
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY I MIASTA STAWISZYN

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Projekt planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn przekazany do konsultacji społecznych
Stawiszyn, marzec 2026

Spis treści

1.	Wstęp i podstawa prawna.....	3
2.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	6
2.3.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:	8
2.4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	16
2.5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	21
2.6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	21
2.7.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	23
3.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	29
3.1.	Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	37
3.2.	Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy	44
3.3.	Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	48
3.4.	Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3	48
4.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	52
4.1.	Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).....	52
4.2.	Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS)	53
5.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	54

1. Wstęp i podstawa prawna

Plan ogólny gminy i miasta Stawiszyn został sporządzony na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VIII/39/2024 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta Stawiszyn. Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Projekt planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

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

Zgodnie z §5 ust. 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 projekt planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn został sporządzony w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;

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

Natomiast część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Załącznikami do części tekstowej uzasadnienia są:

- 1) Załącznik nr 1 – Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej
- 2) Załącznik nr 2 – Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej określone w planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn
- 3) Załącznik nr 3 – Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn
- 4) Załącznik nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 527), do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy sporządzanego po raz pierwszy uwzględniają politykę przestrzenną wynikającą ze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wyłącznie w przypadku, gdy dokument ten został opracowany po wejściu w życie ww. nowelizacji, tj. po dniu 24 września 2023 r.

W przypadku gminy i miasta Stawiszyn nie obowiązuje strategia rozwoju gminy sporządzona po tej dacie. Oznacza to, że brak jest dokumentu strategicznego, którego ustalenia w zakresie polityki przestrzennej należy obligatoryjnie uwzględniać w projekcie planu ogólnego gminy. Obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Stawiszyn na lata 2021–2030”, przyjęta uchwałą nr XLIV/322/2022 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 14 czerwca 2022 r. Strategia została opracowana na podstawie wcześniejszych regulacji i nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Niemniej diagnoza oraz ustalenia Strategii wskazują na istotne uwarunkowania rozwoju przestrzennego, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego.

W Strategii podkreślono, że zjawisko niekontrolowanego rozpraszania zabudowy może prowadzić do poważnych problemów infrastrukturalnych, w tym komunikacyjnych, a w konsekwencji zagrażać stabilizacji finansowej gminy. W związku z tym jednostki samorządu gminnego powinny ze szczególną uwagą odnosić się do dokumentów planistycznych, które muszą w sposób świadomy i konsekwentny kierować polityką przestrzenną gminy. Strategia wskazuje również, że stała ekspansja zabudowy mieszkaniowej poza tereny zwartej zabudowy powoduje brak wystarczających środków na rozwój działalności gospodarczej i usług wyższego rzędu. W konsekwencji jednym z istotnych kierunków działań powinno być uzupełnianie luk w istniejącej zabudowie, co sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu terenów oraz lepszemu bilansowi kosztów i korzyści rozwojowych.

W dokumentach planistycznych gminy podkreślono także rolę rolnictwa jako ważnej funkcji gminy, wskazując na konieczność ochrony gleb wysokiej jakości, wspierania rolnictwa ekologicznego oraz przemyślanej lokalizacji działalności gospodarczej. Równoległe akcentuje się potrzebę ochrony walorów kulturowych i krajobrazowych.

Kwestie transportu i komunikacji publicznej uznano za priorytetowe zadanie samorządu. Dla większości mieszkańców podstawową potrzebą komunikacyjną pozostaje sprawne skomunikowanie z Kaliszem jako ośrodkiem usług wyższego rzędu. Główną osią układu drogowego gminy pozostaje droga krajowa nr 25, a budowa

obwodnicy tej trasy stanowi istotne wydarzenie dla dalszego rozwoju przestrzennego. Ważnym elementem polityki transportowej jest także poprawa bezpieczeństwa uczestników ruchu, ze szczególnym uwzględnieniem dzieci i młodzieży korzystających z chodników i ścieżek rowerowych w drodze do szkół. Priorytetem jest również określenie kolejności realizacji inwestycji drogowych, w pierwszej kolejności na odcinkach zapewniających powiązania z drogami wyższej kategorii.

Rozwój zabudowy, zwłaszcza na terenach rozproszonych, generuje dodatkowe wyzwania w zakresie rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Strategia akcentuje potrzebę systematycznej rozbudowy infrastruktury technicznej oraz kontynuacji nowoczesnych, ekonomicznych i ekologicznych rozwiązań w gospodarce odpadami.

Podsumowanie

Strategia Rozwoju Gminy i Miasta Stawiszyn na lata 2021–2030, pomimo iż została sporządzona w oparciu o wcześniejsze regulacje i nie w pełni odpowiada aktualnym zasadom prowadzenia polityki rozwoju, pozostaje dokumentem wyznaczającym ramy polityki przestrzennej gminy. Dokument ten, chociaż nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej opracowanego według nowych standardów, wskazuje szereg kierunków i rekomendacji, które mają charakter wiążący z punktu widzenia długofalowego rozwoju przestrzennego jednostki samorządowej. Z tego względu przy sporządzaniu planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn założono kontynuację polityki wyrażonej w Strategii, traktując ją jako podstawę do porządkowania ustaleń planistycznych. W szczególności uwzględniono rekomendacje dotyczące przeciwdziałania chaotycznej i rozproszonej urbanizacji, uzupełniania luk w zabudowie, ochrony rolniczej funkcji gminy i gleb wysokiej jakości, rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej i transportowej, a także kształtowania właściwych relacji pomiędzy zabudową mieszkaniową a produkcją rolną. Równoległe podjęto odniesienia do zaleceń związanych z adaptacją do zmian klimatycznych, ochroną walorów przyrodniczych i krajobrazowych, tworzeniem przestrzeni publicznych oraz wzmocnieniem infrastruktury społecznej i rekreacyjnej. Plan ogólny gminy i miasta Stawiszyn stanowi narzędzie praktycznej implementacji polityki przestrzennej gminy.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 13b pkt. 2 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Na terenie województwa wielkopolskiego obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021).

W podjętym opracowaniu zostaną uwzględnione następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na terenie gminy lub w jej bliskim sąsiedztwie:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- Miasto Stawiszyn - ośrodek gminny,
- strefy średniej i ograniczania intensywności procesów osadniczych,

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa regionalne obszary węzłowe,
- regionalny korytarz ekologiczny dolin rzecznych,
- krajowy lądowy korytarz ekologiczny.

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody płynące i stojące,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- strefy wododziałowe,
- doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
- łąki,
- tereny zainwestowane,
- zieleń urządzona.

4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:

- strategiczne pasmo kulturowe – szlak piastowski,
- dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - obszary cenne kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego,
 - proponowane obiekty UNESCO,
 - historyczne układy przestrzenne,
- obszary wizerunkowe rozwoju turystyki Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,

- międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa - Szlak Cysterski,
- międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej - szlak rowerowy.

5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:

- strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
- miasto Koło jako powiatowy ośrodek obsługi rolnictwa.

6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:

- droga krajowa nr 25 (klasa techniczna GP),
- wąskotorowe linie kolejowe.

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:

- główne punkty zasilania,
- istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV,
- stacja demontażu pojazdów samochodowych,
- sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:

- odcinki dróg o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
- intensywny chów lub hodowla bydła.

2.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn nie występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, wyznaczone na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023, poz. 1336 z późn. zm.) pomniki przyrody.

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn zostało wyznaczonych 12 pomników przyrody. Zestawienie pomników przyrody zostało ujęte w poniższej tabeli.

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody w gminie Stawiszyn

położenie	Opis obiektu		
	Rodzaj i wiek	obwód [cm]	pierśnica [cm]
m. Piątek Wielki nr ewidencyjny działki 1/86	Głaz narzutowy	n.d.	n.d.

położenie	Opis obiektu		
	Rodzaj i wiek	obwód [cm]	pierśnica [cm]
Przy szosie Kalisz-Turek, 3 km za m. Zbiersk nr ewidencyjny działki 5256/2	Dąb szypułkowy - Quercus robur	396	126
Osada nadleśnictwa Zbiersk nr ewidencyjny działki 5097/2	Dąb szypułkowy - Quercus robur	380	121
Osada nadleśnictwa Zbiersk nr ewidencyjny działki 5086/10	Dąb szypułkowy - Quercus robur	502	161
Osada nadleśnictwa Zbiersk nr ewidencyjny działki 5086/10	Dąb szypułkowy - Quercus robur	459	146
m. Petryki nr ewidencyjny działki 233	Grupa drzew		

Źródło: Główna Dyrekcja Ochrony Środowiska (2024 r.)

Północna część gminy jest zalesiona i wchodzi w skład krajowej sieci korytarzy ekologicznych.

Tereny gminy wchodzi w skład ekologicznych korytarzy południowo-centralnych (KPdC Dolina Warty - Stawy Milickie; KPdC-15A Wzniesienia Tureckie - Lasy Kaliskie; 2012 oraz GKPdC-8C Krotoszyn-Pleszew oraz KPnC-8 Dolina Warty; 2005)

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.), ustalono, że na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie występują:

- obszary zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej „ewidencją melioracji wodnych”, prowadzi się w podziale na zlewnie z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych gruntów, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, 284, 782 i 1086). Gmina Stawiszyn podlega obszarowo pod PGW RZGW Zarząd Zlewni w Kaliszu oraz PGW RZGW Zarząd Zlewni w Kole. Ewidencję melioracji wodnych prowadzi się, uwzględniając urządzenia melioracji wodnych oraz zmeliorowane grunty, z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych związanych z gospodarką leśną. Zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn zmeliorowane grunty są użytkowane przede wszystkim rolniczo. Ich utrzymanie w tej funkcji sprzyja zatrzymywaniu wód opadowych, ograniczaniu skutków suszy oraz zachowaniu równowagi lokalnego bilansu wodnego.

Podsumowanie

Uwarunkowania związane ze zmeliorowanymi gruntami zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn. Tereny te, ze względu na swoją rolę w gospodarce wodnej, zostały w znacznej części przypisane do stref SO – stref otwartych lub SR – produkcji rolniczej. W strefach dopuszczających zabudowę wprowadzono ograniczenia intensywności zagospodarowania przestrzennego, uwzględniające konieczność ochrony funkcji retencyjnych terenów oraz zachowania sprawności technicznej istniejących systemów melioracyjnych. Na obszarach gruntów zmeliorowanych nie wyznaczono obszarów uzupełnienia zabudowy, przyjmując kierunek polityki przestrzennej polegający na utrzymaniu ich funkcji rolniczej i retencyjnej, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony infrastruktury melioracyjnej.

W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących grunty zmeliorowane ustalenia planu ogólnego nakładają obowiązek:

- zachowania istniejących urządzeń melioracji wodnych jako elementów infrastruktury technicznej,
- zapewnienia dostępu do urządzeń w celu ich eksploatacji, konserwacji i modernizacji,
- uwzględnienia przebiegu sieci drenarskich w strukturze projektowanego zagospodarowania,
- a w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem – ich przebudowy lub odtworzenia w sposób gwarantujący nie pogorszenie stosunków wodnych.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z dostępnymi danymi geologicznymi i kartograficznymi, na terenie gminy i miasta Stawiszyn nie występują obszary udokumentowanego zagrożenia ruchami masowymi ziemi, ani tereny, na których zjawiska te zostałyby potwierdzone w oficjalnych rejestrach geologicznych lub dokumentacjach inżynierskich.

Potencjalne występowanie lokalnych procesów stokowych, takich jak spętywanie, może dotyczyć jedynie niewielkich fragmentów dolin cieków wodnych, jednak z uwagi na przeważająco równinny i słabo falisty charakter ukształtowania terenu, ryzyko rozwoju procesów osuwiskowych na obszarze gminy jest bardzo niskie.

Informacja ta została uwzględniona przy sporządzaniu planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn, jako element diagnozy uwarunkowań środowiskowych, zgodnie z zakresem określonym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

e) strefy ochronne ujęć wody

Dla zaspokojenia świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, zarówno do celów komunalnych, jak i przemysłowych wykorzystywane są 4 ujęcia wód podziemnych. Wody powierzchniowe znajdują zastosowanie tylko w rolnictwie i leśnictwie. Użytkowane są głównie poziomy wodonośne występujące w utworach czwartorzędowych, natomiast w mniejszym stopniu trzeciorzędu.

Wszystkie miejscowości gminy i miasta Stawiszyn zaopatrywane są w wodę z układów zbiorowych bazujących na następujących ujęciach wód podziemnych:

Tabela 2 Wykaz ujęć wód podziemnych na terenie gminy i miasta Stawiszyn

L.P.	Lokalizacja ujęć wody Nr. Działki , Obręb	Głębokość otworu	Wydajność	Strefa ochrony bezpośredniej
1.	SUW Stawiszyn			Nie jest ustalona i nie była wymagana
	Studnia Nr 1, działka 235/2 obręb Miasto Stawiszyn	126 mppt	23 m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka 235/2 obręb Miasto Stawiszyn	150 mppt	23 m ³ /h	
2.	SUW Zbiersk-Kolonia			

	Studnia Nr 1, działka 170/2 obręb Zbiersk-Kolonia	55 mppt	30 m ³ /h	Dla studni strefa o promieniu R=10 m
3.	SUW Piątek Wielki			Nie jest ustalona i nie była wymagana
	Studnia Nr 1, działka 66/1 obręb Piątek Wielki	mppt	m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka 66/1 obręb Piątek Wielki	55 mppt	34,5 m ³ /h	
4.	SUW Zbiersk			Nie jest ustalona i nie była wymagana
	Studnia Nr 1, działka nr 664 obręb Zbiersk	52 mppt	57,3 m ³ /h	

Podsumowanie

Uwarunkowania związane z ujęciami wody oraz ich strefami ochronnymi zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn. Tereny te przypisano do stref infrastrukturalnych (SI), których ustalenia pozostają zgodne z ograniczeniami wynikającymi z decyzji wodnoprawnych oraz przepisów dotyczących ochrony zasobów wodnych i bezpieczeństwa sanitarnego.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Zgodnie z art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznaczane są w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, poprzez wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne. Wojewoda Wielkopolski nie wydał aktu prawa miejscowego w tym zakresie. W związku z tym na obszarze gminy nie obowiązują ograniczenia wynikające z tytułu funkcjonowania tego typu obszarów ochronnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego nie zostały wyznaczone obszary górnicze i tereny górnicze.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Według danych udostępnionych w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS PIG na terenie gminy Stawiszyn nie występują złoża surowców.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292), dokumenty planistyczne powinny określać rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia ich ochrony przy realizacji inwestycji oraz podejmowania działań służących ich zachowaniu i przywracaniu do możliwie najlepszego stanu. Ponadto, zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy, w ustaleniach planu ogólnego należy uwzględnić ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony wskazanymi w art. 7, ich otoczenia oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn uwzględnia się ochronę:

1. Obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
2. Obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem Burmistrza Stawiszyna,
3. Obiektów figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
4. Stanowisk archeologicznych.

Wszelkie działania planistyczne i inwestycyjne w ich otoczeniu wymagają uwzględnienia indywidualnych wytycznych konserwatorskich, sporządzonych na podstawie badań historyczno–architektonicznych i ekspertyz technicznych, oraz uzyskania pisemnej zgody właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zgodnie z art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część graficzna uzasadnienia planu ogólnego zawiera prezentację graficzną danych przestrzennych, w tym lokalizację obiektów zabytkowych ujętych w rejestrach oraz ewidencjach, a także stanowisk archeologicznych.

W części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn wskazano sposób uwzględnienia ochrony zabytków jako jednego z podstawowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Ustalono, że parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny być kształtowane w sposób zapewniający ochronę dziedzictwa kulturowego, w tym: maksymalną intensywność zabudowy, wysokość obiektów, udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej – z uwzględnieniem lokalnego kontekstu kulturowego i historycznego charakteru otoczenia. Obiekty objęte ochroną konserwatorską powinny stanowić punkt odniesienia dla kształtowania nowej zabudowy. W szczególności należy unikać sytuowania usług o dużym zapotrzebowaniu terenowym w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków oraz ograniczać skalę nowej zabudowy.

W zakresie ochrony zieleni urządzonej – parków i cmentarzy – przyjęto zasadę zachowania ich historycznego rozplanowania i istniejącego drzewostanu. Na terenach

przyległych do zabytkowych parków ustalono zasadę kształtowania zabudowy w sposób zapewniający ich ekspozycję, w tym poprzez ograniczenie wysokości zabudowy lub tam, gdzie to konieczne – wykluczenie możliwości jej realizacji.

Ustalenia planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn są zgodne z zakresem ochrony wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wytycznymi przekazanymi przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach uzgodnień projektu planu. Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, wraz z informacją o formie ochrony, podstawie prawnej oraz lokalizacji, został szczegółowo przedstawiony w załączniku nr 1 do części tekstowej uzasadnienia. Załącznik ten stanowi integralny element dokumentu planistycznego i służy jako odniesienie przy określaniu zasad zagospodarowania terenu oraz przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawaniu decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji w otoczeniu obiektów zabytkowych.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie występują tereny zamknięte, a związku z tym także ich strefy ochronne.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), obszary ograniczonego użytkowania tworzy się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem instalacji lub obiektu. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć takich jak: oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, trasy komunikacyjne, lotniska, stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej, a także instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne. Obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane są w drodze uchwały odpowiedniego organu samorządu (sejmiku województwa lub rady powiatu), w zależności od charakteru i zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie występują żadne obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów prawa. W związku z tym w planie ogólnym nie uwzględnia się tego typu ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), ustalenia planu ogólnego powinny uwzględniać tereny wymagające działań w zakresie przekształceń przestrzennych, rehabilitacji środowiskowej, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie zidentyfikowano obszarów, dla których zachodziłaby potrzeba podjęcia takich działań. W związku z tym plan ogólny nie obejmuje ustaleń dotyczących terenów zdegradowanych, zanieczyszczonych ani wymagających przekształceń funkcjonalnych czy środowiskowych.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Sposób wyznaczania obszaru zdegradowanego określa ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zgodnie z Ustawą, delimitacja obszaru zdegradowanego jest ściśle powiązana z pojęciem stanu kryzysowego. Rewitalizacja stanowi bowiem proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych w sposób kompleksowy. Obszar będący w stanie kryzysowym charakteryzuje się natomiast koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, współwystępujących z negatywnymi zjawiskami w co najmniej jednej z następujących sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Identyfikacja stanu kryzysowego pozwala określić obszar zdegradowany.

Na obszarze gminy Stawiszyn nie ustanowiono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 113a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając potrzebę ochrony tych terenów przed hałasem oraz określając wymagania służące utrzymaniu poziomu hałasu co najmniej na poziomie istniejącym.

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn nie wyznaczono żadnych obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją. W związku z tym plan ogólny nie zawiera odrębnych ustaleń w tym zakresie.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn występują grunty o wysokiej wartości użytkowej, objęte szczególną ochroną na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Ochronie tej podlegają zarówno grunty leśne (Ls) oraz użytki rolne klas: II, IIb, III, IIIa i IIIb. Użytki leśne stanowią 2286,4201 ha, co stanowi 29,24% w powierzchni ogólnej gminy, natomiast grunty rolne klas: II, IIb, III, IIIa i IIIb stanowią 2654,368 ha co daje udział 33,94% w powierzchni ogólnej gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne powinno dotyczyć w pierwszej kolejności gruntów nieużytkowanych lub tych o najniższej przydatności produkcyjnej. W związku z tym w ramach prac planistycznych przyjęto zasadę ochrony najcenniejszych użytków rolnych oraz gruntów leśnych, polegającą na preferencyjnym wskazywaniu terenów inwestycyjnych poza obszarami o wysokiej klasie bonitacyjnej lub znaczeniu przyrodniczym. Podejście to wpłynęło na zakres możliwych przekształceń funkcjonalnych, w szczególności poprzez ograniczenie uwzględniania wniosków dotyczących lokalizacji zabudowy na terenach rolnych klasy II, IIb, III, IIIa i IIIb oraz terenach leśnych, jeżeli znajdowały się one poza wykształconą strukturą osadniczą.

Zasady te uwzględniono w planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn w sposób zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Jednocześnie, w świetle uwarunkowań rozwojowych gminy, uznano za zasadne wskazanie terenów aktywizacji gospodarczej w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych węzłów drogi krajowej 25. Lokalizacja stref gospodarczych, mimo częściowego objęcia gruntami rolnymi wysokiej jakości, uzasadniona jest znaczeniem inwestycji drogowej dla rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz możliwością stworzenia atrakcyjnych terenów inwestycyjnych w skali ponadlokalnej. W ten sposób zachowano równowagę pomiędzy obowiązkiem ochrony gruntów rolnych a koniecznością zapewnienia przestrzeni dla rozwoju gospodarczego gminy.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy i miasta Stawiszyn, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). W związku z powyższym, projekt planu ogólnego nie wymaga uwzględnienia stref bezpieczeństwa ani szczególnych ograniczeń funkcjonalnych wynikających z lokalizacji takich obiektów.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Z uwagi na położenie geograficzne gminy i miasta Stawiszyn, zagadnienie to nie dotyczy jej obszaru administracyjnego. Na terenie gminy nie występują ani pas nadbrzeżny, ani pas techniczny w rozumieniu przepisów prawa.

2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

a) infrastruktura społeczna

Gmina i miasto Stawiszyn charakteryzuje się stabilnym układem osadniczym, w którym dominują funkcje rolnicze, mieszkaniowe oraz lokalne centra usługowe. Brak jest znaczącej presji inwestycyjnej, charakterystycznej dla stref podmiejskich dużych miast, jednak konieczne pozostaje utrzymanie i rozwój infrastruktury społecznej odpowiadającej potrzebom mieszkańców.

Kluczową rolę w systemie osadniczym pełni miasto Stawiszyn – jako główny ośrodek usługowy gminy. Zlokalizowane są tu najważniejsze instytucje publiczne, w tym placówki oświatowe, obiekty kultury, sportu i administracji. Miasto stanowi naturalne centrum obsługi mieszkańców całej gminy, zapewniając im szeroki dostęp do infrastruktury społecznej.

Drugim istotnym ośrodkiem o znaczeniu lokalnym jest Zbiersk-Cukrownia, który pełni funkcję ważnego centrum osadniczego w północnej części gminy. Koncentracja zabudowy mieszkaniowej i zakładów pracy powoduje, że rozwój i utrzymanie infrastruktury społecznej (szkoła, obiekty integracyjne, tereny sportowe i rekreacyjne) ma tu szczególne znaczenie dla równomiernego zaspokajania potrzeb mieszkańców całej gminy.

Na terenie gminy funkcjonują także liczne świetlice wiejskie, obiekty Ochotniczych Straży Pożarnych pełniące rolę integracyjną, a także przestrzenie sportowo–rekreacyjne. Ich rozmieszczenie dostosowane jest do hierarchii osadniczej i zapewnia podstawowy dostęp mieszkańców do usług publicznych.

Ustalenia planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn przewidują:

- utrzymanie istniejących obiektów i terenów przeznaczonych pod infrastrukturę społeczną,
- zapewnienie rezerw terenowych pod przyszłe inwestycje publiczne – w szczególności w zakresie oświaty, kultury, sportu i rekreacji,
- lokalizowanie nowych obiektów infrastruktury społecznej w ramach stref usługowych (SU), stref zieleni i rekreacji (SN), a także jako uzupełnienie funkcji w strefach wielofunkcyjnych (SW, SJ, SZ),
- możliwość adaptacji terenów publicznych do pełnienia funkcji społecznych, w tym integracyjnych i rekreacyjnych, zgodnie z lokalnymi potrzebami.

Plan ogólny nie wskazuje szczegółowych lokalizacji nowych obiektów infrastruktury społecznej, lecz tworzy ramy prawne umożliwiające ich realizację we właściwych strefach funkcjonalnych. Takie podejście zapewnia elastyczność polityki przestrzennej gminy – pozwala na dostosowanie rozmieszczenia i skali usług publicznych do zmieniających się uwarunkowań demograficznych, przestrzennych i społecznych.

Doprecyzowanie lokalizacji nowych inwestycji publicznych następować będzie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w ramach procedur inwestycyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi, w tym ustawą o systemie oświaty, ustawą o działalności leczniczej oraz ustawą o samorządzie gminnym.

b) infrastruktura transportowa

Układ transportowy gminy i miasta Stawiszyn tworzą istniejąca droga krajowa nr 25, drogi powiatowe i gminne, uzupełnione siecią dróg wewnętrznych oraz zjazdów indywidualnych. System ten zapewnia powiązania w skali lokalnej i ponadlokalnej, obsługując zarówno potrzeby mieszkańców, jak i rozwój funkcji gospodarczych.

Najważniejszym elementem układu jest droga krajowa nr 25, zaliczana do klasy GP (główny ruch przyspieszony), przebiegająca przez miasto Stawiszyn. Dla drogi tej obowiązuje Decyzja Wojewody Wielkopolskiego nr 29/2023 z dnia 14 grudnia 2023 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na rozbudowie drogi krajowej nr 25, realizowanej w ramach zadania pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Zbiersk – Stawiszyn”. W związku z tym w planie ogólnym w strefie komunikacyjnej (SK) ujęto istniejący przebieg drogi krajowej nr 25 oraz tereny wskazane w przedmiotowej decyzji, zabezpieczając możliwość realizacji oraz funkcjonowania tej inwestycji.

W perspektywie lat planowana jest budowa nowej drogi krajowej DK25 na odcinku Konin – Kokanin. Dla wskazanego w decyzji środowiskowej przebiegu trasy w planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą (SO) z zakazem zabudowy i bez wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Rozwiązanie to zapewnia rezerwę terenową niezbędną dla realizacji inwestycji liniowej oraz pozwala uniknąć konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

Ważnym elementem planowanego układu drogowego jest obwodnica miasta Stawiszyn, projektowana od północy miasta. Dla jej przebiegu w planie ogólnym wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI), umożliwiającą w przyszłości realizację inwestycji publicznej o charakterze transportowym. Zastosowane rozwiązanie pozwala na przejęcie znacznej części ruchu tranzytowego z centrum miasta, poprawę bezpieczeństwa i jakości życia mieszkańców, a także zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów w sąsiedztwie obwodnicy.

Uzupełnieniem układu są drogi powiatowe i gminne, które tworzą podstawową sieć obsługi komunikacyjnej gminy. Drogi te zapewniają dostępność poszczególnych miejscowości, powiązania z drogą krajową nr 25 oraz w przyszłości z nową trasą DK25 i obwodnicą miasta. Obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych odbywa się poprzez drogi powiatowe i gminne, a także sieć dróg wewnętrznych i zjazdów indywidualnych. Z uwagi na ich rangę i charakter, w planie ogólnym nie wyznaczono dla nich stref komunikacyjnych (SK), ponieważ nie kwalifikują się one do przypisania profilu funkcjonalnego podstawowego lub dodatkowego. Drogi powiatowe i gminne, zarówno istniejące w liniach rozgraniczających, jak i projektowane, zostały natomiast zaklasyfikowane do strefy SI (strefa infrastrukturalna).

Na terenie gminy Stawiszyn funkcjonuje kolejka wąskotorowa na trasie Zbiersk – Goliszew, wykorzystywana obecnie głównie w celach turystycznych. Stanowi ona cenny element dziedzictwa technicznego i kulturowego regionu, a jednocześnie atrakcyjną formę promocji walorów gminy. W planie ogólnym jej przebieg został objęty strefą infrastrukturalną (SI), co pozwala na utrzymanie i rozwój funkcji transportowo-turystycznych kolejki, a także na ochronę rezerwy terenowej niezbędnej dla jej dalszej

eksploatacji. Rozwiązanie to sprzyja zachowaniu spójności przestrzennej oraz umożliwia ewentualne poszerzenie oferty turystyczno–rekreacyjnej gminy w przyszłości.

Ważnym aspektem polityki przestrzennej gminy jest możliwość realizacji nowej infrastruktury transportowej (terenów komunikacji) w ramach stref otwartych oraz innych stref funkcjonalnych, w granicach ich profili podstawowych. Rozwiązanie to pozwala elastycznie rozwijać sieć komunikacyjną, w tym budować nowe drogi dojazdowe, lokalne i infrastrukturę pomocniczą. Szczególne znaczenie mają obszary w sąsiedztwie planowanych węzłów trasy DK25, gdzie w planie ogólnym wyznaczono strefy gospodarcze (SP). Umożliwia to pełne wykorzystanie potencjału rozwojowego wynikającego z nowej inwestycji drogowej, poprzez lokalizację funkcji produkcyjnych i usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie węzłów komunikacyjnych, z zapewnieniem właściwej obsługi transportowej i minimalizacją konfliktów przestrzennych.

Istotnym elementem polityki transportowej gminy jest także rozwój ruchu pieszego i rowerowego. Plan ogólny przewiduje stopniowe uzupełnianie sieci tras rowerowych i pieszo–rowerowych, powiązanych z głównymi arteriami drogowymi i kluczowymi obiektami użyteczności publicznej. Rozwój tej infrastruktury wpisuje się w założenia zrównoważonej mobilności, poprawia bezpieczeństwo i komfort codziennego przemieszczania się mieszkańców oraz wspiera cele ekologiczne.

c) infrastruktura techniczna

Na terenie gminy i miasta Stawiszyn funkcjonuje zróżnicowana infrastruktura techniczna, obejmująca elektroenergetykę, gospodarkę ciepłą, gospodarkę odpadami oraz elementy infrastruktury telekomunikacyjnej.

Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiega linia przesyłowa wysokiego napięcia 110 kV relacji Kalisz – Stawiszyn – Konin, dla której obowiązują pasy ochronne, wynikająca z oddziaływania pól elektromagnetycznych. Ponadto występują linie średniego napięcia (SN 15 kV), linie niskiego napięcia (nn 0,4 kV) oraz stacje transformatorowe SN/nn. Obszary pod liniami i wokół stacji mogą być wykorzystywane rolniczo, przy czym należy zachować ostrożność przy prowadzeniu prac mechanicznych w pobliżu słupów i przewodów. Zgodnie z informacją Energa Operator, pasy ochronne dla linii wynoszą:

- 22 m (po 11 m od osi) – dla linii 110 kV,
- 14 m (po 7 m od osi) – dla linii 15 kV,
- 7 m (po 3,5 m od osi) – dla linii 0,4 kV.

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego są także maszty komunikacyjne zlokalizowane w obrębach Zbiersk-Cukrownia (dz. nr 44 i 204/4), Wyrów (dz. nr 281/2) oraz Werginki (dz. nr 11/6). Z uwagi na ich montaż na wysokich obiektach, emisja występuje na wysokościach niedostępnych dla ludzi, co minimalizuje ryzyko oddziaływania.

Sieć gazowa

Na terenie gminy Stawiszyn nie funkcjonuje obecnie sieć gazociągowa wysokiego ciśnienia.

Gospodarka ciepła

Na obszarze gminy brak jest systemu zbiorowego zaopatrzenia w ciepło. Budynki mieszkalne i publiczne ogrzewane są indywidualnie, głównie paliwami stałymi (węgiel, miat), w mniejszym stopniu olejem opałowym i gazem technicznym. Zgodnie z uchwałą antysmogową Sejmiku Województwa Wielkopolskiego, stopniowo wprowadzane będą ograniczenia w zakresie spalania paliw, co wymaga promowania alternatywnych źródeł energii – w szczególności OZE.

Gospodarka odpadami

System gospodarki odpadami funkcjonuje w oparciu o ustawę o odpadach oraz gminny regulamin utrzymania czystości i porządku. Odpady komunalne z terenu gminy odbierane są przez koncesjonowanych przewoźników i trafiają do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w Cekowie.

Odnawialne źródła energii (OZE)

Plan ogólny przewiduje możliwość rozwoju odnawialnych źródeł energii, w tym w szczególności farm wiatrowych, w zgodności z przepisami odrębnymi. Potencjalna lokalizacja nowych instalacji wiatrowych została wskazana w strefach, w których nie występują ograniczenia środowiskowe ani konflikty z istniejącą zabudową. Rozwój energetyki wiatrowej, obok możliwości budowy elektrowni fotowoltaicznych i biogazowni, stanowi dla gminy szansę na dywersyfikację źródeł energii, wzmocnienie lokalnej gospodarki oraz zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego mieszkańców.

Podsumowanie

W ramach ustaleń planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn uwzględniono wszystkie istniejące oraz planowane elementy infrastruktury społecznej, technicznej i transportowej, z zachowaniem ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z przepisów odrębnych oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych i środowiskowych.

Funkcje zagospodarowania zostały przypisane do odpowiednich stref planistycznych zgodnie z zasadami racjonalnego kształtowania przestrzeni, ochrony środowiska, zapewnienia bezpieczeństwa technicznego oraz ochrony zdrowia i życia mieszkańców. W szczególności uwzględniono:

- strefy ochronne infrastruktury elektroenergetycznej,
- zasady lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej,
- wytyczne wynikające z polityki przestrzennej gminy, dokumentów branżowych oraz decyzji administracyjnych, w tym pozwoleń wodnoprawnych,
- uwarunkowania związane z lokalizacją obiektów celu publicznego, obiektów zabytkowych, ujęć wody oraz urządzeń melioracji wodnych.

Wskazano również możliwość rozwoju instalacji OZE jako kierunku wspierającego transformację energetyczną gminy. Rozwiązania te zapewniają spójność polityki przestrzennej z rzeczywistymi potrzebami mieszkańców oraz długofalową wizję rozwoju gminy w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Przyjęte rozwiązania zapewniają spójność pomiędzy polityką przestrzenną a możliwościami realizacji inwestycji, umożliwiając efektywną realizację celów publicznych oraz rozwój infrastruktury lokalnej z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań formalnoprawnych i rzeczywistych potrzeb społeczności lokalnej.

2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na obszarze województwa wielkopolskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego, zatwierdzony uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

Zgodnie z wynikami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren gminy i miasta Stawiszyn nie znajduje się w krajobrazie priorytetowym i w krajobrazach w obrębie obszarów prawnie chronionych. W związku z tym, nie określa się rekomendacji i wniosków, dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

2.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Wnioski zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym stanowiły jeden z kluczowych punktów odniesienia przy sporządzaniu planu ogólnego gminy i miasta Stawiszyn. Dokument wskazał podstawowe elementy systemu przyrodniczego oraz kierunki ochrony i kształtowania środowiska, które zostały ujęte w ustaleniach planu.

System przyrodniczy gminy został zabezpieczony poprzez:

- utrzymanie i ochronę terenów leśnych oraz łąkowych, w szczególności mokradel i ekosystemów zależnych od wód,
- ochronę korytarza ekologicznego rzeki Bawół oraz ciągów ekologicznych związanych z ciekami i rowami melioracyjnymi – poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), stref zieleni i rekreacji (SN) oraz ograniczenie możliwości zabudowy,
- zachowanie powiązań ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym („Dolina Warty” oraz „Lasy kaliskie i sieradzkie”) – przez unikanie w tych obszarach lokalizacji funkcji sprzecznych z ich rolą migracyjną,
- wskazanie stref zieleni urządzonej i rekreacyjnej (SN), obejmujących m.in. parki, cmentarze i tereny zieleni izolacyjnej, które pełnią zarówno funkcje ekologiczne, jak i społeczne.

W zakresie rolnictwa i leśnictwa plan ogólny:

- chroni gleby o najwyższych klasach bonitacyjnych (II–III) przed zabudową,
- umożliwia zalesianie gruntów słabych (V–VI) i marginalnych, a także rekultywowanych,
- zachowuje lasy i niewielkie enklawy leśne jako element systemu przyrodniczego.
- W odniesieniu do ochrony przyrody i krajobrazu w planie ogólnym:
- utrzymano dolinę rzeki Bawół jako regionalny korytarz ekologiczny,
- wprowadzono zasady ochrony parków podworskich, zabytkowego układu miasta Stawiszyna oraz pomników przyrody,
- wskazano konieczność rozwoju zieleni izolacyjnej i przydrożnej, a także kształtowania klinów zieleni i korytarzy zieleni w strukturze osadniczej.

W zakresie osadnictwa:

- wykluczono zabudowę w dolinach rzek i na terenach podmokłych,
- skoncentrowano rozwój zabudowy mieszkaniowej w obrębie istniejących miejscowości i w ich bezpośrednim sąsiedztwie,
- zapewniono ochronę stref ujęć wody, pasów technologicznych linii elektroenergetycznych oraz cmentarzy.

W zakresie energetyki odnawialnej:

- wskazano możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych i wiatrowych w zgodności z przepisami odrębnymi, z zachowaniem minimalnych odległości od zabudowy, lasów oraz obszarów korytarzy ekologicznych,
- preferencje lokalizacyjne skierowano na grunty słabych klas bonitacyjnych, z wyłączeniem terenów cennych przyrodniczo.
- Wnioski dotyczące ochrony klimatu akustycznego i wód zostały ujęte poprzez:
- utrzymanie pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg i wokół obiektów uciążliwych,
- rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i ograniczanie indywidualnych metod odprowadzania ścieków,
- określanie udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy.

W odniesieniu do rekreacji i turystyki plan ogólny umożliwia rozwój funkcji rekreacyjno–sportowych i turystycznych w oparciu o istniejące walory przyrodnicze (lasy, doliny rzeczne, stawy w Petrykach) oraz dziedzictwo kulturowe (zabytki, kolejka wąskotorowa).

Podsumowując, ustalenia planu ogólnego w pełni uwzględniają wskazania opracowania ekofizjograficznego, chroniąc kluczowe zasoby środowiska i zapewniając ramy dla zrównoważonego rozwoju gminy i miasta Stawiszyn.

2.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Bilans terenów w planie ogólnym gminy dotyczy wyłącznie stref przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, określanych jako strefy wielofunkcyjne z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Do pomiaru i bilansowania wielkości zasobów terenów w tych strefach wykorzystuje się nie tyle ich powierzchnię, co oszacowaną chłonność demograficzną, czyli liczbę osób, które mogą zamieszkać na danym terenie. Chłonność demograficzna dla terenów niezabudowanych jest wartością szacunkową, bazującą na założonych parametrach wskaźnika liczby mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań na jednostkę powierzchni. Sposób obliczania chłonności terenów określony jest w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, 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.

Oznacza to, że poprawne obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, wymaga najpierw pogłębionej analizy dotychczasowego rozkładu gęstości zaludnienia na terenie gminy, uwzględniającej zróżnicowanie jej charakteru urbanistycznego.

Drugim kluczowym parametrem wykorzystywanym do sporządzenia bilansu terenów jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Aby umożliwić porównanie tego zapotrzebowania z wielkością zasobu terenów przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, musi ono być wyrażone w tych samych jednostkach, czyli w liczbie mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań. Metoda obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest również określona w wspomnianym rozporządzeniu (§ 3 ust. 1–10). Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

P_{20} – 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:

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

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

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

W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% lub prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) nie może być mniejsza niż aktualna wartość tego parametru (P) ani niższa niż 40 m². Rozporządzenie wprowadza również minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wynosi 300, 500 lub 1000 mieszkańców, w zależności od aktualnej liczby mieszkańców).

Zasób terenów niezabudowanych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym musi mieścić się w przedziale 70–130% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wypełnienie tego limitu odbywa się według ustalonej w ustawie kolejności. Pierwszeństwo w wyznaczeniu stref planistycznych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej mają obszary uzupełnienia zabudowy (poprzez wypełnienie luk w istniejącej zabudowie) oraz niezabudowane tereny objęte planami miejscowymi, na których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W danej gminie te dwie kategorie obszarów mogą się częściowo lub w całości na siebie nakładać, mogą jednak również być w pełni rozłączne. W kwestii

pierwszeństwa możliwości wyznaczenia na nich stref planistycznych z zabudową mieszkaniową są wobec siebie równorzędne. Jeżeli suma chłonności niezabudowanych terenów z obu priorytetowych kategorii:

- nie przekracza 70% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje obowiązek wyznaczenia dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, aby osiągnąć wspomnianą wartość minimalną;
- przekracza 70%, ale jest mniejsza niż 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość, ale nie obowiązek, aby wyznaczyć dodatkowe tereny pod realizację tej funkcji, w ilości nieprzekraczającej maksymalnego limitu
- przekracza 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie można wyznaczyć żadnych dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, ale można wyznaczyć w planie ogólnym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową na wszystkich obszarach z dwóch priorytetowych kategorii pomimo przekroczenia maksymalnego limitu terenów.

Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie powyższych warunków jest obligatoryjną częścią uzasadnienia planu ogólnego (art. 13h ust. 2 pkt 1).

W związku z powyższym oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę dla gminy i miasta Stawiszyn. Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

W związku z powyższym przyjmuje się dane udostępnione przez statystykę publiczną GUS BDL. Poniższa tabela przedstawia wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Stawiszyn w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Tabela 3 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Stawiszyn w przeliczeniu na jednego mieszkańca w latach 2004 – 2024

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	23,2	23,2	23,3	23,4	23,6	23,8	24,7	24,9	25,2	25,4	25,6	25,9	26,0	26,1	26,4	27,0	28,2	28,8	29,4	30,0	30,3

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

A zatem zgodnie z danymi GUS Bank Danych Lokalnych:

- wartość P_0 dla gminy i miasta Stawiszyn wynosi $30,3 \text{ m}^2$ w roku 2024,
- wartość P_{-1} dla gminy i miasta Stawiszyn wynosi $25,6 \text{ m}^2$ w roku 2014,
- wartość P_{-2} dla gminy i miasta Stawiszyn wynosi $23,2 \text{ m}^2$ w roku 2004.

Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$I. \quad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 30,3 - 2 * 25,6 = 39,7$$

$$II. \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 * 30,3 - 23,2 = 37,4$$

Zgodnie z §3 ust. 8 Rozporządzenia 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 powyższym dla dalszych obliczeń zostanie wykorzystana wartość P_{20} (prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca) na poziomie $40,0$. Aby dokonać dalszych obliczeń należy uzyskać informację na temat łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (PUM_0). Zgodnie z danymi GUS BDL wartość PUM_0 dla roku 2024 wynosi $199\,138 \text{ m}^2$.

Tabela 4 Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Stawiszyn w latach 2004 – 2024

łączna powierzchnia użytkowa	rok
168 455	2004
168 552	2005
169 329	2006
169 576	2007
171 549	2008
173 359	2009
180 343	2010
181 592	2011
182 167	2012
183 608	2013
184 828	2014
186 449	2015
187 380	2016
188 923	2017
189 958	2018
192 389	2019
194 618	2020
196 482	2021
197 415	2022
198 385	2023
199 138	2024

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

W celu obliczenia wartości M_{20} prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, a następnie powiększyć wartość o 5%. W związku z powyższym należy postużyć się analizą statystyczną udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny pod nazwą „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Jak zawarto w opracowaniu: „(...) po raz pierwszy prognoza dla gmin ma status oficjalny. Jej założenia są tożsame z założeniami prognozy opublikowanej w sierpniu 2023 r., a dodane pliki stanowią jej uzupełnienie. Prognoza ludności dla poszczególnych gmin sumuje się po agregacji do wyników uzyskanych w prognozie powiatowej. Prognoza dla gmin na wszystkie lata jest zgodna z prognozą dla powiatów na lata 2023–2060.” W związku z powyższym uznaje się za zasadne przyjęcie danych z przedmiotowej analizy jako dane udostępniane przez statystykę publiczną zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Tabela 5 Prognozowana liczba mieszkańców gminy i miasta Stawiszyn w perspektywie 20 lat

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW	6 644	6 631	6 651	6 688	6 698	6 670	6 639	6 590	6 547	6 497	6 449	6 396	6 329	6 270	6 197	6 132	6 071	6 007	5 945	5 892

Źródło: Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023–2060

Można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zgodnie z wzorem:

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

$$ZAP = 6\,186,6 - \frac{199\,138}{40,0} = \mathbf{1208,15}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w perspektywie czasowej 20 lat zgodnie z wzorem wynosi 1208,15 – wyrażona w liczbie mieszkańców.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) obszar opracowania dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, o którym mowa w art. 13c ust. 1 w planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SW)** – zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym pojedyncze budynki lub małe zespoły zabudowy. Szczególną rolę pełni zabudowa śródmiejska Stawiszyna, zlokalizowana w historycznym centrum miasta, która kształtuje miejski charakter układu urbanistycznego i stanowi ośrodek koncentracji funkcji usługowych i społecznych. W planie ogólnym zachowano i utrwalono charakter tego obszaru jako rdzenia struktury osadniczej gminy, umożliwiając dalsze uzupełnianie zabudowy oraz modernizację istniejących obiektów w sposób sprzyjający zachowaniu ładu przestrzennego i wartości historycznych miasta. Nie wyznaczono nowych, spójnych obszarów przeznaczonych pod rozwój tej formy zabudowy. Podstawowy profil funkcjonalny stref planistycznych obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także uzupełniające funkcje usługowe, tereny komunikacji, zieleni urządzonej oraz infrastrukturę techniczną. W ramach profilu dodatkowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
- 2) strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)** – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa jednorodzinną oraz na obszarach wskazanych do jej kontynuacji, w tym również na podstawie złożonych wniosków mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Wyznaczenie tych stref uwzględnia potrzebę zrównoważonego rozwoju osadnictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa terenów już zagospodarowanych, a także wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,

- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

3) strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych oraz na obszarach przewidzianych do kontynuacji tej funkcji, w tym również na podstawie złożonych wniosków właścicieli gruntów. Wyznaczenie tych stref uwzględnia specyfikę przestrzenną i gospodarczą obszarów wiejskich, w których rolnictwo stanowi istotny element lokalnej działalności i struktury funkcjonalnej.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

4) strefy usługowe (SU) – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa usługowa oraz na obszarach przewidzianych pod rozwój usług publicznych i komercyjnych, w tym również na podstawie złożonych wniosków mieszkańców, przedsiębiorców i instytucji. Wyznaczenie tych stref uwzględnia potrzebę zapewnienia dostępności funkcji usługowych w skali lokalnej i ponadlokalnej, a także dążenie do koncentracji tych funkcji w sposób sprzyjający efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i infrastruktury.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren lasu,
- teren wód,
- w wybranych przypadkach teren składów i magazynów.

5) strefy gospodarcze (SP) – zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, obejmującej w szczególności funkcje produkcyjne, magazynowe oraz usługowe. Obejmują one zarówno obszary już zagospodarowane i funkcjonujące, dla których zapewnia się możliwość dalszego rozwoju, jak i nowe tereny wskazane we wnioskach inwestorów oraz właścicieli nieruchomości. Wyznaczenie stref gospodarczych uwzględnia istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz konieczność lokalizacji funkcji gospodarczych w sposób uporządkowany, z zapewnieniem właściwych powiązań komunikacyjnych oraz dostępem do infrastruktury technicznej. Szczególną rolę pełnią tereny położone przy projektowanych węzłach drogi krajowej DK25, które stanowią obszar strategicznej aktywizacji gospodarczej gminy. Ich lokalizacja w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej trasy o znaczeniu ponadlokalnym sprzyja tworzeniu warunków dla rozwoju przedsiębiorczości, logistyki i usług, a także zwiększa konkurencyjność inwestycyjną Stawiszyna w skali regionu kaliskiego. Dzięki temu strefy gospodarcze (SP) pełnią podwójną funkcję: z jednej strony porządkują istniejące procesy rozwojowe, z drugiej stanowią podstawę długofalowej polityki gospodarczej gminy, umożliwiając pełne wykorzystanie potencjału wynikającego z budowy drogi krajowej DK25 i poprawy dostępności komunikacyjnej całego obszaru. W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren produkcji,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

6) strefy produkcji rolniczej (SR) – zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych przede wszystkim pod prowadzenie działalności rolniczej, w tym produkcji rolnej w gospodarstwach roślinnych, hodowlanych i ogrodnictwa. Strefa ta stanowi także przestrzeń dla rozwoju działalności wielkotowarowej oraz obsługi rybactwa i akwakultury, umożliwiając realizację niezbędnych budowli rolniczych oraz, w określonych przypadkach, lokalizację biogazowni rolniczych. Wyznaczenie tych stref uwzględnia potrzebę zachowania ciągłości funkcji rolniczej w skali całej gminy.

Istotnym aspektem jest ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych, szczególnie w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dlatego na etapie sporządzania planów miejscowych w granicach stref SR szczególny nacisk powinien być położony na stosowanie odpowiednich ograniczeń oraz zasad lokalizacji obiektów, takich jak intensywna produkcja zwierzęca, tak aby zachować właściwe relacje sąsiedzkie i ograniczyć uciążliwości środowiskowe. Strefy te pełnią kluczową rolę w zapewnieniu trwałości funkcji rolniczej w gminie, jednocześnie umożliwiając rozwój inwestycji wspierających rolnictwo.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren biogazowni,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

7) strefy infrastrukturalne (SI) – zostały wyznaczone na terenach, na których zlokalizowana jest lub planowana jest realizacja infrastruktury technicznej, obejmującej w szczególności systemy zaopatrzenia w wodę, odbioru i oczyszczania ścieków, gospodarki odpadami, energetyki, łączności oraz sieci elektroenergetycznych i gazowych. Wyznaczenie tych stref ma na celu trwałe zabezpieczenie obszarów niezbędnych dla utrzymania i rozwoju infrastruktury, stanowiącej podstawę funkcjonowania gminy oraz zapewnienia odpowiednich warunków życia mieszkańców. Do stref infrastrukturalnych zaliczono również drogi niższych klas, pozostające w zarządzie powiatu i gminy – jako elementy sieci komunikacyjnej dla prawidłowego funkcjonowania i obsługi terenów gminy. W ramach stref SI uwzględniono także teren kolejki wąskotorowej na trasie Zbiersk-Goliszew, pełniącej obecnie funkcje turystyczno–rekreacyjne. Jej ujęcie w strefie infrastrukturalnej umożliwi zachowanie i dalszy rozwój tego elementu lokalnego dziedzictwa komunikacyjnego, a jednocześnie stwarza warunki do jego lepszego wykorzystania w przyszłości, np. jako elementu oferty turystycznej i edukacyjnej gminy. Strefy infrastrukturalne chronią i porządkują rozmieszczenie kluczowych elementów infrastruktury technicznej, a jednocześnie dają możliwość ich modernizacji, rozbudowy oraz dostosowania do zmieniających się potrzeb mieszkańców i wymogów środowiskowych.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren infrastruktury technicznej,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług,
- teren produkcji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni naturalnej.

8) strefy zieleni i rekreacji (SN) – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje funkcja zieleni urządzonej i rekreacji, obejmująca zarówno istniejące parki, skwery, plaże, tereny sportowo–rekreacyjne oraz obszary o istotnym znaczeniu krajobrazowym i społecznym. Do strefy tej w dużej mierze zaliczono również ciek wodny – rzekę Bawół przebiegającą przez teren miasta – jako istotny element krajobrazu. Strefy zieleni i rekreacji stanowią cenny element dziedzictwa technicznego i kulturowego regionu, a jednocześnie atrakcyjną formę promocji walorów gminy. Wyznaczenie tych stref uwzględnia istniejące zagospodarowanie, ale również ma na celu ochronę oraz rozwój terenów cennych przyrodniczo i kulturowo, w szczególności z myślą o dostępności przestrzeni publicznych i jakości życia mieszkańców.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

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

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług sportu i rekreacji,
- teren usług kultury i rozrywki,
- teren usług edukacji,
- teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu.

9) strefy cmentarzy (SC) – zostały wyznaczone na terenach istniejących cmentarzy. Wyznaczenie tych stref uwzględnia zarówno funkcjonujące obiekty cmentarne, jak i potrzeby ich dalszego rozwoju oraz zapewnienia odpowiednich warunków dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W granicach stref cmentarzy możliwe jest również lokalizowanie funkcji towarzyszących, służących obsłudze cmentarzy – takich jak drobny handel, usługi kultu religijnego czy miejsca postojowe

– zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi sposób zagospodarowania terenów cmentarnych.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren cmentarza,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług kultu religijnego,
- teren usług handlu detalicznego.

10) strefy otwarte (SO) – zostały wyznaczone na terenach o istotnym znaczeniu przyrodniczym, rolniczym i krajobrazowym, które powinny pozostać wolne od zabudowy lub objęte silnie ograniczoną możliwością jej realizacji. Strefy te obejmują w szczególności obszary rolnictwa z zakazem zabudowy, lasy, tereny zieleni naturalnej, wody powierzchniowe oraz inne obszary pełniące funkcje przyrodnicze, retencyjne lub ekologiczne. Wyznaczenie stref otwartych ma na celu ochronę otwartego krajobrazu gminy, ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz zachowanie ciągłości przyrodniczej i rolniczej użytkowania przestrzeni. W wielu przypadkach nie przewidziano żadnych funkcji w profilu dodatkowym, w celu zagwarantowania całkowitego zakazu realizacji zabudowy i utrzymania nieprzekształconego charakteru tych obszarów.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren elektrowni słonecznej,
- teren elektrowni wiatrowej
- teren biogazowni,
- teren zieleni urządzonej.

11) strefa komunikacyjna (SK) – została wyznaczona na terenach zajętych przez istniejącą drogę krajową nr 25 przebiegającą przez obszar gminy, a także na terenach wskazanych w Decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr 29/2023 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji polegającej na rozbudowie drogi krajowej nr 25, realizowanej w ramach zadania pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 25 na odcinku Zbiersk – Stawiszyn”. Celem wyznaczenia tej

strefy jest uwzględnienie w strukturze funkcjonalno–przestrzennej elementu infrastruktury transportu zbiorowego o znaczeniu ponadlokalnym, a także zapewnienie ochrony i możliwości dalszego utrzymania jej funkcji komunikacyjnej.

Podsumowanie

Ustalenia planu ogólnego gminy mają charakter ramowy i nie przesądzają automatycznie o możliwości zabudowy każdej nieruchomości w sposób odpowiadający maksymalnym parametrom określonym dla danej strefy planistycznej. Określony w Planie ogólnym profil funkcjonalny stref oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne wyznaczają granice możliwego zagospodarowania, natomiast szczegółowe przeznaczenie terenu, dopuszczalne funkcje oraz parametry zabudowy będą ustalane na dalszym etapie – w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami prawa.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W celu zapewnienia partycypacji społecznej polegającej na umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, rozpatrzono złożone wnioski, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Wyznaczając strefy planistyczne określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów 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. Dla stref planistycznych wymienionych w pkt. 1–6 wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe – zgodnie z załącznikiem nr 1 do części tekstowej uzasadnienia.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w art. 13b.

Istniejącą zabudowę w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wyznaczono w oparciu o analizę rzeczywistej struktury zagospodarowania, uwzględniając ciągłość funkcjonalno-przestrzenną istniejących zespołów zabudowy oraz faktyczny sposób użytkowania terenów. Delimitacja stref nie była prowadzona wyłącznie w odniesieniu do obrysów pojedynczych budynków, lecz obejmowała obszary stanowiące funkcjonalną całość zagospodarowania, w tym tereny bezpośrednio związane z obsługą i użytkowaniem istniejącej zabudowy. Wyłączenie luk w zabudowie interpretowano jako eliminację terenów stanowiących odrębne, niezagospodarowane przestrzenie mogące funkcjonować jako samodzielne obszary inwestycyjne, nie zaś jako konieczność ograniczania zasięgu stref wyłącznie do geometrycznego zarysu istniejącej zabudowy. Za luki nie uznawano powierzchni pozostających integralną częścią zagospodarowanych nieruchomości, które nie stanowią autonomicznych jednostek przestrzennych predysponowanych do niezależnego zagospodarowania. Proces delimitacji stref oparto na pogłębionej analizie przestrzennej, prowadzonej nie tylko z wykorzystaniem danych referencyjnych, w tym ewidencji gruntów i budynków, bazy BDOT10k oraz ortofotomapy, lecz również w oparciu o wizje terenowe, pozwalające na weryfikację rzeczywistego sposobu użytkowania terenów, stopnia zagospodarowania oraz relacji funkcjonalnych pomiędzy zabudową a otoczeniem.

Przyjęte podejście delimitacji stref o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy w ramach istniejącej zabudowy umożliwiła realistyczne odwzorowanie istniejącej struktury osadniczej oraz zapewniła spójność dalszych analiz chłonności przestrzennej, ponieważ obliczenia chłonności zostały bezpośrednio oparte na tak wyznaczonych strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy. Parametry zagospodarowania istniejącej zabudowy przyjęto jako dane wyjściowe analiz chłonności przestrzennej, przy czym sposób ich delimitacji został przeprowadzony z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapewniając zgodność metodyki wyznaczania stref planistycznych z wymaganiami ustawowymi.

W celu potwierdzenia spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, konieczne jest określenie chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3. Chłonność ta, rozumiana jako liczba potencjalnych mieszkańców w perspektywie 20 lat, musi mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Po delimitacji stref o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy z istniejącą zabudową dokonano analizy chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Następnie analizie poddane zostaną tereny niezabudowane zlokalizowane w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Wynik analiz zostanie odniesiony do wartości mieszczących się w ustawowo określonym przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przy przyjętym zapotrzebowaniu na poziomie 1208,15 mieszkańców, przedział ten wynosi od 845,71 (70%) do 1570,60 (130%) mieszkańców. Ostateczna weryfikacja spełnienia wymogów określonych w art. 13d ust. 1 lub 3 nastąpi po przeprowadzeniu pełnych obliczeń.

3.1. Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z §3 ust. 11 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 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.

Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania chłonności zabudowy mieszkaniowej przyjęto metodę opartą na danych ewidencyjnych (EGIB) i statystycznych (GUS), uwzględniającą rzeczywiste warunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Metoda polega na analizie istniejącej struktury zabudowy oraz przeprowadzeniu obliczeń opartych na wskaźnikach zabudowy terenów już zagospodarowanych.

Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości uśrednione (mediany) dla następujących wskaźników, wyliczonych na podstawie analizy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie:

- wskaźnik powierzchni zabudowy,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,
- udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do realizacji, uwzględniono relację między powierzchnią użytkową mieszkań a całkowitą powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie. Zgodnie z danymi GUS (2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 199 138 m², natomiast całkowita powierzchnia zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z danymi EGIB, wynosi 345 265 m². Daje to współczynnik użytkowania równy 0,577. Różnica ta wynika z faktu, że do powierzchni całkowitej

wliczane są również elementy niewliczane do powierzchni użytkowej, takie jak: klatki schodowe, ściany nośne i działowe, pomieszczenia techniczne, antresole czy przedsionki. Końcowa liczba potencjalnych mieszkańców obliczana jest jako iloraz oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, zgodnie z przepisami wykonawczymi ($P_{20} = 40,0 \text{ m}^2$).

Podejście zastosowane w tej metodzie odpowiada rzeczywistym warunkom użytkowania przestrzeni w gminie i pozostaje zgodne z zasadą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy.

Tabela 6 Chtonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ¹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ³	szacunkowa powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁴	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁷
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Stawiszyn - Uchwała nr XX/113/2000 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 20 września 2000 r. (DZ. URZ. WOJ. 2001.18.244, Ogłoszony: 06.03.2001)	0,758	MN - teren mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy	0,5991	0	18%	0,26	89%	0	0	0	0,0
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Stawiszyn - Uchwała nr XX/114/2000 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 20 września 2000 r. (DZ. URZ. WOJ. 2001.18.245, Ogłoszony: 06.03.2001)	22,314	MJ - teren mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy	5,2544	0,484	18%	0,26	89%	889	1256	649	16,2

¹ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

² Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

³ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy w gminie.

⁴ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

⁵ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej (uwzględniając uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie).

⁶ Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności funkcji mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni całkowitej oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (199 138 m² – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (345 265 m² – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,577.

⁷ Obliczona jako wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej mieszkań podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P₂₀=40,0 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ¹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ³	szacunkowa powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁴	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁷
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Stawiszyn - Uchwała nr XX/115/2000 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 20 września 2000 r. (DZ. URZ. WOJ. 2001.18.246, Ogłoszony: 06.03.2001)	2,083	MJ - teren mieszkalnictwa rodzinnego o niskiej intensywności zabudowy	0,8043	0,313	18%	0,26	89%	575	814	420	10,5
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Stawiszyn, dla terenu działek nr 220 i 300/2 - Uchwała nr XX/116/2000 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 20 września 2000 r. (DZ. URZ. WOJ. 2001.33.520, Ogłoszony: 06.04.2001)	0,473	MN - teren zabudowy jednorodzinnej	0,0999	0	18%	0,26	89%	0	0	0	0,0
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Stawiszyn, w części wsi: Długa Wieś Druga, Wyrów, Zbiersk - Uchwała nr VII/44/2003 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 25 czerwca 2003 r. (DZ. URZ. WOJ. 2003.133.2500, Ogłoszony: 06.08.2003)	8,519	MN/U - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej	0,4505	0	18%	0,26	89%	0	0	0	0,0
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zbiersk Cukrownia - Uchwała nr XIX/129/2004 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 8 grudnia 2004 r. (DZ. URZ. WOJ. 2005.13.279, Ogłoszony: 08.02.2005)	2,413	MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej	1,1612	0	18%	0,26	89%	0	0	0	0,0

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ¹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ³	szacunkowa powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁴	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁷
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla elektrowni wiatrowych na terenie gminy Stawiszyn - Uchwała nr V/25/2015 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 17 lutego 2015 r. (DZ. URZ. WOJ. 2015.1470, Ogłoszony: 12.03.2015)	433,748	RM - teren zabudowy zagrodowej, w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	1,6632	0	17%	0,23	38%	0	0	0	0,0
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu południowej części wsi Zbiersk Cukrownia - Uchwała nr XXV/122/2016 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 23 sierpnia 2016 r. (DZ. URZ. WOJ. 2016.5152, Ogłoszony: 29.08.2016)	2,754	MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej	3,9032	1,4514	18%	0,26	89%	2666	3768	1947	48,7
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Petryki - Uchwała nr XIX/134/2020 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 11 marca 2020 r. (DZ. URZ. WOJ. 2020.2620, Ogłoszony: 17.03.2020)	13,875	RM - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych	13,8569	0,3	17%	0,23	38%	510	690	152	3,8
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów - Uchwała nr XIX/136/2020 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 11 marca 2020 r. (DZ. URZ. WOJ. 2020.2621, Ogłoszony: 17.03.2020)	0,253	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ¹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ³	szacunkowa powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁴	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁷
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Piątek Maty - Uchwała nr LII/366/2023 Rady Gminy i Miasta Stawiszyn z dnia 2 lutego 2022 r. (DZ. URZ. WOJ. 2023.2187, Ogłoszony: 24.02.2023)	2,536	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Długa Wieś Druga - Uchwała nr LV/382/2023 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 18 maja 2023 r. (DZ. URZ. WOJ. 2023.5457, Ogłoszony: 25.05.2023)	0,794	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,794	0,3133	18%	0,26	89%	564	725	374	9,4
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia - Uchwała nr LV/384/2023 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 18 maja 2023 r. (DZ. URZ. WOJ. 2023.5458, Ogłoszony: 25.05.2023)	0,367	MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej	0,367	0	18%	0,26	89%	0	0	0	0,0
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Zbiersk Cukrownia - Uchwała nr XIV/70/2025 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 26 marca 2025 r (DZ. URZ. WOJ. 2025.3698, Ogłoszony: 23.04.2025)	2,4795	MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej lub usług	2,4795	0,1033	18%	0,26	89%	190	239	123	3,1

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ¹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ³	szacunkowa powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁴	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁷
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Wyrów - Uchwała nr XIV/72/2025 Rady Miejskiej w Stawiszynie z dnia 26 marca 2025 r (DZ. URZ. WOJ. 2025.3699, Ogłoszony: 23.04.2025)	3,273	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
suma		494,5565	-	31,4332	2,9650	-	-	-	-	-	-	91,6

3.2. Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

Na kolejnym etapie określono chłonność stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zlokalizowanych na terenach niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Obszary te zostały wyznaczone z uwzględnieniem ciągłości funkcjonalno-przestrzennej istniejącej zabudowy oraz dostępności infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

Dla potrzeb oszacowania chłonności stref planistycznych w obszarach uzupełnienia zabudowy – podobnie jak w przypadku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – zastosowano uśrednione wskaźniki urbanistyczne, obejmujące: wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy oraz procentowy udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy. Wskaźniki te zostały wyznaczone w oparciu o analizę zagospodarowania działek ewidencyjnych zlokalizowanych na terenie całej gminy, w tym w szczególności działek zabudowanych w sposób charakterystyczny dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. Wskaźniki te zostały wyznaczone w oparciu o analizę zagospodarowania działek ewidencyjnych zlokalizowanych na terenie całej gminy, działek zabudowanych w sposób charakterystyczny dla danej strefy, przy czym analiza ta odnosiła się do terenów istniejącej zabudowy stanowiących podstawę delimitacji stref, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy. Obliczenia wykonano z zastosowaniem metod statystycznych, na podstawie danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków (EGIB) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k). W celu wyeliminowania wpływu wartości skrajnych, parametry urbanistyczne ustalono jako wartości typowe – uśrednione na podstawie mediany rozkładu poszczególnych wskaźników w obrębie działek objętych analizą. Analizę przeprowadzono osobno dla każdego profilu funkcjonalnego stref planistycznych, wyodrębniając działki zabudowane zgodnie z funkcją dominującą – tj. mieszkaniową wielorodzinną (SW), mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz zagrodową (SZ). Podstawową jednostką analizy były działki ewidencyjne faktycznie zabudowane, zlokalizowane w granicach delimitowanych stref funkcjonalnych SW, SJ i SZ, wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy. Przyjęte podejście pozwala na uwzględnienie lokalnych warunków parcelacyjnych, charakterystycznych dla poszczególnych typów zabudowy, a także na odzwierciedlenie rzeczywistych proporcji powierzchni zabudowanej, intensywności zagospodarowania oraz struktury funkcjonalno–przestrzennej typowej dla gminy i miasta. Oparcie analiz na rzeczywistych uwarunkowaniach jej kształtowania pozwala na uzyskanie spójnych i interpretacyjnie uzasadnionych wyników analiz chłonności, w związku z powyższym zastosowane pozostaje integralnie powiązane z delimitacją terenów istniejącej zabudowy.

Zastosowana metoda statystyczna ma charakter prognozy szacunkowej, opartej na analizie wskaźnikowej oraz danych zastanych, co implikuje występowanie naturalnego poziomu niepewności obliczeniowej. Rzeczywiste wykorzystanie zasobu budowlanego może ulegać zmianom w czasie na skutek przekształceń funkcjonalnych obiektów, okresowego lub trwałego wyłączenia części zabudowy z użytkowania, procesów modernizacyjnych, a także indywidualnych decyzji inwestorskich i uwarunkowań rynkowych, których nie sposób jednoznacznie przewidzieć na etapie planowania strategicznego. Uzyskane wartości należy zatem interpretować jako wielkości prognostyczne o charakterze modelowym, odzwierciedlające najbardziej prawdopodobny scenariusz zagospodarowania przestrzeni przy założeniu stabilności przyjętych parametrów analitycznych. Pomimo wskazanych ograniczeń metoda ta pozostaje adekwatnym narzędziem planistycznym, gdyż zapewnia porównywalność wyników, transparentność procedury obliczeniowej oraz możliwość przyjęcia jednolitych podstaw do dalszych analiz przestrzennych i bilansowania potrzeb mieszkaniowych gminy.

Wskaźniki chłonności zostały określone odrębnie dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej oraz zagrodowej. Pozwala to na ocenę potencjału rozwojowego obszarów uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych. Tym samym, przyjęte wartości nie mają charakteru szacunkowego ani arbitralnego – są efektem analizy rzeczywistego stanu zagospodarowania, a nie uproszczonych założeń teoretycznych nieuwzględniających struktury osadniczej gminy.

W warunkach niskiego pokrycia gminy obowiązującymi planami miejscowymi, granice potencjalnego zagospodarowania terenu wyznacza nie tyle formalna możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, ile realna funkcjonalność przestrzeni – wynikająca ze sposobu jej użytkowania, sąsiedztwa, dostępności infrastruktury oraz dopuszczonych funkcji alternatywnych. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zakres możliwego zagospodarowania obejmuje nie tylko funkcję mieszkaniową, ale również szereg funkcji niemieszkalnych, takich jak usługi publiczne i komercyjne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona czy komunikacja. Z tej przyczyny niemożliwe jest przyjęcie, że 100% powierzchni tych stref zostanie przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową.

Wobec powyższego dokonano szczegółowej analizy istniejącego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w profilach wielofunkcyjnych, uwzględniając rzeczywiste proporcje pomiędzy funkcją mieszkaniową a innymi rodzajami zabudowy przewidzianymi w ramach danej strefy funkcjonalnej. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji ustalono, że:

- na obszarach przypisanych do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), 10,63% istniejącej powierzchni zabudowy stanowi zabudowa inna niż funkcja mieszkaniowa, ale mieszcząca się w katalogu funkcji wskazanych w profilu podstawowym i dodatkowym tej strefy;

- na obszarach przypisanych do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), 11,56% istniejącej powierzchni zabudowy stanowi zabudowa inna niż funkcja mieszkaniowa, ale mieszcząca się w katalogu funkcji wskazanych w profilu podstawowym i dodatkowym tej strefy;
- na obszarach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), 3,94% powierzchni istniejącej zabudowy stanowią obiekty inne niż funkcja mieszkaniowa, jednak również zgodne z przewidywanymi funkcjami dopuszczonymi w obrębie tej strefy.

W związku z powyższym, redukcja wartości wskaźników chłonności została oparta na rzeczywistym udziale innych form zabudowy, które zgodnie z przyjętym profilem funkcjonalnym (podstawowym i dodatkowym) mogą współwystępować z zabudową mieszkaniową. Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjmuje się następujące współczynniki redukcji chłonności terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh): 0,894 dla strefy SW, 0,884 dla strefy SJ oraz 0,961 dla strefy SZ pozwala odzwierciedlić strukturę przestrzenną i charakter funkcjonalny istniejącej zabudowy, unikając przeszacowania potencjalnych możliwości inwestycyjnych.

Podejście zastosowane w tej metodzie uwzględnia faktyczne warunki przestrzenne występujące na obszarze gminy i odzwierciedla sposób, w jaki teren jest realnie zagospodarowany. Pozwala to uniknąć przeszacowania potencjału rozwojowego i ogranicza ryzyko przyjęcia wskaźników oderwanych od lokalnych uwarunkowań. Tym samym podejście to wpisuje się w zasadę gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dalszej części przedstawiono szczegółowe wyliczenia wskaźników chłonności zabudowy, opracowane w oparciu o analizę istniejącego użytkowania terenów oraz relacji pomiędzy danymi ewidencyjnymi i statystycznymi.

Tabela 7 Chtonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w obszarach uzupełnienia zabudowy

Lp.	Strefa planistyczna, o której mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy	Powierzchnia ogólna w obszarach uzupełnienia zabudowy (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy w gminie ⁸	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy w gminie ⁹	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ¹⁰	szacunkowa chtonność wyrażona w powierzchni zabudowy (m ²) ¹¹	szacunkowa chtonność funkcji mieszkaniowej wyrażona w powierzchni całkowitej (m ²) ¹²	szacunkowa chtonność funkcji mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej (m ²) ¹³	szacunkowa chtonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańcó ¹⁴	Współczynnik redukcji chtonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh)	szacunkowa chtonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańcó ¹⁵ uwzględniając profil funkcjonalny stref planistycznych jako podstawowe (pomniejszony Współczynnik redukcji chtonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh)) ¹⁵
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	SW	19,5740	1,2770	32,85%	0,5409	72,36%	6 907	4 998	2 849	71,2	0,894	63,7
2	SJ	59,9061	14,3139	18,37%	0,2596	80,35%	37 159	29 857	17 019	425,5	0,884	376,3
3	SZ	157,7500	8,5865	17,01%	0,2254	37,83%	19 354	7 322	4 173	104,3	0,961	100,2
suma		237,2301	24,1774	-	-	-	56 513	37 179	21 192	529,8	-	476,5

⁸ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

⁹ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹⁰ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹¹ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹² Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (uwzględniając uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie). Powierzchnia całkowita rozumiana jest jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce.

¹³ Obliczona jako iloczyn szacunkowej chtonności funkcji mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni całkowitej oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (199 138 m² – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (345 265 m² – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,577.

¹⁴ Obliczona jako wartość szacunkowej chtonności wyrażonej w powierzchni użytkowej podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P₂₀=40,0 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

¹⁵ Wartość szacunkowej chtonności została pomniejszona o współczynnik redukcji chtonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh), co wynika z uwzględnienia profilu funkcjonalnego stref planistycznych jako podstawowych. W strefie SW (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) funkcje uzupełniające obejmują m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym, a także tereny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód w profilu dodatkowym. W strefie SJ (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną) funkcje uzupełniające obejmują m.in. tereny usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej w profilu podstawowym, a także tereny zabudowy letniskowej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód w profilu dodatkowym. Z kolei w strefie SZ (wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) jako funkcje uzupełniające występują m.in. tereny produkcji rolnej, akwakultury, usług, zieleni, lasów, wód oraz infrastruktury technicznej. Obecność tych funkcji ogranicza potencjał pełnej realizacji zabudowy mieszkaniowej, co uzasadnia wprowadzenie korekty chtonności o współczynnik WRCh.

3.3. Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dokonano zestawienia sumarycznej chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, określonej w punktach 3.1 i 3.2, z prognozowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności stref planistycznych wyznaczonych na terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w okresie 20 lat. Dla wartości 1208,15 mieszkańców, przedział ten wynosi od 845,70 (70%) do 1570,59 (130%)

	liczba mieszkańców
Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	1208,15
70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	845,70
130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	1570,59
Łączna chłonność terenów z analiz (MPZP + obszary uzupełnienia zabudowy)	568,1

Łączna chłonność terenów objętych analizą wynosi 568,1 mieszkańców, co nie mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale 70–130% zapotrzebowania (tj. 845,70 –1570,59 mieszkańców) i stanowi 47,03% wartości zapotrzebowania. Tym samym nie został spełniony warunek określony w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy wyznaczyć nowe tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, gdyż zgodnie z art. 13d ust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych 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.

3.4. Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3

Dla potrzeb dalszych szacunków przyjęto wartości referencyjne wskaźników chłonności, umożliwiające określenie przewidywanego stopnia wykorzystania terenów niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem ich przeznaczenia funkcjonalnego oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Wskaźniki te obrazują typowy poziom intensywności zagospodarowania możliwy do osiągnięcia w ramach danego profilu funkcjonalnego strefy, przy założeniu, że funkcja mieszkaniowa stanowić będzie dominujący kierunek rozwoju tych terenów.

Wskaźniki chłonności zostały obliczone jako stosunek łącznej szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych (wyrażonej w liczbie mieszkańców) do powierzchni tych terenów w hektarach. Uwzględniono powierzchnię terenów

niezabudowanych zlokalizowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Wskaźniki te stanowią wartości referencyjne służące do dalszego szacowania liczby mieszkańców możliwych do przypisania nowo wyznaczanym strefom planistycznym.

Przyjęte wartości wskaźników przedstawiono w poniższej tabeli:

Strefa planistyczna	Wskaźnik chłonności [os./ha]¹⁶
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW	49,85
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ	26,29
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	11,67

W oparciu o wartości referencyjne wskaźników chłonności określone powyżej dokonano szacunku chłonności dla nowo wyznaczonych terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy (poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz planami miejscowymi). Wskaźniki te zostały zastosowane odpowiednio do przypisanego profilu funkcjonalnego stref, uwzględniając zarówno ich przeznaczenie, jak i lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Strefa planistyczna	powierzchnia [ha]	Wskaźnik chłonności [os./ha]	Szacowana chłonność [liczba mieszkańców]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ	36,1176	26,29	949,4
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	4,4980	11,67	52,5
Razem	40,6156		1001,9

Łączna szacunkowa chłonność nowych terenów niezabudowanych, zlokalizowanych na pozostałych obszarach gminy, wynosi 959,3 mieszkańców. Wartość ta stanowi podstawę do dalszej analizy planistycznej w kontekście bilansowania potrzeb mieszkaniowych w gminie w horyzoncie obowiązywania dokumentu.

Podsumowując – oszacowano maksymalną chłonność w poszczególnych terenach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w poniższej tabeli:

wyszczególnienie	Chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców
szacunkowa chłonność terenów wyznaczonych w POG w obszarach uzupełnienia zabudowy	476,5
szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych	91,6
szacunkowa chłonność nowych terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy	1001,9
łączna chłonność terenów mieszkaniowych planu ogólnego o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (wyrażona w liczbie mieszkańców)	1570,1

¹⁶ Wskaźniki chłonności zostały obliczone jako stosunek łącznej szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych (wyrażonej w liczbie mieszkańców) do powierzchni tych terenów w hektarach. Uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych zlokalizowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Wskaźniki te stanowią wartości referencyjne służące do dalszego szacowania liczby mieszkańców możliwych do przypisania nowo wyznaczanym strefom planistycznym.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna szacunkowa chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych w ramach stref planistycznych w planie ogólnym, wynosi **1570,1 mieszkańców**. Wartość ta mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania określonym w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. pomiędzy wartością minimalną (ZAP_{min}) 70% a wartością maksymalną (ZAP_{max}) mieszkańców 130% – wynosi 129,96%.

Podstawę przyjętych obliczeń stanowi załącznik nr 2 – „Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej”, określone w planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn, przedstawiający identyfikację terenów niezabudowanych obejmujących luki w istniejącej strukturze osadniczej, zlokalizowane zarówno w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ), jak również poza ich zasięgiem. Załącznik obrazuje pełny zakres terenów potencjalnie predysponowanych do rozwoju zabudowy mieszkaniowej, stanowiących podstawę analiz bilansowych i obliczeń chłonności przestrzennej.

Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono w sposób autonomiczny, w oparciu o analizę przestrzenną przeprowadzoną z wykorzystaniem aktualnych zbiorów danych referencyjnych, w szczególności ewidencji gruntów i budynków, bazy obiektów topograficznych BDOT10k oraz ortofotomapy. Procedura polegała na identyfikacji rzeczywistych powierzchni pozbawionych zabudowy kubaturowej, rozumianych jako ciągłe obszary terenu wolne od istniejących budynków, wyznaczone na podstawie geometrii obiektów budowlanych oraz ich faktycznego rozmieszczenia w przestrzeni.

W procesie analitycznym nie uwzględniano terenów stanowiących potencjalne rezerwy inwestycyjne identyfikowane wyłącznie na podstawie interpretacji układu działek ewidencyjnych lub struktury własnościowej. W szczególności wyłączone tzw. drugą linię zabudowy, wewnętrzne dziedzińce zabudowy zagrodowej, przestrzenie funkcjonalnie związane z istniejącymi siedliskami oraz inne fragmenty nieruchomości stanowiące integralną część już zagospodarowanych zespołów zabudowy. Wykluczono również obszary, które pomimo braku zabudowy w sensie geometrycznym pełnią funkcje pomocnicze wobec istniejącej zabudowy lub nie stanowią samodzielnych jednostek przestrzennych zdolnych do autonomicznego zagospodarowania.

Przyjęta metoda umożliwiła wyodrębnienie wyłącznie tych terenów niezabudowanych, które mogą być traktowane jako realne, samodzielne obszary potencjalnego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, zapewniając obiektywny i powtarzalny charakter analizy przestrzennej oraz eliminując ryzyko zawyżenia bilansu terenów przeznaczonych pod rozwój funkcji mieszkaniowej. Należy przy tym wskazać, że w ujęciu teoretycznym możliwa jest lokalizacja nowych budynków mieszkalnych także poza

obszarami wskazanymi na załączniku nr 2, w tym poprzez przekształcenia istniejących układów zabudowy, ich częściową lub całkowitą wymianę oraz ponowne zagospodarowanie terenów z wykorzystaniem maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy dopuszczonych w ustaleniach planu ogólnego. Przeprowadzona analiza ma jednak charakter przybliżenia modelowego, służącego określeniu najbardziej prawdopodobnego zakresu rozwoju zabudowy w oparciu o przyjęte założenia metodologiczne, odnoszące się do istniejącego charakteru zagospodarowania i pozostające spójne z założeniami przedstawionymi we wcześniejszych częściach uzasadnienia.

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

4.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny gminy może wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Choć ustalenie to ma charakter fakultatywny, jego znaczenie w nowym systemie planowania przestrzennego jest kluczowe – tylko na terenach objętych OUZ możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

W przypadku gminy i miasta Stawiszyn, z uwagi niewielkie pokrycie powierzchniowe obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ok. 6,5% powierzchni gminy), niewyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) skutkowałoby praktycznym zablokowaniem możliwości realizacji inwestycji budowlanych na znacznej części obszaru gminy, w sytuacji braku uchwalenia miejscowych planów. W związku z tym zasadne i konieczne było określenie lokalizacji, w których możliwe będzie prowadzenie procesu inwestycyjnego w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zostało przeprowadzone z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu. Szczególną uwagę zwrócono na zapewnienie ciągłości przestrzennej z istniejącą zabudową oraz unikanie wskazywania obszarów w izolacji przestrzennej lub na terenach o niewykształconej strukturze osadniczej.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wyznacza Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

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

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

gdzie:

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

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

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

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1–5) ww. Rozporządzenia (P_u) wynosi 2 588 717,67 m². Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 (P_b) wynosi 6 492 541,25 m².

$$P_p = 25 \% * (6\,492\,541,25\text{ m}^2 - 2\,588\,717,67\text{ m}^2) = 975\,955,89\text{ m}^2 (97,5956\text{ ha})$$

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

Projektowany § 1 ust. 6 zawiera doprecyzowanie, jakie warunki należy spełnić, jeśli gmina w ramach przystępującego jej limitu poszerzenia chciaaby objąć obszarami uzupełnienia zabudowy użytki rolne klasy II i III. Taka możliwość jest ograniczona wyłącznie do tej części tych użytków, które jednocześnie znajdują się w zasięgu:

- obszarów wyznaczonych przez bufor poprowadzony w odległości 50 m od zgrupowań min. 5 budynków podlegających analizie oraz po wypełnieniu luk w tym obszarze o powierzchni nie większej niż 5000 m²,
- 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone z wykorzystaniem dedykowanej wtyczki APP2 do oprogramowania QGIS, udostępnionej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii. Czynności, o których mowa w §1 ww. Rozporządzenia przedstawia załącznik nr 3 do części tekstowej uzasadnienia.

4.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS)

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny gminy może wyznaczać obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS). Ustalenie – tak jak w przypadku obszarów uzupełnienia zabudowy – ma charakter fakultatywny, jego znaczenie w odniesieniu do zabudowy śródmiejskiej jest nieodzowne. Zgodnie z definicją w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: obszar zabudowy śródmiejskiej – należy przez to rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W mieście Stawiszyn, w szczególności obszar rynku i przyległych ulic, występuje zwarta zabudowa mieszkaniowa i usługowa o wysokiej intensywności zagospodarowania, cechująca się historycznym układem urbanistycznym oraz obecnością zabytkowych obiektów i przestrzeni publicznych o istotnych walorach kulturowych. Z uwagi na typową dla tego obszaru charakterystykę zabudowy

śródmiejskiej, w planie ogólnym gminy wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS). Zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej przewiduje się możliwość zastosowania odmiennych zasad kształtowania zabudowy, w tym dotyczących:

- sposobu realizacji przestrzeni rekreacyjnych dla dzieci – w tym dopuszczenia alternatywnych rozwiązań, takich jak sala zabaw wewnątrz budynku, czy zmniejszenie wymaganej powierzchni placu zabaw,
- odstępstw w zakresie odległości budynków od granic działek, przestąpienia oraz nastonecznienia.

Ponadto, zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uznaje się za zgodny z planem ogólnym, jeżeli ustala sposób zagospodarowania i zabudowy terenu zgodnie z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej dla danej strefy planistycznej. Dla terenów położonych w obszarze zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się zmniejszenie tego udziału do 2/3 wartości przypisanej dla strefy, co pozwala dostosować parametry urbanistyczne do rzeczywistego charakteru i ograniczeń przestrzennych zabudowy śródmiejskiej.

Rozwiązanie to wspiera zachowanie historycznej tożsamości urbanistycznej miasta oraz umożliwia racjonalne i funkcjonalne kształtowanie zabudowy w jego centralnej części.

5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy i miasta Stawiszyn gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. Gminny katalog stref planistycznych został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem 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. Gminny katalog stref planistycznych stanowi tabela – załącznik nr 4.