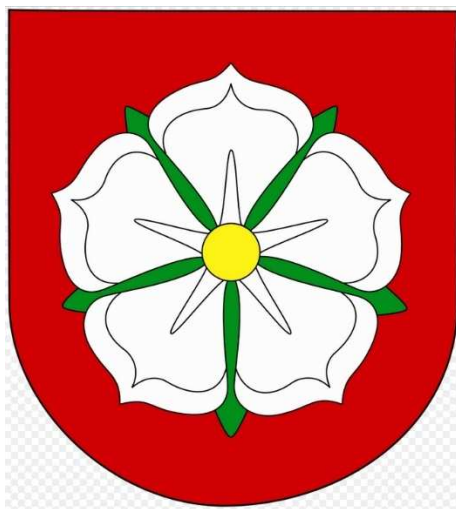


UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAGÓRÓW



Opracowali:

mgr Justyna Friebel

mgr Marcin Piernikowski

mgr inż. Mateusz Rosikiewicz

SPIS TREŚCI

I. WSTĘP.....	4
1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	4
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.....	4
II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	7
1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	7
2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	9
3. Obszary gruntów zmeliorowanych	10
4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.....	11
5. Strefy ochronne ujęć wody.....	11
6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	11
7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	11
8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	12
9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	12
10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	12
11. Obszary pomników zglądy i ich strefy ochronne.....	13
12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	13
13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	13
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	13
15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	14
16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	14
17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	14
18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	15
19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego....	15
20. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	15
21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	16
22. Opracowanie ekofizjograficzne.....	17
III. ZAPOTRZĘBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	18
IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE.....	19

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE I GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM....	22
VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM.....	26

I. WSTĘP

Poniższe uzasadnienie planu ogólnego gminy Zagórów opracowano na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz. 1130, ze zm). Uzasadnienie składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

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

Gmina posiada „Strategię Rozwoju Gminy Zagórów na lata 2024 – 2034” (uchwała Rady Miejskiej Zagórowa Nr V/34/2024 z dnia 6 września 2024 r.). W obecnej sytuacji prawnej nie ma jednak konieczności uwzględniania w Planie Ogólnym polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy lub w strategii rozwoju ponadlokalnego.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Politykę przestrzenną na terenie województwa wielkopolskiego określa Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF), zatwierdzony uchwałą Sejmiku Województwa Wielopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r.

W PZPWW gmina Zagórów zaklasyfikowana została do dwóch obszarów funkcjonalnych:

- Wiejski Obszar Funkcjonalny oraz;
- Wschodni Obszar Funkcjonalny.

Dla Wiejskiego Obszaru Funkcjonalnego w PZPWW wyznaczono następujące cele polityki przestrzennej:

Lp.	Cele polityki przestrzennej województwa	Sposób uwzględnienia w POG
1	Poprawa jakości przestrzeni osadniczej miast i wsi	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej, zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług lokalnych i ponadlokalnych w mieście Zagórów. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej o średniej intensywności w mieście oraz w sąsiednich wsiach (Oleśnica, Wrąbczyn Górski), zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz obniżeniem parametrów zabudowy na terenach objętych formami ochrony przyrody.

		Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej o mniejszej intensywności w miejscowościach oddalonych od ośrodka centralnego. W strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono przede wszystkim strefy planistyczne otwarte SO, z zachowaniem lasów, łąk, pastwisk i pól uprawnych (w szczególności roli klasy II-III).
2	Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy związanej z ochroną gruntów rolnych, w tym przede wszystkim zwartych kompleksów gleb klasy II-III, a także zachowanie łąk, pastwisk i zbiorników wodnych, ustalając strefy otwarte SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy kubaturowej. Umożliwiono zwiększenie lesistości, gdyż w każdej strefie otwartej SO istnieje możliwość wprowadzenia terenów leśnych. Ponadto w miejscach do tego predystynowanych wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR), przy czym na użytkach o najwyższych klasach bonitacyjnych wprowadzono strefy SR wyłącznie w ramach istniejącego zagospodarowania/zabudowy.
3	Ochrona dziedzictwa kulturowego	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry zabytkowych układów urbanistycznych oraz innych obiektów cennych kulturowo. Określono profile funkcjonalne stref, tak aby uwzględniały potrzeby kształtowania lokalnych centrów kulturalnych. Dla dawnych cmentarzy wyznaczono odrębne strefy SO z wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej.
4	Wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego	W większości obrębów wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR). Ze względu na rolniczy charakter gminy wyznaczono tylko kilka stref gospodarczych (SP), głównie w granicach miasta Zagórów oraz obrębu Oleśnica. W kilku strefach otwartych (SO) dopuszczono w profilu dodatkowym tereny elektrowni słonecznych. Ponadto w każdym z obrębów wyznaczono co najmniej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe.
5	Poprawa dostępności komunikacyjnej	Każda ze stref planistycznych w POG umożliwia realizację nowych terenów komunikacji, w tym rozwój sieci dróg rowerowych oraz komunikacji autobusowej. W Planie Ogólnym zabezpieczono również drogę wodną rzeki Warty poprzez wyznaczenie wzdłuż niej stref otwartych (SO).
6	Rozbudowa systemów infrastruktury technicznej	Ustalenia Planu Ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej ze stref planistycznych. Plan Ogólny zabezpiecza również przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz istniejący GPZ.

Z kolei dla Wschodniego Obszaru Funkcjonalnego wskazano następujące cele polityki przestrzennej:

Lp.	Cele polityki przestrzennej województwa	Sposób uwzględnienia w POG
1	Podtrzymanie i restrukturyzacja przemysłu energetycznego	Udokumentowane złoża węgla brunatnego objęto prawie wyłącznie (poza istniejącą zabudową) strefą otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. We wszystkich strefach gospodarczych (SP), strefach usługowych (SU) i w kilku strefach otwartych SO dopuszczono tereny elektrowni słonecznych.
2	Kształtowanie nowych funkcji stanowiących podstawę rozwoju obszaru	Ze względu na rolniczy charakter gminy wyznaczono tylko kilka stref gospodarczych (SP), głównie w granicach miasta Zagórów oraz obrębu Oleśnica. Ponadto w każdym z obrębów wyznaczono co najmniej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe. Ze względu na istniejący i potencjalny rozwój sektora rolniczego, wyznaczono również strefy umożliwiające rozwój gospodarstw rolnych (SR).
3	Kształtowanie środowiska przyrodniczego	Uwzględniono ochronę przeważającej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefy otwarte (SO), gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy kubaturowej. Wyznaczono strefy otwarte (SO) i ograniczono rozwój zabudowy w obszarach obejmujących: - formy ochrony przyrody, - tereny, na których występuje zagrożenie powodzią, - tereny otwarte, zajęte przez rolniczą przestrzeń produkcyjną (z uwzględnieniem obecnego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących mpzp oraz stref wynikających z poszerzeń OUZ), - zwarte kompleksy łąk i pastwisk, - lasy, - wody powierzchniowe.

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wskazano inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W przypadku gminy Zagórów są to:

- modernizacja linii 110 kV Jarocin Wsch. – Ludwinów – Gizalki – Zagórów – inwestycja uwzględniona poprzez wyznaczenie w rejonie przebiegu tej linii stref otwartych (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej,

- odbudowa Kanału B na Polderze Zagórów i Tarszewo, odbudowa Kanału Czarnobrodzkiego, regulacja i odbudowa Kanału Bartosz – inwestycje uwzględnione poprzez wyznaczenie w rejonie ww. kanałów stref otwartych (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej,
- eksploatacja węgla brunatnego ze złoża „Piaski” – umożliwiona w Planie Ogólnym poprzez wyznaczenie w zasięgu występowania złoża strefy otwartej (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

II. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Duża część gminy Zagórów stanowi tereny cenne przyrodniczo, które objęto następującymi forami ochrony przyrody:

- Nadwarciański Park Krajobrazowy – obejmujący północną część gminy tj. część miasta Zagórów oraz w całości wsie Olchowo i Tarszewo, a także w części wsie Oleśnica, Skokum i Kopojno,
- Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu – obejmujący północną, zachodnią i południową część gminy,
- obszar Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” – obejmujący północno-zachodnią część gminy,
- obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” – obejmujący północną część gminy,
- użytki ekologiczne: Smug, Torfa i Żabia.

Obszarowe formy ochrony przyrody zajmują około 63% powierzchni gminy. Występowanie tego typu form ochrony przyrody wiąże się ze szczególnymi wymogami w zakresie ładu przestrzennego, a w szczególności z ograniczeniem niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy.

Nadwarciański Park Krajobrazowy utworzono Rozporządzeniem Nr 60 Wojewody Konińskiego z dnia 19 października 1995 r. w sprawie utworzenia Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Konińskiego Nr 25, poz. 140 z 1995 r.). Dla przedmiotowego

Parku nie ustanowiono dotąd planu ochrony. Ogólnymi zasadami zagospodarowania i wykorzystania Parku są:

- podporządkowanie tego terenu wymogom ochrony środowiska,
- ochrona awifauny wodno-błotnej i rzadkich gatunków roślin,
- ochrona naturalności krajobrazu pradolinowego,
- rozwój wszelkich form turystyki i wypoczynku,
- ochrona licznych stanowisk archeologicznych oraz zachowanych wysokiej klasy zabytków.

Biorąc powyższe pod uwagę, w Planie Ogólnym aż 96,3 % ogólnej powierzchni Parku w gminie objęto strefą otwartą SO. Pozostałe 3,7 % tj. około 111 ha stanowi przede wszystkim istniejąca zabudowa: mieszkaniowa oraz zabudowa związana z gospodarką rolną, a w mniejszym stopniu zabudowa usługowa oraz drogi w obrębie zwartej zabudowy miasta Zagórów oraz wsi: Wrąbczyn, Oleśnica, Skokum i Kopojno – na północ od drogi powiatowej. Ustalone w ten sposób strefy planistyczne zgodne są z zasadami zagospodarowania Parku i nie naruszają wprost zakazów ustalonych w § 4 ww. rozporządzenia. Jednak istotne w tym przypadku będą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które winny uwzględniać ustalone zakazy, nakazy i ograniczenia.

Kolejną formą ochrony przyrody zajmującą znaczącą część gminy jest Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu, będący częściową otuliną dla Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego. Obszar ten wyznaczony został na mocy Uchwały Nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. ws. ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów. Biorąc pod uwagę ustalone dla tego obszaru zakazy i ograniczenia, ponad 95% jego powierzchni objęto strefą otwartą SO.

Podobna sytuacja ma miejsce w przypadku obu występujących na terenie gminy obszarów Natura 2000, które w całości, bądź w większości pokrywają się z ww. formami przyrody. W obu przypadkach w Planie Ogólnym ponad 96% ich powierzchni objęto strefą otwartą SO.

Podobnie, jak w przypadku Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego pozostałe 3% do 5% powierzchni ww. obszaru chronionego krajobrazu i obszarów Natura 2000, ze względu na obecny sposób użytkowania lub zagospodarowania objęto głównie strefami: SJ (wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną), SZ (wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową), SW (wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SR (produkcji rolniczej), SU (usługowymi) oraz, ze względu na nieznaczące poszerzenia

obszarów uzupełnień zabudowy, przede wszystkim strefami SJ (wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) lub SZ (wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową).

Wszystkie użytki ekologiczne występujące na obszarze gminy Zagórów objęte zostały w całości strefą otwartą SO.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w strefach otwartych SO, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu, nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Ponadto w granicach wszystkich form ochrony przyrody w profilu funkcjonalnym dodatkowym stref otwartych SO nie dopuszczono lokalizacji terenów elektrowni wiatrowych ani elektrowni słonecznych.

Lp.	Forma ochrony przyrody	Dominująca strefa planistyczna na obszarze danej formy ochrony i jej udział procentowy	Udział innych niż dominująca stref planistycznych w obszarze danej formy na terenie gminy	
			ha	%
1	Nadwarciański Park Krajobrazowy	SO – strefa otwarta (96,3%)	111	3,7
2	Pyzdrowski Obszar Chronionego Krajobrazu	SO – strefa otwarta (95,8%)	419	4,2
3	Obszar Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska”	SO – strefa otwarta (97,2%)	117	2,8
4	Obszar Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty”	SO – strefa otwarta (96,8%)	95	3,2
5	Użytek ekologiczny „Smug”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---
6	Użytek ekologiczny „Torfa”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---
7	Użytek ekologiczny „Żabia”	SO – strefa otwarta (100%)	---	---

2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z opublikowanymi w 2020 r. mapami zagrożenia powodziowego, w granicach gminy Zagórów występują obszary zagrożenia powodzią. Oznacza to, że tereny te zlokalizowane są w zasięgu obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 1%) oraz obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (prawdopodobieństwo wystąpienia 10%). Nie występują tutaj natomiast wały przeciwpowodziowe ani pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Obszar szczególnego zagrożenia o łącznej powierzchni 1031,7 ha występuje wyłącznie wzdłuż rzeki Warty, w północnej części gminy, w obrębach: Wrąbczyn Górski, Wrąbczyn, Zagórów, Oleśnica, Oleśnica-Folwark, Olchowo i Taraszewo.

Uwarunkowania, w tym ograniczenia i zakazy związane z obszarem szczególnego zagrożenia powodzią uwzględnione zostały w Planie Ogólnym poprzez objęcie 99,7% tego obszaru strefą otwartą SO, w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Pozostałe 0,3% obszaru wskazane zostało w POG w obrębach Wrąbczyn Górski, Wrąbczyn, Zagórów, Oleśnica jako:

Lp.	Strefa planistyczna	Powierzchnia w m ² danej strefy w obszarze	Udział w całym obszarze	Przyczyna wydzielenia
1	Strefa wielofunkcyjna z zabudową jednorodzinną (SJ)	12411	0,12	Zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania i użytkowania lub wydanymi decyzjami pozwolenia na budowę.
2	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	14851	0,14	Zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania i użytkowania.
3	Strefa produkcji rolniczej (SR)	2332	0,02	Zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania i użytkowania.
4	Strefa usługowa (SU)	1906	0,02	Zgodnie z obecnym stanem zagospodarowania i użytkowania.

Docelowy sposób zagospodarowania i użytkowania działek zlokalizowanych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią musi uwzględniać ograniczenia i zakazy wskazane w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych, zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Pismo PK.ZZI.0145.174.2024.AŚ z 9 września 2024 r.), zajmują w gminie Zagórów 2474,7 ha, co stanowi 15,5% całej gminy.

Uwarunkowania związane z występowaniem gruntów zmeliorowanych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie 2355 ha, czyli 95% tych obszarów strefami otwartymi (SO), w których jednymi z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, tereny lasu, tereny zieleni naturalnej oraz tereny wód, w których nie ma możliwości lokalizacji budynków (poza budynkami infrastruktury technicznej). Pozostałe 119,7 ha to przede wszystkim:

- adaptacja istniejącej zabudowy,
- adaptacja ustaleń obowiązujących mpzp,
- strefy ustalone na podstawie prawomocnych decyzji administracyjnych.

4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z informacją uzyskaną od Starosty Słupckiego pismem nr SR.604.32.2025 z dnia 14 kwietnia 2025 r., na obszarze gminy Zagórz nie zewidencjonowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi ani terenów, na których ruchy te występują.

5. Strefy ochronne ujęć wody

Zgodnie z danymi otrzymanymi od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (Pismo P.RZI.0144.24.2024.SK z 19 sierpnia 2024 r.) na obszarze gminy Zagórz nie zostały ustanowione strefy ochronne ujęć wody w zakresie terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej w rozumieniu art. 121 i 135 *ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne*.

Jednocześnie w tym samym piśmie Wody Polskie przesłały dane z systemu informacyjnego gospodarowania wodami regionu wodnego Warty, z których wynika, że w granicach administracyjnych gminy zlokalizowanych jest sześć stref ochronnych ujęć wody w zakresie terenu ochrony bezpośredniej.

W Planie Ogólnym uwzględniono ww. strefy ochrony bezpośredniej poprzez objęcie pięciu z nich strefami infrastrukturalnymi (SI) oraz jednej – strefą otwartą (SO), w której nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Zagórz nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych powierzchniowych.

Północna część gminy znajduje się natomiast w zasięgu udokumentowanego czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Pradolina Warszawa-Berlin GZWP nr 150, który zajmuje w gminie powierzchnię około 2288 ha. Dla ww. GZWP, w granicach gminy Zagórz, nie ustalono obszarów ochronnych.

7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z informacją zawartą w bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych), w granicach administracyjnych gminy Zagórów nie występują żadne tereny ani obszary górnicze, a tym samym nie ustalono tu również filarów ochronnych.

8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Zgodnie z informacją zawartą w bazie danych MIDAS na terenie gminy Zagórów występuje tylko jedno udokumentowane złożo kopalin. Złożo węgla brunatnego „Piaski” (WB 6092) zlokalizowane jest we wschodniej części gminy, w obrębach Szetlewo oraz Szetlewo i w granicach gminy zajmuje powierzchnię 162,3 ha.

Prawie całe ww. złożo objęte zostało w Planie Ogólnym strefą otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Jedynie na 8354 m², zgodnie z obecnym zagospodarowaniem i użytkowaniem, wskazane zostały trzy strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) i jedna strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Należy zatem uznać, że złożo węgla brunatnego zostało objęte właściwą ochroną, w myśl art. 95 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. *Prawo geologiczne i górnicze*.

9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Zagórów nie posiada statusu uzdrowiska ani obszaru ochrony uzdrowiskowej.

10. Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Zagórów zlokalizowane są liczne cenne kulturowo obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Sporządzając Plan Ogólny Gminy, uwzględniono ich występowania i potrzebę ochrony w następujący sposób:

Lp.	Elementy dziedzictwa kulturowego	Sposób uwzględnienia w POG
1	Historyczne układy urbanistyczne	Wyznaczono strefy planistyczne oraz pozostałe gminne standardy urbanistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz parametry istniejących budynków.
2	Parki i ogrody	Dla parku wyznaczono strefę otwartą (SO), a dla ogrodu strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodzinną (SJ). W obu strefach w profilu

		dodatkowym dopuszczono tereny zieleni urządzonej.
3	Cmentarze	Dla większości cmentarzy wyznaczono strefy otwarte (SO), a dla dwóch czynnych – strefy cmentarzy (SC).
4	Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	Objęte zostało strefą otwartą (SO), w której profilu dodatkowym nie dopuszczono lokalizacji instalacji OZE.
5	Stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne, uwzględniając istniejące zagospodarowanie i użytkowanie. W zdecydowanej większości objęte zostały strefami otwartymi (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej.

Należy tu podkreślić, że zasady postępowania z obiektami wpisanymi do rejestru zabytków regulują przepisy odrębne, a o zasadach ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków decydować będą przede wszystkim miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub decyzje administracyjne. Ustalenia POG nie mają bezpośredniego wpływu na ochroną ww. obiektów cennych kulturowo.

Wszystkie występujące na obszarze gminy formy ochrony zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji zabytków, których wykaz został przekazany przez Narodowy Instytut Dziedzictwa (pismo ZZDC.441.133.2024.BN z dnia 13 sierpnia 2024 r.), uwzględniono w POG poprzez wskazanie ich na zbiorczym załączniku graficznym do uzasadnienia, w tym na tle wyznaczonych stref planistycznych.

11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W gminie Zagórz nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Zagórz nie występują żadne tereny zamknięte resortu obrony narodowej ani inne tereny zamknięte, w rozumieniu przepisów *Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne*, a także ich strefy ochronne.

13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach administracyjnych gminy Zagórz nie utworzono żadnego obszaru ograniczonego użytkowania.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Zagórów nie przewiduje się powierzchniowej eksploatacja złóż surowców naturalnych – w Planie Ogólnym nie wyznaczono żadnych stref górnictwa (SG). Nie występują tutaj też większe jeziora. Biorąc to pod uwagę, nie przewiduje się obszarów wymagających rekultywacji gleb lub wód.

W granicach gminy nie wyznaczono również terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszary rewitalizacji, zgodnie z art. 8 *ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji* wyznacza rada gminy w drodze uchwały. Do tej pory Rada Miejska Zagórowa nie podjęła żadnej uchwały w powyższym zakresie.

W „Lokalnym Programie Rewitalizacji gminy Zagórów na lata 2017 – 2023”, przyjętym Uchwałą Nr XXVIII/239/2018 Rady Miejskiej Zagórowa z dnia 28 marca 2018 r., wyznaczony został natomiast obszar zdegradowany obejmujący swoim zasięgiem: obszary miejskie Zagórowa, Kopojno, Oleśnicę, Skokum, Wrębczyn, Kościołków, Drzewce, Augustynów, Michalinów Oleśnicki, Trąbczyn, Nową Wieś, Zalesie, Marianów, Stanisławów, Szetlew, Szetlewek, Łazińsk Pierwszy, Łazińsk Drugi, Michalinów Trąbczyński, Osiny, Łazy, Imielno, Bukowe, Łukom, Anielewo, Grądzień, Łomów, Hutę Łukomską, Adamierz, Koszelewską Łąkę i Myszakówek. W tym samym Lokalny Programie Rewitalizacji wyznaczono obszar rewitalizacji, który obejmuje tereny zabudowane sołectwa Kopojno o powierzchni 45,05 ha.

Szczegółowe określenie zasad prowadzenia rewitalizacji na obszarach rewitalizacji zawarte będą w gminnym programie rewitalizacji. Obecnie gmina nie posiada takiego programu, dlatego nie można ocenić, w jaki sposób Plan Ogólny uwzględnia uwarunkowania wynikające z wyznaczenia obszarów zdegradowanych i rewitalizacji.

16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach administracyjnych gminy Zagórów nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją.

17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

W granicach gminy Zagórów nie występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I i klasy II (poza 1,8 ha – II klasy bonitacyjnej w obrębie Trąbczyn Dworski). Łącznie użytki rolne klasy bonitacyjnej: II, III, IIIa i IIIb zajmują powierzchnię około 420 ha, co stanowi

zaledwie 2,6% powierzchni gminy. Największe zwarte kompleksy tych gleb występują w północno-wschodniej części gminy, w obrębach: Trąbczyn Dworski, Oleśnica, Kopojno-Parcele i Drzewce.

W Planie Ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas II i III, poprzez objęcie:

- 390 ha strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy,
- 23 ha strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny zabudowy zagrodowej, i tereny produkcji w gospodarstwach rolnych lub strefami produkcji rolniczej (SR).

Łącznie strefami planistycznymi związanymi z rolnictwem (SO, SZ, SR) objęto zatem 413 ha użytków rolnych klas II i III, czyli 98,3% tych użytków w gminie. Pozostałe około 7 ha stanowią przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) wydzielone na podstawie obszarów uzupełnień zabudowy i ich poszerzeń.

Powierzchnia ogólna gruntów leśnych w gminie Zagórów wynosi 3473,2 ha, co stanowi prawie 22% powierzchni gminy.

Uwarunkowania związane występowaniem na terenie gminy gruntów leśnych uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie 3471,9 ha lasów tj. 99,9% powierzchni wszystkich lasów w gminie strefami otwartymi (SO), w których jednym z głównych profili funkcjonalnych podstawowych są tereny lasu i w których nie ma możliwości lokalizacji budynków (poza budynkami infrastruktury technicznej).

18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z rejestrem zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu w uzgodnieniu z Komendą Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej, w granicach administracyjnych gminy Zagórów, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie mogącym mieć wpływ na gminę, nie występują ww. zakłady.

19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Ze względu na położenie gminy Zagórów, nie zaistniała przesłanka do uwzględnienia w Planie Ogólnym obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Sporządzając Plan Ogólny Gminy Zagórów w następujący sposób uwzględniono uwarunkowania wynikające z rozmieszczenia obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej:

Lp.	Rodzaj obiektów infrastruktury	Sposób uwzględnienia w POG
1	Drogi powiatowe o klasie technicznej Z lub L	Biorąc pod uwagę ich obecny przebieg wyznaczono dla nich strefy komunikacyjne (SK).
2	Linie elektroenergetyczne napowietrzne 110 kV wraz z Głównym Punktem Zasilania (GPZ)	Pod linią elektroenergetyczną wyznaczono strefy otwarte (SO), w których, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Z kolei istniejący Główny Punkt Zasilania objęty został strefą infrastrukturalną (SI).
3	Istniejące i planowane: • sieci wodociągowe, • sieci kanalizacji sanitarnej, • sieci gazowe, • linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia, • sieci telekomunikacyjne	Każda z wyznaczonych stref planistycznych obejmuje w profilu funkcjonalnym podstawowym tereny infrastruktury technicznej.
4	Ważniejsze istniejące elementy infrastruktury społecznej: • szkoły podstawowe, • przedszkola, • ośrodki zdrowia	Wszystkie szkoły podstawowe i przedszkola objęte zostały strefą usługową (SU). Z kolei ośrodki zdrowia wyznaczone są w ramach stref (SU), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielo- lub jednorodziną (SW, SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe.
5	Planowane: przedszkola, żłobki, ośrodki zdrowia, domy pomocy społecznej	W każdym z obrębów wyznaczono co najmniej strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), których profil podstawowy obejmuje tereny usługowe.

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

W dniu 27 marca 2023 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego podjął Uchwałę Nr LI/1000/23 w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Audyt krajobrazowy jest nowym narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Wnioski i rekomendacje sformułowane w tym dokumencie muszą mieć odzwierciedlenie w dokumentach planistycznych poziomu regionalnego i lokalnego, w tym w Planie Ogólnym

Gminy. Mają one wzmocnić ochronę krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stanowić podstawę do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie.

Spośród wyodrębnionych na obszarze gminy Zagórów jednostek krajobrazowych tylko jedna została zaliczona do krajobrazów priorytetowych, tj. jednostka oznaczona symbolem 1b – systemy wód płynących – „Dolina Warty: Konin-Pyzdry” (2321). Krajobraz tej jednostki zlokalizowany jest w północnej części gminy w dolinie rzeki Warty na powierzchni 2704,8 ha. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym dla tego obszaru uwzględniono w Planie Ogólnym poprzez objęcie go prawie w całości strefą otwartą (SO), w której, z kilkoma wyjątkami wynikającymi z aktów prawa wyższego rzędu nie można lokalizować zabudowy kubaturowej. Jedynie 23,5 ha ww. krajobrazu priorytetowego, ze względu na obecne zagospodarowanie i użytkowanie, objęto głównie strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefą produkcji rolniczej (SR) lub strefą infrastrukturalną (SI).

Ponadto dla strefy SO obejmującej krajobraz priorytetowy określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%, a w profilu dodatkowym nie dopuszczono instalacji OZE.

Dodatkowo Audyt wskazuje na występowanie w granicach gminy dwóch obszarów krajobrazów zlokalizowanych w obrębie form ochrony przyrody:

- w obszarze krajobrazu w obrębie Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego,
- w obszarze krajobrazu w obrębie Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków wynikających dla tych obszarów z Audytu opisane zostały w rozdziale II.1 dotyczącym formy ochrony przyrody.

22. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby opracowania Planu Ogólnego, w październiku 2024 r. sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne, którego wytycznymi w dużej mierze kierowano się wyznaczając strefy planistyczne i pozostałe gminne standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zagórów na najbliższe 20 lat obliczono na podstawie wzoru określonego w §3 ust. 2 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2023 poz. 2758):

$$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$$

gdzie:

ZAP – to zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – to prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – to łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P_{20} – to prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Z kolei wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zgodnie z §3 ust. 3 ww. rozporządzenia oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

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

lub

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

gdzie:

P_0 – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi,

P_{-10} – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – to powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zagórów przyjęto dane GUS pochodzące z opracowania „Prognoza ludności na lata 2023–2060”¹ oraz dane udostępnione przez statystykę publiczną, aktualne na dzień 31 grudnia 2023 r.²

¹ Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023;

² <https://bdl.stat.gov.pl/> - dostęp w dniu 5.03.2025

Dane wejściowe GUS		
	Rok	Dane
Liczba mieszkańców	2023	8490
Prognozowana liczba mieszkańców	2043	7029
Prognozowana liczba mieszkańców +5% (M_{20})	---	7380
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2 (PUM_0)	2023	253919
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m^2 (P_0)	2023	29,9
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m^2 według stanu sprzed 10 lat (P_{-10})	2013	24,8
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w m^2 według stanu sprzed 20 lat (P_{-20})	2003	22,5

Obliczenie zapotrzebowania	
$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$	40,1 m^2
$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$	37,3 m^2
P_0	29,9 m^2
ZAP	1048 osób

W §3 ust. 3 ww. rozporządzenia dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z zastosowanych wzorów, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że w obowiązującej „Strategii Rozwoju Gminy Zagórów na lata 2024 – 2034” (uchwała Rady Miejskiej Zagórowa Nr V/34/2024 z dnia 6 września 2024 r.) nie wskazano żadnych szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, dlatego do dalszych analiz przyjęto wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie otrzymaną na podstawie wzoru $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$, czyli **1048 osób**.

IV. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W STREFACH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ W CAŁEJ GMINIE, W TYM LUK W ZABUDOWIE

Zgodnie z art. 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając w Planie Ogólnym strefy planistyczne SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji

mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę, po wyznaczeniu w granicach ww. obszarów stref planistycznych SW, SJ i SZ przeanalizowano wszystkie luki w zabudowie, czyli miejsca niezabudowane, na których możliwe jest wydzielenie nowych działek, gdzie mogą zostać zrealizowane nowe budynki mieszkalne.

W celu dokładnego obliczenia chłonności ww. terenów, podczas sporządzania Planu Ogólnego Gminy Zagórów przyjęto następujące założenia:

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SW
Założenia: - parametry budynków mieszkalnych wynikające z obowiązujących mpzp lub z wydanych dwz lub z bezpośredniego sąsiedztwa; 10% powierzchni użytkowej budynków będzie miało funkcję inną niż mieszkaniowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego dodatkowego; 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego nie będzie stanowić powierzchni użytkowej mieszkań (PUM); - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca wynosić będzie 40,1 m², co wynika z założeń przyjętych do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową
Wzór: powierzchnia zabudowy x 0,7 x 0,9 x liczba kondygnacji = PUM PUM : prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca = ilość mieszkańców w lukach w zabudowie w strefach SW
Obliczenia: 15520,55 : 40,1 = 387 osób

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SJ
Założenia: - na 1 działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny jednolokalowy; - średnia wielkość działki budowlanej odpowiadająca ustaleniom mpzp tam, gdzie wynika to z mpzp lub tam, gdzie wynika to z OUZ zbliżona do wielkości działek budowlanych w danej części gminy; 10% działek budowlanych będzie miało funkcję inną niż mieszkaniowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego dodatkowego; - przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie – przyjęto za danymi z GUS na koniec 2023 r. wartość 3,15 osoby
Wzór: Liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x 0,9 x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SJ
Obliczenia: 953 x 0,9 x 3,15 = 2702 osób

DLA LUK W ZABUDOWIE W STREFACH SZ	
Założenia:	• na 1 działce rolnej zlokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny jednolokalowy; • minimalna wielkość działki wynika z obowiązującego mpzp; • 10% działek będzie miało funkcję inną niż zabudowa zagrodowa, wynikającą z profilu funkcjonalnego dodatkowego; • przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie w gminie – przyjęto za danymi z GUS na koniec 2023 r. wartość 3,15 osoby
Wzór:	
Liczba niezabudowanych działek w strefach SJ x 0,9 x przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie = przyszła ilość mieszkańców w lukach w strefach SZ	
Obliczenia:	
$26 \times 0,9 \times 3,15 = \mathbf{74 \text{ osób}}$	

Jak wynika z powyższych obliczeń, całkowita chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ wyznaczonych w gminie w poszerzonych obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ) oraz na obszarach obowiązujących planów miejscowych, według przyjętych założeń wynosi **3 163 osób**.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w strefach planistycznych SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) oraz SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową 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. Biorąc pod uwagę obliczone w punkcie III zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zagórów na najbliższe 20 lat, które oszacowano na 1048 osób, należy jednoznacznie stwierdzić, że wyliczona chłonność znacznie przekracza zapotrzebowanie. **Oznacza to, że niedopuszczalne jest wyznaczenie w Planie Ogólnym Gminy Zagórów nowych tref planistycznych SW, SJ i SZ na obszarach poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.**

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE I GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758) dopuszcza wyznaczenie 13 stref planistycznych o zróżnicowanych profilach funkcjonalnych.

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach gminy Zagórów, żadnych terenów nie objęto strefą górnictwa (SG) oraz strefą handlu wielkopowierzchniowego (SH), ze względu na brak występowania i planowania w najbliższej przyszłości tego typu inwestycji w gminie. Wykorzystano natomiast pozostałe 11 kategorii stref wymienionych w ww. rozporządzeniu. Rozmieszczenie poszczególnych stref planistycznych wskazano na załączniku gml (APP_ZAGOROW.gml) oraz dodatkowo na uzasadnieniu graficznym planu ogólnego, gdzie uwarunkowania zostały przedstawione na tle stref planistycznych.

Należy podkreślić, że najistotniejsze determinanty przy wyznaczaniu stref planistycznych stanowiły:

- aktualny sposób zagospodarowania i użytkowania terenów,
- w północnej, zachodniej i południowej części gminy – położenie w granicach Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego, Pyzdrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszarów Natura 2000,
- obszary uzupełnień zabudowy (OUZ),
- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- w północno-zachodniej części gminy – obszar szczególnego zagrożenia powodzią.

W poniższej tabeli opisano główne przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych na obszarze gminy Zagórów:

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Główne przyczyny wyznaczenia danej strefy planistycznej
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	• istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną w zasięgu OUZ; • niezabudowane działki głównie gminne w zasięgu OUZ w obrębie Zagórów i Oleśnica Wyznaczono przede wszystkim w obrębach: Zagórów oraz pojedyncze działki w obrębach: Oleśnica, Adamierz, Trąbczyn, Sztelwek i Kopojno.

2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	• istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca w zasięgu OUZ; • rozszerzenie OUZ w obszarach predystynowanych ze względów przestrzennych, komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych, nie powodujących znaczących zmian w środowisku przyrodniczym; • istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna występująca poza OUZ; • przeznaczenie w mpzp na funkcję mieszkaniową jednorodzinną lub mieszaną (MN, MN/U, MN,U); Największe skupiska wyznaczono w obrębach: Zagórw, Oleśnica, Wrąbczyn Górski i Bukowe.
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	• istniejąca zabudowa zagrodowa występująca w zasięgu OUZ; • istniejąca zabudowa zagrodowa występująca poza OUZ; • przeznaczenie na RM w obowiązującym mpzp dla wybranych terenów na obszarze gminy Zagórw; Dość równomiernie wyznaczone na obszarze całej gminy. Najmniej w obrębach Zagórw i Grążeń.
4.	SU	strefa usługowa	• istniejąca zabudowa usługowa występująca poza OUZ; • istniejąca zabudowa usługowa występująca w zasięgu OUZ; • obszary, dla których w Studium wskazano kierunek przeznaczenia – tereny usług (...), w ramach dokończenia założenia urbanistycznego lub w miejscach obecnie występujących usług – według wiedzy związanej z obecnym zapotrzebowaniem; Wyznaczono przede wszystkim w obrębie miasta Zagórw.
5.	SP	strefa gospodarcza	• istniejąca zabudowa produkcyjna lub magazynowa występująca poza OUZ i w niewielkim stopniu w zasięgu OUZ; • działki, na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy na funkcje produkcyjne. Wyznaczono w obrębach: Zagórw, Oleśnica, Trąbczyn, Koszelewska Łąka, Drzewce, Michalinów Oleśnicki i Anielewo.

6.	SR	strefa produkcji rolniczej	• istniejąca zabudowa produkcyjna w gospodarstwach rolnych; • tereny stanowiące część gospodarstw rolnych nie mieszczące się w zasięgu OUZ lub poza OUZ w strefach SZ; Wyznaczono przede wszystkim w centralnej części gminy.
7.	SI	strefa infrastrukturalna	• istniejące tereny obiektów infrastruktury technicznej znaczącej w skali gminy (bez obiektów liniowych), w tym ujęcia wody oraz GPZ.
8.	SN	strefa zieleni i rekreacji	• istniejące i planowane tereny zieleni urządzonej lub sportu i rekreacji; Wyznaczono w obrębach: Zagórów, Bukowe, Włodzimirów i Osiny.
9.	SC	strefa cmentarzy	• istniejące czynne cmentarze
10.	SO	strefa otwarta	• formy ochrony przyrody; • obszar szczególnego zagrożenia powodzią; • istniejące grunty leśne; • istniejące zwarte kompleksy użytków zielonych (łąk i pastwisk); • zwarte kompleksy gleb klas III, niebędące obecnie zagospodarowane/zabudowane, • obszary niezainwestowane położone poza OUZ;
11.	SK	strefa komunikacyjna	• istniejące drogi powiatowe;

Kierując się powyższymi przesłankami, w Planie Ogólnym Gminy Zagórów wydzielono łącznie następującą liczbę poszczególnych kategorii stref planistycznych o powierzchni każdej z wymienionych kategorii stref wymienionej w tabeli:

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Łączna liczba stref	Łączna powierzchnia [ha]
1.	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	17	8,2
2.	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	787	261,9
3.	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	733	288,1
4.	SU	strefa usługowa	45	31,8
5.	SP	strefa gospodarcza	26	78,3
6.	SR	strefa produkcji rolniczej	114	380,7

Lp.	Symbol	Nazwa strefy planistycznej	Łączna liczba stref	Łączna powierzchnia [ha]
7.	SI	strefa infrastrukturalna	9	5,5
8.	SN	strefa zieleni i rekreacji	7	10,9
9.	SC	strefa cmentarzy	2	4,7
10.	SO	strefa otwarta	125	14799,9
11.	SK	strefa komunikacyjna	78	99,3
RAZEM			1943	15969,3

Biorąc pod uwagę fakt, że przeznaczenie terenu ustalone w sporządzanych w przyszłości miejscowych planach będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej dany teren w Planie Ogólnym, dla każdej z kategorii stref planistycznych ustalono profil funkcjonalny dodatkowy, kierując się przede wszystkim uwarunkowaniami przyrodniczymi, środowiskowymi, oraz kulturowymi, przy czym zdecydowano się nie ograniczać możliwości realizacji funkcji wynikających z profilu dodatkowego, wymienionego w ww. rozporządzeniu, dla stref planistycznych: SW, SJ, SU, SP, SN, SI i SK. Podczas podejmowania decyzji dotyczących zarówno profili podstawowych, jak i wyznaczaniu profili funkcjonalnych dodatkowych, szczególnie istotna była kwestia, aby planowane zagospodarowanie nie generowało konfliktów funkcjonalno-przestrzennych.

Z kolei w niżej wymienionych strefach wprowadzono następujące ograniczenia:

- w strefach SZ, ze względu na częste sąsiedztwo tych stref ze strefami SJ i konfliktogeny charakter przedsięwzięć tego typu z profilu dodatkowego wyeliminowano możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni,
- w strefach SO, ze względu na: formy ochrony przyrody, zwarte kompleksy gleb klas I-III, zwarte kompleksy łąk i pastwisk, wpływ na krajobraz bardzo ograniczono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych.

Dla większości z wymienionych stref planistycznych uzupełniono gminne standardy urbanistyczne o podstawowe parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. Ze względu na wymóg ustawowy, dla wszystkich stref planistycznych, poza strefami SK i częścią stref SO, określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Najwyższy udział tej powierzchni ustalono w strefach otwartych (SO), które swym zasięgiem objęły formy ochrony przyrody oraz grunty leśne.

Określając ww. parametry i wskaźniki dla stref: SW, SJ, SZ, SN oraz w większości dla stref: SU i SP:

- w strefach wyznaczonych w ramach obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ), parametry i wskaźniki wynikają z inwentaryzacji urbanistycznej oraz z położenia w granicach bądź poza granicami form ochrony przyrody lub obszaru szczególnego zagrożenia powodzią;
- w strefach, dla których obowiązują mpzp przeniesiono parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalone w tych planach, a w przypadku braku parametrów w mpzp, określono je uwzględniając parametry stref sąsiednich;
- w strefach z zabudową mieszkaniową oraz zabudową zagrodową wyznaczonych poza OUZ ustalono parametry i wskaźniki stanu istniejącego, z niewielkim marginesem dla rozbudowy lub nadbudowy, bez możliwości wtórnych podziałów nieruchomości – strefy te zostały wyznaczone w granicach użytków gruntowych zabudowanych, po zasięgu istniejących obiektów budowlanych lub po obecnym sposobie zagospodarowania.

Nie znaleziono uzasadnienia dla określania standardów urbanistycznych dla stref komunikacji (SK).

Rozmieszczenie określonych dla poszczególnych stref planistycznych gminnych standardów urbanistycznych zaprezentowano na załączniku gml (APP_ZAGOROW.gml) oraz dodatkowo na uzasadnieniu graficznym planu ogólnego.

Ze względu na ograniczoną, z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze, powierzchnię wyznaczonych obszarów uzupełnień zabudowy (OUZ), nie zaistniała potrzeba określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, obejmujących zasady zapewnienia dostępu do szkół podstawowych oraz obszarów zieleni publicznej.

VI. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY LUB OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLNIE OGÓLNYM

Obecnie zaledwie 2,4% powierzchni gminy pokryte jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ruch budowlany w gminie Zagórów, w rozumieniu wydawanych decyzji o pozwoleniu na budowę, odbywa się zatem przede wszystkim na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę fakt, że od lipca 2026 r. nowe decyzje o warunkach zabudowy (poza kilkoma ściśle określonymi wyjątkami) będą mogły być wydawane tylko na **obszarach uzupełnień zabudowy (OUZ)**, wyznaczonych

w planie ogólnym gminy, wyznaczenie OUZ było koniecznością, aby zapewnić kontynuację ruchu budowlanego na terenie gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w Planie Ogólnym zgodnie z zasadami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy z dnia 5 lutego 2024 r. (Dz. U. z 2024 poz. 729). Przy wyznaczaniu OUZ zastosowano dopuszczenie zawarte w §1 ust. 5 ww. rozporządzenia i rozszerzono granice bazowych OUZ wyznaczonych przez ministerialną wtyczkę APP2 (narzędzie oprogramowania QGIS) w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Wykorzystano przy tym poniższy wzór:

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

gdzie:

P_p – to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – to łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,

P_u – to łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia

W ten sposób otrzymano następujące powierzchnie OUZ:

$$P_b = 809,1 \text{ ha}$$

$$P_u = 328,1 \text{ ha}$$

$$P_p = 120,2 \text{ ha}$$

Wyznaczając obszary uzupełnień zabudowy, a następnie rozszerzając je kierowano się następującymi zasadami ogólnymi:

- jeżeli OUZ pokrywał się z terenami, na których obowiązują plany miejscowe, rezygnowano z jego wyznaczania, gdyż to plany miejscowe będą podstawą do wydawania decyzji administracyjnych na tych terenach,
- jeżeli OUZ obejmował tereny, na których nie obowiązują plany miejscowe, w większości przypadków weryfikowano ten obszar do granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych lub istniejącego zagospodarowania, na obszarach, na których bazowy OUZ dawał możliwość wyznaczenia nowych działek budowlanych,
- w przypadku rozszerzania UOZ na użytkach rolnych klasy II-III restrykcyjnie kierowano się zasadą ustalona w §1 ust. 6 ww. rozporządzenia, aby w jak największym stopniu chronić gleby najwyższych klas bonitacyjnych przed zabudową.

W aktualnym Planie Ogólnym gminy Zagórz wykorzystano prawie w całości maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy. Pozostawiono jedynie niewielką rezerwę powierzchniową terenów dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Obecnie zostało jeszcze do rozdysponowania 1,1 ha.

Ze względu na charakter oraz parametry obecnej zabudowy zarówno w obszarach wiejskich, jak również w samym mieście Zagórz, nie znaleziono uzasadnienia dla wyznaczania w Planie Ogólnym gminy obszaru zabudowy śródmiejskiej.