

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CHOSZCZNO**

---

**BILANS TERENÓW  
PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**



opracował:  
mgr Marcin Brytan



AKWADRAT Sp. z o.o., Gorzów Wlkp., 2017

## **SPIS TREŚCI**

	<b>str.</b>
<b>1. Wstęp</b>	<b>3</b>
1.1 Metodologia tworzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę	3
1.2 Założenia kierunków zagospodarowania przestrzennego istotne dla bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę	4
<b>2. Założenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę</b>	<b>7</b>
2.1 Dane podstawowe dotyczące gminy Choszczno	7
2.2 Prognoza zmiany liczby ludności	7
2.3 Zasoby mieszkaniowe	8
<b>3. Analiza zapotrzebowania na tereny przeznaczone pod zabudowę</b>	<b>8</b>
3.1 Zabudowa mieszkaniowa	8
3.2 Zabudowa produkcyjna i usługowa	9
<b>4. Możliwości finansowania</b>	<b>9</b>
<b>5. Chłonność terenów wyznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno</b>	<b>10</b>
<b>6. Podsumowanie i wnioski</b>	<b>11</b>

## 1. Wstęp

### 1.1. Metodologia tworzenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

Na potrzeby sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z zapisami art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 poz. 1073), dokonuje się bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Bilans niniejszy stanowi podstawę do określenia potrzeb i możliwości rozwoju urbanistycznego gminy, a także jest jednym z niezbędnych elementów analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego.

#### Dokonując bilansu kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2), rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1), oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2) i 3), a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1):
  - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2) i 3),
  - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2) i 3), maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
  - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

- b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2) i 3), oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4) lit. a), poza tymi obszarami;
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5) lit. b), przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5) lit. a), dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej;
- 7) działania, o których mowa, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium;
- 8) określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1), bierze się pod uwagę:
  - a) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
  - b) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

## **1.2. Założenia kierunków zagospodarowania przestrzennego istotne dla bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę**

Z punktu widzenia ważności dla założeń bilansu (analiza terenów przeznaczonych pod zabudowę) w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone następujące strefy zagospodarowania:

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**, dla których przyjęto następujące założenia dla bilansu:
  - 20% terenu przeznaczone zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
  - średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m<sup>2</sup>,
  - budynek posiada przeciętnie 2 kondygnacje,
  - średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 10% (budynek mieszkalny),
  - średnia powierzchnia użytkowa budynku wynosi 150 m<sup>2</sup>;
- 2) **tereny zabudowy jednorodzinnej i usług (MNU)**, dla których przyjęto założenia analogiczne jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym 10% powierzchni użytkowej budynków zostanie przypisana do zabudowy usługowej;
- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**, dla których przyjęto następujące założenia dla bilansu:
  - 20% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
  - budynek posiada przeciętnie 4 kondygnacje,
  - średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 20%;

- 4) **tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług (MWU)**, dla których przyjęto założenia analogiczne jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym 10% powierzchni użytkowej budynków zostanie przypisana do zabudowy usługowej;
- 5) **tereny zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej z usługami (MU)** – z uwagi na brak w studium takich terenów posiadających potencjalną chłonność funkcja nie była analizowana;
- 6) **tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej – zabudowy zagrodowej (RM)**, dla których przyjęto następujące założenia dla bilansu:
  - 20% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
  - średnia powierzchnia działki budowlanej wynosi 3000 m<sup>2</sup>,
  - budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej posiada przeciętnie 2 kondygnacje,
  - średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 4% (budynek mieszkalny),
  - średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego w zabudowie zagrodowej wynosi 200 m<sup>2</sup>;
- 7) **tereny zabudowy rezydencjonalnej, turystycznej i letniskowej (RTL)**, dla których przyjęto założenia analogicznej jak dla zabudowy wiejskiej;
- 8) **tereny zabudowy usługowej (U)**, w tym wszystkie wymienione w studium podgrupy, dla których przyjęto następujące założenia dla bilansu:
  - 20% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
  - budynek w zabudowie usługowej posiada przeciętnie 1 kondygnację,
  - średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 30% (budynek usługowy);
- 9) **tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P)**, dla których przyjęto następujące założenia dla bilansu:
  - 20% terenu przeznaczona zostanie na obsługę komunikacyjną oraz niezbędną infrastrukturę,
  - budynek w zabudowie produkcyjnej posiada przeciętnie 1 kondygnację,
  - średnia rzeczywista powierzchnia zabudowy wynosi 40%;
- 10) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych, leśnych i rybackich (RU)**, dla których przyjęto założenia dla bilansu analogiczne jak dla terenów produkcyjnych.

Tab.1. Wyznaczone w studium niezabudowane tereny funkcjonalne z podziałem na jednostki osadnicze.

Lp.	jednostka osadnicza	powierzchnia terenów wyrażona w hektarach w podziale na funkcje wyznaczone w studium (w tym w obowiązujących mpzp)				
		mieszkalnictwo wielorodzinne	mieszkalnictwo jednorodzinne	mieszkalnictwo w zabudowie zagrodowej i rezydencjonalnej	produkcja	usługi
1.	Bonin	0	0	0	1,3	0
2.	Chełpa	0	3,1	0	0	0
3.	Choszczno	23	69	0	68,5	23,5
4.	Gleżno	0	0	8,5	0	0
5.	Golcza	0	0	3	0	0
6.	Gostyczyn	0	12,5	17,5	7	7
7.	Kołki	0	0	3	0	0
8.	Koplin	0	10	0	8	8
9.	Korytowo	0	0	6,5	0	2
10.	Krzowiec	0	0	0	0,6	0,6
11.	Nowe Żeńsko	0	0	2,5	0	0
12.	Oraczewice	0	33,5	0	0	0
13.	Pakość	0	11,5	4,1	0	0
14.	Piasecznik	0	0	4,6	0	0
15.	Radaczewo	0	0	6,3	0	0
16.	Radlice	0	0	2,3	0	0
17.	Raduń	0	0	58	0	0
18.	Roztocze	0	0	0	0	0
19.	Rudniki	0	0	0	30	30
20.	Rzecko	0	0	3	0	0
21.	Rzeczki	0	0	0	0	0
22.	Sławęcín	0	0	10,6	0	0
23.	Smoleń	0	2,6	153	47,5	47,5
24.	Stary Klukom	0	0	28	0	0
25.	Stawin	0	0	1,2	0	0
26.	Stradzewo	0	0	3,4	17	17
27.	Sulino	0	0	6,7	0	0
28.	Suliszewo	0	0	4	0	0
29.	Wardyń	0	0	2	79	17
30.	Witoszyn	0	0	2,5	0	0
31.	Zamęcín	0	0	16,7	0	0
32.	Zwierzyn	0	0	3	0	0
<b>suma</b>		<b>23</b>	<b>142,2</b>	<b>350,4</b>	<b>258,4</b>	<b>152,6</b>

Źródło: opracowanie własne na podstawie studium gminy Choszczno

## 2. Założenia bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 2.1. Dane podstawowe dotyczące gminy Choszczno

Poniżej przedstawiono podstawowe informacje o gminie stanowiące podstawę dla analizy zagadnienia:

- powierzchnia gminy: 246,5 km<sup>2</sup>,
- powierzchnia miasta Choszczno: 9,58 km<sup>2</sup>, co stanowi 3,88% powierzchni gminy,
- liczba mieszkańców gminy: 21335 (2016 r.),
- liczba mieszkańców miasta Choszczno: 14902 (2016 r.), co stanowi 69,84% wszystkich mieszkańców gminy.

### 2.2. Prognoza zmiany liczby ludności

Na podstawie publikacji Głównego Urzędu Statystycznego pt. „Prognoza ludności 2014-2050” (Warszawa 2013) liczba ludności powiatu choszczeńskiego spadnie z obecnych 49220 osób (2016 r.) do 42822 osób w 2026 r. i dalej do 38505 osób w 2046 r. Biorąc pod uwagę tempo zmian liczby mieszkańców całego powiatu, można oszacować tempo zmian liczby mieszkańców gminy Choszczno, wykorzystując poniższy wzór:

$$LG_x = P_s * L_{2016}$$

gdzie:

- $LG_x$  – liczba mieszkańców gminy Choszczno w roku X,
- $P_s$  – procentowa zmiana liczby mieszkańców powiatu choszczeńskiego od 2016 r. do roku X wynikająca z prognozy GUS,
- $L_{2016}$  – oznacza liczbę mieszkańców gminy Choszczno w 2016 r.

Na tej podstawie wykonano następujące obliczenia:

$$L_{2026} = 0,9434 \times 21\ 335$$

$$L_{2036} = 0,8700 \times 21\ 335$$

$$L_{2046} = 0,7823 \times 21\ 335$$

Tab.2. Prognoza zmiany liczby ludności

rok	liczba mieszkańców	zmiana [%]
2016	21 335	-
2026	20 127	-5,7%
2036	18 561	-13,0%
2046	16 690	-21,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS i gminnej ewidencji ludności.

Zgodnie z powyższą metodologią oszacowano, że w 2026 r. gminę Choszczno zamieszkiwać będzie 20127 osób, co stanowić będzie 94,3% populacji z 2016 r. Natomiast w 2036 r. szacuje się liczbę mieszkańców na poziomie 18561 osób, co stanowić będzie 87%

populacji gminy z 2016 r. Również w 2046 r. prognozuje się dalszy spadek liczby ludności do poziomu 16690 osób, co będzie odpowiadało mniej niż 4/5 populacji bazowej.

### 2.3. Zasoby mieszkaniowe

Na koniec roku 2015 na terenie gminy Choszczno było 7671 mieszkań w tym 5700 na terenie miasta. Oznacza to że średnia liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wynosi 360.

Średnia liczba mieszkań w Polsce wynosi 366/1000 mieszkańców, natomiast średnia dla krajów Unii Europejskiej to 460/1000 mieszkańców. Ten ostatni parametr stanowić będzie poziom docelowy względem którego formułowane będą dalsze założenia bilansu.

## 3. Analiza zapotrzebowania na tereny przeznaczone do zabudowy

### 3.1. Zabudowa mieszkaniowa

Korelując prognozowane dane dotyczące liczby mieszkańców (tab. 2) z liczbą mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców oraz zakładając poziom docelowy wynoszący 460 mieszkań / 1000 mieszkańców otrzymujemy zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w gminie Choszczno.

Przedmiotowe zapotrzebowanie w gminie Choszczno wynosi na dzień dzisiejszy 2134 mieszkania. Zakładając jednak, że dynamika budowy mieszkań pozwoli na realizację celu w okresie przynajmniej 20 letnim należy przyjąć, że realne zapotrzebowanie w roku 2036 wyniesie 1856 mieszkań (liczba mieszkańców w roku 2036 zmaleje do 18561 osób).

Tab.3. Warianty prognozowanego zapotrzebowania na mieszkania przy założeniu celu na poziomie 460 mieszkań na 1000 mieszkańców

rok	liczba mieszkańców gminy Choszczno	zapotrzebowanie na mieszkania w zależności od przyjętego horyzontu czasowego
2016	21 335	2134
2026	20 127	2013
2036	18 561	1856
2046	16 690	1669

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS.

Zakładając niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% otrzymujemy wynik na poziomie 2413 mieszkań.

Z uwagi na dotychczasowe tendencje oraz przyjmując, że 50% nowych mieszkań powstanie w formie zabudowy jednorodzinnej, natomiast po 25% w formie zabudowy wielorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej (ewentualnie rezydencjonalnej) otrzymamy zapotrzebowanie na powierzchnię w zabudowie mieszkaniowej w wysokości 304110 m<sup>2</sup>.



### 3.2. Zapotrzebowanie na zabudowę produkcyjną i usługową

Nie występuje bezpośrednia zależność pomiędzy liczbą ludności a wielkością powierzchni produkcyjnych lub usługowych. To właśnie wielkość powierzchni produkcyjnych i usługowych oraz sposób ich wykorzystania, może powodować zmiany liczby ludności zamieszkującej dany teren. Bardzo istotne jest, biorąc pod uwagę prognozy demograficzne, żeby gmina Choszczno posiadała stosunkowo liczne i atrakcyjne tereny umożliwiające lokalizację zabudowy produkcyjnej. Najistotniejszymi czynnikami, które należy brać pod uwagę przy wyznaczaniu takich terenów są przede wszystkim uwarunkowania przyrodnicze oraz w drugiej kolejności możliwości finansowe gminy.

Wielkość (powierzchnię) terenów produkcyjnych i usługowych należy analizować w skali powiatu lub najlepiej regionu. Niewielkie odległości oraz zwiększająca się mobilność to czynniki wpływające na relacje pomiędzy współczynnikami demograficznymi i przestrzennymi.

Zapotrzebowanie na tereny produkcyjne i usługowe jest wynikiem założeń polityki przestrzennej władz gminy, strategii rozwoju gminy Choszczno oraz indywidualnych wniosków mieszkańców gminy i podmiotów działających na jej terenie.

Bez względu jednak na tendencje oraz prognozy zapotrzebowanie na nowe powierzchnie usługowe i produkcyjne w perspektywie najbliższych 20 lat nie powinno przekroczyć 100% obecnie istniejącego metrażu<sup>1</sup> czyli ok 253000 m<sup>2</sup>.

Zakładając niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30% otrzymujemy wynik na poziomie 328900 m<sup>2</sup>.

## 4. Możliwości finansowania

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowiące zadania własne gminy to:

- wykup terenów na potrzeby realizacji infrastruktury technicznej i ciągów komunikacyjnych (dróg publicznych),
- budowa i zagospodarowanie terenów ciągów komunikacyjnych,
- budowa sieci wodociągowej,
- budowa kanalizacji sanitarnej,
- budowa kanalizacji deszczowej.

Sposób realizacji planowanych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywa się zgodnie z obowiązującymi przepisami, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania tych środków ze źródeł zgodnie z przepisami o finansach publicznych z możliwością wykorzystania następujących źródeł:

- środki pomocowe,
- kredyty i pożyczki,
- obligacje komunalne,
- udział inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

---

<sup>1</sup> Źródło: Urząd Miejski w Choszcznie: Powierzchnia wszystkich budynków produkcyjnych, usługowych oraz innych niemieszkalnych podlegających opodatkowaniu na rok 2017.

Ponieważ projekt zmiany studium, na potrzeby której sporządzany jest niniejszy bilans nie przewiduje w swoich granicach (zgodnie z uchwałą Nr IX/72/2015 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 21 września 2015 r.) wprowadzania żadnego rodzaju zabudowy lub inwestycji wymagających nakładów ze strony gminy Choszczno, należy stwierdzić że zmiana ma charakter neutralny lub pozytywny dla budżetu gminy Choszczno.

## 5. Chłonność terenów wyznaczona w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno

W trakcie sporządzania bilansu dokonano analizy wielkości terenów niezabudowanych znajdujących się w poszczególnych strefach funkcjonalnych a posiadających taki potencjał. Przedmiotowy parametr to tzw. chłonność terenów. Tab.4. przedstawia wyniki przeprowadzonej analizy.

Na potrzeby obliczania całkowitej chłonności oraz zapotrzebowania na zabudowę dokonano agregacji poszczególnych funkcji do trzech zasadniczych grup:

- 1) mieszkalnictwo – zawiera tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, zagrodowej, rezydencjonalnej (wraz z podgrupami);
- 2) produkcja – zawiera tereny zabudowy produkcyjnej oraz obsługi gospodarstw rolnych (wraz z podgrupami);
- 3) usługi - zawiera tereny zabudowy usługowej (wraz z podgrupami) oraz 5% powierzchni mieszkalnictwa dopuszczającego wariantowo zabudowę usługową.

Tab.4. Chłonność terenów w studium z podziałem na jednostki osadnicze

Lp.	jednostka osadnicza	chłonność terenów, wyrażona w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej, w podziale na funkcje wyznaczone w studium (w tym w obowiązujących mpzp)		
		mieszkalnictwo	produkcja	usługi
1.	Bonin	0	4160	0
2.	Chełpa	3720	0	0
3.	Choszczno	200560	219200	56400
4.	Gleźno	4533	0	0
5.	Golcza	1600	0	0
6.	Gostyczyn	24333	22400	16800
7.	Kołki	1600	0	0
8.	Koplin	0	25600	19200
9.	Korytowo	3466	0	4800
10.	Krzowiec	0	1920	1440
11.	Nowe Żeńsko	1333	0	0
12.	Oraczewice	40200	0	0
13.	Pakość	15986	0	0
14.	Piasecznik	2453	0	0
15.	Radaczewo	3360	0	0
16.	Radlice	1266	0	0
17.	Raduń	30933	0	0
18.	Roztocze	0	0	0

19.	Rudniki	0	96000	72000
20.	Rzecko	1600	0	0
21.	Rzeczki	0	0	0
22.	Sławęcín	5653	0	0
23.	Smoleń	84720	152000	114800
24.	Stary Klukom	14933	0	0
25.	Stawín	640	0	0
26.	Stradzewo	1813	54400	40800
27.	Sulino	3573	0	0
28.	Suliszewo	2133	0	0
29.	Wardyń	1066	252800	40800
30.	Witoszyn	1333	0	0
31.	Zamęcín	8906	0	0
32.	Zwierzyn	1600	0	0
<b>Suma:</b>		<b>463313</b>	<b>828480</b>	<b>366240</b>

*Źródło: opracowanie własne.*

## 6. Podsumowanie i wnioski

Chłonność terenów mieszkaniowych wszystkich typów wyznaczona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Choszczno znacznie przekracza zapotrzebowanie na ten typ zabudowy (463313 m<sup>2</sup> do 304110 m<sup>2</sup>). Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku funkcji produkcji i usług łącznie (1194720 m<sup>2</sup> do 328900 m<sup>2</sup>).

Oznacza to że niezbędne jest dokonanie całościowej zmiany studium w tym zakresie. Zmiany takie należy przeprowadzić odrębną procedurą niż ta, na potrzeby której sporządzony został niniejszy bilans. Wynika to z faktu, iż granice określone uchwałą intencyjną Nr IX/72/2015 Rady Miejskiej w Choszcznie z dnia 21 września 2015 r., nie dają możliwości wprowadzania zmian poza granicami nią określonymi.

Należy jednocześnie zauważyć, że aktualna zmiana studium nie wprowadza swoimi ustaleniami żadnej zabudowy której rodzaje były przedmiotem analiz – w granicach objętych zmianą studium nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, produkcyjnej czy usługowej.