

GMINA SZCZYTNIKI

Uzasadnienie Planu Ogólnego Gminy Szczytniki

Opracował:
mgr inż. Łukasz Klimczuk

Pracownia Projektowa "DobryPlan" Łukasz Klimczuk
tel: 501 656 882 ;
e-mail: ppdobryplan@gmail.com ;
www.ppdobryplan.pl



**DOBRY
PLAN**

PRACOWNIA PROJEKTOWA

Spis treści:

CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY	5
CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO	6
ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY	7
METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	7
USTALENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO	9
FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	10
TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	11
OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	11
OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	13
OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	13
OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	13
ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODREBNYCH	13
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY	14
PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA WĘGLA I PODZIEMNE	14
DWUTLENKU BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI	14
OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	14
TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	15
OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	15
OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	15
OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	15
GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	15
ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	16
ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI	17
REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	20
OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.72 UST.1-3	
USTAWY Z DNIA 27 KWIEŃNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	21
PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	22
OKREŚLENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	23
CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	24
OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	26
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO I CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	27
PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	28

STREFY PLANISTYCZNE 28

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

29

CEL I PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Plan ogólny określa ramy polityki przestrzennej gminy zgodnie z art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności poprzez wyznaczenie stref planistycznych oraz określenie gminnych standardów urbanistycznych.

Przedmiotem opracowania jest plan ogólny Gminy Szczytniki, którego podstawą do rozpoczęcia prac nad opracowaniem była Uchwała Nr III / 15 / 2024 Rady Gminy Szczytniki z dnia 20 czerwca 2024 roku r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Szczytniki. Opracowanie obejmuje cały teren Gminy w granicach administracyjnych, o powierzchni 110,7 km². Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, które wynikają m.in. z zapisów planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dodatkowo podczas wyznaczania stref planistycznych planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. W planie ogólnym Gminy Szczytniki określone zostały odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne wyznaczone zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach opisanych w art. 13 c ust. 2 pkt. 1-7 oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych opisanych w art. 13c ust. 2 pkt. 1-10 nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 odnoszącym się do delegacji ustawowych.

Zgodnie z art. 13h ustawy 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 – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art.

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. Zgodnie z ww. przepisami zastosowane w POG Szczytniki rozwiązania zostały wyjaśnione w niniejszym uzasadnieniu. Do uzasadnienia dołączono także załącznik graficzny.

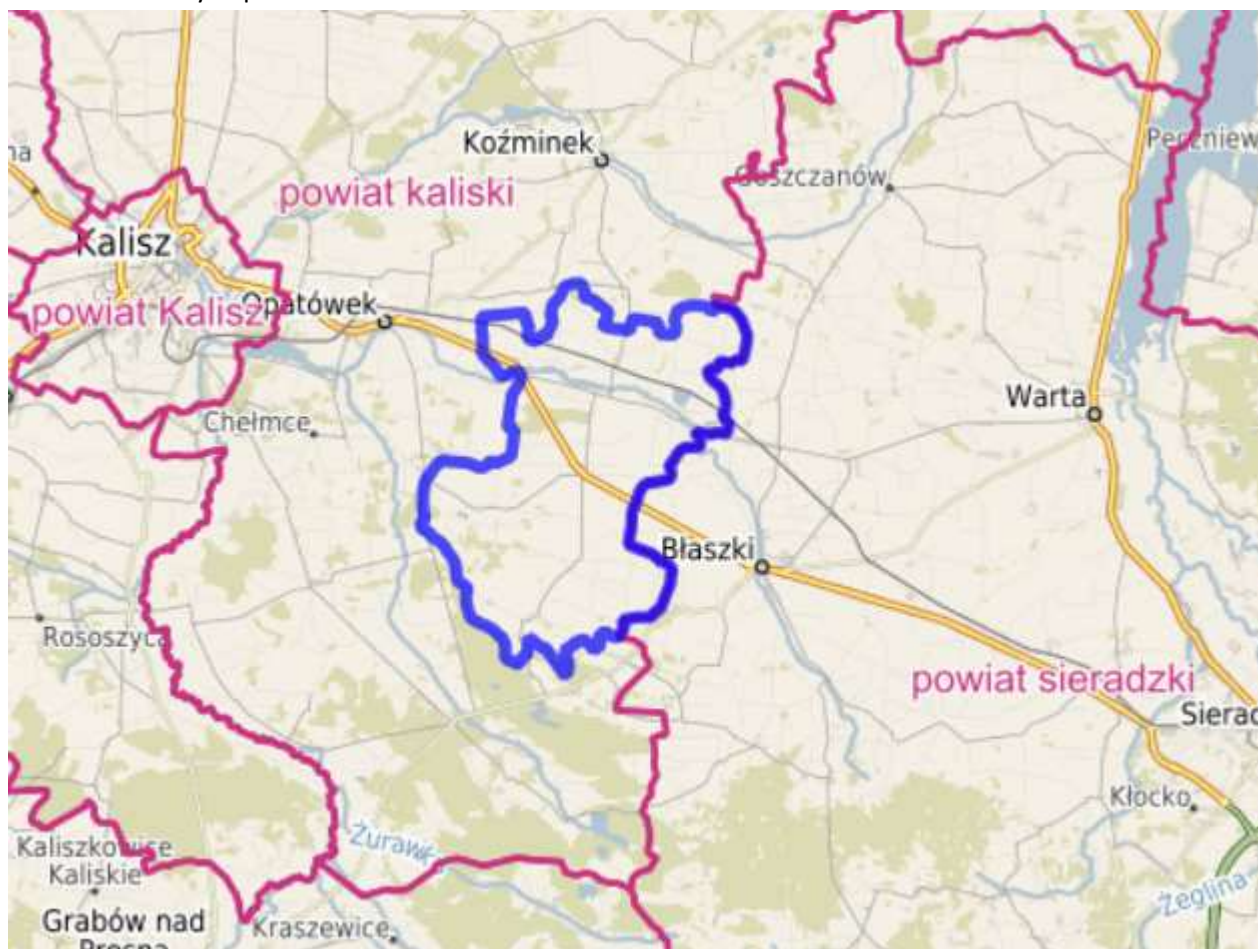
POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina Szczytniki położona jest w południowo – wschodniej części województwa wielkopolskiego, we wschodniej części powiatu kaliskiego, w niedalekiej odległości od miasta Kalisza. Gmina Szczytniki graniczy:

- od zachodu z gminą Opatówek i Godziesze Wielkie – woj. wielkopolskie,
- od północy z gminą Koźminek - woj. wielkopolskie,
- od wschodu z gminą Goszczanów i Błaszki – woj. łódzkie,
- od południa z gminą Brzeziny – woj. wielkopolskie.

Na sieć osadniczą składa się 50 miejscowości, w tym 30 wsi sołeckich. Siedziba gminy znajduje się w Szczytnikach. Gmina zajmuje powierzchnię 11 066 ha co stanowi 9,5 % powierzchni powiatu kaliskiego. Lasy zajmują 482,81 ha powierzchni, w tym lasy publiczne 218,98 i lasy będące własnością gminy 3 ha. Lesistość gminy jest bardzo niska i wynosi 4,4% i jest niższa od lesistości powiatu kaliskiego, która wynosi 20,3% i województwa wielkopolskiego, która wynosi 25,8%.

Położenie Gminy w powiecie kaliskim



Źródło: <https://kaliski.e-mapa.net/>

CHARAKTERYSTYKA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO

Rzeźba terenu

Rzeźba terenu gminy Szczytniki ma charakter typowy dla krajobrazu polodowcowego Niziny Południowowielkopolskiej, a dokładniej południowo-wschodniego krańca Wysoczyzny Kaliskiej. Ukształtowanie terenu jest związane z działalnością lądolodu i procesami peryglacjalnymi (zachodzącymi na przedpolu lądolodu), które miały miejsce w plejstocenie.

Kluczowe cechy rzeźby terenu:

- Małe urozmaicenie morfologiczne: Ogólnie teren gminy jest stosunkowo płaski. Dominują tu formy akumulacji glacialnej, głównie w postaci piaszczystej równiny morenowej.
- Wysokości bezwzględne: Rzędne (wysokości) terenu wahają się w granicach od około 117 do 170 m n.p.m.. Różnice wysokości są zatem niewielkie, co potwierdza nizinny charakter krajobrazu.
- Lokalne pofalowanie: Niewielkie urozmaicenie rzeźby występuje w części południowej gminy. Jest to związane z obecnością obszarów wydmy, które powstały w wyniku procesów eolicznych (działalności wiatru) w okresie peryglacjalnym. Te wydmy nadają krajobrazowi lekko pofalowany charakter.
- Formy erozyjne: Rzeźbę terenu urozmaicają także doliny niewielkich cieków wodnych, takich jak Trojanówka, Tymianka, Struga Grzymaczewska i Pokrzywnica. Te doliny rzeczne stanowią naturalne obniżenia w płaskim krajobrazie.

Pod względem geomorfologicznym, gmina położona jest na pograniczu Wysoczyzny Żłoczewskiej, Tureckiej i Kotliny Grabowskiej, co dodatkowo wpływa na jej specyficzny, przejściowy charakter krajobrazowy. Całość tworzy mozaikę terenów rolniczych z niewielkimi kompleksami leśnymi, gdzie płaska rzeźba terenu sprzyjała rozwojowi rolnictwa.

Wysokości bezwzględne kształtują się na poziomie 117 m do 170 m n.p.m. Wysoczyzna rozcięta jest przez doliny rzeczne Trojanówki z dopływem Tymianka, Pokrzywnicy z dopływem Struga Grzymaczewska oraz przez inne mniejsze dolinki.

Budowa geologiczna

Gmina Szczytniki położona jest w obrębie północnej części Monokliny Przedsudeckiej w granicach mniejszej jednostki tektonicznej zwanej Monokliną Kalisko - Żłoczewską. W rejonie tym na zdenudowanej powierzchni utworów mezozoicznych osadziły się znacznej miąższości osady trzeciorzędu i czwartorzędu. Obszar Planem ogólnym wg Szczegółowej mapy geologicznej Polski (geoportal.gov.pl) zbudowany jest z utworów wodnolodowcowych, rzeczno-lodowcowych zlodowacenia Warty. Są to piaski, żwiry, miejscami piaski i mułki na glinach zwałowych. Wg mapy hydrograficznej arkusz Koźminek przepuszczalność gruntów jest słaba. Na podstawie Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg portalu MIDAS PIG stwierdza się, że w granicach opracowania POG występuje jedno udokumentowane złożo kopalin, nazwa złoża „Lipka”, kopalnia: surowce ilaste ceramika budowlana, nr złoża 2029. Nie występują natomiast zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Warunki wodne

Gmina Szczytniki położona jest w dorzeczu Prosny, a jej sieć hydrograficzna obejmuje nieliczne ciek wodne, takie jak rzeki Trojanówka, Tymianka (dopływ Trojanówki), Struga Grzymaczewska i Pokrzywnica, płynące w kierunku zachodnim. Na rzece Trojanówce i Sturdze Grzymaczewskiej znajdują się niewielkie zbiorniki wodne.

W stawach przy miejscowościach: Staw, Krowica, Marchwacz prowadzona jest gospodarka rybacka. Głównymi arteriami wodnymi gminy są niewielkie rzeki i strugi, które płyną przeważnie w kierunku zachodnim. Należą do nich:

- **Trojanówka:** Najważniejszy ciek gminy i prawy dopływ rzeki Pokrzywnicy. Przepływa przez Szczytniki, a jej wody, wraz z wodami Pokrzywnicy, zasilają pobliski Zbiornik Szałe, który pełni istotną funkcję retencyjną dla Kalisza i okolic.
- **Struga Grzymaczewska:** Również prawy dopływ Pokrzywnicy, pełniący ważną rolę w systemie melioracyjnym gminy.
- **Tymianka:** Mniejszy ciek, dopływ Trojanówki.
- **Pokrzywnica:** Rzeka, do której uchodzą wymienione wyżej cieki.

Te ciek wodne, są kręgosłupem lokalnej hydrologii. Ich charakter jest w dużej mierze uregulowany, a koryta często wymagają prac melioracyjnych, zwłaszcza w okresach suszy, kiedy to mają tendencję do zarastania, lub w okresach intensywnych opadów, kiedy ich przepustowość jest kluczowa dla zapobiegania podtopieniom. Wzdłuż Trojanówki i Strugi Grzymaczewskiej znajdują się także niewielkie zbiorniki wodne, pełniące lokalne funkcje retencyjne.

ANALIZA STANU ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY

Na obszarze gminy Szczytniki obowiązuje Studium uwarunkowań i Zagospodarowania Przestrzennego z dnia 29 sierpnia 2024 roku Uchwała Rady Gminy nr VII/29/2024. Pierwsza wersja SUIKZP Gminy została sporządzona w 2001 roku następnie opracowanie było kilkakrotnie zmieniane.

Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – uchwała nr XLII/221/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r.
- Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marchwacz – teren II – uchwała nr VII / 31 / 2024 z dnia 29 sierpnia 2024 r
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy usługowej w miejscowości Szczytniki – uchwała XXXVI/198/2017 z dnia 29 czerwca 2017 r.
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Szczytniki – uchwała XXI/106/04z dnia 17 grudnia 2004 r.

W wyniku braku pokrycia całej gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego zagospodarowanie odbywało się głównie na podstawie pozyskanych decyzji o warunkach zabudowy.

Wyżej wymienione miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie dotyczyły zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, wyznaczają głównie tereny usługowe i produkcyjne.

METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

W celu sporządzenia planu ogólnego gminy dokonano: analizy komponentów i cech środowiska przyrodniczego, oceny prawidłowości jego funkcjonowania, oceny stanu funkcjonowania oraz charakterystyki dotychczasowego zainwestowania badanego obszaru. Wnioski wynikające z ww. analiz posłużyły w sporządzeniu ustaleń i przeznaczeń terenów w Planie Ogólnym. Niniejsze uzasadnienie opracowano wykorzystując:

Inne opracowania i dokumenty:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szczytniki z 2001 r., z późniejszymi zmianami,
- 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),
- Strategia Rozwoju Gminy Szczytniki na lata 2021 – 2030,

Materiały kartograficzne:

- Mapa topograficzna dla obszaru Gminy Szczytniki;
- Wektorowa mapa ewidencyjna Gminy Szczytniki w formacie .dxf;
- Baza obiektów topograficznych BDOT10k;
- Geoportal.gov.pl;
- Mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego;

Źródła pozyskania danych przestrzennych ogólnodostępnych:

- Główny Urząd Geodezji i Kartografii <https://www.geoportal.gov.pl/>
- Geoportal Gminy Szczytniki <https://szczytniki.e-mapa.net/>
- Geoportal Powiatu kaliskiego <https://kaliski.e-mapa.net/>
- Centralna Baza Danych Geologicznych <https://baza.pgi.gov.pl/>
- Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/Psh.html>
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>
- Bank Danych o Lasach <https://www.bdl.lasy.gov.pl/portal/>
- Główny Urząd Statystyczny <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>
- Informatyczny System Osłony Kraju <https://isok.gov.pl/inspire.html>

Ustalenia planu ogólnego: Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza strefę otwartą oraz strefę produkcji rolniczej. Natomiast dla terenów, na których występuje na chwilę obecną zabudowa budynkami na stały pobyt ludzi (zabudowa mieszkaniowa) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza strefy otwarte nie dopuszczając tym samym lokalizacji na w.w obszarach nowych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

USTALENIE PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

W opracowaniu uwzględniono ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021), dotyczące:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - Szczytniki — ośrodek gminny,
 - strefy średniej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych,
 - strefa zielonych pierścieni,
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa:
 - ponadlokalny obszar węzłowy,
 - ponadlokalny korytarz doliny rzeki Trojanówka,
 - krajowy korytarz lądowy,
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - lasy,
 - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
 - obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
 - wody płynące i stojące,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - dolina rzeki Trojanówka — 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,
 - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej,
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
 - dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - historyczne układy przestrzenne (układy urbanistyczne ujęte w rejestrze zabytków),
 - obiekt zabytkowy o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekt rezydencjonalny),
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
 - strefa umiarkowanego rozwoju działalności rolniczej,
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - droga krajowa nr 12 (klasa techniczna GP),
 - międzyregionalna linia kolejowa nr 14 (docelowa prędkości 120 km/h),
 - orientacyjny przebieg planowanej linii kolejowej — linia Kolei Dużych Prędkości,
 - Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T — korytarz Morze Północne — Bałtyk (planowana Kolej Dużych Prędkości),
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 KV,

- sieć szerokopasmowa - sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
 - istniejący pas łączności radiowo-telewizyjnej,
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
- obszary zagrożenia powodziowego:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$, czyli raz na 100 lat,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$, czyli raz na 10 lat,
 - obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu na produkcji zwierzęcej na środowisko — intensywny chów lub hodowla bydła.

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na terenie gminy występują 4 pomniki przyrody:

- Dąb szypułkowy w obrębie Marcjanów dz. nr 5109, Uchwała nr V/28/2015 Rady Gminy Szczytniki w sprawie ustanowienia pomnika przyrody;
- Dąb szypułkowy w obrębi Marchwacz dz. nr 5116, Uchwała nr V/28/2015 Rady Gminy Szczytniki z dnia 5 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody;
- Dąb szypułkowy, drzewo rośnie na terenie parku gminnego na terenie którego mieści się siedziba Urzędu Gminy, Orzeczenie Nr 77 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 21 sierpnia 1954 r. o uznanie za pomniki przyrody;
- Lipa drobnolistna, drzewo rośnie na terenie parku gminnego na terenie którego mieści się siedziba Urzędu Gminy, Orzeczenie Nr 78 Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Poznaniu z dnia 21 sierpnia 1954 r. o uznanie za pomniki przyrody.

Na terenie gminy brak jest obszarów ochrony Natura 2000, Rezerwatów przyrody czy parków krajobrazowych. W części zachodniej analizowanego obszaru występuje korytarz ekologiczny „Kalisz”.



Rysunek przedstawiający korytarz ekologiczny przechodzący przez gminę Gminę Szczytniki

Źródło: opracowanie własne

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciw osuwiskowej, na terenie gminy nie występują udokumentowane osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na obszarze objętym opracowaniem Planu Ogólnego Gminy występują obszary zagrożenia powodzią od rzeki Trojanówki:

- Q1% – Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- Q0,2% – obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

- Q10% – Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;



Legenda :

- obszar_zagrozenia_pow_rzeki_10
- obszar_zagrozenia_pow_rzeki_02
- obszar_zagrozenia_pow_rzeki_1

źródło: opracowanie własne

Na poziomie Gminy ochronę przed powodzią realizuje się w szczególności przez: kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, racjonalne retencjonowanie wód, zapewnienie funkcjonowania systemu wczesnego ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami zachodzącymi w atmosferze i hydrosferze, zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód, prowadzenie polityki informacyjnej w zakresie ochrony przed powodzią oraz ograniczania jej skutków. Na obszarach zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania oraz użytkowania wynikające z przepisów Prawa wodnego oraz przepisów odrębnych.

Najbardziej skutecznym podejściem zmierzającym do ograniczania potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej jest podejmowanie działań w ramach programów zarządzania ryzykiem powodziowym obejmującym min. zapobieganie powstawaniu szkód wywołanych powodzią poprzez rezygnację z budowy domów mieszkalnych i obiektów przemysłowych obecnie i w przyszłości na terenach zagrożonych powodzią oraz wspieranie właściwego zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu ogólnego:

Plan ogólny dla terenów niezabudowanych znajdujących się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza strefę otwartą oraz strefę produkcji rolniczej. Natomiast dla terenów, na których występuje na chwilę obecną zabudowa budynkami na stały pobyt ludzi (zabudowa mieszkaniowa) w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznacza strefy otwarte nie dopuszczając tym samym lokalizacji na w.w obszarach nowych budynków z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy Szczytniki istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1478) to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby. Za utrzymanie i eksploatację urządzeń melioracji wodnych szczegółowych i podstawowych wraz z budowlami, prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej na terenach zmeliorowanych, oraz inne działania związane z wykonywaniem, bieżącym utrzymaniem oraz eksploatacją urządzeń melioracyjnych w sposób zorganizowany na obszarze gminy odpowiada Gmin.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na terenie gminy nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z dnia 2023r, poz. 1478 z późn. zm.).

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

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

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH

Dla gminy Szczytniki opracowany został Gminny Program Opieki Nad Zabytkami na lata 2022 – 2025. Gminny Program Opieki nad Zabytkami określa kierunki i działania podejmowane przez gminę, mające na celu szeroko pojętą ochronę dziedzictwa kulturowego. Opieka nad zabytkami stanowi jeden z obszarów działania dla władz lokalnych. W okresie sprawozdawczym, za pomocą dostępnych i możliwych instrumentów prawnych, finansowych i społecznych były podejmowane działania, które miały na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego na terenie Gminy Szczytniki. W ostatnich dwóch latach stan ewidencyjny zabytków nieruchomych i ruchomych wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Zabytków nie uległ zmianie. Wg załącznika nr 1 do ww. dokumentu znajdują się 188 zabytków nieruchomych w tym 10 zabytków wpisanych do rejestru zabytków. W 2025 roku Gmina opracowała gminną ewidencję zabytków.

Rejestr zabytków nieruchomych dla gminy Szczytniki (opracowanie Narodowy Instytut Dziedzictwa – stan na czerwiec 2024 r.):

Iwanowice

- układ urbanistyczny miasta, ob. wsi, XV-XIX, nr rej. : 396/Wlkp/A z 25.08.2006
- zespół kościoła par. pw. pw. św. Katarzyny Aleksandryjskiej, ul. Zamkowa 1:
 - kościół, 1436, 2 poł. XVII, 1887 (wieża), 1928-32 (prezbiterium, zakrystia pd., kaplica św. Teresy), nr rej.: 1147/Wlkp/A z 7.06.1954 i 12.09.2022
 - teren cmentarza przykościelnego, nr rej.: 1148/Wlkp/A z 30.09.2022
 - ogrodzenie z bramami i furtami, mur. i met., nr rej.: jw.

Marchwacz

- zespół pałacowy:
 - pałac, 1 ćw. XX, nr rej.: 1179/Wlkp/A z 29.10.1968
 - park, XVIII, nr rej.: 1178/Wlkp/A z 7.09.1954
 - spichrz folwarczny, pocz. XX, nr rej.: 57/Wlkp/A z 28.05.2001
- karczma, ob. dom mieszkalny nr 10, 2 poł. XIX, nr rej.: 716/A z 29.09.1995

Staw

- układ urbanistyczny miasta, ob. wsi, k. XIV-XIX, nr rej.: 395/Wlkp/A z 25.08.2006
- kościół par. pw. św. Mikołaja, ok. 1520, nr rej.: kl.IV-73/90/54 z 12.06.1954 i 594 z 7.02.1991
- pozostałości zameczku, pocz. XVI, nr rej.: 241/A z 16.09.1968

Szczytniki

- zespół dworski:
 - dwór, 2 poł. XVIII, 1910, nr rej.: kl.IV-73/88/54 z 12.06.1954
 - park, XVIII-XIX-XX, nr rej.: 1501/A z 27.03.1974

Park podworski w m. Marchwacz uznany za zabytek i wpisany do rejestru zabytków pod numerem 29 orzeczeniem I.dz.Kl.IV-73/161/54 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 07.09.1954 r., przepisany do Księgi Zabytków woj. Wielkopolskiego pod numerem 1178/Wlkp/A

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA WĘGLA I PODZIEMNE DWUTLENKU BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Wg danych z portali MIDAS w granicach gminy występuje jedno udokumentowane złożo kopalin w rejonie miejscowości Lipka. Nazwa złoża „Lipka”, kopalnia: surowce ilaste ceramika budowlana, nr złoża 2029.

Złożo zostało zrehabilitowane, koncesja na wydobywanie została wygaszona. Wyrobiska zalane wodą. Złożo nie jest użytkowane.

W obszarze gminy brak jest obszarów i terenów górniczych.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznaczają się takich terenów i ich stref ochronnych.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Tereny zamknięte obejmują tereny kolejowe ustanowione przez Ministra do spraw transportu. Obejmują one linię kolejową PKP, kierunek Łódź Kaliska - Tuplice. Dla terenów tych nie ustanowiono stref ochronnych, niemniej obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów o transporcie kolejowym, które uwzględnione zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Na terenie gminy nie występują tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Szczytniki nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji dla gminy Szczytniki na lata 2022 -2027, uchwalonym uchwałą nr LVI/289/2022 Rady Gminy Szczytniki z dnia 22 grudnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji gminy dla Gminy Szczytniki.

W ustalonych strefach planistycznych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania nie kolidują z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi określonymi w tym dokumencie.

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy rada powiatu kaliskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Gmina Szczytniki jest gminą typowo rolniczą przeważający jej obszar zajmują użytki rolne. Zajmują one 88,6% powierzchni gminy, natomiast 4,4% powierzchni gminy zajmują lasy. Korzystne warunki glebowe stwarzają możliwość prowadzenia efektywnej działalności rolniczej. Obszar gminy Szczytniki położony jest poza obszarami przyrodniczymi chronionymi prawem.

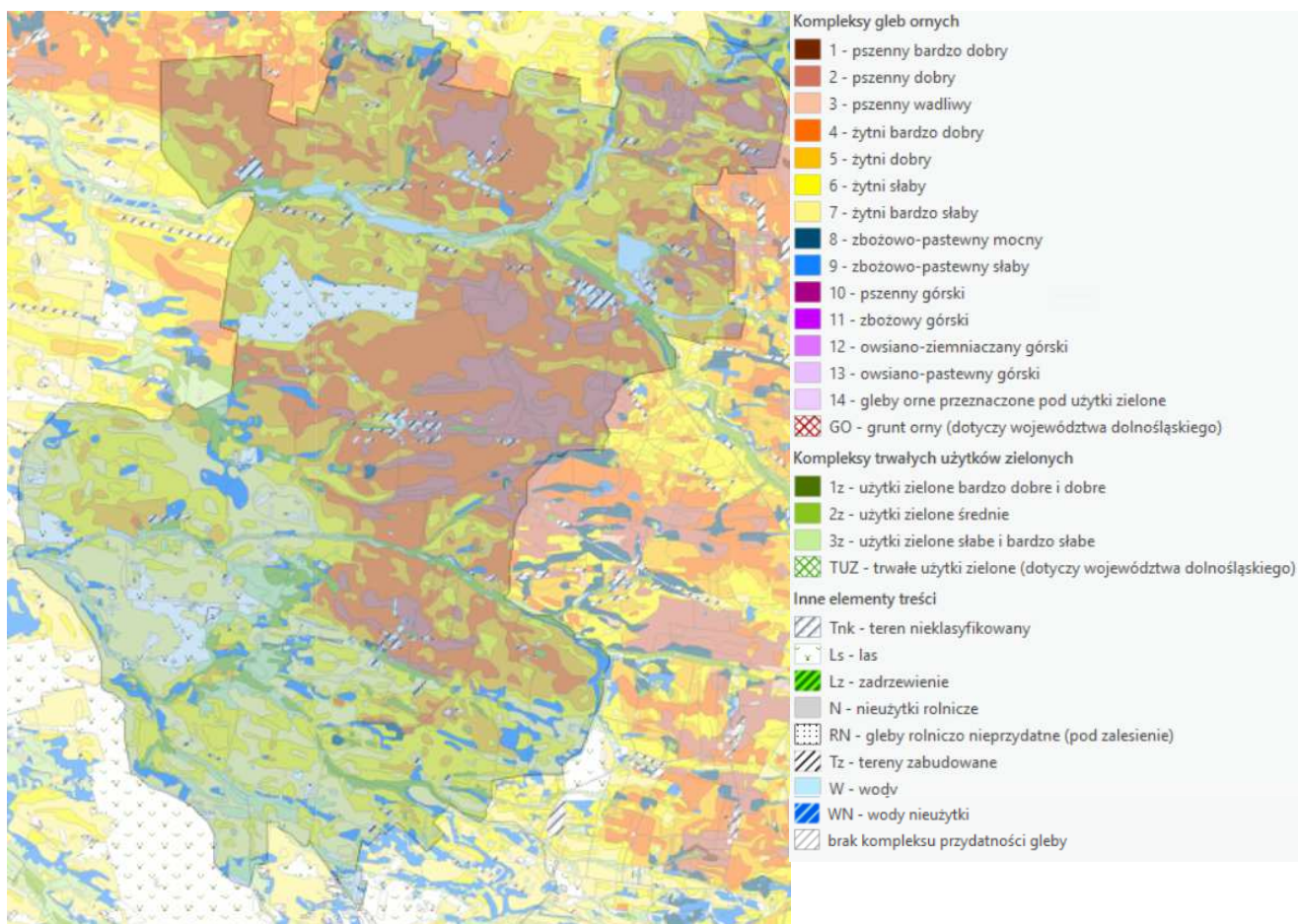
Gminę Szczytniki charakteryzuje bardzo niski stopień uprzemysłowienia gminy, w związku z tym i brakiem zanieczyszczeń środowiskowych, co ma wpływ na dobry stan środowiska naturalnego.

Struktura powierzchni :

- użytki rolne: 97,74 km²
- grunty orne: 85,76 km²
- sady: 2,37 km²
- łąki: 6,23 km²
- pastwiska: 3,38 km²
- lasy: 4,55 km²
- pozostałe grunty (w tym nieużytki): 8,37 km²

Grunty orne I klasy bonitacyjnej stanowią znikomą część obszaru gminy. Znaczny areał, blisko 30% powierzchni zajmują wartościowe kompleksy gleb II i III klasy. Szczególna ich ochrona powinna ograniczać wykorzystanie poza rolnicze.

Mapa glebowo-rolna Gminy Szczytniki



Źródło: <https://mapy.geoportal.gov.pl/>

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Szczytniki nie występują zakłady o dużym ryzyku wystąpieniu poważnej awarii przemysłowej. Zgodnie z kryteriami ilościowo-jakościowymi określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 29 stycznia 2016 w sprawie rodzajów i ilości znajdujących się w zakładzie substancji niebezpiecznych, decydujących i zaliczeniu zakładu do zakładu o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (Dz. U. 2016 r., poz. 138).

ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Układ komunikacyjny stanowią:

droga krajowa

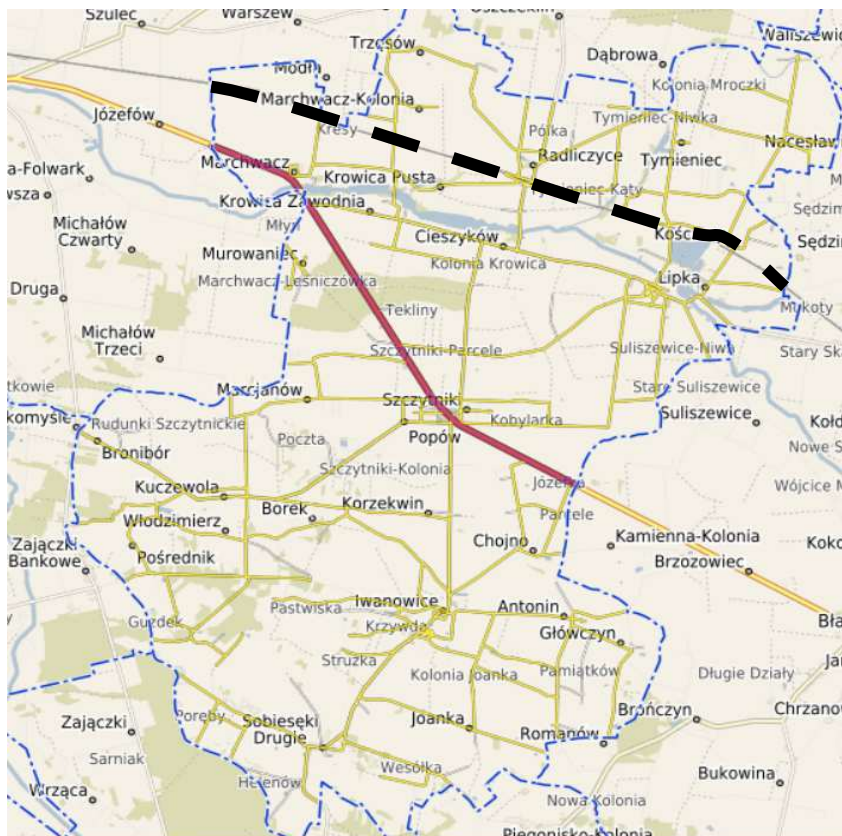
- nr 12 Poznań-Łódź. Przebiega przez centralną część gminy i stanowi determinującą główną oś komunikacyjną. Cechuje się dużym największym na skalę gminy natężeniem ruchu.

drogi powiatowe:

- nr 13211 Szczytniki-Iwanowoce-Brzeziny,
- nr 13248 Staw-Mroczy Wielkie-Moskurnia,
- nr 13249 Szczytniki-Oszczekin-Koźminek,
- nr 13251 Pietrzyków-Krowice Zawodnia,
- nr 13253 Staw-Skalmierz,
- nr 13257 Szczytniki - Kuczewola-Takomyśle,
- nr 13256 Godziesze Wielkie-Iwanowice.

Pozostałą sieć układu drogowego stanowią drogi gminne.

Przez teren gminy w kierunku wschód – zachód przebiega Linia kolejowa relacji Łódź Kaliska – Tuplice.



Źródło: <https://kaliski.e-mapa.net/>

-  - droga krajowa nr 12 na tle gminy.
-  - linia kolejowa relacji Łódź Kaliska – Tuplice na tle gminy

Infrastruktura techniczna

Sieci elektroenergetyczne

Na terenie gminy występują głównie linie napowietrzne. Nie przewiduje się powstawania nowych obiektów związanych z sieciami wysokich napięć. Na terenach rozwojowych należy uwzględnić rozbudowę istniejącej sieci z powstawaniem stacji transformatorowych, linii niskiego i średniego napięcia. Miejscowości zasilane są w energię elektryczną siecią średnich napięć 15 kV. Przez środek gminy przebiega dystrybucyjna linia elektroenergetyczna 110 kV.

- Linia elektroenergetyczna 110kV - obowiązuje pas technologiczny 11 m po każdej ze stron od osi linii (dla linii kablowych po 1,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- Linia elektroenergetyczna SN 15kV - obowiązuje pas technologiczny 7 m po każdej ze stron od osi linii, nN- 0,4kV - obowiązuje pas technologiczny 3,5 m po każdej ze stron od osi linii (dla linii kablowych SN i nN po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii).

Maszty lub wieże telekomunikacyjne

W granicach administracyjnych gminy jest zlokalizowany 1 maszt telekomunikacyjny – miejscowość Krowica Pusta.

Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie miejscowości gminy posiadają wodociągi.

Zaopatrzenie w wodę na terenie gminy Szczytniki realizowane jest w oparciu o komunalne wodociągi zbiorowe wykorzystujące wody podziemne ujmowane za pomocą studni głębinowych. System ma charakter rozproszony i wieloźródłowy, co zwiększa bezpieczeństwo dostaw oraz umożliwia częściowe przełączanie zasilania pomiędzy poszczególnymi wodociągami w sytuacjach awaryjnych lub eksploatacyjnych.

Na terenie gminy funkcjonują następujące główne systemy wodociągowe wraz ze stacjami uzdatniania wody (SUW):

- wodociąg **Szczytniki** – zasilający m.in. Szczytniki, Marcjanów, Popów, Kuczewolę, Kobyłarkę,
- wodociąg **Iwanowice** – zasilający m.in. Iwanowice, Niemiecką Wieś, Sobiesęki, Chojno, Joankę,
- wodociąg **Radliczyce** – zasilający m.in. Radliczyce, Marchwacz, Gorzuchy,
- wodociąg **Mroczy Wielkie** – zasilający m.in. Mroczy Wielkie, Tymieniec,
- wodociąg **Staw** – zasilający m.in. Staw, Lipkę, Cieszyków.

Każdy z systemów oparty jest na lokalnym ujęciu wód podziemnych oraz stacji uzdatniania wody zapewniającej uzdatnianie w zakresie typowym dla wód podziemnych (m.in. odżelazianie, odmanganianie, filtracja, dezynfekcja).

System zaopatrzenia w wodę obejmuje zdecydowaną większość zabudowy gminy i stanowi podstawową infrastrukturę techniczną warunkującą rozwój osadnictwa.

Ujęcia wody podziemnej stanowią strategiczny element infrastruktury komunalnej gminy i podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy Prawo wodne. Dla ujęć wody w gminie ustanowione zostały strefy ochrony bezpośredniej

Zakłada się koncentrację rozwoju zabudowy w obszarach posiadających dostęp do istniejącej infrastruktury wodociągowej lub w obszarach, gdzie jej rozbudowa jest technicznie i ekonomicznie uzasadniona. Ogranicza się rozpraszanie zabudowy na terenach pozbawionych infrastruktury, w szczególności w obszarach o znaczeniu dla ochrony zasobów wód podziemnych.

Przyjmuje się również, że rozwój zabudowy powinien być skoordynowany z rozwojem systemów wodociągowych i kanalizacyjnych, w celu minimalizacji ryzyka pogorszenia jakości wód podziemnych oraz zapewnienia bezpieczeństwa sanitarnego mieszkańców.

Gmina posiada oczyszczalnię ścieków, zlokalizowaną w miejscowości Popów.

Zaopatrzenie w gaz

Gmina nie posiada przewodowej sieci gazowej. Małe zainteresowanie ze względu na wysoki koszt medium wstrzymuje rozpoczęcie przedsięwzięcia. Zapotrzebowanie na gaz zaspokajane jest przez indywidualnych dystrybutorów.

Istniejące systemy infrastruktury technicznej posiadają rezerwy umożliwiające obsługę planowanego rozwoju zabudowy wynikającego z planu ogólnego. Ewentualna rozbudowa infrastruktury będzie realizowana sukcesywnie, adekwatnie do tempa zagospodarowania terenów, zgodnie z zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią i środkami publicznymi

INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Oświata i kultura:

Zespół Szkół w Szczytnikach tworzą:

- Szkoła Podstawowa w Szczytnikach
- Szkoła Filialna w Pośredniku
- Przedszkole „Tęcz” w Szczytnikach

Zespół szkół w Iwanowicach tworzą:

- Szkoła Podstawowa im. Ks. Augustyna Kordeckiego w Iwanowicach
- Przedszkole w Iwanowicach
- Szkoła Filialna w Sobiesękach Drugich

Zespół Szkół w Stawie tworzą:

- Szkoła Podstawowa w Stawie
- Przedszkole w Stawie

Zespół Szkół im. Jana Pawła II w Marchwaczu tworzą:

- Szkoła Podstawowa im. Stanisława Aleksandraka w Marchwaczu
- Przedszkole w Marchwaczu

Zespół Szkół im. Jana Redlicy w Redlicach tworzą:

- Szkoła Podstawowa im. Jana Redlicy w Radliczycach
- Przedszkole w Radliczycach
- Szkoła Filialna w Mroczkach Wielkich

Na terenie gminy działa ponadto:

- Gminny Ośrodek Kultury w Szczytnikach
- Gminna Biblioteka Publiczna w Szczytnikach
- Filia Biblioteczna w Iwanowicach
- Filia Biblioteczna w Stawie

Obiekty sportowe i rekreacyjne:

Na terenie gminy znajdują się dwa obiekty sportowe typu „Orlik” zlokalizowane w miejscowościach Szczytniki i Iwanowice

REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego na terenie gminy Szczytniki nie występują obszary wskazane do ochrony ani krajobrazy priorytetowe.

Gmina położona jest w krajobrazie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pole. Poszczególne miejscowości gminy to krajobraz wiejski z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART.72 UST.1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. - PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Treść dokumentu uwzględniono przede wszystkim poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych z zabudową oraz ograniczenie rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z opracowaniem, ocenione zasoby środowiska przyrodniczego gminy predestynują jej obszar do kontynuacji pełnionych dotychczas funkcji przestrzennych. W gminie (oceniając predyspozycje środowiska przyrodniczego) nie powinno się preferować przedsięwzięć przemysłowych i działalności gospodarczych, które mogą znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze. Ograniczeniu powinna podlegać również intensywna zabudowa na terenach prawnie chronionych, w sąsiedztwie wód powierzchniowych, na obszarach leśnych, wodno – błotnych i powiązań przyrodniczych. Należy przy tym dążyć do takiego zagospodarowania terenu, który będzie również mógł prowadzić do rozwoju społeczno – gospodarczego gminy, być może w powiązaniu z wykorzystaniem jej wysokich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i ekologicznych.

Ograniczenia i wskazania zawarte w ekofizjografii:

- zainwestowaniem powinny być objęte tereny gminy o najkorzystniejszych warunkach fizjograficznych. Należą grunty położone w sąsiedztwie istniejących jednostek osadniczych – na terenach już przekształconych, na obszarach położonych w bezpiecznej odległości od wód powierzchniowych, przy istniejących ciągach komunikacyjnych, z dostępem do systemów infrastruktury technicznej. Najbardziej racjonalnym rozwiązaniem w zakresie uzupełnienia zabudowy powinny być wypełnianie luk w zabudowie w już wykształconych miejscowościach z ograniczeniem lokalizacji nowych skupisk zabudowy poza ukształtowanymi jednostkami osadniczymi;
- możliwości zainwestowania oraz zasady i sposoby zmian w użytkowaniu i zagospodarowaniu poszczególnych terenów określają na większym obszarze gminy;
- ograniczenie zainwestowania powinno dotyczyć terenów o największym rygorze ochronnym, do których należą między innymi: lasy, wody powierzchniowe, tereny zagrożeń naturalnych w tym powodzi, obszary oddziaływania infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, obszary złóż surowców naturalnych;
- w granicach gminy występują cieki i zbiorniki wodne istotne z punktu widzenia gospodarczego i turystycznego, które powinny być chronione przed nadmierną presją turystyczną.
- obszar gminy zasadniczo leży poza zasięgiem obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, poza niewielkim fragmentem w części północnej obejmującym obręb Krowica Zawodnia, Krowica Pusta, Stawa oraz Kościany;
- obszar gminy położony jest poza granicami zbiorników wód podziemnych, przez co nie wskazuje się ograniczeń w tym zakresie;
- nowa zabudowa powinna być wkomponowana pod względem funkcji i gabarytów w istniejący dynamiczny krajobraz z uwzględnieniem lokalnych walorów środowiska – w tym wód powierzchniowych i lasów;
- należy dążyć do zapewnienia obsługi komunikacyjnej nowych terenów inwestycyjnych;
- należy dążyć do właściwego zagospodarowania terenów o deniwelacjach przekraczających 10% - niedopuszczenie do powstania ryzyka osuwania się mas ziemnych poprzez np. ograniczenie zainwestowania na takich terenach (na rzecz obsadzenia takich gruntów roślinnością trwałą);

- zainwestowanie obszarów powinno być poprzedzone wyposażeniem tych terenów w pełny dostęp do infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu gospodarki wodno – ściekowej;
- w zagospodarowaniu terenów powinno uwzględniać się zasady retencji wód opadowych i roztopowych w skali lokalnej, szczególnie na terenach silnie przekształconych urbanistycznie;
- wprowadzenie możliwości stosowania odnawialnych źródeł energii w zagospodarowaniu terenów;
- przy budowie obiektów budowlanych powinno się stosować materiały i technologie zapewniające efektywność energetyczną oraz skuteczną ochronę przed niekorzystnymi zjawiskami pogodowymi (np. silne wiatry);
- zmiana zainwestowania w niektórych przypadkach (w zależności np. od rodzaju i skali planowanej zabudowy) może wiązać się z koniecznością przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – w przypadku zainwestowania, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko – w przypadku realizacji przedsięwzięć wpisujących się w katalog Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- w zagospodarowaniu terenów należy dążyć do wzmocnienia powiązań ekologicznych na poziomie lokalnym i ponadlokalnym warunkujących zachowanie bioróżnorodności.

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA (dane pobrane z: <https://stat.gov.pl/>)

Rok	Ludność ogółem
2023	7 547
2024	7 517
2025	7 496
2026	7 468
2027	7 467
2028	7 473
2029	7 463
2030	7 439
2031	7 404
2032	7 368
2033	7 340
2034	7 308
2035	7 271
2036	7 230
2037	7 188
2038	7 135
2039	7 082
2040	7 027
2041	6 968
2042	6 910
2043	6 863



Pomimo prognozowanego spadku liczby ludności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynika z procesów jakościowych zachodzących w strukturze zamieszkania, w szczególności wzrostu standardów mieszkaniowych, zmniejszania liczby osób w gospodarstwach domowych, potrzeby wymiany przestarzałego zasobu mieszkaniowego oraz utrzymania zdolności rozwojowych gminy. W związku z powyższym wyznaczone strefy nie prowadzą do nadpodaży terenów inwestycyjnych, lecz zapewniają równowagę pomiędzy trendami demograficznymi a potrzebami przestrzennymi.

OKREŚLENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

(dane pobrane z: <https://stat.gov.pl/>)

M_{20} – 7206,15 osoby

P_{20} – 40 m² (w obliczeniach P_{20} wyszło 28,9 i 35,2 zgodnie z rozporządzeniem przyjęto wskaźnik 40 m²)

PUM_0 – 218505 m² (pow. użytkowa mieszkań na rok 2023)

P_{-10} – 28,9 m²

P_{-20} – 22,6 m²

$$ZAP = 7206,15 - 218505/40$$

ZAP = 1743,525 (zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową)

ZAP min (70%) = 1220,467

ZAP max (130%) = 2266,582

2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – 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.

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

$$P_{70} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

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

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.

4. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2 i 3, przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

5. W obliczeniach, o których mowa w ust. 2, przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

6. 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:

- 1) najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% albo
- 2) prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres prognozy, o którym mowa w ust. 5, powiększoną o 5%.

7. W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

8. 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 m² 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 m² na jednego mieszkańca.

Art. 13d.²⁷⁾ 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy szczytniki nie ma planów miejscowych umożliwiających lokalizację zabudowy mieszkaniowej.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 40% terenów zostanie wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową (ze względu na możliwość przeznaczenia terenu pod inny profil podstawowy taki jak np. teren usług, komunikacja, tereny zieleni i infrastruktury oraz profil dodatkowy taki jak np. zabudowa letniskowa, rekreacja indywidualna, ogródki działkowe, teren zieleni, lasu.

Natomiast w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że wyłącznie 20% terenów zostanie wykorzystana pod zabudowę mieszkaniową.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości mieszkalnych na terenie gminy Szczytniki oddanych do użytku w 2023 roku wynosiła 127 m² (źródło: GUS), przyjęto wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,15;
- Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%;
- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi poniżej 40 m², zatem zgodnie z rozporządzeniem par. 3 ust 8 przyjęto wskaźnik na poziomie 40 m²;

Przyjęte w obliczeniach proporcje wykorzystania terenów pod funkcję mieszkaniową nie wynikają z profilu funkcjonalnego stref planistycznych, który określa jedynie dopuszczalność funkcji, lecz z analizy rzeczywistego sposobu zagospodarowania terenów, struktury funkcjonalnej gminy oraz dotychczasowych procesów inwestycyjnych. Zastosowane wartości mają charakter analityczny i służą wyłącznie do określenia szacunkowej chłonności terenów zgodnie z art. 13d ustawy.

Strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk zabudowy w wyznaczonych strefach [ha]	Udział funkcji mieszkaniowej w strefie	Powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	P ₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie [m ²]	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
SJ	170,04	35%	595140	0,15	0,7	40	62489,7
SZ	133,12	20%	266240	0,15	0,7	40	27955,2
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG w tym lub w zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców							
SJ						1562,2425	
SZ						698,88	
Łączna chłonność terenów mieszkaniowych wyrażona w liczbie mieszkańców						2261,1225	

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 2261,13 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAPmin 1220,467 i ZAPmax 2266,582.

OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

Analiza została przeprowadzona w oparciu o aktualne dane przestrzenne pochodzące z baz BDOT, EGiB oraz ortofotomapy, co zapewnia jej wiarygodność na poziomie odpowiadającym skali planu ogólnego. Charakter dokumentu strategicznego nie wymaga weryfikacji terenowej, a zastosowana metodologia jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych.

W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w przedmiotowej bazie danych wyłączono następują budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 (budynki transportu i łączności), 104 (zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) i 108 (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa).

Z przedmiotowej bazy uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne.

Zasady wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy reguluje rozporządzenie z dnia 2 maja 2024 r. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy uwzględnieniu rodzaju budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
- 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
- 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
- 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi **645,80 ha**.

Pu = 645,80 ha

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi **1702,35 ha**.

Pb = 1702,35 ha

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami Pb i Pu, tj.:

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

$$P_p = 25 \% \times (1702,35 \text{ ha} - 645,80 \text{ ha}) = 25\% \times 1056,55 \text{ ha} = 264,13 \text{ ha}$$

Gdzie Pb to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, w którym mowa w ust. 1 w/w rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia granic. W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość.

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO I CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Decyzje o warunkach zabudowy będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w wyznaczonych obszarach uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gmina będzie posiadała większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy i jej charakter.

Brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych.

Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Szczytniki jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność. Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp. Wiodące znaczenie przy podziale gminy Szczytniki na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno –przestrzenne.

PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

STREFY PLANISTYCZNE

Poszczególne strefy planistyczne wydzielono głównie w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek. Ponadto wyznaczając granice stref brano pod uwagę geometrię obiektów z dostępnych lub przekazanych baz danych (w myśl art. 13g ustawy o planowaniu), lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jak również wnioski instytucji i mieszkańców. Zgodnie z zasadami sporządzania planu ogólnego oprócz ogólnego zakwalifikowania terenu do danej strefy można wskazać tzw. profil dodatkowy uwzględniający specyfikę danego terenu. Należy podkreślić, że profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) określa jedynie jakie funkcje będą w ogóle dopuszczalne do wyznaczenia w planie miejscowym czy decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy). Profil funkcjonalny nie odnosi się w żadnym stopniu do proporcji między funkcjami i nie ma wpływu na udział tych funkcji w docelowym ani planowanym zagospodarowaniu na poziomie planu miejscowego. Szczegółowe warunki zagospodarowania są i będą przedmiotem ustaleń na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wybierając profil dodatkowy w POG dla poszczególnych stref przeanalizowano indywidualny, lokalny charakter każdej wyodrębnionej jednostki przestrzennej oraz uwarunkowania, w tym wynikające z odrębnych przepisów.

Gminne standardy urbanistyczne w POG przeanalizowano dla poszczególnych obrębów oraz określono odpowiednio do specyfiki miejsca (szczegółowe zasady znajdują się w opisach dla poszczególnych stref). W przypadku obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego analizowano ich ustalenia i dostosowano do wymogów § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i

Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.).

Granice stref planistycznych wyznaczono w oparciu o analizę istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, ciągłość układów osadniczych, dostępność infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, uwarunkowania środowiskowe, ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz wyniki analizy zapotrzebowania i chłonności terenów. Przebieg granic stref odpowiada rzeczywistym uwarunkowaniom przestrzennym i wynika z przeprowadzonych analiz planistycznych.

W planie ogólnym ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- b) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- c) SW - strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SC – strefy cmentarzy,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SO – strefy otwarte,
- j) SK – strefy komunikacji,
- k) SI – strefa infrastrukturalna,

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej 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 lit. od a) do g) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Ustalenia planu ogólnego wynikają z przeprowadzonych analiz planistycznych, danych przestrzennych oraz uwarunkowań określonych w przepisach prawa.

GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy urbanistyczne określono w oparciu o analizę istniejącej struktury osadniczej, dostępności infrastruktury, skali gminy oraz uwarunkowań środowiskowych, co zapewnia ich realność, wykonalność oraz zgodność z zasadą zrównoważonego rozwoju.

SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,	0,6 – 0,7	30 – 70	12 – 15	30 – 60

	teren zieleni naturalnej, teren wód				
--	--	--	--	--	--

SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6 – 0,9	60 – 70	15 – 25	30 – 40

SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej	0,8 – 0,9	60	20	30

SU – strefy usługowe,

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	0,4 – 1,2	30 – 70	15 – 30	30

SP – strefy gospodarcze,

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8 – 1	70	15 – 25	20 – 30

SR – strefy produkcji rolniczej,

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5 – 1	50 – 70	15 – 25	30- 70

SC – strefy cmentarzy,

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego ,teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2 – 0,3	25 – 50	12	30- 70

SN – strefy zieleni i rekreacji,

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

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,6	50	15	40

SO – strefy otwarte,

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren	-	-	-	-

	biogazowni, teren zieleni urządzonej				
--	--------------------------------------	--	--	--	--

SK – strefy komunikacji,

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	70	15	30

SI – strefy infrastrukturalna,

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, , teren wód	1	80	20	20