



Unia Europejska  
Europejski Fundusz Społeczny



# Zmiana Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zelów

## Spotkanie otwarte

*Zelów, 17 czerwca 2021 r.*



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Europejski Fundusz Społeczny



Spotkanie realizowane jest w ramach projektu  
NR POWR.02.19.00-00-KP19/18  
pt.: „**LIDERZY KONSULTACJI SPOŁECZNYCH**”

współfinansowanego ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego,  
w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020,  
dotyczącego:

**wzmocnienia procesu konsultacji społecznych  
w obszarze planowania i zagospodarowania przestrzennego**

## Plan spotkania

1. Wprowadzenie do spotkania
2. Czym jest studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz jaki jest cel jego zmiany?
3. Informacja nt. Bilansu terenów przeznaczonych do zabudowy oraz wniosków złożonych do zmiany Studium
4. Pytania, uwagi i wnioski mieszkańców
5. Jak można włączyć się w konsultacje?
6. Narzędzia do prowadzenia konsultacji - Portal mapowy MapMaker.online
7. Konsultacje indywidualne

*Czym jest studium ?*

## **USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

*Art. 3. 1. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..., należy do zadań własnych gminy.*

## *Czym jest studium ?*

- Studium to podstawowy instrument polityki przestrzennej gminy, uchwalany przez radę gminy;
- Studium to dokument sporządzany dla całego obszaru gminy, określający lokalne zasady zagospodarowania;
- Studium zawiera diagnozę aktualnej sytuacji społeczno-gospodarczej gminy i uwarunkowań jego rozwoju oraz określa kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej gminy;
- Studium nie jest aktem prawa miejscowego;
- Studium służy koordynacji ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być z nim zgodne.

## *Cel zmiany obowiązującego Studium*

- Nieaktualność obowiązującego Studium przyjętego uchwałą Nr XIII/120/99 Rady Miejskiej w Zelowie z dnia 30.09.1999 r., zmienionego uchwałami z dnia 28.09.2009 r. i z dnia 11.03.2016 r.
- Duża liczba wniosków o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, których uwzględnienie wymaga zmiany Studium.

## *Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy*

**Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę** opracowano na potrzeby Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zelów, zgodnie z art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt. 7, dokument ten stanowi podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju urbanistycznego gminy i jest jednym z niezbędnych elementów analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.



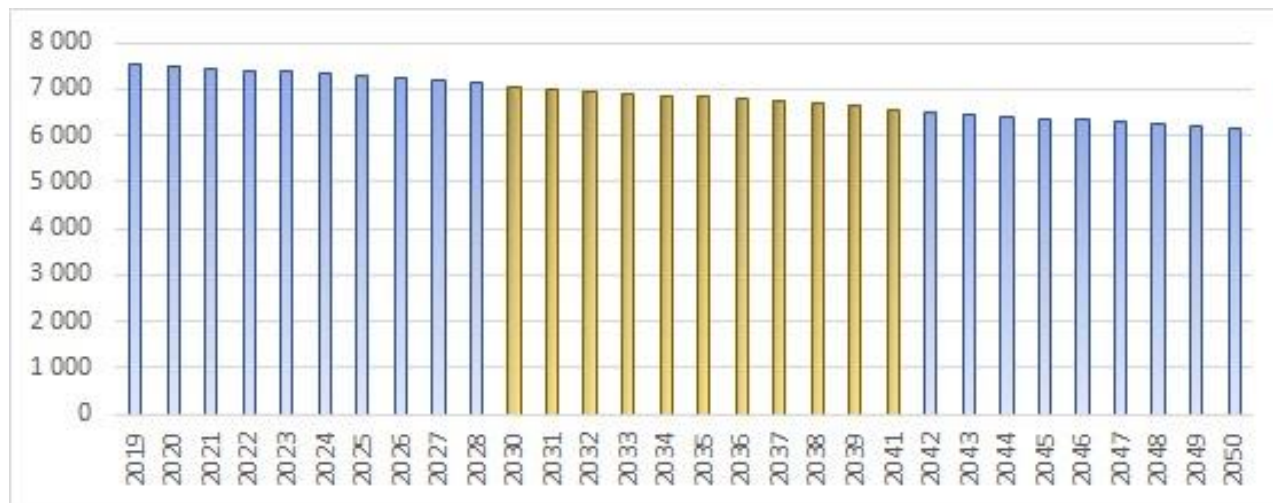
## *Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy*

Tab. Prognozowana liczba ludności miasta Żelów do 2050 r.

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
7 541	7 496	7 7451	7 406	7 361	7 316	7 271	7 226	7 181	7 136	7 091

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
7 046	7 001	6 956	6 911	6 866	6 821	6 776	6 731	6 686	6 641	6 596

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
6 551	6 506	6 461	6 416	6 371	6 326	6 281	6 236	6 191	6 146







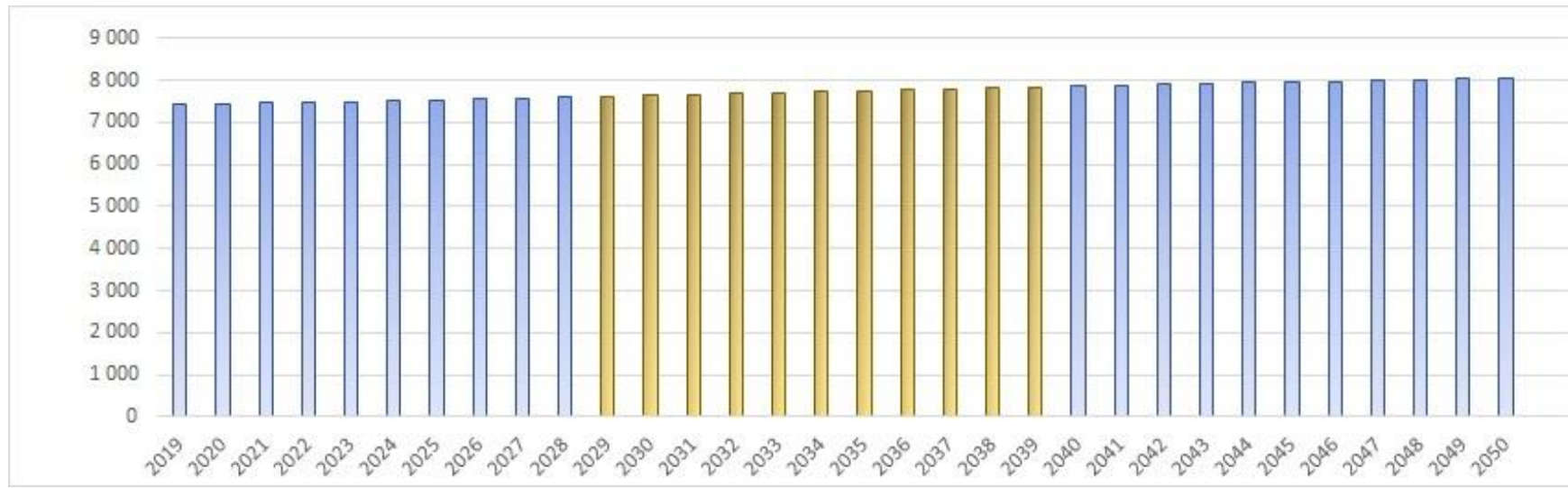
## Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy

Tab. Prognozowana liczba ludności obszarów wiejskich gminy Żelów do 2050 r.

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
7 414	7 435	7 456	7 477	7 498	7 519	7 540	7 561	7 582	7 603	7 624

2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
7 645	7 666	7 687	7 708	7 729	7 750	7 771	7 792	7 813	7 834	7 855

2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050
7 876	7 897	7 918	7 939	7 960	7 981	8 002	8 023	8 044	8 065



## *Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy*

	ZAPOTRZEBOWANIE [m <sup>2</sup> ]	CHOŁONNOŚĆ [m <sup>2</sup> ]
ZABUDOWA MIESZKANIOWA	ok. 110 808	ok. 217 853
ZABUDOWA USŁUGOWA	ok. 6 794	ok. 9 337
ZABUDOWA PRZEMYSŁOWA	ok. 1 591	ok. 7 313
ZABUDOWA LETNISKOWA	ok. 3 900	ok. 204 212

Z powyższego wynika, iż chłonność zabudowy na terenach jeszcze niezabudowanych lub niewykorzystanych, a przeznaczonych do zabudowy jest od prognozowanego, maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę jest większa dla wszystkich typów zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej ok. 2-krotnie, dla zabudowy usługowej o ok. 30%, dla zabudowy przemysłowej ok. 4-krotnie, dla zabudowy letniskowej ok. 50-krotnie.

## *Bilans terenów przeznaczonych do zabudowy*

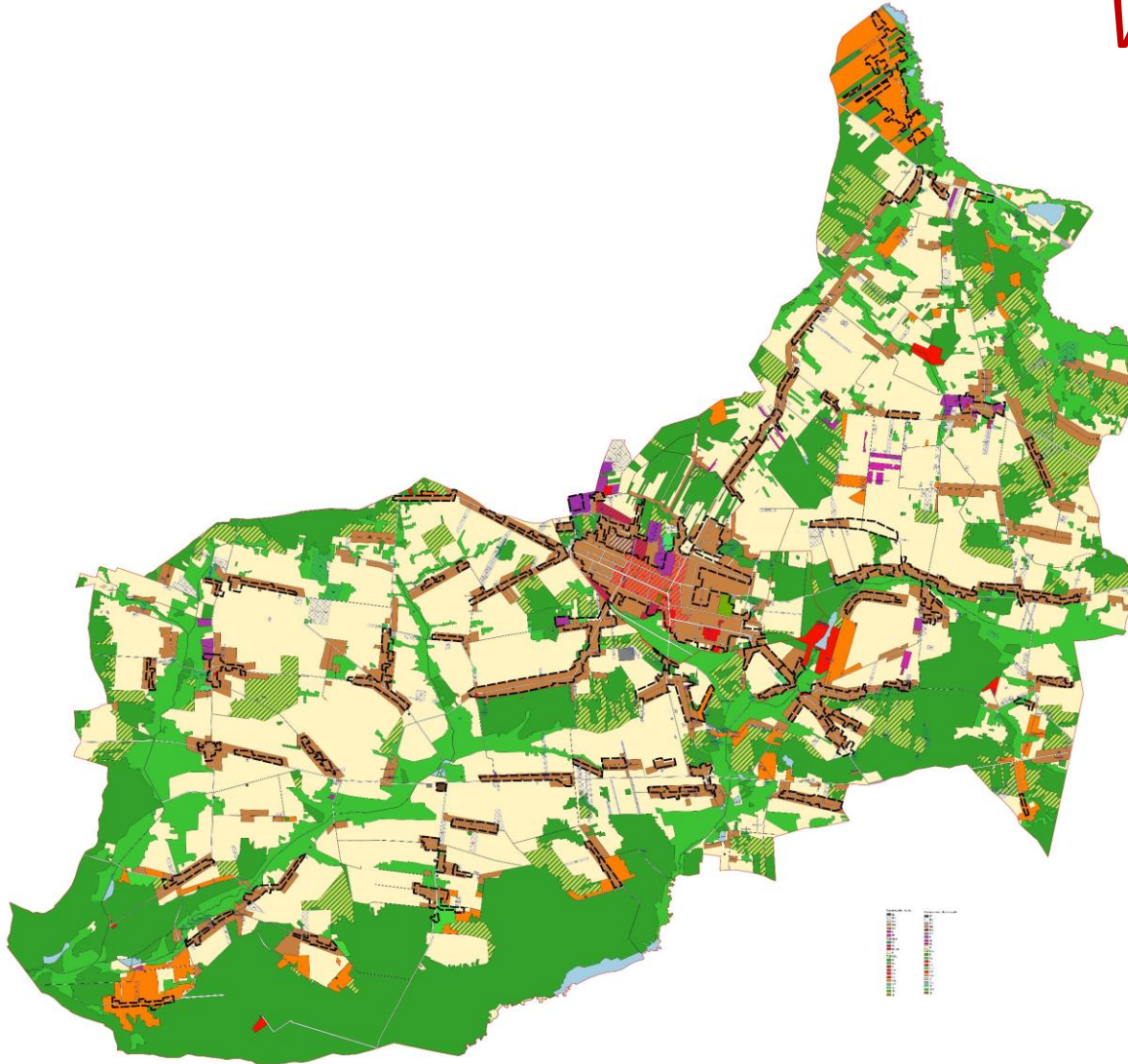
Przeprowadzone w ramach Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę analizy wykazały, że zarówno w mieście jak i na terenach wiejskich gminy Zelów nie ma podstaw do wyznaczania nowych terenów przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i przemysłowej (produkcyjnej). Zmiany dotyczyć mogą co najwyżej zmian przeznaczeń w ramach terenów już przeznaczonych pod zabudowę w planach lub jako uzupełnienia w obszarze strefy zurbanizowanej.



## *Wnioski złożone do zmiany Studium*

Do Studium złożono 418 wniosków.

Wnioski dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, zagrodowej, letniskowej, mieszkaniowo-usługowej, przemysłowej, fotowoltaikę.





Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Europejski Fundusz Społeczny



*Pytania, uwagi i wnioski mieszkańców*

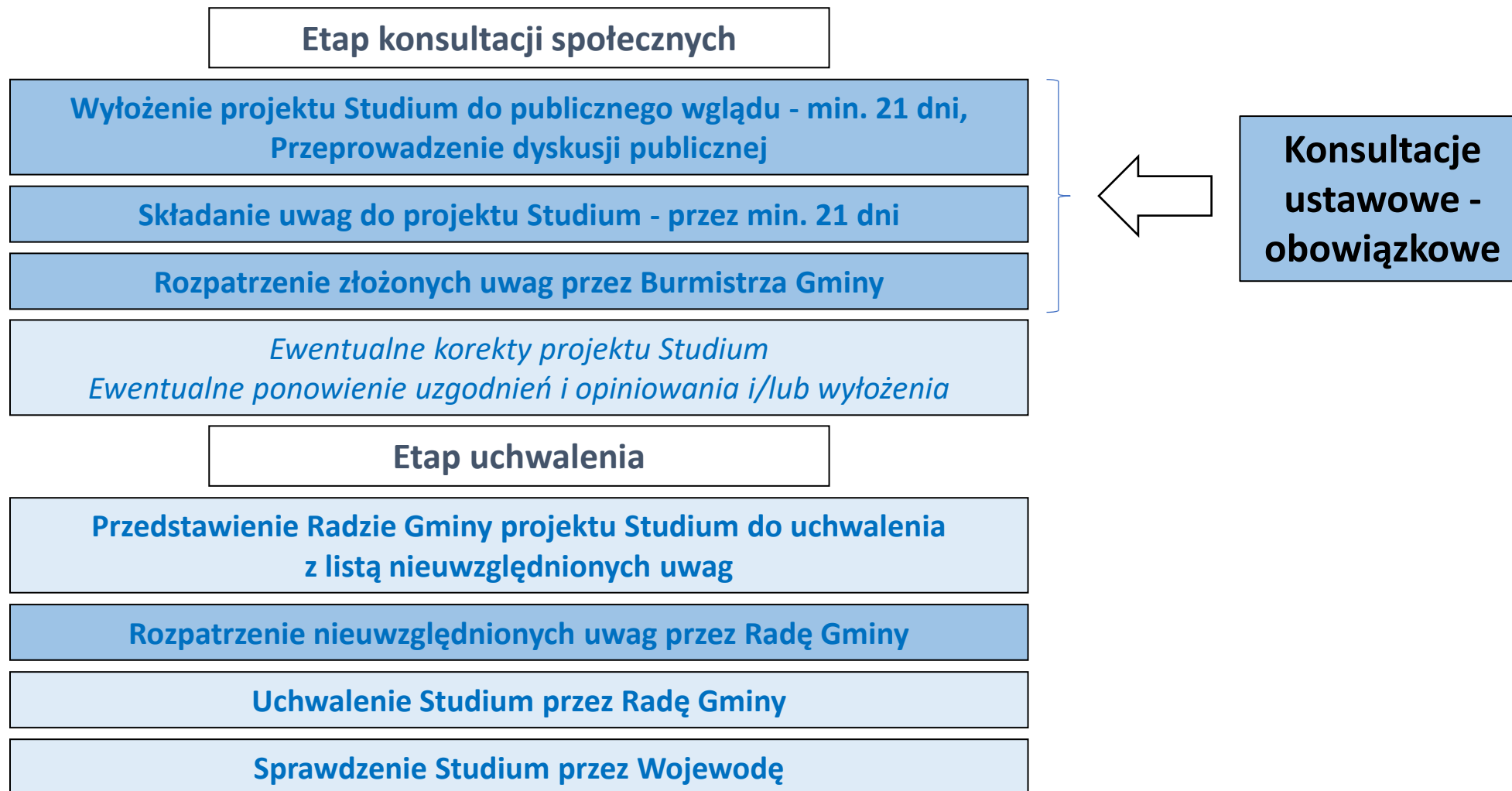
Zapraszamy do zadawania pytań,  
zgłaszania uwag i wniosków

## Jak włączyć się w konsultacje?





## Jak włączyć się w konsultacje?



## *Jak włączyć się w konsultacje pogłębione ?*

### **POGŁĘBIONE KONSULTACJE SPOŁECZNE**

**Spotkanie otwarte - 17.06.2021**

Opracowanie 1 wersji koncepcji Studium

**Spotkanie konsultacyjne 1 - pomiędzy 02-06.08.2021**

**Konsultacje pisemne, Mapa interaktywna - 02-23.08.2021**

Opracowanie 2 wersji koncepcji Studium

**Spotkanie konsultacyjne 2 - pomiędzy 06-10.09.2021**

Opracowanie projektu Studium i przedłożenie do zaopiniowania przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną - do 30.11.2021



zelowkonsultacje.mapmaker.online

Portal mapowy MapMaker.online

The screenshot displays the MapMaker.online web application interface. The main map shows a rural area with various land use overlays, including green areas (likely forests or parks) and yellow/orange areas (likely agricultural or residential zones). The map is surrounded by a control panel on the left and a toolbar on the right.

**Control Panel (Left):**

- Search bar: "Znajdź warstwę lub grupę"
- Layers list:
  - (< 1:10000) Działki
  - Strefa ścisłej ochro...
  - Strefa ochrony ko...
  - Strefa obserwacji ...
- Project properties: "Właściwości projektu"
- Services: "Usługi"
- Map services: "Przeglądanie", "Pobieranie", "Wzruszkiwanie", "Wybór mapy podkładowej"
- Map provider: "OpenStreetMap" (dropdown menu)
- Start guide: "Rozpocznij poradnik"

**Toolbar (Right):**

- Home icon
- Layers icon
- Scale bar icon
- Search icon
- Info icon
- Print icon
- Settings icon

**Map Features:**

- Scale: 5 km
- Map title: "Konsultacje"
- Map content: A detailed map of a rural area with various land use overlays, including green areas (likely forests or parks) and yellow/orange areas (likely agricultural or residential zones). The map is surrounded by a control panel on the left and a toolbar on the right.



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Europejski Fundusz Społeczny



*Konsultacje indywidualne*

Zapraszamy do zadawania indywidualnych pytań

Jesteśmy do Państwa dyspozycji

# *Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę*

## *Miasto Zelów*

### Zabudowa mieszkaniowa

W wyniku przeprowadzonych analiz demograficznych, potrzeb mieszkaniowych i ruchu budowlanego prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową do 2050 r. szacuje się na poziomie **233 548 m<sup>2</sup> łącznej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej**. **Oznacza to, że w stosunku do chwili obecnej potrzeba jeszcze 15 978 m<sup>2</sup>. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 20 771 m<sup>2</sup> nowej zabudowy mieszkaniowej.**

### Zabudowa usługowa

Na podstawie danych GUS oraz Urzędu Miejskiego w Zelowie z lat 2015-2020 dla miasta Zelowa, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów usługowych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosiła w tym okresie średnio 134 m<sup>2</sup>. Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego oraz średnią na poziomie 1 nowej inwestycji na rok (tj. 30 w ciągu 30 lat) uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 4 020 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej**. **Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 5 226 m<sup>2</sup> nowej zabudowy usługowej.**

### Zabudowa przemysłowa

Na podstawie danych GUS oraz Urzędu Miejskiego w Zelowie z lat 2015-2020 dla miasta Zelowa, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów przemysłowych i magazynowych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosiła w tym okresie średnio 136 m<sup>2</sup>. Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego oraz średnią na poziomie 0,3 nowej inwestycji na rok (tj. 9 w ciągu 30 lat) uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 1 224 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej nowej zabudowy przemysłowej**. **Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około 1 591 m<sup>2</sup> nowej zabudowy przemysłowej.**

# *Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę Obszary Wiejskie Zelowa*

## Zabudowa mieszkaniowa

Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na obszarach wiejskich do 2050 r. szacuje się na poziomie **286 308 m<sup>2</sup>** łącznej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej. Oznacza to, że w stosunku do chwili obecnej potrzeba jeszcze **69 259 m<sup>2</sup>**. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **90 037 m<sup>2</sup>** nowej zabudowy mieszkaniowej.

## Zabudowa usługowa

Na podstawie danych GUS oraz Urzędu Miejskiego w Zelowie z lat 2015-2020 dla obszarów wiejskich, dotyczących pozwoleń wydanych na budowę i zgłoszeń z projektem budowlanym budowy obiektów usługowych, obliczono, że średnia powierzchnia użytkowa nowej zabudowy wynosiła w tym okresie średnio 134 m<sup>2</sup>. Przyjmując tę samą wartość dla okresu prognostycznego oraz średnią na poziomie 0,3 nowej inwestycji na rok (tj. 9 w ciągu 30 lat) uzyskano **zapotrzebowanie na łącznie 1 206 m<sup>2</sup>** powierzchni użytkowej nowej zabudowy usługowej. Natomiast po uwzględnieniu możliwości zwiększenia zapotrzebowania o 30% daje powierzchnię użytkową około **1 568 m<sup>2</sup>** nowej zabudowy usługowej.

Podsumowując łącznie dla całej gminy Zelów zapotrzebowanie na:

- **zabudowę mieszkaniową** wyniesie **110 808 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**,
- **zabudowę usługową** wyniesie **6 794 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**,
- **zabudowę przemysłową** wyniesie **1 591 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej**.

# *Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej Miasto Żelów*

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenów niezainwestowanych	Intensywność zabudowy w strefie zurbanizowanej	Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej	Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) - [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7) - [m <sup>2</sup> ]
1	2	3	4	5
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem zagrodowej	255 925	0,2	51 185	35 830
Tereny mieszkaniowe z usługami	38 107	0,7	26 675	18 673
<b>Razem</b>	294 032 m <sup>2</sup>	x	77 860 m <sup>2</sup>	44 503 m <sup>2</sup>

# *Chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

## *Obszary Wiejskie Zelowa*

<b>Funkcje zabudowy</b>	<b>Powierzchnia terenów niezainwestowanych</b>	<b>Intensywność zabudowy w strefie zurbanizowanej</b>	<b>Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej</b>	<b>Chłonność terenów niezainwestowanych w strefie zurbanizowanej wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy</b>
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) - [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7) - [m <sup>2</sup> ]
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Tereny mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe</b>	1 027 278	0,2	205 456	143 819
<b>Tereny mieszkaniowe wielorodzinne</b>	4 016	0,6	2 410	1 687
<b>Tereny zabudowy letniskowej</b>	230 100	0,1	161 070	112 749
<b>Razem</b>	<b>1 261 394 m<sup>2</sup></b>	<b>x</b>	<b>368 936 m<sup>2</sup></b>	<b>258 255 m<sup>2</sup></b>

Podsumowując chłonność na obszarze całej gminy w strefie zurbanizowanej wynosi dla:

- **zabudowy mieszkaniowej: 303 422 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy usługowej: 9 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy letniskowej: 122 749 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**



# *Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*

## *Miasto Żelów*

Funkcje zabudowy	Powierzchnia terenów niezainwestowanych	Intensywność zabudowy poza strefą zurbanizowaną	Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną	Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7)
1	2	3	4	5
Tereny mieszkaniowe jednorodzinne, z dopuszczeniem zagrodowej	455 536	0,1	45 554	<u>31 888</u>
Tereny aktywności gospodarczej	192 866	0,5	96 433	<u>67 503</u>
Tereny produkcyjno-usługowe	29 249	0,5	14 625	<u>7 313</u>
<b>Razem</b>	677 651 m <sup>2</sup>	x	156 612 m <sup>2</sup>	<u>106 704 m<sup>2</sup></u>

*Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, położonych poza obszarami o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej*  
*Obszary Wiejskie Zelowa*

<b>Funkcje zabudowy</b>	<b>Powierzchnia terenów niezainwestowanych</b>	<b>Intensywność zabudowy poza strefą zurbanizowaną</b>	<b>Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną</b>	<b>Chłonność terenów niezainwestowanych poza strefą zurbanizowaną wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy</b>
	[m <sup>2</sup> ]	x	(kol.2 x kol.3) [m <sup>2</sup> ]	(kol. 4 x 0,7)
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Tereny mieszkaniowe jednorodzinne i zagrodowe</b>	1 987 296	0,1	198 730	<u>139 111</u>
<b>Tereny zabudowy letniskowej</b>	1 306 616	0,1	130 662	<u>91 463</u>
<b>Razem</b>	3 293 912 m <sup>2</sup>	x	329 392 m <sup>2</sup>	<u>230 574 m<sup>2</sup></u>

Podsumowując chłonność na obszarze całej gminy w strefie zurbanizowanej wynosi dla:

- **zabudowy mieszkaniowej: 170 999 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy usługowej: 3 657 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy produkcyjnej: 71 160 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,**
- **zabudowy letniskowej: 91 463 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.**