.

4.7. wynikających z zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza 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 udostępnione 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.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze 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.

$$1.P_{20} = 3 * 27,4 - 2 * 21,9$$

$$1.P_{20} = 38,4$$

$$2.P_{20} = 2 * 27,4 - 22,0$$

$$2.P_{20} = 32,8$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 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 przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca”.

W związku z tym $P_{20} = 40$.

$$\text{ZAP} = 5\,163 * 1,05 - \frac{211258}{40}$$
$$\text{ZAP} = 139,7$$

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 wyrysów (Dz. U. z 2023 r., poz. 2758): „W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000”.

W związku z tym, zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie wynosi: 1000.