

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCIE
z dnia
w sprawie planu ogólnego gminy Miejska Górka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz uchwały nr IV/33/24 Rady Miejskiej Górcie z dnia 12 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Miejska Górka,

Rada Miejska uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się plan ogólny gminy Miejska Górka, 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

§3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miejskiej Górki.

§4.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik nr 1
do uchwały nr .../.../...
Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie
z dnia ...

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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) sporządzono w postaci cyfrowej dane przestrzenne planu ogólnego gminy, stanowiące załącznik nr 1 do uchwały.



PL-ZIPPZP-10758-30
2203-POG_20260331

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W MIEJSKIEJ GÓRCIE
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....	24
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	24
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	25
7.3	Uwarunkowania wynikające z obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy .	26
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	28
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	29
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.)	29
8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	31
9.	Część graficzna uzasadnienia.....	34

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.
- Obowiązkiwanie 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 2024 r. poz. 1130 ze zm. 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 wyrysów (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 1:17 500 w układzie arkuszowym.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Miejska w Miejskiej Górcie uchwałą nr IV/33/24 Rady Miejskiej w Miejskiej Górcie z dnia 12 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Miejska Górka, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Burmistrz Miejskiej Górki 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 6 grudnia 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 Miejska Górka projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 6) udostępniono w BIP Gminy Miejska Górka projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 7) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od ... do ..., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 8) ponowiono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 9) udostępniono w BIP Gminy Miejska Górka 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 Miejskiej Górki 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 Miejska Górka, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 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 ujednoczenia sposobów wymiany informacji o przeznaczeniu 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 wrysów (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 i obsługi rybactwa, teren komunikacji,	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej,

			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 obszarze dzisiejszej gminy Miejska Górka jest ściśle związana z korzystnym położeniem geograficznym na pograniczu Wielkopolski i Dolnego Śląska oraz z dostępnością żyznych gleb rolnych. Najstarsze ślady osadnictwa na tym terenie sięgają wczesnego średniowiecza, kiedy to zaczęły się kształtować pierwsze osady o charakterze rolniczym, związane z gospodarką naturalną i siecią lokalnych szlaków komunikacyjnych. Układ osadniczy miał wówczas charakter rozproszony, a zagospodarowanie przestrzenne było podporządkowane warunkom przyrodniczym, w szczególności rzeźbie terenu i dostępności wód.

Rozwój właściwej jednostki miejskiej nastąpił w okresie lokacyjnym, kiedy Miejska Górka uzyskała prawa miejskie (XV wiek). Lokacja miasta wprowadziła uporządkowany, planowy układ urbanistyczny z rynkiem jako centralnym elementem przestrzeni publicznej, siecią ulic wychodzących promiennie oraz wyodrębnionymi terenami zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Od tego momentu miasto zaczęło pełnić funkcję lokalnego ośrodka handlu, rzemiosła i administracji, co miało istotny wpływ na koncentrację zabudowy oraz rozwój infrastruktury.

W kolejnych stuleciach rozwój przestrzenny Miejskiej Górki i okolicznych wsi przebiegał stopniowo, bez gwałtownych procesów urbanizacyjnych. Dominującą rolę odgrywało rolnictwo, co znalazło odzwierciedlenie w strukturze zagospodarowania przestrzennego – rozległe tereny użytków rolnych otaczały niewielkie skupiska zabudowy wiejskiej, często o charakterze ulicowym lub placowym. Miasto zachowało funkcję niewielkiego ośrodka lokalnego, a jego rozwój przestrzenny ograniczał się głównie do dogęszczania zabudowy oraz stopniowej rozbudowy poza historyczne centrum.

Istotne zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym nastąpiły w XIX i na początku XX wieku, wraz z rozwojem infrastruktury technicznej, poprawą dostępności komunikacyjnej oraz postępującą modernizacją rolnictwa. Zabudowa zaczęła stopniowo rozszerzać się wzdłuż głównych dróg wylotowych, co zapoczątkowało procesy suburbanizacji w najbliższym otoczeniu miasta. Jednocześnie w strukturze przestrzennej gminy utrwalił się podział na wyraźnie wyodrębniony ośrodek miejski oraz zaplecze wiejskie o funkcjach rolniczych.

Po II wojnie światowej nastąpiło przyspieszenie procesów urbanizacyjnych, związane z industrializacją, rozwojem usług publicznych oraz wzrostem liczby ludności. W tym okresie pojawiły się nowe formy zabudowy mieszkaniowej, w tym osiedla jednorodzinne oraz budynki wielorodzinne, a także obiekty użyteczności publicznej i infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie przestrzenne gminy zaczęło przyjmować bardziej złożoną strukturę funkcjonalną, choć nadal zachowywało wyraźną dominację terenów rolnych.

Współczesny etap rozwoju gminy Miejska Górka charakteryzuje się stopniowym, umiarkowanym procesem urbanizacji, opartym głównie na rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz lokalnych funkcji usługowych. Kierunki zagospodarowania przestrzennego są obecnie kształtowane z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju, ochrony gruntów rolnych oraz zachowania ładu przestrzennego. Historycznie ukształtowana struktura osadnicza – z wyraźnym centrum miejskim i siecią wsi o rolniczym rodowodzie – nadal stanowi podstawę funkcjonowania i planowania przestrzennego gminy.

W planie ogólnym gminy Miejska Górka wyznaczono łącznie 721 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

Tabela 2: Zestawienie statystyczne stref planistycznych w planie ogólnym gminy Miejska Górka

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielen stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	16	12.9325	0.12
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	273	285.6728	2.76
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	213	407.1683	3.94
4	SU	strefa usługowa	41	28.5967	0.28
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego			
6	SP	strefa gospodarcza	22	286.610	2.77
7	SR	strefa produkcji rolniczej	25	245.883	2.38
8	SI	strefa infrastrukturalna	9	3.2777	0.03
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	52	72.5973	0.7
10	SC	strefa cmentarzy	5	3.8582	0.04
11	SG	strefa górnictwa	6	148.4782	1.44
12	SO	strefa otwarta	55	8780.0362	84.86
13	SK	strefa komunikacyjna	4	71.3685	0.69

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 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 Miejskiej Górki, stanowiące główny obszar koncentracji funkcji mieszkaniowych, usług publicznych i komercyjnych. Historycznie obszar ten rozwijał się wokół rynku i przyległych ulic, gdzie zachował się zwarty układ urbanistyczny o prostokątnej siatce ulic i pierzejowej zabudowie. Dominującą formą zagospodarowania są kamienice i budynki mieszkalne wielorodzinne, 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, gminne centrum kultury.

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. Obrzeża strefy SW łączą się z terenami jednorodzinnymi i usługowymi, tworząc naturalne strefy przejściowe w strukturze miasta. Kluczowym wyzwaniem rozwojowym pozostaje poprawa estetyki

przestrzeni publicznej oraz rewitalizacja kamienic co warunkuje dalsze wzmocnienie roli tej strefy jako funkcjonalnego i przestrzennego centrum Miejskiej Górki.

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.

Strefę tą wyznaczono w następujących miejscowościach: Dłoń, Gostkowo, Miejska Górka, Piaski, Roszkówko, Zakrzewo.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną objęto zdecydowaną większość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Miejska Górka, 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 Miejska Górka, zapewniający równowagę pomiędzy zachowaniem tradycyjnych form osadnictwa a możliwością stopniowego rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych.

Strefę tą wyznaczono w następujących miejscowościach: Dąbrowa, Dłoń, Gostkowo, Karolinki, Konary, Kołaczkowice, Miejska Górka, Niemarzyn, Oczkowice, Piaski, Roszkowo, Roszkówko, Rozstępniewo, Rzyczkowo, Sobiałkovo, Woszczkowo, Zakrzewo.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęto tereny wiejskie gminy Miejska Górka, w których dominuje tradycyjna zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Strefa ta obejmuje w szczególności zwarte zespoły siedliskowe zlokalizowane w sołectwach, gdzie zachowały się historyczne układy przestrzenne charakterystyczne dla osadnictwa ołęderskiego oraz układy ulicowe wzdłuż dawnych traktów komunikacyjnych. Przestrzenie te stanowią ważny element krajobrazu kulturowego regionu, łącząc funkcję mieszkaniową z działalnością produkcyjną w zakresie rolnictwa i hodowli. Ich zachowanie

i dostosowanie do współczesnych potrzeb stanowi 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 Miejska Górka, łącząc tradycję użytkowania rolniczego z nowoczesnymi kierunkami rozwoju obszarów wiejskich.

Strefę tą wyznaczono w następujących miejscowościach: Dąbrowa, Dłoń, Gostkowo, Karolinki, Konary, Kołaczkowice, Miejska Górka, Niemarzyn, Oczkowice, Piaski, Roszkowo, Roszkówko, Rozstępniewo, Rzyczkowo, Sobiałkowo, Woszczkowo, Zakrzewo.

Strefą usługową (SU) w gminie Miejska Górka 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 występuje w mieście gdzie zlokalizowane są główne obiekty oświaty, urzędy oraz placówki opieki zdrowotnej. Strefa ta ma charakter stabilny funkcjonalnie, z możliwością uzupełnień o nowe inwestycje publiczne oraz drobne usługi komercyjne służące mieszkańcom.

Poza miastem tereny usługowe rozmieszczone są równomiernie w strukturze gminy, koncentrując się w miejscowościach pełniących funkcje lokalnych centrów, takich jak Dąbrowa, Gostkowo, Karolinki, Konary, Kołaczkowice, Miejska Górka, Niemarzyn, Oczkowice, Piaski, Sobiałkowo, Zakrzewo, gdzie zlokalizowane są świetlice, placówki edukacyjne oraz obiekty handlu i usług podstawowych.

Strefa gospodarcza (SP) w gminie Miejska Górka obejmuje zarówno istniejące zespoły zabudowy jak i rezerwy terenowe o charakterze produkcyjnym, magazynowym i usługowo-przemysłowym, zlokalizowane głównie na zachodnich obrzeżach miasta, w samym mieście Miejska Górka oraz w miejscowościach o korzystnym położeniu komunikacyjnym, takich jak Dąbrowa, Dłoń, Gostkowo, Karolinki, Kołaczkowice, Miejska Górka, Niemarzyn, Roszkówko, Sobiałkowo. Są to zarówno tereny o utrwalonej funkcji gospodarczej, związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym, produkcją drobną, magazynowaniem oraz obsługą transportu jak i obszary przeznaczone pod przyszłe inwestycje. Strefa ta stanowi istotny element lokalnego rynku pracy i zaplecze dla rozwoju przedsiębiorczości, umożliwiając kontynuację działalności istniejących zakładów oraz lokalizację nowych inwestycji. 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 produkcji rolniczej (SR) obejmuje natomiast istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, zlokalizowane w miejscowościach Dłoń, Kołaczkowice, Niemarzyn, Piaski, Roszkówko, Zakrzewo. 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 płodów 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 Miejska Górka 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 obszary zlokalizowane w pobliżu zbiornika wodnego Balaton. W układzie wiejskim strefa ta 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 Miejska Górka

Strefę tą wyznaczono w następujących miejscowościach: Dąbrowa, Dłoń, Gostkowo, Karolinki, Konary, Kołaczkowice, Miejska Górka, Niemarzyn, Oczkowice, Piaski, Roszkowo, Roszkówko, Rozstępniewo, Rzyckowo, Sobiałkovo, Woszczkowo, Zakrzewo.

Strefa cmentarzy (SC) w gminie Miejska Górka 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 Konarach, Kołaczkowicach, oraz w Sobiałkowie. Część z nich posiada genezę historyczną, a 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 Miejska Górka obejmuje tereny objęte koncesją na wydobycie surowców naturalnych, przede wszystkim kruszyw mineralnych, piasków i żwirów, zlokalizowane w miejscowościach Karolinki, Miejska Górka oraz Roszkówko. Są to obszary o utrwalonym kierunku użytkowania gospodarczego, w których prowadzona lub zakończona została eksploatacja odkrywkowa. 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 Miejska Górka 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 urządzeń sieciowych – w tym stacji uzdatniania wody, oczyszczalni

ścieków, przepompowni i obiektów elektroenergetycznych. Do strefy tej zaliczono tereny w miejscowościach Karolinki, Konary, Miejska Górka, Niemarzyn oraz Oczkowice, 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 Miejska Górka została wyznaczona dla terenów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Obejmuje ona tereny kolejowe oraz pasy drogowe dróg krajowych, wojewódzkich o kluczowym znaczeniu dla układu komunikacyjnego gminy i jej powiązań z regionem. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 36 (odcinek Miejska Górka - Kobylin), stanowiąca główną oś komunikacyjną i jednocześnie istotny czynnik rozwoju gospodarczego oraz lokalizacyjnego dla nowych inwestycji. W strukturze sieci transportowej ważną rolę odgrywają również droga wojewódzka a także linia kolejowa 362 relacji Kobylin - Rawicz.

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 Miejska Górka 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, 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 rozproszone są po całej gminie, znajdują się w strefie otwartej o dużym potencjale wiatrowym. 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 Miejskiej Górcie 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 we wszystkich 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 Miejska Górka stref handlu wielkopowierzchniowego.

W planie ogólnym gminy Miejska Górka 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 strefy 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

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 $ZAP = 1\ 000$ osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości 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 111% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwi 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 wrysów, 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 111 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 uwzględniającej intensywność i przeciętnej powierzchni użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

Tabela 3: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Miejska Górka

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz 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]	[%]
111,30	37210	1189	119

Tabela 4: Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w zabudowie w gminie Miejska Górka 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 jednorodziną - SJ	126	700	826
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	1	1	2
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	4	356	360
RAZEM	131	1057	1189

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 1 189 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 = 1 000 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 1 189 osób), tym samym suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 119% 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 Miejska Górka jest jedną z niewielu gmin o tak niskim zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 119% obecnej 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 Miejska Górka 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.

Na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego również wyznaczono strefę uzupełnienia zabudowy. Wynika to z zasady przeczności: w przypadku, gdyby konkretny plan miejscowy uległ zaskarżeniu i został wskutek prawomocnego wyroku sądu administracyjnego uchylony, wówczas na terenach niezabudowanych istnieć będzie możliwość uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego nie wpływa na tereny nieobjęte planami, tzn. nie zwiększa możliwości powiększenia terenów objętych obszarem uzupełnienia zabudowy na tych obszarach.

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 Miejska Górka

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, 2SW, 7SW-15SW	3,0	70	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 3SW-6SW, 16SW	3,0	70	15	20
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SJ, 3SJ-55SJ, 57SJ-59SJ, 61SJ-76SJ, 78SJ-116SJ, 118SJ-143SJ, 145SJ-269SJ, 273SJ	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 2SJ, 117SJ	1,2	65	11	20
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 56SJ, 60SJ, 77SJ, 270SJ-272SJ	1,2	60	11	20
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 144SJ	1,2	60	11	10
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 1SZ-224SZ	1,5	60	15	30
strefa usługowa 1SU, 2SU, 9SU, 13SU, 15SU, 17SU, 18SU, 24SU, 25SU, 28SU-37SU, 39SU	2,0	60	15	30
strefa usługowa 3SU-8SU, 10SU-12SU, 14SU, 16SU, 19SU-22SU, 38SU, 40SU	2,0	60	15	20
strefa usługowa 23SU, 27SU	2,0	60	35	30
strefa usługowa 26SU	2,0	45	15	20
strefa gospodarcza 1SP, 3SP-19SP	2,0	80	20	20
strefa gospodarcza 2SP	2,0	85	40	10
strefa gospodarcza 20SP	2,0	60	20	10
strefa produkcji rolniczej 1SR-20SR	1,5	60	20	30
strefa infrastrukturalna 1SI-7SI	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji 1SN, 4SN, 7SN-9SN, 13SN, 20SN	-	40	-	40
strefa zieleni i rekreacji 2SN, 3SN, 5SN, 6SN, 10SN-12SN, 14SN-19SN, 21SN-49SN, 51SN, 52SN	-	-	-	50
strefa zieleni i rekreacji 50SN	-	60	-	30
strefa cmentarzy 1SC-4SC	-	-	-	30
strefa górnictwa 1SG, 2SG	-	-	-	-
strefa otwarta 1SO-86SO	-	-	-	-
strefa komunikacyjna 1SK-4SK	-	-	-	-

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 Miejska Górka 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 Miejska Górka 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.

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 Miejska Górka, 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

W obecnej chwili trwają prace nad uchwaleniem obowiązującego dokumentu Strategii Rozwoju Gminy Miejska Górka.

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 nie określa inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które obejmują jednoznacznie obszar gminy Miejska Górka. Do celów publicznych, które zostały ujęte dla całego obszaru województwa wielkopolskiego należą:

- Budowa i rozbudowa elektroenergetycznej sieci przesyłowej,
- Budowa i rozbudowa elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej,
- Budowa i rozbudowa gazociągów przesyłowych,
- Budowa tłoczeni gazu,
- Budowa instalacji magazynowych gazu.

Zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego gmina Miejska Górka pełni rolę lokalnego ośrodka osadniczego w południowej części województwa, w obrębie powiatu rawickiego. W strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionu obszar ten zaliczany jest do stref o przewadze funkcji rolniczych i osadnictwa wiejskiego, z niewielkim, lecz istotnym ośrodkiem miejskim obsługującym zaplecze wiejskie w zakresie podstawowych usług publicznych, handlowych i administracyjnych.

Plan wojewódzki klasyfikuje gminę Miejska Górka jako element układu osadniczego o znaczeniu lokalnym, funkcjonalnie powiązany z silniejszymi ośrodkami ponadlokalnymi, w szczególności z miastem Rawicz oraz – w szerszym układzie – z Leszmem jako ośrodkiem subregionalnym. Rola gminy polega przede wszystkim na uzupełnianiu struktury osadniczej województwa poprzez stabilizację sieci mniejszych miast i przeciwdziałanie nadmiernej koncentracji funkcji w głównych ośrodkach regionalnych.

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego obszar gminy Miejska Górka został wskazany jako teren o wysokim znaczeniu rolniczym, predysponowany do zachowania i rozwoju funkcji produkcji rolnej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego. Dokument podkreśla konieczność ochrony gruntów rolnych o wysokiej jakości oraz ograniczania rozpraszania zabudowy, co bezpośrednio wpływa na sposób kształtowania lokalnej polityki przestrzennej i kierunku urbanizacji.

Jednocześnie plan wojewódzki przypisuje gminie rolę obszaru równoważącego rozwój społeczno-gospodarczy regionu, poprzez zapewnienie mieszkańcom dostępu do podstawowych usług publicznych w miejscu zamieszkania oraz utrzymanie spójności funkcjonalnej obszarów peryferyjnych. Miejska Górka jako niewielki ośrodek miejski, pełni funkcję stabilizującą lokalny rynek pracy i osadnictwa, ograniczając presję migracyjną w kierunku większych miast.

W kontekście systemów infrastrukturalnych i środowiskowych Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wskazuje obszar gminy jako część strefy wymagającej harmonizacji rozwoju przestrzennego z ochroną środowiska i krajobrazu rolniczego. Rola gminy w strukturze województwa polega zatem

na prowadzeniu rozwoju o umiarkowanej intensywności, zgodnego z zasadami ładu przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu funkcji przyrodniczych i produkcyjnych terenów otwartych.

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 5: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Miejska Górka

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	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,	Nie występuje	-
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,	Nie występuje	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	SUW: Konary, Miejska Górka oraz Dąbrowa	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	1 aktualny obszar górniczy Karolinki.	Obszary terenów i obszarów górniczych włączone do strefy górnictwa SG
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	7 złóż w miejscowościach: Miejska Górka (Piaski i Żwiry), Rozstępniewo, Oczkowice, Dłoń (Gaz Ziemny)	Obszary złóż włączone do strefy górnictwa SG
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 A rejestru zabytków - 23 obiektów. Gminna ewidencja zabytków - 112 obiektów.	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,	Nie występują	-
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).

Przez teren gminy Miejska Górka przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, tj.:

- gazociąg DN100 odgałęzienie Rawicz, rok budowy 1973 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2.5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0m tj. 15,0m na stronę gazociągu od jego osi);
- gazociąg DN80 odgałęzienie Miejska Górka rok budowy 1974 o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0m (tj. 15,0 m na stronę gazociągu od jego osi);
- stacja redukcyjno-pomiarowa Miejska Górka.

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.

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.

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 Miejska Górka jest w trakcie opracowywania. 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.

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 wynikami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, zatwierdzonego uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., teren gminy Miejska Górka nie znajduje się w krajobrazie priorytetowym i w krajobrazach w obrębie obszarów prawnie chronionych. W związku z tym, nie określa się rekomendacji i wniosków dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

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.)

Przy formułowaniu zasad gospodarowania przestrzenią, z uwzględnieniem ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, należy kierować się zasadą zrównoważonego rozwoju oraz zachowania równowagi między działalnością człowieka a funkcjonowaniem naturalnych ekosystemów.

Otoczenie przyrodnicze gminy ma bezpośredni wpływ na kierunki jej rozwoju – zarówno w zakresie urbanizacji, jak i gospodarki wodnej, rolnictwa, rekreacji oraz ochrony zasobów naturalnych.

W związku z tym działania planistyczne powinny zmierzać do zachowania i poprawy jakości środowiska, ograniczenia negatywnych oddziaływań oraz wspierania funkcji przyrodniczych

i krajobrazowych. Aby zapewnić trwałość i równowagę środowiska przy jednoczesnym wspieraniu rozwoju lokalnego, należy wdrożyć poniższe kierunki działań:

Ochrona i kształtowanie systemu przyrodniczego

- Zachować ciągłość i spójność układu ekologicznego gminy, w tym doliny rzeki, mniejszych cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych.
- Wzmocnić lokalny system przyrodniczy poprzez tworzenie korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków, dróg i zadrzewień śródpolnych.
- Chronić kompleksy leśne i zadrzewiania jako naturalne bariery ekologiczne i elementy retencji krajobrazowej.
- Odtwarzać i łączyć rozproszone enklawy przyrody w większe układy przestrzenne.
- Prowadzić działania rekultywacyjne na terenach zdegradowanych i przekształconych, włączając je ponownie w system przyrodniczy.
- Utrzymać obszary cenne przyrodniczo w stanie niezmienionym.

Ochrona zasobów wodnych i gospodarka wodna

- Zachować naturalne doliny rzeczne jako elementy systemu retencji.
- Ograniczyć intensywność użytkowania wokół cieków wodnych.
- Prowadzić renaturyzację cieków i rowów melioracyjnych w celu poprawy retencji i różnorodności biologicznej.
- Wdrażać systemy oczyszczania wód opadowych z terenów zurbanizowanych.
- Chronić wody przed eutrofizacją poprzez kontrolę stosowania nawozów i środków ochrony roślin w sąsiedztwie zbiorników i cieków.
- Wspieranie tworzenia systemów małej retencji.
- Ograniczyć zanieczyszczenia wód poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej i likwidację nieszczelnych szamb.

Ochrona gleb i racjonalne użytkowanie gruntów

- Prowadzić edukację rolników w zakresie ochrony gleb i racjonalnego nawożenia.
- Ograniczyć erozję wodną i wietrzną poprzez utrzymanie roślinności ochronnej i zadrzewień śródpolnych.
- Chronić gleby wysokiej klasy bonitacyjnej przed trwałym przekształceniem i zabudową.
- Wspierać rolnictwo ekologiczne oraz zrównoważone praktyki agrotechniczne.

Ochrona atmosfery i klimatu lokalnego

- Rozwijać zieleni miejską i wiejską w celu poprawy mikroklimatu i obniżenia temperatury w okresach letnich.
- Wspierać inwestycje w odnawialne źródła energii.
- Wymieniać i modernizować kotłownie opalane paliwami stałymi na źródła niskoemisyjne lub odnawialne.
- Ograniczać emisję hałasu poprzez stosowanie pasów zieleni izolacyjnej i nowoczesnych technologii drogowych.
- Prowadzić monitoring jakości powietrza i emisji lokalnych źródeł zanieczyszczeń.

Ochrona krajobrazu i dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego

- Ograniczyć rozpraszanie się zabudowy na terenach otwartych.
- Wprowadzać zieleni izolacyjną wzdłuż głównych dróg.
- Rewitalizować zdegradowane elementy krajobrazu.

- Starać się chronić panoramy widokowe.

Ochrona lasów i rozwój zadrzewień

- Chronić i powiększać zasoby leśne.
- Wprowadzać zadrzewienia śródpolne i przydrożne poprawiające bioróżnorodność i mikroklimat.
- Wspierać programy zalesiania gruntów marginalnych i nieużytków.
- Ograniczać lokalizację zabudowy w obrębie kompleksów leśnych.

Gospodarka odpadami i rekultywacja terenów

- W przypadku powstania likwidować dzikie wysypiska i prowadzić rekultywację terenów zdegradowanych.
- Prowadzić systematyczną edukację ekologiczną mieszkańców w zakresie gospodarki odpadami.

Rozwój zrównoważonej turystyki i rekreacji

- Rozwijać sieć tras rowerowych i pieszych z zachowaniem zasad ochrony przyrody.
- Tworzyć miejsca rekreacji z poszanowaniem walorów krajobrazowych.
- Promować agroturystykę, ekoturystykę i turystykę przyrodniczą.

Zarządzanie przestrzenią i inwestycjami

- Przeprowadzać oceny oddziaływania na środowisko przed lokalizacją inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko.
- Ograniczać lokalizację obiektów przemysłowych i produkcyjnych w pobliżu zabudowy mieszkaniowej.
- Uwzględniać w planowaniu przestrzennym uwarunkowania wynikające między innymi z rzeźby terenu, stosunków wodnych i glebowych.
- Zachować przejrzystość i hierarchię układu osadniczego, unikając rozpraszania zabudowy.

Działania edukacyjne i organizacyjne

- Prowadzić edukację ekologiczną mieszkańców, rolników i przedsiębiorców.
- Wspierać lokalne inicjatywy proekologiczne.
- Współpracować z sąsiednimi gminami w zakresie ochrony przyrody, gospodarki wodnej i planowania przestrzennego.
- Monitorować stan środowiska i aktualizować dokumenty planistyczne w odpowiedzi na zmieniające się warunki przyrodnicze.

Realizacja przedstawionych kierunków umożliwi zachowanie równowagi pomiędzy rozwojem gospodarczym a ochroną środowiska naturalnego gminy. Zrównoważone zarządzanie przestrzenią, ochrona zasobów przyrodniczych i rozwój odnawialnych źródeł energii stanowią podstawę dla poprawy jakości życia mieszkańców oraz długofalowej stabilności ekologicznej i gospodarczej gminy.

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. = $6\,947 * 5\% = 7\,294$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 273\,487\text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 31,3\text{ m}^2$; $P_{-10} = 27,7\text{ m}^2$; $P_{-20} = 25,3\text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 40,5\text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 37,3\text{ m}^2$

Wybór wariantu korzystniejszego = $40,5\text{ m}^2$

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 7\,294 - (273\,487 / 40,5) = 541\text{ osób}$$

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 Miejska Górka stanowią dwa zestawy plansz:

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:17 500,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:17 500.

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 11.09.2025 r. – zgodnie z Licencją nr DGK.6621.99.2025_3022_

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 Osłony 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://cbdgmapa.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 nieruchome (<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;