

Projekt

z dnia 31 lipca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA**

z dnia 2026 r.

w sprawie planu ogólnego gminy Śmigiel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz uchwały nr VI/41/2024 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Śmigiel, Rada Miejska Śmigła uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się plan ogólny gminy Śmigiel, zwany dalej „planem ogólnym”.

2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.

3. Określa się na terenie gminy:

- 1) strefy planistyczne;
- 2) gminne standardy urbanistyczne;
- 3) obszary uzupełnienia zabudowy;
- 4) obszary zabudowy śródmiejskiej.

§ 2. Załącznikiem nr 1 do uchwały, o której mowa w §1, są dane przestrzenne tworzone dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i 2 i ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śmigła.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik do uchwały nr

Rady Miejskiej Śmigła

z dnia.....2026 r.

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3a i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały:



PL-ZMP-10194-30
1105-POG_20260811

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ ŚMIGŁA
z dnia ...

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1.	Informacje o planie ogólnym gminy	4
2.	Podstawa prawna.....	6
3.	Wstęp	8
4.	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.....	9
5.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	21
6.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	22
7.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b....	25
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	25
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	27
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy	29
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	31
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	32
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)	33
8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	35
9.	Część graficzna uzasadnienia.....	36

1. Informacje o planie ogólnym gminy

- Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy, sporządzanym w ramach systemu planowania przestrzennego, stanowiącym podstawowe narzędzie prowadzenia i realizacji polityki przestrzennej gminy.
- Plan ogólny został wprowadzony jako nowy instrument planistyczny, funkcjonujący w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Dokument ten sporządzany jest według jednolitych zasad obowiązujących na terenie całego kraju i stanowi element systemu stref planistycznych, co umożliwia porównywalność ustaleń planistycznych pomiędzy gminami oraz ich prezentację w skali ponadlokalnej.
- Plan ogólny określa podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez wyznaczenie stref planistycznych oraz przypisanie im dopuszczalnych funkcji terenów.
- W ramach stref planistycznych plan ogólny wskazuje możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej oraz terenów zieleni, rekreacji i infrastruktury, bez określania szczegółowych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych.
- Ustalenia planu ogólnego nie stanowią bezpośredniej podstawy realizacji inwestycji budowlanych i nie przesądzają o możliwości zabudowy konkretnej nieruchomości.
- Plan ogólny stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz determinuje zasady wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w zakresie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- Decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane wyłącznie dla nieruchomości położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w planie ogólnym.
- Plan ogólny określa gminne standardy urbanistyczne, obejmujące maksymalne parametry zabudowy, w tym wysokość zabudowy, intensywność zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przy czym ustalenia te mają charakter wartości granicznych.
- Szczegółowe ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania oraz parametrów zabudowy określone są w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które muszą pozostawać w zgodności z planem ogólnym.
- Obowiązywanie planu ogólnego nie narusza praw nabytych wynikających z prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę.
- Istniejące zagospodarowanie terenów może być utrzymywane niezależnie od ustaleń planu ogólnego, natomiast ewentualne zmiany sposobu zagospodarowania wymagają zgodności z ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

- Plan ogólny sporządzany jest w oparciu o analizy i prognozy dotyczące uwarunkowań przestrzennych, społecznych, gospodarczych i środowiskowych gminy, przygotowane zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz aktualnymi danymi.
- Ustalenia planu ogólnego realizowane są z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony środowiska, gruntów rolnych i leśnych, ochrony przeciwpowodziowej, ochrony konserwatorskiej oraz innych form ochrony prawnej.
- Wnioski i uwagi składane w toku procedury planistycznej podlegają analizie, jednak ich złożenie nie przesądza o sposobie rozstrzygnięcia ustaleń planu, które wynikają z całościowej oceny uwarunkowań i potrzeb rozwoju gminy.

2. Podstawa prawna

Na podstawie art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 zwana dalej ustawą) dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z ust. 4 cytowanego artykułu w planie ogólnym gminy określa się:

- a) strefy planistyczne,
- b) gminne standardy urbanistyczne;

a także można określić:

- c) obszary uzupełnienia zabudowy,
- d) obszary zabudowy śródmiejskiej (jednak wyłącznie na terenach miast).

Zakres i treść planu ogólnego określają przepisy szczegółowe, w tym w szczególności:

- 1) Rozporządzenie 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 wrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

Plan ogólny gminy jest aktem planowania przestrzennego w randze prawa miejscowego i jest sporządzany w formie danych przestrzennych. Art. 13k ust. 1 ustawy określa elementy uchwały podlegające ocenie zgodności z prawem: uchwałę w sprawie uchwalenia planu ogólnego wraz z załącznikiem oraz dokumentacją prac planistycznych.

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W części graficznej przedstawiono wizualizację danych przestrzennych planu ogólnego gminy w skali 1:21 000 w układzie arkuszowym.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Miejska Śmigła uchwałą nr VI/41/2024 Rady Miejskiej Śmigła z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie

przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Śmigiel, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Burmistrz Śmigla przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania do dnia 20 września 2024 r.;
- 2) zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) udostępniono w BIP Gminy Śmigiel projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie projektu planu ogólnego do PKUiA oraz uzyskano odpowiedź na te wystąpienie;
- 6) udostępniono ponownie w BIP Gminy Śmigiel projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 7) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego do pozostałych organów oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 8) udostępniono ponownie w BIP Gminy Śmigiel projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 9) wystąpiono ponownie o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego do organów oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 10) udostępniono w BIP Gminy Śmigiel projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 11) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od 24 czerwca 2026 r. do 24 lipca 2026 r., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 12) nie stwierdzono konieczności ponawiania w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 13) udostępniono w BIP Gminy Śmigiel projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

Projekt planu ogólnego gminy w przedstawionym w niniejszej uchwale kształcie został przez Burmistrza Śmigla przekazany radzie gminy wraz z raportem z konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

3. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym w 2023 r. ze zmianami, w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śmigiel, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

Plan ogólny gminy stanowi nowy rodzaju aktu planowania przestrzennego i jest aktem prawa miejscowego, który zastępuje dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w roli dokumentu, z którym badana będzie zgodność nowo uchwalanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale także nowo wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Przeznaczenie terenów w nowo uchwalanych miejscowych planach będzie musiało mieścić się w przeznaczeniu określonym w profilu funkcjonalnym strefy, zaś decyzje o warunkach zabudowy dla nowych budynków będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach uzupełnienia zabudowy, wskazanych w planie ogólnym gminy (art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy).

Określenie rodzajów terenów w profilu funkcjonalnym danej strefy planistycznej nie oznacza automatycznego nadania działkom przeznaczenia określonego w profilu strefy. Plan ogólny nie jest podstawą przy wydawaniu innych decyzji niż decyzji o warunkach zabudowy, zatem nie stanowi podstawy do uzyskania pozwolenia na budowę. Realizacja inwestycji budowanych nadal wymagać będzie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania terenu lub posiadania ważnej decyzji o warunkach zabudowy.

Plan ogólny gminy przedstawia przynależność gruntów do określonej strefy planistycznej. Poprzez zwięzłą formę oraz niewielką liczbę ustaleń, prowadzi do ujednolicenia sposobów wymiany informacji o przeznaczaniu terenu w skali kraju, a poprzez standaryzację, uzyskanie kompleksowej informacji o możliwościach zagospodarowania danych nieruchomości.

Część normatywna planu ogólnego dotyczy najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania granicznych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych. Należy podkreślić, że plan ogólny w takim samym stopniu wiąże ustalenia planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy, jednocześnie wyznaczając obszary, na których wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest dopuszczalne. Rozwiązanie przewidziane w ustawie, prowadzi do przeciwdziałania niekontrolowanemu rozpraszaniu się zabudowy. Jednocześnie możliwości wyznaczania stref związanych z zabudową mieszkaniową zostały w przepisach ograniczone poprzez związanie ich z parametrami obliczeniowymi: zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz chłonnością terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

4. 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 obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach, gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

Tabela 1: Zestawienie stref planistycznych, które mogą być określone w planie ogólnym gminy

(źródło: Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 1775))

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej,

			i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
12	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
13	SK	strefa komunikacyjna	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	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Określając profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych gmina przyjmuje wszystkie tereny zawarte w profilu podstawowym strefy planistycznej oraz określa wybrane tereny z profilu dodatkowego, w ramach władztwa planistycznego gminy.

Podstawą wyznaczenia stref planistycznych w obrębie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów były dane pozyskane z ewidencji gruntów i budynków wchodzącej w skład Państwowego Zasobu Kartograficznego i Geodezyjnego. Do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano również dane statystyki publicznej aktualne na dzień nie wcześniejszy niż dzień przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Historia osadnictwa na terenie gminy Śmigiel sięga wczesnego średniowiecza i była ściśle związana z uwarunkowaniami środowiskowymi typowymi dla południowo-zachodniej Wielkopolski. Osady lokowano na lekkich wyniesieniach terenu, w sąsiedztwie cieków wodnych i obszarów o żyznych glebach, co sprzyjało rozwojowi gospodarki rolnej. Pierwotne układy przestrzenne miały charakter zwarty, z zabudową drewnianą skupioną wzdłuż traktów oraz wokół placów wspólnych. Ten wczesny model zagospodarowania ukształtował trwałe relacje pomiędzy siecią osadniczą a strukturą użytkowania gruntów, które w wielu miejscach są czytelne do dziś.

Przełomowym etapem był okres lokacji miejskiej i wiejskiej w XIII i XIV wieku. Śmigiel uzyskał prawa miejskie i zaczął pełnić funkcję lokalnego ośrodka handlu, rzemiosła i administracji. W tym czasie ukształtował się regularny układ urbanistyczny miasta z rynkiem i siecią ulic podporządkowanych układowi szachownicowemu, co wyznaczyło trwałą oś rozwoju przestrzennego centralnej części gminy. Równolegle wsie lokowane na prawie niemieckim otrzymywały uporządkowane rozplanowanie w formie ulicówek, owalnic lub wsi placowych, z pasmowym układem pól, co wprowadziło element trwałego ładu przestrzennego na obszarach wiejskich.

W okresie nowożytnym, od XVI do XVIII wieku, struktura osadnicza rozwijała się głównie w oparciu o system folwarczno-pańszczyźniany. Powstające zespoły dworsko-folwarczne organizowały przestrzeń nie tylko w wymiarze gospodarczym, ale również krajobrazowym, stając się lokalnymi dominantami przestrzennymi. Układy wsi były podporządkowane lokalizacji dworów, młynów, stawów oraz sieci dróg łączących dobra ziemskie ze Śmigiem i sąsiednimi rynkami zbytu. W tym okresie nastąpiła stabilizacja granic wsi i utrwalenie podstawowych kierunków układu komunikacyjnego, które do dziś stanowią oś układu drogowego gminy.

XIX wiek, zwłaszcza okres zaboru pruskiego, przyniósł głębokie przekształcenia związane z nowoczesnym katastralnym porządkiem gruntów oraz procesami komasacyjnymi. Wprowadzono nowe zasady podziału przestrzeni rolniczej, co doprowadziło do bardziej regularnych i racjonalnych układów pól oraz wykształcenia nowych siedlisk. Rozbudowa infrastruktury transportowej, w tym sieci dróg o utwardzonej nawierzchni oraz linii kolejowych, wyznaczyła nowe osie rozwoju osadnictwa o charakterze liniowym. W bezpośrednim sąsiedztwie dworców i węzłów transportowych zaczęły się formować nowe ośrodki aktywności gospodarczej i usługowej.

Pierwsza połowa XX wieku była okresem intensywnych przemian, na które wpływ miały zarówno wydarzenia polityczne, jak i militarne. Odzyskanie niepodległości, a następnie zniszczenia II wojny światowej spowodowały zmiany w strukturze własnościowej i funkcjonalnej przestrzeni. Reformy rolne i parcelacje majątków ziemskich doprowadziły do powstania nowych, mniejszych gospodarstw oraz rozproszonego osadnictwa zagrodowego. Równocześnie rozpoczął się proces powolnej modernizacji układów komunikacyjnych i infrastrukturalnych, co stopniowo poprawiało dostępność przestrzenną poszczególnych miejscowości.

Druga połowa XX wieku to okres intensywnej industrializacji i urbanizacji, które wyraźnie wpłynęły na współczesny wygląd przestrzeni gminy. W Śmiglu i jego bezpośrednim otoczeniu powstawały osiedla mieszkaniowe o zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej, a także tereny przemysłowe, magazynowe i usługowe. Nastąpiło wyraźne wyodrębnienie stref funkcjonalnych – mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych i rekreacyjnych – co znalazło odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych drugiej połowy XX wieku. Procesy te zapoczątkowały współczesny model rozwoju przestrzennego gminy.

Po 1989 roku rozwój gminy Śmigiel wszedł w fazę przemian związanych z gospodarką rynkową i integracją z europejskimi systemami planowania przestrzennego. Nastąpił dynamiczny rozwój budownictwa jednorodzinnego, zwłaszcza w strefach podmiejskich oraz wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych. Rozszerzono tereny aktywności gospodarczej, zmodernizowano infrastrukturę techniczną i transportową oraz wprowadzono zasady zrównoważonego rozwoju. Współczesny układ przestrzenny gminy stanowi efekt

wielowiekowej ewolucji, w której nałożyły się historyczne układy osadnicze, zmiany własnościowe i nowoczesne procesy planistyczne.

W planie ogólnym gminy Śmigiel wyznaczono łącznie 970 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Śmigiel

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielen stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	60	107.6840	0.57
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	266	718.3962	3.79
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	202	753.6862	3.97
4	SU	strefa usługowa	73	151.7052	0.81
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego			
6	SP	strefa gospodarcza	29	152.8149	0.81
7	SR	strefa produkcji rolniczej	28	216.6288	1.14
8	SI	strefa infrastrukturalna	14	15.2785	0.08
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	73	189.9461	1.00
10	SC	strefa cmentarzy	8	5.7160	0.03
11	SG	strefa górnictwa	30	247.6256	1.30
12	SO	strefa otwarta	157	16172.1001	85.03
13	SK	strefa komunikacyjna	30	245.2888	1.29

Największy procentowy udział wśród wydzielonych stref zajmuje **strefa otwarta**. Jest to wynik obecnej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz pokrycia terenu, które w znacznym stopniu wpływają na sposób podziału przestrzeni. Strefa otwarta, obejmująca tereny niezabudowane, takie jak pola, łąki, lasy, wody, teren komunikacji, zieleni naturalnej czy tereny rekreacyjne, stanowi dużą część gminy. Związana jest z występowaniem na terenie gminy rozbudowanego przyrodniczego systemu obszarów chronionych, na który składają się: obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, park krajobrazowy, pomniki przyrody oraz występowanie gleb o wysokiej przydatności rolniczej (I-III klasy bonitacyjnej). Wydzielone strefy otwarte wynikają z konieczności ochrony przestrzeni naturalnych oraz utrzymania równowagi między urbanizacją a środowiskiem, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniej przestrzeni do rozwoju infrastruktury.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW) obejmuje tereny śródmiejskie i przyległe do centrum Śmigla, stanowiące główny obszar koncentracji funkcji mieszkaniowych, usług publicznych i komercyjnych. Historycznie obszar ten rozwijał się wokół rynku i przyległych bezpośrednio do niego ulic, gdzie zachował się zwarty układ urbanistyczny o prostokątnej siatce ulic i pierzejowej zabudowie. Dominującą formą zagospodarowania są kamienice i budynki mieszkalne wielorodzinne z przełomu XIX i XX wieku, często o funkcjach mieszanych – z usługami w parterach i lokalami mieszkalnymi na wyższych kondygnacjach. Strefa ta pełni funkcję miejskiego centrum życia społecznego, administracyjnego i handlowego, a jej znaczenie wzmacnia dostępność komunikacyjna oraz koncentracja instytucji publicznych, takich jak urząd gminy, szkoły i placówki opieki zdrowotnej.

Współcześnie strefa SW stanowi obszar o największym potencjale inwestycyjnym w granicach miasta. Występuje tu największa gęstość zabudowy oraz najbardziej zróżnicowany program funkcjonalny. W obrębie istniejących zespołów zabudowy przewiduje się możliwość uzupełnień budownictwa wielorodzinnego, w tym

inwestycji deweloperskich o umiarkowanej intensywności, zachowujących skalę i charakter zabudowy miejskiej. Wzdłuż głównych ulic dopuszcza się rozwój usług nieuciążliwych, a także adaptację istniejących budynków. Zachodnie, wschodnie i południowe obrzeża strefy SW łączą się z terenami jednorodinnymi i usługowymi, tworząc naturalne strefy przejściowe w strukturze miasta. Kluczowym wyzwaniem rozwojowym pozostaje poprawa estetyki przestrzeni publicznej, rewitalizacja kamienic, co warunkuje dalsze wzmocnienie roli tej strefy jako funkcjonalnego i przestrzennego centrum Śmigla.

Na terenach wiejskich gminy została wyznaczona przede wszystkim w obrębie miejsc, gdzie już wcześniej istniała zwarta zabudowa o takim charakterze. Są to głównie centra większych wsi, które w drugiej połowie XX wieku zaczęły przejmować część funkcji osiedleńczych związanych z miastem Śmigiel, a także pełnić rolę zaplecza mieszkaniowego dla osób pracujących w mieście. W efekcie powstały tu pierwsze układy wielorodzinne, zwykle zlokalizowane w pobliżu głównych dróg dojazdowych i infrastruktury usługowej. Historycznie pełniły funkcje lokalnych ośrodków usługowych i społecznych, często z zabudową pochodzącą z okresu powojennego, kiedy rozwijały się spółdzielnie mieszkaniowe i osiedla blokowe.

Współcześnie strefa SW stanowi kontynuację tego kierunku, uporządkowuje i uzupełnia istniejącą strukturę zabudowy. Strefy te obejmują więc obszary, które już mają odpowiednie uzbrojenie, dostęp do usług oraz możliwość dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i społecznych, wzmacniając rolę tych miejscowości w gminie.

Strefa została wyznaczona w obrębach: Bronikowo, Czacz, Karmin-Chełkowo, Koszanowo, Morownica, Nietążkowo, Nowa Wieś, Parsko, Przysieka Polska, Stara Przysieka Druga, Stare Bojanowo, Stary Białcz, Wonieść, Śmigiel, Żegrówko.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) objęto zdecydowaną większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Śmigiel, obejmując zarówno zwarte części miasta, jak i rozproszone układy osadnicze w sołectwach wiejskich. W granicach tej strefy dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w zróżnicowanych formach – wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej – z możliwością uzupełnienia jej zabudową usługową o charakterze nieuciążliwym, a miejscami również zabudową letniskową. Strefa obejmuje ponadto tereny komunikacji lokalnej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej oraz ogrodów działkowych, zgodnie z ustaleniami profilu podstawowego i dodatkowego. Struktura tej strefy odzwierciedla rzeczywisty kierunek rozwoju gminy, w której dominują funkcje mieszkaniowe powiązane z lokalnymi usługami, drobnym rzemiosłem oraz działalnością gospodarczą o niewielkiej skali.

Do strefy tej zaliczono również część dawnych zabudowań zagrodowych, które utraciły funkcje produkcyjne lub znajdują się w fazie przekształceń w kierunku użytkowania pozarolniczego. Ujęcie ich w granicach strefy wielofunkcyjnej pozwala na dalsze wykorzystanie tych nieruchomości w sposób zgodny z lokalnym charakterem zabudowy, sprzyjający zachowaniu ciągłości krajobrazu kulturowego oraz utrwalonych form osadnictwa wiejskiego. Jednocześnie rozwiązanie to nie ogranicza możliwości przekształceń tych terenów w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze. W efekcie strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną stanowi podstawowy komponent struktury przestrzennej gminy Śmigiel, zapewniający równowagę pomiędzy zachowaniem tradycyjnych form osadnictwa a możliwością stopniowego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Strefa została wyznaczona w następujących obrębach: Bronikowo, Bruszczewo, Czacz, Glińsko, Gniewowo, Jezierzycze, Karmin-Chełkowo, Karśnice, Koszanowo, Księginki, Machcin, Morownica, Nietążkowo, Nowa

Wieś, Olszewo, Parsko, Poladowo, Przysieka Polska, Robaczyn, Sierpowo, Spławie, Stara Przysieka Druga, Stara Przysieka Pierwsza, Stare Bojanowo, Stary Białcz, Wonieść, Wydorowo, Zygmuntowo, Śmigiel, Żegrówko.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) objęto tereny wiejskie gminy Śmigiel, w których dominuje tradycyjna zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Strefa ta obejmuje w szczególności zwarte zespoły siedliskowe zlokalizowane w sołectwach położonych na obszarze całej gminy, gdzie zachowały się historyczne układy przestrzenne charakterystyczne dla osadnictwa olęderskiego oraz układy ulicowe wzdłuż dawnych traktów komunikacyjnych. Przestrzenie te stanowią ważny element krajobrazu kulturowego regionu chełmińskiego, łącząc funkcję mieszkaniową z działalnością produkcyjną w zakresie rolnictwa i hodowli. Ich zachowanie i dostosowanie do współczesnych potrzeb stanowią jeden z priorytetów w kształtowaniu ładu przestrzennego gminy.

W ramach strefy dopuszcza się kontynuację i rozwój istniejącej zabudowy zagrodowej, w tym wymianę budynków mieszkalnych i gospodarczych w procesie technicznego następstwa, przy zachowaniu skali i charakteru architektonicznego właściwego dla obszarów wiejskich. Nowa zabudowa może być realizowana pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony gruntów rolnych oraz lokalizacji budynków względem istniejącej infrastruktury i siedlisk sąsiednich. W strefie dopuszcza się również rozwój form działalności agroturystycznej i przetwórstwa rolnego o niewielkiej skali, wspierających dywersyfikację dochodów gospodarstw i utrzymanie aktywności ekonomicznej wsi. W efekcie strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową stanowi podstawowy komponent przestrzeni wiejskiej gminy Śmigiel, łącząc tradycję użytkowania rolniczego z nowoczesnymi kierunkami rozwoju obszarów wiejskich.

Strefa została wyznaczona w następujących obrębach: Bielawy, Bronikowo, Brońsko, Bruszczewo, Czacz, Glińsko, Gniewowo, Karmin-Chełkowo, Karńnice, Koszanowo, Księginki, Machcin, Morownica, Nietążkowo, Nowa Wieś, Nowy Białcz, Olszewo, Parsko, Poladowo, Przysieka Polska, Robaczyn, Sierpowo, Spławie, Stara Przysieka Druga, Stara Przysieka Pierwsza, Stare Bojanowo, Stary Białcz, Szczepankowo, Wonieść, Wydorowo, Zygmuntowo, Śmigiel, Żegrówko, Żydowo.

Strefą usługową (SU) w gminie Śmigiel objęto przede wszystkim tereny przeznaczone pod usługi publiczne i komercyjne, pełniące istotną rolę w obsłudze mieszkańców miasta oraz obszarów wiejskich. W jej granicach znajdują się szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia, obiekty administracji publicznej i instytucje kultury, które podlegają odrębnym normom w zakresie ochrony akustycznej i nie są związane ze stałym pobytem ludności. Największe skupienie tych funkcji (istniejących) występuje w mieście Śmigiel – w rejonie ulic Kościuszki i Skarżyńskiego – gdzie zlokalizowane są obiekty kultury, placówki opieki zdrowotnej oraz drobne usługi komercyjne. Strefa ta ma charakter stabilny funkcjonalnie, z możliwością uzupełnień o nowe inwestycje publiczne oraz drobne usługi komercyjne służące mieszkańcom.

Na wiejskiej części gminy tereny te rozmieszczone są równomiernie w strukturze gminy, koncentrując się w miejscowościach pełniących funkcje lokalnych centrów, takich jak Czacz, Stare Bojanowo czy Wydorowo, gdzie zlokalizowane są świetlice, placówki edukacyjne oraz obiekty handlu i usług podstawowych. W centralnej części gminy, w Koszanowie w sąsiedztwie węzła drogi ekspresowej S5 oraz drogi wojewódzkiej, wyznaczono obszary o charakterze usługowo-produkcyjnym, umożliwiające lokalizację działalności o większej skali, w tym usług magazynowych, składowych i logistycznych, powiązanych funkcjonalnie z regionalnym układem transportowym. Tego typu tereny stanowią rezerwę rozwojową gminy w zakresie rozwoju przedsiębiorczości i mogą być przedmiotem opracowań miejscowych planów

zagospodarowania przestrzennego. Strefa SU w Koszanowie pełni zatem podwójną rolę - zapewnia obsługę społeczną mieszkańców i jednocześnie tworzy przestrzeń dla rozwoju nowoczesnych usług gospodarczych o znaczeniu ponadlokalnym.

Strefa została wyznaczona w następujących obrębach: Bronikowo, Brońsko, Bruszczewo, Czacz, Glińsko, Karmin-Chełkowo, Karśnice, Koszanowo, Machcin, Morownica, Nietążkowo, Olszewo, Poladowo, Przysieka Polska, Robaczyn, Sierpowo, Splawie, Stara Przysieka Druga, Stara Przysieka Pierwsza, Stare Bojanowo, Stary Białcz, Szczepankowo, Wonieść, Wydorowo, Śmigiel, Żegrówko.

Strefa gospodarcza (SP) w gminie Śmigiel obejmuje zarówno istniejące zespoły zabudowy jak i planowane obszary zabudowy o charakterze produkcyjnym, magazynowym i usługowo-przemysłowym, zlokalizowane głównie na obrzeżach miasta oraz w miejscowościach o korzystnym położeniu komunikacyjnym, takich jak Koszanowo, Nietążkowo, Bronikowo. Są to głównie tereny o utrwalonej funkcji gospodarczej, związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym, produkcją drobną, magazynowaniem oraz obsługą transportu i tereny przeznaczone pod funkcje przemysłowe w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefa ta stanowi istotny element lokalnego rynku pracy i zaplecze dla rozwoju przedsiębiorczości, umożliwiając kontynuację działalności istniejących zakładów oraz lokalizację nowych inwestycji w ramach terenów już zurbanizowanych i przeznaczonych pod przemysł. Nie przewiduje się znaczących zmian zasięgu tej strefy, natomiast zakłada się jej modernizację, poprawę standardu infrastruktury technicznej oraz dostosowanie do współczesnych wymogów środowiskowych i transportowych.

Strefa została wyznaczona w następujących obrębach: Bronikowo, Bruszczewo, Karmin-Chełkowo, Koszanowo, Nietążkowo, Poladowo, Przysieka Polska, Sierpowo, Stare Bojanowo, Wydorowo, Śmigiel.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje natomiast istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, zlokalizowane m.in. w miejscowościach Bronikowo, Czacz, Jezierzycze, Karmin-Chełkowo, Koszanowo, Machcin, Morownica, Nowa Wieś, Parsko, Splawie, Stara Przysieka Druga, Stare Bojanowo, Stary Białcz, Wonieść, Zygmuntowo, Śmigiel, Żegrówko. Jej podstawowym celem jest umożliwienie utrzymania i rozwoju gospodarstw rolnych, a także wprowadzenie działań modernizacyjnych i inwestycyjnych sprzyjających poprawie efektywności produkcji. W ramach tej strefy dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących gospodarstwom rolnym – takich jak magazyny, suszarnie, chłodnie czy niewielkie zakłady przetwórstwa produktów rolnych – pod warunkiem zachowania ładu przestrzennego i nieprzekraczania dopuszczalnych standardów środowiskowych. Strefa SR ma na celu utrwalenie rolniczego charakteru gminy przy jednoczesnym wsparciu procesów reinwestycji, rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju obszarów produkcyjnych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje w gminie Śmigiel tereny pełniące funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne i przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem ogrodów działkowych, terenów zieleni urządzonej oraz obszarów o wysokich walorach krajobrazowych. W granicach miasta obejmuje ona głównie zielen parkową, tereny sportowe oraz rodzinne ogrody działkowe zlokalizowane przy ul. Konopnickiej i Kościuszki, które stanowią ważną przestrzeń rekreacji codziennej mieszkańców. W układzie wiejskim strefa ta występuje również w sąsiedztwie dolin cieków i zbiorników wodnych, m.in. w rejonach miejscowości Wonieść, gdzie łączy funkcje ekologiczne i krajobrazowe z możliwością zagospodarowania na cele turystyczno-wypoczynkowe o niewielkiej intensywności.

Strefa SN podkreśla znaczenie zieleni jako elementu porządkującego strukturę przestrzenną gminy i kształtującego warunki życia mieszkańców. Jej utrzymanie w obecnych granicach odpowiada założeniom

zrównoważonego rozwoju, zapewniając równowagę między zabudową a terenami otwartymi. W strefie dopuszcza się kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze rekreacyjnym, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, place zabaw, boiska czy zieleńce, przy zachowaniu naturalnych uwarunkowań środowiskowych. Celem działań planistycznych jest ochrona i pielęgnacja tych terenów w ich obecnym kształcie, zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym, z jednoczesnym umożliwieniem rozwoju infrastruktury rekreacyjnej służącej mieszkańcom oraz wzmacniającej atrakcyjność turystyczną gminy Śmigiel.

Strefa została wyznaczona w następujących obrębach: Bronikowo, Bruszczewo, Czacz, Jezierzycze, Karmin-Chełkowo, Karśnice, Koszanowo, Morownica, Nietążkowo, Nowa Wieś, Olszewo, Parsko, Przysieka Polska, Robaczyn, Sierpowo, Spławie, Stara Przysieka Druga, Stare Bojanowo, Szczepankowo, Wonieść, Śmigiel, Żegrówko.

Strefa cmentarzy (SC) w gminie Śmigiel obejmuje tereny istniejących nekropolii, stanowiących ważny element dziedzictwa kulturowego i krajobrazu sakralnego gminy. Zlokalizowane są one zarówno w obrębie miasta, jak i w wybranych miejscowościach wiejskich: w Bronikowie, Czacz, Starym Bojanowie, Starym Białczu i w Wonieściu. Ich układ przestrzenny i powiązania z zespołami kościelnymi mają istotne znaczenie dla zachowania tradycyjnego krajobrazu kulturowego. Cmentarze te charakteryzują się czytelnym układem kompozycyjnym, ale wymagają bieżącej konserwacji i dbałości o otoczenie, szczególnie w zakresie zieleni wysokiej, ogrodzeń oraz dostępu komunikacyjnego.

Strefa górnicza (SG) w gminie Śmigiel obejmuje tereny objęte koncesją na wydobycie surowców naturalnych, przede wszystkim gazu ziemnego, kruszyw mineralnych, torfów, surowcy ilastych, piasków i żwirów, zlokalizowane w obrębach Brońsko, Czacz, Karśnice, Koszanowo, Księginki, Nietążkowo, Nowa Wieś, Nowy Białcz, Przysieka Polska, Sierpowo, Stary Białcz, Wydorowo oraz Śmigiel. Są to obszary o utrwalonym kierunku użytkowania gospodarczego, w których prowadzona lub zakończona została eksploatacja odkrywkowa oraz tereny związane z otworową eksploatacją złóż gazu ziemnego „Kościan S” i „Brońsko” obejmujące m. in. odwierty produkcyjne gazowe wraz z ich strefą przyodwiertową i drogą dojazdową oraz tereny pod wykonanie robót górniczych w odwiertach”. Tereny te posiadają zróżnicowany stopień przekształcenia rzeźby terenu, a ich dalsze użytkowanie wymaga zachowania zasad bezpieczeństwa, rekultywacji i ochrony środowiska określonych w przepisach prawa geologicznego i górniczego.

Strefa infrastrukturalna (SI) w gminie Śmigiel obejmuje tereny zajęte pod istniejące oraz planowane elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. W jej granicach znajdują się przede wszystkim obszary stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, przepompowni i obiektów elektroenergetycznych. Do strefy tej zaliczono tereny w miejscowościach Bronikowo, Brońsko, Bruszczewo, Karmin-Chełkowo, Koszanowo, Przysieka Polska, Robaczyn, Spławie, Stare Bojanowo, Wonieść i Śmigiel, gdzie zlokalizowane są najważniejsze węzły infrastrukturalne gminy. Strefa SI ma charakter techniczny i wspomagający, a jej podstawowym celem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania systemów komunalnych oraz utrzymanie ciągłości dostaw mediów.

Strefa komunikacji (SK) w gminie Śmigiel została wyznaczona dla terenów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Obejmuje ona tereny kolejowe oraz pasy drogowe dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych o kluczowym znaczeniu dla układu komunikacyjnego gminy i jej powiązań z regionem. Przez obszar gminy przebiega droga ekspresowa S5, drogi wojewódzkie nr 309 oraz 312, stanowiące główne osie komunikacyjne i jednocześnie istotny czynnik rozwoju gospodarczego oraz lokalizacyjnego dla nowych inwestycji. W strukturze sieci transportowej ważną rolę

odgrywa również linia kolejowa 271 relacji Wrocław Główny – Poznań Główny, wraz ze stacją i zapleczem technicznym w Starym Bojanowie.

Strefa ta przebiega przez obręby: Bielawy, Bronikowo, Bruszczewo, Czacz, Glińsko, Karśnice, Koszanowo, Księginki, Nietążkowo, Nowa Wieś, Olszewo, Przysieka Polska, Robaczyn, Sierpowo, Stara Przysieka Druga, Stare Bojanowo, Wydorowo, Śmigiel, Żegrówko.

Zgodnie z przepisami dotyczącymi zasad sporządzania planu ogólnego we wszystkich strefach możliwe jest utrzymanie i rozwój terenów ogrodów działkowych, komunikacji, infrastruktury, zieleni naturalnej lub urządzonej, lasu i wód. Zważywszy jednak na charakter w szczególności strefy otwartej, tereny, które znajdują się w tej strefie mogą być nadal zagospodarowane w sposób dotychczasowy.

Strefa otwarta w gminie Śmigiel obejmuje tereny przeznaczone pod lokalizację elektrowni słonecznych oraz wiatrowych, zlokalizowane głównie na obszarach o korzystnych warunkach nasłonecznienia i ekspozycji wiatrowej, z dala od zwartej zabudowy mieszkaniowej. Wśród nich znajdują się tereny w rejonie Żegrowa, Morownicy, Bronikowa, gdzie występują duże, niezalesione pola o odpowiednich warunkach gruntowych i dostępie do infrastruktury elektroenergetycznej średniego napięcia. Elektrownie słoneczne lokalizowane są przede wszystkim na terenach rolnych o niskiej klasie bonitacyjnej (IV–VI), niekonfliktowych przyrodniczo, co pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni bez ograniczania funkcji produkcji rolnej w gminie.

Tereny przeznaczone pod elektrownie wiatrowe zlokalizowane są w zachodniej części gminy, w strefie otwartej o dużym potencjale wiatrowym i niewielkim udziale zabudowy zagrodowej, w sąsiedztwie miejscowości Żegrowa, Morownicy i Bronikowa. Ich rozmieszczenie podporządkowano zasadom minimalnych odległości od zabudowy mieszkaniowej oraz korytarzy ekologicznych. W miejscach planowanej eksploatacji wprowadzono ograniczenia wysokościowe oraz zakaz lokalizacji funkcji kolizyjnych, zapewniając tym samym bezpieczeństwo użytkowania i ochronę krajobrazu. Rozwój infrastruktury OZE w gminie Śmigiel wpisuje się w kierunki polityki energetycznej województwa wielkopolskiego, zakładającej wzrost udziału energii ze źródeł odnawialnych oraz dążenie do neutralności klimatycznej. Strefy te stanowią element zrównoważonego rozwoju gminy, wspierając lokalną niezależność energetyczną, dywersyfikację dochodów z gruntów rolnych oraz ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

Tereny usług zostały uwzględnione w strefach, w których w profilu dodatkowym była taka możliwość. Oznacza to, że tereny działalności usługowej mogą być lokalizowane zarówno w strefach mieszkaniowych jak i usługowych i gospodarczych.

Przeprowadzona inwentaryzacja obecnego stanu zagospodarowania, analiza uwarunkowań oraz analiza potrzeb, która obejmowała aspekty środowiskowe, społeczne, infrastrukturalne wykazała brak podstaw do wyznaczenia w planie ogólnym gminy Śmigiel stref handlu wielkopowierzchniowego.

W planie ogólnym gminy Śmigiel wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w lukach w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

Szczegółowa charakterystyka poszczególnych stref planistycznych określona została odrębnie dla każdej strefy planistycznej w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej, zawartej w katalogu stref planistycznych, umieszczonym w pliku danych przestrzennych, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych w zakresie terenów w profilu dodatkowym w obrębie poszczególnych stref mogą różnić się od siebie, w zależności od istniejącego zagospodarowania lub planowanej charakterystyki, dla każdej strefy osobno.

Zgodnie z art. 13d ustawy, określając strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ, organ kieruje się zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych w zależności od zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie. Zgodnie z tymi zasadami obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, określając stosunek tych wartości w ujęciu procentowym.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców. Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538).

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 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. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie $ZAP = 3\,339$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się potrzeby określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 120% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, 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. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Z uwagi na uwarunkowania demograficzne, w tym spadek liczby ludności na obszarach wiejskich oraz proces starzenia się mieszkańców, a także z powodu postępujących przekształceń i konsolidacji gospodarstw rolnych, które skutkują ograniczeniem liczby indywidualnych gospodarstw rodzinnych, już na wstępie uznano, że chłonność stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową jest zbliżona do zera. Dodatkowo, obserwowane odchodzenie ludności od prowadzenia tradycyjnej gospodarki indywidualnej sprawia, że zapotrzebowanie na nowe siedliska rolnicze nie występuje. W konsekwencji, tereny zagród o najmniejszej szansie rozwojowej w kierunku rolnictwa oraz te, które już w swojej działalności odstąpiły od kontynuacji indywidualnej gospodarki rolnej umieszczono w strefie SJ (z zabudową jednorodzinną) umożliwiając zachowanie substancji budowlanej przy jednoczesnym zmianie profilu działalności na pozarolniczą. Natomiast szeroko dopuszcza się w planie rozbudowę istniejących siedlisk rolniczych.

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego 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, wykorzystano zestaw wskaźników:

- średni maksymalny procent zabudowy oraz średnia intensywność zabudowy,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania nominalnie oraz w przeliczeniu na 1 mieszkańca,
- statystyki powierzchni działki budowlanej w gminie wyliczane metodą analiz przestrzennych.

Dane przestrzenne wygenerowane zostały na podstawie ewidencji gruntów i budynków, pozyskane z ustaleń obowiązujących w gminie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z danych udostępnianych przez Główny Urząd Statystyczny. Obliczenie chłonności podzielono na cztery etapy. Procedura obliczeniowa została osobno przeprowadzona dla:

- terenów niezabudowanych dostępnych do zabudowy mieszkaniowej w ramach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- terenów niezabudowanych i luk w zabudowie w strefach planistycznych oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 326 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni

charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającą intensywność i przeciętnej powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Śmigiel

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
326,93	114 681	3848	115

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Śmigiel w podziale na strefy planistyczne oraz w zależności od ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i planu ogólnego (w osobach)

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	519	1868	2388
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	72	402	474
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	14	973	987
RAZEM	605	3243	3848

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 3 848 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę z wiązaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, 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. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 3 339 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 3848 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie

stanowi 115% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Śmigiel jest jedną z gmin o umiarkowanym zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 122% obecnie liczby mieszkańców (średnio dla innych gmin około 125%). W planie ogólnym wykorzystano tą możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

W planie ogólnym określa się obszary uzupełnienia zabudowy jako fakultatywne ustalenia planu ogólnego.

W planie ogólnym gminy Śmigiel określono obszary uzupełnienia zabudowy w celu umożliwienia dalszego wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla działek objętych tymi obszarami. Podstawową funkcją obszaru uzupełnienia zabudowy jest agregacja, na terenach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, nowej zabudowy w obrębie istniejących zespołów zabudowy. Nieruchomość musi znajdować się na obszarze uzupełnienia zabudowy, jeśli ma mieć możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy (art. 61 ust. 1 ustawy) dla nowej zabudowy – jest to jeden z koniecznych warunków, które musi zaistnieć dla wydania decyzji.

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729). W planie ogólnym gminy wykorzystano narzędzia dostarczone przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii – „Wtyczka APP2” do wyliczania obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnego z metodyką wyznaczania obszaru opisaną w ww. rozporządzeniu.

Wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy odbywa się w sposób obliczeniowy. Na podstawie §1 ust. 5 ww. rozporządzenia dokonano rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem określonym w rozporządzeniu. Jednocześnie, zgodnie z art. 13g ustawy w przypadku, gdy granica obszaru uzupełnienia zabudowy miała wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242) wyznaczono ją z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.

W planie ogólnym wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej, rozumiany jako położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zgodnie z art. 20 ust. 3 ustawy, na obszarze zabudowy śródmiejskiej możliwe będzie ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren i w tym zakresie będzie m.p.z.p. zgodny z planem ogólnym gminy. Zgodnie z załącznikiem nr 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) poszczególne strefy planistyczne mają określony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego znajdujących się w obszarze

zabudowy śródmiejskiej, będzie możliwość ustalenia 2/3 wartości z rozporządzenia. Obszar zabudowy śródmiejskiej ustala się dla najintensywniej zabudowanej części historycznej zabudowy centrum miasta, dla której z uwagi na istniejące zagospodarowanie, nie ma możliwości ustanowienia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30%. Wykorzystano więc możliwość wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej do otwarcia możliwości obniżenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do 20% w nowo opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Obligatoryjną częścią planu ogólnego są gminne standardy urbanistyczne, które obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminne standardy urbanistyczne zawarte są w danych przestrzennych planu ogólnego, które stanowią załącznik nr 1 do uchwały. Zgodnie art. 13e ustawy, w gminnym katalogu stref planistycznych określa się obligatoryjnie:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych, zgodnie z zasadami określonymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-7 ustawy;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów szczegółowych wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 ustawy.

Podstawą wyznaczenia gminnych standardów urbanistycznych jest obecny stan zagospodarowania przestrzenni i sposób jej wykorzystania, tak aby zasady kształtowania przestrzeni nie pozostawały sprzeczne z aktualnym stanem zagospodarowania. Ponadto istotna jest analiza ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które określają przeznaczenie terenu, zasady jego zagospodarowania, a także szczegółowe regulacje dotyczące zabudowy, infrastruktury, ochrony środowiska itp. Katalog stref planistycznych zawiera profile funkcjonalne i nieprzekraczalne parametry wielkości kubatury dla terenów objętych daną strefą planistyczną, które wiążące są na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, strefy usługowej, strefy gospodarczej, strefy produkcji rolniczej określone zostały wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Tabela 5: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie ogólnym gminy Śmigiel

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni

				biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1SW-33SW, 35SW-63SW	3,0	70	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 34SW	3,0	60	15	20
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SJ-40SJ, 42SJ-46SJ, 48SJ-244SJ, 250SJ, 253SJ, 268SJ-280SJ	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 41SJ	1,2	60	11	15
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 47SJ, 249SJ,	1,2	60	11	20
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 246SJ-247SJ, 254SJ	1,2	60	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 248SJ	1,2	60	11	10
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 251SJ	1,2	60	11	25
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 252SJ	1,2	70	11	20
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 2SZ-17SZ, 19SZ-210SZ	1,5	60	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 18SZ	1,5	60	15	20
strefa usługowa 1SU-3SU, 5SU-14SU, 16SU-21SU, 23SU-48SU, 50SU-65SU, 68SU, 72SU-73SU	2,0	60	12	30
strefa usługowa 4SU	2,0	60	40	30
strefa usługowa 15SU	2,0	70	12	20
strefa usługowa 22SU	2,0	60	12	20
strefa usługowa 49SU	2,0	10	12	20
strefa usługowa 66SU	2,0	60	15	20
strefa usługowa 67SU	2,0	60	15	10
strefa usługowa 69SU	2,0	60	12	25
strefa gospodarcza 1SP-10SP, 13SP-15SP, 19SP, 21SP-27SP,	2,0	80	15	20
strefa gospodarcza 11SP	2,0	80	15	15
strefa gospodarcza 12SP	2,0	60	15	15
strefa gospodarcza 17SP	2,0	80	15	10
strefa gospodarcza 18SP	2,0	85	15	3
strefa gospodarcza 20SP, 30SP	2,0	80	20	20
strefa gospodarcza 28SP	2,0	80	40	20
strefa produkcji rolniczej 1SR-17SR, 19SR-21SR, 25SR-27SR	1,5	60	15	30
strefa produkcji rolniczej 18SR	1,5	60	20	30

strefa infrastrukturalna 1SI-11SI, 15SI-17SI	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji 1SN-79SN	-	-	-	50
strefa cmentarzy 1SC-6SC	-	-	-	30
strefa cmentarzy 7SC	-	-	-	15
strefa cmentarzy 8SC	-	-	-	5
strefa górnictwa 1SG-26SG, 31SG-34SG	-	-	-	-
strefa otwarta 1SO-69SO, 71SO-82SO, 84SO-145SO, 158SO-169SO	-	-	-	-
strefa komunikacyjna 1SK-30SK	-	-	-	-

Przepisy ustawy pozwalają na ustanowienie w katalogu stref planistycznych dla stref infrastrukturalnej, zieleni i rekreacji oraz cmentarzy maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, natomiast w strefach górnictwa, otwartej i komunikacyjnej maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W uchwalonym planie ogólnym gminy Śmigiel nie zidentyfikowano faktycznych potrzeb wprowadzania regulacji w tym zakresie.

Wyznaczając parametry zabudowy i zagospodarowania terenów w strefach planistycznych bazowano na analizie przestrzennego obiektów kubaturowych na terenie gminy Śmigiel oraz na istniejących bazach danych dotyczących zagospodarowania terenów, w szczególności warstwach ewidencji gruntów i budynków. Analizowane były szczegółowo: wysokość istniejącej zabudowy, stopień pokrycia działek powierzchnią biologicznie czynną, intensywność zabudowy. Na tej podstawie dobierane były parametry w taki sposób, aby nie zaburzyć w szczególności historycznych układów urbanistycznych. Ponadto dążono do tego, aby zachować akcenty krajobrazowe obiektów zabytkowych – kościołów, uwzględnić lokalizację oraz charakter obiektów zabytkowych, cennych obiektów architektonicznych, zachować panoramy widokowe, w szczególności od strony jezior i zbiorników wodnych, zachować przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe. Jednocześnie należy podkreślić, iż parametry te dobierano w taki sposób, aby nie pomniejszały praw nabytych w postaci możliwości kształtowania zabudowy według parametrów zawartych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Parametry zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, co do zasady nie stoją w kolizji z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i w tym zakresie nie wymuszają ich zmian.

W myśl przepisów ustawy gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej obejmują zasady zapewnienia dostępu do następujących obiektów infrastruktury społecznej szkoły podstawowej oraz obszarów zieleni publicznej. Wprowadzenie standardów dostępności infrastruktury społecznej wiąże się z obowiązkiem zapewnienia dostępu do szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej, przez co rozumie się położenie działki ewidencyjnej w odległości nie większej niż 1500 m w miastach albo 3000 m poza miastami, od tych obiektów. Rozmieszczenie obiektów szkolnych i parków publicznych w pobliżu centrum oraz w głównych miejscowościach gminy wypełnia warunek dostępności infrastruktury społecznej w obrębie jej granic. Nie zachodzą zatem przesłanki do wprowadzania w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, ponieważ przepisy te, w stanie dzisiejszego i planowanego zagospodarowania gminy Śmigiel, przy jej rozciągłości geograficznej, nie spotkałyby okoliczności, które mogłyby w jakikolwiek sposób

regulować sposób wyznaczenia stref mieszkaniowych. Ewentualne wprowadzenie tych standardów mogłoby skutkować koniecznością reorganizacji lokalowej placówek oświatowych.

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

7.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego gminy Śmigiel obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Śmigiel na lata 2023–2032”, przyjęta uchwałą nr LVI/446/2022 Rady Miejskiej Śmigla z dnia 29 grudnia 2022 r. Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

Rozwój przestrzenny Gminy Śmigiel został oparty na założeniach „Strategii Rozwoju Gminy Śmigiel na lata 2023–2032”, której nadrzędnym celem jest podniesienie jakości życia mieszkańców poprzez zrównoważone łączenie rozwoju społecznego, gospodarczego oraz przestrzennego. Plan ogólny uwzględnia potrzebę racjonalnego gospodarowania przestrzenią, poprawy dostępności do usług publicznych oraz ochrony zasobów środowiskowych, przy jednoczesnym tworzeniu warunków do rozwoju osadnictwa mieszkaniowego. W dokumencie strategicznym wskazano na konieczność wzmacniania funkcji mieszkaniowej gminy jako jednego z kluczowych elementów zatrzymywania i przyciągania mieszkańców, co zostało odzwierciedlone w proponowanych rozwiązaniach przestrzennych.

W sferze społecznej i gospodarczej strategia zakłada rozwój infrastruktury społecznej, poprawę dostępności usług edukacyjnych, opiekuńczych, zdrowotnych i kulturalnych, a także wzmacnianie lokalnej przedsiębiorczości i atrakcyjności inwestycyjnej gminy. Plan ogólny łączy te cele z kształtowaniem struktury funkcjonalno-przestrzennej poprzez lokalizowanie nowych terenów mieszkaniowych w sąsiedztwie istniejących i planowanych usług publicznych oraz obszarów aktywności gospodarczej. Takie podejście umożliwia tworzenie spójnych, funkcjonalnych struktur osadniczych, ograniczających konieczność długich dojazdów i sprzyjających codziennemu korzystaniu z lokalnych zasobów.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oparto na czytelnym podziale przestrzeni na strefy o dominujących funkcjach: mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych oraz przyrodniczo-rekreacyjnych, które pozostają ze sobą w funkcjonalnej równowadze. Centralną rolę zachowuje Śmigiel jako ośrodek usługowy obsługujący całą gminę, natomiast w układzie sołectw przewiduje się rozwój zabudowy mieszkaniowej w formie uzupełnień i logicznych rozszerzeń istniejących struktur osadniczych. Strategia zakłada ograniczanie nadmiernej suburbanizacji i rozproszenia zabudowy, dlatego plan ogólny preferuje zwarty, uporządkowany rozwój osiedli mieszkaniowych, dostosowany do możliwości infrastrukturalnych gminy.

Kształtowanie ładu przestrzennego zostało ukierunkowane na zapewnienie harmonijnego współistnienia funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i środowiskowej. W planie ogólnym przyjęto zasadę koncentracji nowej zabudowy mieszkaniowej w obszarach dobrze skomunikowanych oraz objętych lub możliwych do objęcia infrastrukturą techniczną, w szczególności siecią wodociągową, kanalizacyjną i drogową. Jednocześnie duży nacisk położono na zachowanie i rozwój terenów zieleni, ciągów pieszo-rekreacyjnych oraz przestrzeni publicznych w bezpośrednim sąsiedztwie nowych zespołów mieszkaniowych, co jest zgodne ze strategią ochrony jakości środowiska i adaptacji do zmian klimatu.

Uwzględnienie zwiększonego zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w Gminie Śmigiel jest odpowiedzią na cele strategiczne związane z przeciwdziałaniem niekorzystnym procesom demograficznym oraz budowaniem atrakcyjnych warunków do osiedlania się nowych mieszkańców. Plan ogólny zakłada stopniowe uruchamianie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w sposób skoordynowany z rozbudową infrastruktury technicznej i społecznej, co ma zapewnić racjonalne wykorzystanie przestrzeni i ograniczyć presję inwestycyjną na obszary cenne przyrodniczo. Takie podejście umożliwia realizację długofalowych celów strategii gminy, zapewniając spójność pomiędzy dokumentami planistycznymi a kierunkami rozwoju przyjętymi na lata 2023–2032.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Uchwałą nr V/70/2019 z dnia 25 marca 2019 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2019 r. poz. 4021).

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego określa inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują obszar gminy Śmigiel. Do najważniejszych z nich należą:

- Budowa drogi S5 Poznań-Wrocław (odc. Wronczyn – Radomicko) – zrealizowane;
- Prace na linii kolejowej E59 na odcinku Wrocław-Poznań, etap IV, odcinek granica województwa dolnośląskiego – Czempiń.

Gmina Śmigiel, zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, położona jest w południowo-zachodniej części regionu i stanowi istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części województwa. Plan wojewódzki klasyfikuje ten obszar jako część strefy o charakterze wielofunkcyjnym, w której dominują procesy rozwoju osadnictwa, rolnictwa oraz działalności gospodarczej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Położenie gminy pomiędzy większymi ośrodkami miejskimi regionu nadaje jej rolę przestrzeni pośredniej – łączącej funkcje miejskie i wiejskie oraz pełniącej funkcję stabilizującą sieć osadniczą w tej części województwa.

W strukturze przestrzennej województwa Gmina Śmigiel została przypisana do obszaru funkcjonalnego o charakterze poza aglomeracyjnym, którego podstawową cechą jest policentryczny układ osadniczy oparty na miastach i ośrodkach lokalnych obsługujących zaplecze wiejskie. Plan wojewódzki wskazuje dla tego typu obszarów konieczność wzmacniania funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych w skali lokalnej, przy jednoczesnym ograniczaniu nadmiernej koncentracji funkcji wyłącznie w dużych miastach regionu. W tym ujęciu Śmigiel pełni funkcję lokalnego węzła usługowo-osadniczego, obsługującego ludność własną oraz sąsiednich gmin, co wzmacnia jego znaczenie w regionalnej sieci powiązań funkcjonalnych.

Z punktu widzenia funkcji gospodarczych, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wskazuje ten obszar jako predysponowany do rozwoju działalności produkcyjnej, przetwórczej i logistycznej, szczególnie w powiązaniu z głównymi korytarzami transportowymi regionu. Gmina Śmigiel jako część tego układu, pełni funkcję zaplecza dla aktywności gospodarczej, w tym lokalnych stref aktywności gospodarczej, rzemiosła, przemysłu rolno-spożywczego oraz usług dla rolnictwa. Funkcja ta została przypisana gminie jako element budowania zrównoważonej struktury gospodarczej województwa, opartej nie wyłącznie na dużych aglomeracjach, lecz także na sieci mniejszych ośrodków lokalnych.

Plan wojewódzki przypisuje również szczególne znaczenie zachowaniu ładu przestrzennego i ochronie wartości przyrodniczo-krajobrazowych obszarów południowo-zachodniej Wielkopolski. W tym kontekście Gmina Śmigiel pełni funkcję obszaru buforowego pomiędzy intensywnie użytkowaną przestrzenią zurbanizowaną a terenami o wysokich walorach rolniczych i krajobrazowych. Funkcja ta polega na utrzymywaniu ciągłości terenów otwartych, ochronie gruntów rolnych oraz kształtowaniu zwartej, uporządkowanej struktury osadniczej, co zostało wskazane w planie wojewódzkim jako jeden z warunków zrównoważonego rozwoju regionu.

W układzie funkcjonalno-przestrzennym województwa wielkopolskiego Gmina Śmigiel została określona jako obszar pełniący jednocześnie funkcje mieszkaniowe, produkcyjne, rolnicze i usługowe, o znaczeniu komplementarnym wobec większych ośrodków miejskich. Plan wojewódzki podkreśla rolę takich gmin w zapewnianiu spójności terytorialnej regionu, przeciwdziałaniu nadmiernej polaryzacji rozwoju oraz w utrzymywaniu dostępności do podstawowych usług publicznych na obszarach poza metropolitalnych.

W tym sensie Gmina Śmigiel stanowi ważne ogniwo regionalnej sieci osadniczej, zapewniając równowagę między funkcjami produkcyjnymi, mieszkaniowymi i środowiskowymi.

Na poziomie planu ogólnego gminy Śmigiel realizacja celów z poziomu planu województwa jest możliwa poprzez uwzględnienie stref typowych dla ośrodków o znaczeniu lokalnym: strefy otwartej, gospodarczej, strefy wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną, strefy zabudowy zagrodowej, strefy usług. Ośrodki gminne, koncentrujące potencjał lokalny powinny oferować zróżnicowane możliwości w szczególności w zakresie usług lokalnych zdrowia, oświaty, administracji publicznej, a także działalności pozarolniczej kultury, gospodarki i sportu na poziomie gminnym. Tego rodzaju strefy znalazły się w planie ogólnym gminy, umożliwiając kontynuację i przyszłą realizację wymienionych funkcji.

7.3 Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy

Określając strefy planistyczne gmina bierze pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności zakazy lokalizowania zabudowy w obszarach określonych przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przyrody, wód, ziemi i krajobrazu.

Tabela 6: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Śmigiel

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Obszar Chronionego Krajobrazu Kompleks leśny Śmigiel-Święciechowa; Obszar Chronionego Krajobrazu Krzywińsko-Osiecki wraz z zadrzewieniami generała Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna-Góra; Obszar Chronionego Krajobrazu Przemęcko – Wschowski i kompleks leśny Włoszakowice; Obszar Natura 2000 Pojezierze Sławskie (PLB300011); Obszar Natura 2000 Zbiornik Wonieść (PLB300005); Przemęcki Park Krajobrazowy; pomniki przyrody.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Obszar szczególnego zagrożenia powodzią – obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę terenów zalewowych
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym 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 (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Tereny zagrożone występowaniem ruchów masowych ziemi o nr 000001-000013, 000015, 000021-000026	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę terenów
e) strefy ochronne ujęć wody,	SUW: Brońsko, Bronikowo, Śmigiel, Robaczyn, Spławie oraz Przysieka Polska	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	28 aktualnych terenów i obszarów górniczych w miejscowościach: Brońsko (2) gaz ziemny, Księginki (3) gaz ziemny, Karśnice (2) gaz ziemny, Stary Białcz (2) gaz ziemny, Czacz (gaz ziemny), Koszanowo (1) piaski i żwiry, Nietążkowo (3) piaski i żwiry, Nowa Wieś (7) piaski i żwiry, Przysieka Polska (4) surowce ilaste ceramiki budowlanej, Sierpowo (1) piaski	Obszary terenów i obszarów górniczych włączone do strefy górnictwa SG, związane z otworową i odkrywkową eksploatacją złóż kopalin.

	i żwiry, Śmigiel (I) piaski i żwiry, Wydorowo (I) torfy.	
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	30 złóż w miejscowościach: Brońsko, Białcz Stary, Białcz Nowy, Czacz, Karśnice, Księginki (gaz ziemny), Czacz (surowce ilaste ceramiki budowlanej), Koszanowo, Nowa Wieś (piaski i żwiry), Stara Przysieka (gaz ziemny), Nietążkowo (surowce ilaste ceramiki budowlanej), Nietążkowo (piaski i żwiry), Poladowo (piaski i żwiry), Przysieka Polska (surowce ilaste ceramiki budowlanej), Stara Przysieka (surowce ilaste ceramiki budowlanej), Sierpowo (piaski i żwiry), Śmigiel (piaski i żwiry), Wydorowo (torfy).	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z istniejącymi złożami. Dobór stref planistycznych oraz parametrów zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę terenów złóż. Złoża ujawniono na planszy uwarunkowań, będącej załącznikiem do niniejszego uzasadnienia
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
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,	Zabytki wpisane do księgi rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Obrony: nie występują; Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 271.	Tereny linii kolejowych włączone do strefy komunikacji SK
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez

		swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-

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

Art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) ustala, że zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy, które zrealizowane są poprzez zadania m. in.: organizacji i utrzymania infrastruktury technicznej gminy (gminne drogi, ulice, wodociągi, kanalizacja, utrzymywanie czystości, utylizacja odpadów komunalnych; komunalne budownictwo mieszkaniowe; transport zbiorowy, itp.) infrastruktury społecznej (ochrona zdrowia, pomoc społeczna, oświata, kultura, kultura fizyczna); lokalnego transportu publicznego. Na podstawie art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153).

W ramach katalogu stref planistycznych w planie ogólnym gminy ustalono profile podstawowe i dodatkowe, w ramach, których możliwe będzie projektowanie nowych terenów o różnym przeznaczeniu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W katalogu stref planistycznych ustalono, zgodnie z profilami funkcjonalnymi strefy planistycznej podstawowym i dodatkowym, maksymalny możliwy udział terenów usług, terenów komunikacji, terenów infrastruktury technicznej. We wszystkich strefach planistycznych, w których było możliwe uwzględnienie tych terenów, zostały one uwzględnione.

Na terenie gminy Śmigiel zlokalizowane są czynne odwierty produkcyjne. Od obiektów i urządzeń związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego w szczególności od czynnych odwiertów eksploatacyjnych należy zachować strefę ochronną nie mniejszą niż 50 m zgodnie z przepisami odrębnymi. W strefie tej zabrania się wznoszenia obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego.

Przez teren gminy przebiegają gazociągi kopalnianie w/c. Gazociągi posiadają strefę kontrolowaną, którą wyznacza się zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy. Dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Strategia rozwoju gminy Śmigiel nie przewiduje potrzeby zastosowania rezerwy terenowej pod nowe inwestycje, w zakresie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Po uwzględnieniu zakresu, projektu trybu sporządzania planu ogólnego gminy oraz sposobu dokumentowania prac planistycznych, nie stwierdzono potrzeby wyznaczania szczególnych stref planistycznych dla realizacji ww. elementów infrastruktury i można będzie je realizować w ramach zaplanowanych stref.

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci Rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. Rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów zawierają postulaty i zalecenia dotyczące zachowania krajobrazów dotychczas nieprzekształconych w wyniku działalności człowieka, jak i różnorodnych krajobrazów kulturowych. Wśród krajobrazów kulturowych ochronie podlegają zabytkowe centra miast, porolne krajobrazy mozaikowe, zabudowa wiejska np., wielodrożnice i ulicówki. Specjalną kategorię stanowią obszary zabudowane wyróżniające się lokalną formą architektoniczną.

Zgodnie z Uchwałą Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 roku Sejmik Województwa Wielkopolskiego przyjął audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego. Na terenie gminy Śmigiel zidentyfikowano łącznie 5 krajobrazów, z których dwa posiadają status krajobrazów priorytetowych: „Śmigiel” oraz „Rejon Osiecznej”.

Audyt krajobrazowy formułuje rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie:

- Rozpoczęcia kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej,
- Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej,
- Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody i formami ochrony zabytków,
- Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych.

Wyznaczone strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Śmigiel uwzględniają rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla krajobrazów położonych w granicach gminy Śmigiel. W planie ogólnym gminy Śmigiel tereny w granicach krajobrazów, dla których sformułowane są rekomendacje i wnioski w audycie krajobrazowym włączono do strefy otwartej w celu ochrony obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych oraz krajobrazowych przed niekontrolowaną ekspansją zabudowy zachowując integralność i naturalny charakter tych terenów. Należy podkreślić, iż wyznaczenie strefy otwartej nadal

umożliwia wykorzystywanie terenów do celów rekreacyjnych, wypoczynkowych jako tereny: lasu, zieleni naturalnej, ogrodów działkowych, wód. Ponadto w strefie otwartej mogą znajdować się elementy infrastruktury transportowej oraz tereny związane z infrastrukturą techniczną. Wyznaczenie strefy otwartej pozwala na rozwój przestrzenny gminy nie narażając jednocześnie cennych terenów przyrodniczych na niekontrolowaną urbanizację.

7.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)

Rozwój przestrzenny gminy powinien zostać oparty o istniejące zasoby środowiska, które mają wysokie walory środowiskowe i krajobrazowe. Dalsze funkcjonowanie tych terenów w niepogorszonej formie – przede wszystkim dolin cieków wraz z biocenozami towarzyszącymi, podmokłości pomiędzy pagórkami oraz terenów leśnych jest gwarantem zachowania równowagi ekologicznej w regionie.

W procesie gospodarowania przestrzenią gminy Śmigiel istotne znaczenie ma uwzględnienie przyrodniczych powiązań gminy z otoczeniem. Komponenty środowiska przyrodniczego, zarówno wewnątrz gminy, jak i w obszarach przyległych, stanowią nie tylko elementy wymagające ochrony, ale także źródło zasobów niezbędnych do zapewnienia wysokiej jakości życia mieszkańców.

Prawidłowe kształtowanie przestrzeni powinno odbywać się zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, zakładającego równowagę pomiędzy rozwojem gospodarczym, społecznym a ochroną środowiska. Niezbędne jest podejmowanie działań zapobiegających degradacji przyrody oraz skutkom niekorzystnych zmian klimatycznych, a także wspierających adaptację terenów zurbanizowanych i rolnych do zmieniających się warunków środowiskowych.

W związku z powyższym, dla gminy Śmigiel wskazuje się następujące kierunki działań w zakresie ochrony i kształtowania środowiska.

- Ochrona jakości powietrza – modernizacja systemów grzewczych i eliminacja niskoemisyjnych źródeł ciepła, wspieranie inwestycji w odnawialne źródła energii i poprawa efektywności energetycznej budynków, wyznaczenie stref wokół głównych dróg o intensywnym natężeniu ruchu.
- Racjonalna gospodarka wodna – eliminacja zrzutów ścieków do gruntu i wód powierzchniowych przez nieszczelne szamba i rozwój sieci kanalizacyjnej, ochrona cieków i zbiorników wodnych oraz obszarów wokół nich.
- Ochrona zasobów glebowych – przeznaczanie pod zabudowę gruntów zdegradowanych, odłogowych lub o niskiej przydatności rolniczej, zaniechanie nadmiernego stosowania środków chemicznych ochrony roślin i nawozów.
- Bezpieczne gospodarowanie przestrzenią – przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko w przypadku inwestycji mogących znacząco wpływać na przyrodę i krajobraz, unikanie lokalizacji funkcji uciążliwych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej oraz w otoczeniu terenów chronionych.
- Zachowanie i odtwarzanie powiązań ekologicznych- utrzymanie ciągłości korytarzy ekologicznych, wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.
- Zagospodarowanie terenów zdegradowanych – rekultywacja dzikich wysypisk, nieużytkowanych terenów.
- Ochrona lasów i terenów zielonych
- Wspieranie rozwoju zrównoważonego transportu i mobilności – tworzenie bezpiecznych i ekologicznych tras rowerowych, które będą sprzyjać ochronie środowiska poprzez zmniejszenie emisji spalin oraz poprawią dostępność terenów rekreacyjnych

Planowanie przestrzenne stanowi kluczowy element zrównoważonego rozwoju gminy, integrując potrzeby społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Jego celem jest zapewnienie ładu przestrzennego, racjonalne gospodarowanie zasobami oraz ochrona wartości przyrodniczych i kulturowych. Planowanie musi

odpowiadać na realne potrzeby mieszkańców i przedsiębiorców, jednocześnie respektując ograniczenia wynikające z ochrony środowiska naturalnego, dziedzictwa kulturowego, a także zagrożeń takich jak powodzie, erozja gleb czy fragmentacja krajobrazu. Właściwe zapisy dokumentów planistycznych powinny sprzyjać kształtowaniu harmonijnego układu przestrzennego, w którym różne funkcje mogą współistnieć w sposób niepowodujący konfliktów i degradacji środowiska.

Rozwój przestrzenny gminy napotyka szereg ograniczeń wynikających z istniejących uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych oraz gospodarczych. Istotnym czynnikiem ograniczającym możliwości przekształcania środowiska są przebiegające przez teren gminy linie kolejowe i drogi, w tym droga ekspresowa S5, które stanowią bariery ekologiczne, zakłócające spójność przestrzenną siedlisk i korytarzy migracyjnych fauny. Negatywny wpływ na różnorodność biologiczną ma również intensywna gospodarka rolna. Pomimo gospodarczej roli rolnictwa, jego intensyfikacja przyczynia się do spadku jakości siedlisk przyrodniczych, co wymaga świadomego planowania przestrzennego, ograniczającego zabudowę i przekształcania terenu na obszarach cennych przyrodniczo.

Ograniczeniem dla rozwoju przestrzennego są w szczególności obszary przyległe do cieków wodnych oraz dolin rzecznych. W takich miejscach nie powinno lokalizować się intensywnej zabudowy ani infrastruktury technicznej. Wskazaniem działaniem jest zachowanie lub przywracanie naturalnych funkcji retencyjnych dolin rzecznych oraz obszarów podmokłych. Przeciwdziała to zarówno suszom, jak i powodziom, a jednocześnie wspiera zachowanie różnorodności biologicznej. W dokumentach planistycznych należy dążyć do ograniczenia zabudowy w dolinach cieków, unikania regulacji rzek i rowów melioracyjnych o charakterze naturalnym, a także promowania małej retencji.

Należy zwrócić uwagę na ochronę istniejących zadrzewień oraz na prowadzenie działań zmierzających do ich odtwarzania i wzbogacania. Kluczowe jest, aby zachować drzewostany o szczególnej wartości przyrodniczej, krajobrazowej i kulturowej. Dotyczy to w szczególności drzew objętych ochroną prawną, takich jak pomniki przyrody, a także tych rosnących na obszarach chronionych. Należy również chronić zadrzewienia posiadające istotne walory historyczne, naukowe lub estetyczne. Istotną rolę w krajobrazie gminy pełnią również śródpolne i przydrożne zadrzewienia na terenach otwartych, które zwiększają bioróżnorodność i przeciwdziałają erozji.

Rozwój zabudowy kierować należy w stronę terenów już zagospodarowanych, co pozwoli ograniczyć rozpraszanie się struktur osadniczych i zapobiec niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy na obszary niezurbanizowane.

Ze względu na konieczność ochrony cennych zasobów przyrodniczych, na obszarach wyróżniających się wysokimi walorami ekologicznymi, krajobrazowymi oraz pełniących funkcje terenów otwartych, nie przewiduje się możliwości lokalizacji zabudowy przemysłowej ani mieszkaniowej o wysokiej intensywności, w szczególności wielorodzinnej. Tego typu przedsięwzięcia mogą stwarzać poważne zagrożenie dla integralności środowiska naturalnego oraz negatywnie wpływać na estetykę i spójność krajobrazu. Z ograniczeniami, przy zachowaniu niskiej intensywności zabudowy i z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań środowiskowych, dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy jednorodzinnej, a także działalności usługowej i handlowej o niskim stopniu uciążliwości. Dodatkowo możliwe jest zagospodarowanie terenu na cele komunikacyjne, rolnicze, wypoczynkowe i leśne. W pełni akceptowane są natomiast wszelkie działania związane z ochroną i kształtowaniem środowiska przyrodniczego, które nie powodują przekształcania struktury przestrzennej ani nie zagrażają wartościom ekologicznym danego obszaru.

Planowanie powinno również uwzględniać konieczność ochrony terenów zielonych, siedlisk oraz obiektów o wysokiej wartości krajobrazowej i kulturowej, takich jak parki, aleje drzew, zadrzewienia przydrożne czy zbiorowiska leśne typowe dla dolin rzecznych. Należy unikać zalesienia terenów o wysokich walorach

przyrodniczych. Równocześnie zaleca się przeciwdziałanie przekształcaniu trwałych użytków zielonych w grunty orne.

W długofalowym podejściu do zagospodarowania przestrzeni, planowanie powinno integrować potrzeby rozwoju z obowiązkiem ochrony zasobów naturalnych i wartości kulturowych.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie określa się według sposobu opisanego w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758). Do obliczeń wykorzystano dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Sporządzenie planu ogólnego gminy polega na wyznaczaniu stref planistycznych, w tym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Na podstawie przepisów art. 13d, organ sporządzający plan ogólny dokonuje czynności obliczeniowych i sprawdzających, które prowadzą do wyliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i zagrodową w gminie. Parametr ten, wraz z chłonnością terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, limituje możliwość wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Im większe zapotrzebowanie i im mniejsza chłonność, tym większe możliwości wyznaczania stref mieszkaniowych i zagrodowych w planie ogólnym.

Opisany plan ma za zadanie zracjonalizowanie planowania zagospodarowania przestrzeni gminy oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się zabudowy rozproszonej w gminie poprzez skierowanie ruchu budowlanego na tereny posiadające już opracowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, dysponujące wolnymi terenami do zabudowy mieszkaniowej lub też w obrębie obszaru uzupełnienia zabudowy. Jest to zatem jeden z dwóch parametrów, obok chłonności terenów niezabudowanych, decydujących o możliwości wyznaczania nowych terenów zabudowanych w planie ogólnym gminy.

Dane wejściowe statystyki publicznej publikowanej przez Główny Urząd Statystyczny przyjęto według stanu na dzień 27 lipca 2025 r.

Obliczenia:
$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. = $15\,244 * 5\% = 16\,006$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 506\,675\text{ m}^2$

3) prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 2044 r.

Wg GUS: $P_0 = 29,8\text{ m}^2$; $P_{-10} = 25,1\text{ m}^2$; $P_{-20} = 22,6\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 39,2\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 37,0\text{ m}^2$

ponieważ $P_{20} < 40$, przyjmuje się $P_{20} = 40$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 16\,006 - (506\,675 / 40,0) = 3\,339 \text{ osób}$$

Liczba zapotrzebowania na zabudowę oznacza w praktyce limit nowych terenów, które gmina może przeznaczyć pod rozwój zabudowy w planie ogólnym i później w miejscowych planach. Wartość ta wynika z analizy demograficznej, chłonności istniejącej zabudowy oraz rezerw terenów budowlanych już wyznaczonych w obowiązujących mpzp i decyzjach administracyjnych. W efekcie wskazuje ona, ile faktycznie potrzeba powierzchni pod zabudowę mieszkaniową w przewidywanym okresie planistycznym, aby zapewnić zrównoważony rozwój i nie przeznaczać nadmiernych areałów gruntów rolnych czy przyrodniczo cennych. Jest to więc instrument ograniczający nadmierne rozlewanie się zabudowy, a zarazem podstawa do dalszego uszczegółowienia polityki przestrzennej w mpzp.

9. Część graficzna uzasadnienia

Część graficzną uzasadnienia do uchwały w sprawie planu ogólnego gminy Śmigiel stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:21 000,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:21 000.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentację danych przestrzennych, o których mowa w art. 13h pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ich wizualizację stanowi plik w postaci elektronicznej (PDF).

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do 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.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 27.02.2025 r. – zgodnie z Licencją nr GN-1.6621.554.2025_3011_P.

Geometria obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b pkt 3, pochodzi z następujących źródeł:

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K

- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Ośłony Przeciwosuwiskowej
- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbd.gmapa.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- 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 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchomości (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;

Projekt uchwały sporządziła Monika Pieróżyńska-Semenków