PLAN OGÓLNY MIASTA I GMINY MIKSTAT

UZASADNIENIE

Część tekstowa



Mikstat, sierpień 2026 r.

Spis treści

WYKAZ SKRÓTÓW 3

1. Wstęp 4

1.1. Przedmiot i cel opracowania 4

1.2. Podstawa prawna 5

1.3. Zakres opracowania 6

1.4. Procedura opracowania planu ogólnego 8

1.5. Stan zagospodarowania – relacja do obowiązujących MPZP 10

2. 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 12

2.1. Zasady i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych 12

2.2. Podstawy i metodyka doboru parametrów w planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat 28

2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie 33

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 35

2.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach mieszkaniowych planu ogólnego gminy 39

2.6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami mieszkaniowymi wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego 41

2.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych oraz potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 43

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym 44

4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym 48

5. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b 52

5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy 52

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa 54

5.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego 56

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny 56

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału 58

c) obszary gruntów zmeliorowanych 59

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy 60

e) strefy ochronne ujęć wody 61

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych 62

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi 62

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji 65

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej 66

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 67

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne 68

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne 68

m) obszary ograniczonego użytkowania 68

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 70

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji 72

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją 73

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne 73

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej 74

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego 74

5.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 74

5.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. 80

5.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska 82

6. Spis tabel 84

7. Źródła danych 84

WYKAZ SKRÓTÓW

POG – Plan ogólny miasta i gminy Mikstat

plan/mpzp – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

ekofizjografia – Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb sporządzenia projektu Gminy Mikstat, Kalisz-Mikstat, styczeń 2025

u.p.z.p. – Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

zm.u.p.z.p. – Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw

rozporządzenie – 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

strategia – Strategia Rozwoju Gminy Mikstat na lata 2026-2030 uchwalona uchwałą nr VIII/55/2024 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 27 grudnia 2026 r.

uzasadnienie – Uzasadnienie planu ogólnego

OUZ – Obszar uzupełnienia zabudowy

ZAP – Zapotrzebowanie na nową zabudowę

PZGiK – Państwowy Zasób Geodezyjny i Kartograficzny

EGiB – Ewidencja Gruntów i Budynków

WPZ – Wskaźnik powierzchni zabudowy

WIZ – Wskaźnik intensywności zabudowy

WPBC – Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

1. Wstęp

1.1. Przedmiot i cel opracowania

System System planowania i zagospodarowania przestrzennego w Polsce określa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.). W wyniku reformy systemu planowania przestrzennego, przeprowadzonej ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wprowadzono **plan ogólny gminy jako obligatoryjny akt prawa miejscowego, uchwalany dla obszaru gminy.**

W planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, a także można wyznaczyć obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej. Ustalenia planu ogólnego stanowią normatywne ramy prowadzenia polityki przestrzennej gminy, uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowiące – w zakresie określonym przepisami ustawy – podstawę prawną wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 r. Po utracie mocy studium uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo jego zmiany co do zasady wymaga wejścia w życie planu ogólnego, z uwzględnieniem wyjątków przewidzianych w przepisach przejściowych. Również wydawanie decyzji o warunkach zabudowy na podstawie wniosków składanych od dnia 1 września 2026 r. będzie uzależnione od wejścia w życie planu ogólnego, natomiast możliwość lokalizacji inwestycji na podstawie takiej decyzji będzie podlegała warunkom wynikającym z ustaleń tego aktu, w tym – z zastrzeżeniem wyjątków ustawowych – wyznaczeniu obszaru uzupełnienia zabudowy.

Niniejsze uzasadnienie sporządzono do projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat, opracowywanego na podstawie Uchwały Nr III/21/2024 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat.

Ustalenia projektu planu ogólnego opracowano na podstawie rozpoznania uwarunkowań rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Mikstat, obejmującego w szczególności:

- politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat 2026–2030, w tym w modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacjach dotyczących prowadzenia polityki przestrzennej;
- ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
- wyniki opracowania ekofizjograficznego;
- istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów;
- stan prawny zagospodarowania, w szczególności ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- występujące ograniczenia środowiskowe, kulturowe, infrastrukturalne i komunikacyjne;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe;
- wyniki przeprowadzonej procedury planistycznej, w tym złożone wnioski, stanowiska organów opiniujących i uzgadniających oraz rezultaty konsultacji społecznych.

Przyjęte rozwiązania przestrzenne stanowią rezultat kompleksowej oceny wymienionych uwarunkowań, potrzeb rozwojowych gminy oraz możliwości racjonalnego wykorzystania jej zasobów przestrzennych. Przy ich formułowaniu uwzględniono konieczność zachowania ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju, ciągłości istniejących struktur osadniczych, ochrony terenów otwartych oraz ograniczania konfliktów funkcjonalnych i nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy.

Uzasadnienie pełni funkcję wyjaśniającą i dokumentacyjną. Przedstawia przesłanki przyjętych rozstrzygnięć, sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz metodykę zastosowaną przy wyznaczaniu stref planistycznych, ustalaniu gminnych standardów urbanistycznych i określaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy. Umożliwia tym samym ocenę, czy ustalenia planu ogólnego pozostają zgodne z przepisami prawa, wynikają z rozpoznanych uwarunkowań oraz tworzą wewnętrznie spójny system gospodarowania przestrzenią gminy.

Celem uzasadnienia jest w szczególności:

- wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych w przyjętych granicach;
- przedstawienie zasad doboru profili funkcjonalnych oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;
- przedstawienie metodyki i wyników obliczeń dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów;
- wykazanie spełnienia warunków określonych w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- uzasadnienie sposobu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy;
- przedstawienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy;
- wykazanie spójności ustaleń planu ogólnego z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat 2026–2030;
- zapewnienie przejrzystości przesłanek, którymi kierowano się przy podejmowaniu rozstrzygnięć planistycznych.

Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat ma zapewnić spójne i przewidywalne ramy dalszego kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Przyjęte ustalenia służą zarówno ochronie i racjonalnemu wykorzystaniu istniejących zasobów przestrzennych, jak i stworzeniu warunków dla rozwoju zabudowy, infrastruktury technicznej, usług oraz działalności gospodarczej w sposób odpowiadający rzeczywistym potrzebom gminy, a jednocześnie respektujący ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i lokalnych uwarunkowań.

1.2. Podstawa prawna

Podstawę prawną sporządzenia i uchwalenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat, a także opracowania niniejszego uzasadnienia, stanowią w szczególności:

- **ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662**), w szczególności art. 18 ust. 2 pkt 5, zgodnie z którym uchwalanie planu ogólnego gminy należy do wyłącznej właściwości rady gminy;
- **ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538, z późn. zm.), w szczególności:**

  - art. 8h–8k, określające zasady prowadzenia partycypacji społecznej oraz dokumentowania i podsumowania konsultacji społecznych,
  - art. 13a–13g, określające charakter prawny, zakres ustaleń oraz zasady sporządzania planu ogólnego,
  - art. 13h, określający zakres części tekstowej i graficznej uzasadnienia planu ogólnego,
  - art. 13i, określający tryb sporządzenia i uchwalenia planu ogólnego,
  - art. 13m, stanowiący podstawę wydania przepisów wykonawczych dotyczących planu ogólnego,
  - art. 28 i art. 29, regulujące skutki naruszenia zasad lub trybu sporządzania planu oraz wejście w życie uchwały w sprawie planu ogólnego,
  - art. 67a–67c, określające wymagania odnoszące się do danych przestrzennych tworzonych dla aktów planowania przestrzennego;

- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania wypisów i wyrysów** (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) – określające w szczególności charakterystykę stref planistycznych, sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i chłonności terenów niezabudowanych, zasady tworzenia gminnego katalogu stref planistycznych, wymagania dotyczące danych przestrzennych oraz sposób dokumentowania prac planistycznych;
- **Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym** (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 729) – określające metodykę wyznaczania, ograniczania oraz rozszerzania granic obszaru uzupełnienia zabudowy, a także wymagania odnoszące się do wykorzystywanych danych źródłowych;
- **ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670),** w zakresie obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, uzyskania wymaganych stanowisk właściwych organów oraz zapewnienia udziału społeczeństwa;
- **Uchwała Nr III/21/2024 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat** – przesądza o przystąpieniu i zasięgu terytorialnym opracowania (cała gmina); stanowi bezpośrednią podstawę wszczęcia prac planistycznych.

Przywołane przepisy określają zarówno właściwość organów gminy, zakres normatywny planu ogólnego i jego uzasadnienia, jak również tryb prowadzenia procedury planistycznej, zasady udziału społeczeństwa, wymagania dotyczące strategicznej oceny oddziaływania na środowisko oraz standardy sporządzania i dokumentowania danych przestrzennych.

1.3. Zakres opracowania

Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych, zgodnie z Uchwałą Nr III/21/2024 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat, z uwzględnieniem ustawowych wyłączeń wynikających z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakresem planu objęto zarówno tereny zabudowane i zurbanizowane, jak również tereny rolnicze, leśne, wody, tereny otwarte oraz obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Objęcie planem całego obszaru gminy umożliwia kompleksowe rozpoznanie i wzajemne wyważenie potrzeb rozwojowych, uwarunkowań przestrzennych oraz ograniczeń środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

Zakres normatywny Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat wynika z art. 13a–13g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych wydanych na podstawie tej ustawy. W planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, natomiast fakultatywnie mogą zostać wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Ujęcie terytorium Miasta i Gminy Mikstat w pełnym zakresie pozwala na:
- objęcie jednolitymi zasadami całego układu funkcjonalno-przestrzennego gminy;
- uwzględnienie obszarów i elementów środowiska wymagających ochrony oraz ograniczeń wynikających z uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych, w tym w szczególności Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska” (w zachodniej i środkowej części gminy), a także użytków ekologicznych i pomników przyrody;
- zapewnienie spójności ustaleń planu ogólnego z kierunkami rozwoju wyznaczonymi w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat 2026–2030;
- wyznaczenie katalogu stref planistycznych oraz obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) w sposób obejmujący wszystkie miejscowości i tereny funkcjonalne gminy.

W projekcie Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat dokonano rozłącznego podziału obszaru gminy na następujące strefy planistyczne:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ;
- strefę usługową – SU;
- strefę gospodarczą – SP;
- strefę produkcji rolniczej – SR;
- strefę infrastrukturalną – SI;
- strefę zieleni i rekreacji – SN;
- strefę cmentarzy – SC;
- strefę górnictwa – SG;
- strefę otwartą – SO;
- strefę komunikacyjną – SK.

W projekcie nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH. Przyjęty katalog odpowiada rzeczywistej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz rozpoznanym potrzebom jej rozwoju. Obszar objęty planem ogólnym podlega podziałowi na strefy planistyczne w sposób rozłączny, przy czym ustawa przewiduje trzynaście możliwych rodzajów stref, z których gmina wyznacza strefy występujące lub uzasadnione na jej obszarze.

Dla poszczególnych stref określono profile funkcjonalne oraz – w zakresie wymaganym przepisami – wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie

czynnej. Wartości te składają się na gminny katalog stref planistycznych, stanowiący obligatoryjny element gminnych standardów urbanistycznych.

W planie ogólnym wyznaczono również obszary uzupełnienia zabudowy. Ich granice określono zgodnie z przepisami rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, przy uwzględnieniu istniejącego układu zabudowy, lokalnych uwarunkowań przestrzennych oraz potrzeb prowadzenia racjonalnej polityki osadniczej.

Plan ogólny określa normatywne ramy dalszego prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Jego ustalenia uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a w zakresie określonym w art. 13a ust. 5 ustawy stanowią one podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan ogólny nie uchyla ani nie zmienia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz nie stanowi podstawy prawnej decyzji i czynności innych niż wyraźnie wskazane w ustawie.

W ramach opracowania przeprowadzono również analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. Obliczenia te służą wykazaniu spełnienia warunków określonych w art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ostateczne wyniki obliczeń oraz ich porównanie przedstawiono w dalszej części uzasadnienia.

Ustalenia planu ogólnego określono z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy, obejmujących w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju, ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa, uwarunkowania środowiskowe, kulturowe, rolnicze i geologiczne, rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacje audytu krajobrazowego, wyniki opracowania ekofizjograficznego oraz zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Sposób uwzględnienia poszczególnych uwarunkowań przedstawiono szczegółowo w rozdziale 5 uzasadnienia.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządzono uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa wyjaśnia przyczyny przyjętych rozstrzygnięć dotyczących stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz przedstawia sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Część graficzna prezentuje dane przestrzenne planu ogólnego, granice działek ewidencyjnych oraz przestrzenne rozmieszczenie uwarunkowań uwzględnionych przy sporządzaniu projektu.

Plan ogólny sporządzono w postaci danych przestrzennych, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych. Przyjęta forma zapewnia jednoznaczne określenie granic stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz umożliwia ich udostępnianie i wykorzystywanie w systemach informacji przestrzennej.

1.4. Procedura opracowania planu ogólnego

Procedura sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat została przeprowadzona zgodnie z art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.). Procedurę wszczęto na

podstawie Uchwały Nr III/21/2024 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat.

W ramach procedury wykonano kolejno następujące czynności planistyczne:

- ogłoszono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat oraz umożliwiono zainteresowanym składanie wniosków do projektu w terminie od dnia 26 listopada 2024 r. do dnia 20 grudnia 2024 r.;
- przeanalizowano złożone wnioski, a następnie sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko, a także udostępniono wymagane dokumenty w Biuletynie Informacji Publicznej;
- wystąpiono do właściwych organów i instytucji o wydanie wymaganych prawem opinii oraz dokonanie uzgodnień projektu planu ogólnego;
- przeanalizowano uzyskane opinie i uzgodnienia oraz wprowadzono do projektu planu ogólnego wynikające z nich niezbędne zmiany i korekty;
- przeprowadzono konsultacje społeczne projektu planu ogólnego w terminie od 9 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r., w formach określonych w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji,
- przeanalizowano uwagi zgłoszone w toku konsultacji społecznych, sporządzono raport podsumowujący ich przebieg oraz wprowadzono do projektu zmiany wynikające ze sposobu rozpatrzenia uwag;
- przedłożono Radzie Miejskiej w Mikstacie projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko, raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych oraz pozostałą dokumentacją prac planistycznych, celem uchwalenia planu ogólnego.

Ważną częścią każdej procedury planistycznej według nowych zasad określonych w ustawie jest partycypacja społeczna (Rozdział 1a), dlatego też na gminę nałożono szereg obowiązków, w tym konieczność prowadzenia nie tylko akcji informacyjnej i edukacyjnej w zakresie planowania przestrzennego, ale również aktywnego włączania interesariuszy poprzez umożliwienie wypowiadania się, składania wniosków, uczestnictwa w konsultacjach społecznych. Istotnym elementem nowych zasad jest również udostępnienie wszystkich wersji opracowywanych dokumentów w Biuletynie Informacji Publicznej już na wczesnym etapie procedury tj. z chwilą wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego, co zostało spełnione.

Ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat nastąpiło w dniu 9 czerwca 2026 r. Konsultacje społeczne prowadzono w okresie od 9 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r., w następujących formach:

- zbierania uwag do projektu planu ogólnego – w terminie od 9 czerwca 2026 r. do 10 lipca 2026 r.;
- spotkania otwartego, przeprowadzonego w dniu 2 lipca 2026 r.;
- dyżurów projektanta, przeprowadzonych w dniach 25 czerwca i 2 lipca 2026 r.

Formy, miejsca oraz terminy konsultacji określono w sposób zapewniający możliwość zapoznania się z projektem planu ogólnego, uzyskania wyjaśnień dotyczących przyjętych rozwiązań oraz przedstawienia przez interesariuszy stanowisk i uwag. Z przeprowadzonych czynności konsultacyjnych sporządzono wymagane protokoły.

W ramach konsultacji społecznych zgłoszono łącznie 78 uwag. Każda z uwag została przeanalizowana indywidualnie, z uwzględnieniem jej przedmiotu, lokalizacji, istniejącego i planowanego sposobu zagospodarowania terenu, uwarunkowań prawnych i przestrzennych, zasad wyznaczania stref planistycznych i obszarów uzupełnienia zabudowy oraz konieczności zachowania spójności całego projektu planu ogólnego.

Szczegółowy przebieg konsultacji społecznych, treść zgłoszonych uwag, propozycje ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem oraz protokoły z poszczególnych form konsultacji przedstawiono w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych. W następstwie przeprowadzonych konsultacji do projektu planu ogólnego wprowadzono zmiany wynikające z uwzględnionych uwag oraz dokonanej oceny zgłoszonych postulatów.

Równolegle z procedurą planistyczną przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko. Obejmowała ona w szczególności sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko, poddanie projektu planu ogólnego wraz z prognozą opiniowaniu przez właściwe organy, zapewnienie udziału społeczeństwa oraz uwzględnienie w projekcie ustaleń i wniosków wynikających z przeprowadzonej oceny. Projekt planu ogólnego należy do dokumentów, dla których obowiązek przeprowadzenia strategicznej oceny może wynikać z art. 46 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, jeżeli wyznacza ramy późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Dokumentowanie prac planistycznych prowadzono zgodnie z wymaganiami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., w tym w zakresie udostępniania kolejnych wersji dokumentów w BIP (docelowo w Rejestrze Urbanistycznym) na etapach przewidzianych ustawą. Zapewniono możliwość zapoznania się z dokumentacją oraz udział interesariuszy w trybach przewidzianych w rozdziale 1a u.p.z.p.

1.5. Stan zagospodarowania – relacja do obowiązujących MPZP

Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat sporządzono dla obszaru gminy charakteryzującego się niewielkim i przestrzennie rozproszonym pokryciem miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze gminy obowiązuje osiem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących łącznie około 281,04 ha, co stanowi około 3,2% jej powierzchni. Pozostała część gminy nie jest objęta ustaleniami planów miejscowych.

Plan ogólny nie uchyla, nie zmienia ani nie zastępuje obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Plany te zachowują moc i pozostają podstawą ustalania przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów znajdujących się w ich granicach. Ustalenia planu ogólnego będą natomiast uwzględniane przy sporządzaniu nowych planów miejscowych oraz zmian planów obowiązujących, w zakresie i na zasadach określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przy sporządzaniu planu ogólnego przeanalizowano ustalenia obowiązujących planów miejscowych jako element istniejącego stanu prawnego zagospodarowania. Przyjęto zasadę zachowania ciągłości dotychczasowych rozstrzygnięć planistycznych w takim zakresie, w jakim pozostają one aktualne, odpowiadają rozpoznanym uwarunkowaniom przestrzennym oraz mogą zostać prawidłowo odwzorowane w systemie stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych.

Na obszarze gminy Mikstat obowiązują w szczególności następujące akty prawa miejscowego:

- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mikstat nr XXV/164/2002 z dnia 7 lutego 2002 r.,

- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Mikstat - dla działek 2063/1, 2063/2, 2065/4, 2073, 2074, położonych w obrębie geodezyjnym Mikstat nr X/60/2011 z dnia 27 września 2011 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 410/13, 416/2, 417, 418, 419, 420, 421/1 w Kaliszkowicach Ołobockich nr XXIX/194/2002 z dnia 10 października 2002 r.
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Mikstat nr XXV/165/2002 z dnia 7 lutego 2002 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstat dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych: 1491, 1492, 1493/2 nr XXXV/230/2014 z dnia 19 września 2014 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części wsi Kaliszkowice Ołobockie, gmina Mikstat nr XXXII/203/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3 nr XXX/187/2017 z dnia 20 października 2017 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych: 1125, 1126, 1123/1, nr XXII/156/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r.

Z zestawienia obowiązujących MPZP wynika, że pokrycie planami miejscowymi w gminie Mikstat ma charakter wyraźnie punktowy i skoncentrowany w granicach miasta. Spośród 8 obowiązujących planów zasadnicza część dotyczy miasta Mikstat (plan podstawowy dla miasta, plan dla centrum oraz kolejne zmiany/ustalenia szczegółowe dla wybranych działek i fragmentów miasta), co oznacza, że instrument planowania miejscowego był dotychczas wykorzystywany przede wszystkim do regulacji zagospodarowania terenów miejskich oraz do rozwiązywania szczegółowych potrzeb inwestycyjnych na konkretnych obszarach.

Na obszarze wiejskim gminy obowiązuje MPZP dla terenu działek nr 410/13, 416/2, 417, 418, 419, 420, 421/1 w Kaliszkowicach Ołobockich – który jest jedynym planem sporządzonym poza obszarem miasta. Plan ten obejmuje funkcje związane z zabudową produkcyjną oraz terenami infrastruktury, a zatem ma charakter celowy i funkcjonalnie wyspecjalizowany, nie stanowiąc narzędzia kompleksowego kształtowania struktury osadniczej wsi.

Jednocześnie plan dla miasta Mikstat ma charakter bardziej złożony i obejmuje różne funkcje istniejące i planowane na terenie miasta, w tym typowe dla ośrodka miejskiego przeznaczenia mieszkaniowe, usługowe, komunikacyjne oraz towarzyszące (w układzie dostosowanym do miejskiej struktury funkcjonalno-przestrzennej).

Układ obowiązujących MPZP potwierdza zatem istotną dysproporcję pomiędzy obszarem miasta, dla którego ukształtowano wielofunkcyjne regulacje planistyczne, a pozostałą częścią gminy, gdzie planowanie miejscowe ma charakter incydentalny i wyspecjalizowany. W odniesieniu do terenów nieobjętych MPZP podstawowe znaczenie dla kształtowania zagospodarowania miały dotychczas rozstrzygnięcia podejmowane w trybach administracyjnych.

Przyjęty podział na strefy planistyczne uwzględnia istniejące ustalenia planów miejscowych, a jednocześnie porządkuje politykę przestrzenną na obszarach dotychczas nimi nieobjętych. Rozwiązanie to zapewnia ciągłość planowania przestrzennego, nie naruszając mocy obowiązujących

MPZP, oraz tworzy podstawę do sukcesywnego sporządzania nowych planów miejscowych i zmian planów istniejących, zgodnie z ustaleniami planu ogólnego.

2. 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

2.1. Zasady i przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Ustalenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat obejmują rozłączny podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych. Dla poszczególnych stref określono profile funkcjonalne oraz, w zakresie wymaganym lub dopuszczonym przepisami ustawy, graniczne wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wyznaczenie stref planistycznych służy uporządkowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta i Gminy Mikstat oraz ustanowieniu spójnych ram dla dalszego prowadzenia polityki przestrzennej. Ma to szczególne znaczenie z uwagi na niewielki stopień pokrycia gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz znaczącą rolę indywidualnych decyzji administracyjnych w dotychczasowym kształtowaniu zabudowy.

Wyznaczenie stref planistycznych w projekcie Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat dokonano w oparciu o:

- diagnozę aktualnego stanu zagospodarowania i procesów inwestycyjnych, w tym stopnia pokrycia MPZP i danych o decyzjach WZ;
- Strategię Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat 2026–2030, jako dokument wyznaczający kierunki rozwoju, w tym w wymiarze przestrzennym (plan ogólny powinien pozostawać z nią spójny);
- ustalenia obowiązujących MPZP – jako element stanu prawnego zagospodarowania wymagający zachowania ciągłości i spójności w dalszych działaniach planistycznych;
- opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla potrzeb projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat, stanowiące podstawę rozpoznania uwarunkowań środowiskowych dla kierunków zagospodarowania;
- wyniki delimitacji obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- materiał z procedury planistycznej, w tym wnioski oraz rezultaty opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, jako źródło identyfikacji potrzeb i konfliktów przestrzennych (art. 13i u.p.z.p.)
- uwarunkowania środowiskowych i rolnych oraz układu infrastruktury technicznej i drogowej.

Podział na strefy ma na celu:

- uporządkowanie gospodarki przestrzennej przy dominującym braku pokrycia MPZP,
- koncentrację rozwoju w logicznych korytarzach dostępności (ciągi osadnicze przy drogach publicznych) oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy,
- zachowanie i wzmocnienie ładu przestrzennego oraz ochronę wartości środowiskowych i rolnych,
- zwiększeniu przewidywalności rozstrzygnięć planistycznych poprzez wprowadzenie jednolitych profili funkcjonalnych i parametrów zabudowy w katalogu stref (ramy dla przyszłych MPZP oraz punkt odniesienia dla polityki przestrzennej gminy);
- zapewnieniu spójności ustaleń planu ogólnego z kierunkami rozwoju gminy oraz z dotychczasowym stanem prawnym zagospodarowania, w tym z obowiązującymi MPZP, które zachowują moc i pozostają podstawą rozstrzygnięć na obszarach nimi objętych.

Należy podkreślić, że ustalenia planu ogólnego w zakresie profili funkcjonalnych i parametrów stref planistycznych mają charakter ramowy, a zarazem normatywny. Wyznaczają one dopuszczalne granice kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące podstawę dalszych rozstrzygnięć podejmowanych zarówno w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i – w zakresie określonym przepisami ustawy – w postępowaniach dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania określane są odpowiednio w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo w indywidualnych decyzjach o warunkach zabudowy, z zachowaniem zgodności z ustaleniami planu ogólnego oraz pozostałymi przesłankami wynikającymi z przepisów prawa.

Należy podkreślić, że ustalenia planu ogólnego w zakresie profili funkcjonalnych i parametrów stref planistycznych mają charakter ramowy, a zarazem normatywny. Wyznaczają dopuszczalne granice kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiące podstawę dalszych rozstrzygnięć podejmowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz – w zakresie określonym przepisami ustawy – w postępowaniach dotyczących wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Nazwa strefy planistycznej wskazuje jej zasadniczy typ funkcjonalny, nie oznacza jednak, że funkcja wymieniona w nazwie strefy musi występować na całym jej obszarze, stanowić funkcję wyłączną albo każdorazowo współwystępować z pozostałymi funkcjami. Profil funkcjonalny każdej strefy obejmuje tereny określone w profilu podstawowym, a ponadto może obejmować wybrane dla danej strefy tereny należące do profilu dodatkowego. Poszczególne funkcje dopuszczone w profilu funkcjonalnym mogą współwystępować, tworząc strukturę wielofunkcyjną albo zostać ustalone samodzielnie, stosownie do lokalnych uwarunkowań oraz przedmiotu późniejszego rozstrzygnięcia planistycznego lub administracyjnego.

Szczegółowe przeznaczenie terenu, wzajemne relacje pomiędzy funkcjami oraz zasady zagospodarowania i zabudowy określane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo – na obszarach nieobjętych planem miejscowym i w zakresie dopuszczonym ustawą – w decyzjach o warunkach zabudowy. Rozstrzygnięcia te muszą pozostawać zgodne z profilem funkcjonalnym oraz parametrami właściwej strefy planistycznej, a także spełniać pozostałe wymagania wynikające z przepisów prawa.

Strefy planistyczne wyznaczono w sposób rozłączny. Profil dodatkowy określono indywidualnie dla poszczególnych stref, stosownie do ich lokalnych uwarunkowań i przyjętych kierunków polityki przestrzennej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefa Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczono na obszarze Miasta i Gminy Mikstat przede wszystkim w lokalizacjach, w których występuje istniejąca zabudowa wielorodzinna, a także na terenach, dla których możliwość realizacji takiej zabudowy wynika z ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ograniczonym zakresie granice strefy zweryfikowano również w odniesieniu do wniosków złożonych w toku procedury planistycznej, dotyczących rozwoju zabudowy wielorodzinnej. Każdy z tych przypadków poddano indywidualnej ocenie z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, relacji z terenami sąsiednimi oraz spójności z przyjętym modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Strefy SW skoncentrowano w obszarach o charakterze miejskim, powiązanych z istniejącym układem drogowym, wyposażonych lub możliwych do wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz

posiadających dostęp do usług publicznych, usług komercyjnych i przestrzeni publicznych. Przyjęty sposób rozmieszczenia stref służy racjonalnemu wykorzystaniu terenów już zurbanizowanych oraz przeciwdziała powstawaniu izolowanych zespołów zabudowy wielorodzinnej poza zwartą strukturą miasta.

Wyznaczenie strefy SW ma na celu koncentrację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarach już zurbanizowanych, w sposób zapewniający:

- efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej oraz ograniczenie presji na rozbudowę sieci na terenach o rozproszonej zabudowie;
- kształtowanie zwartych struktur przestrzennych sprzyjających spójności funkcjonalnej i ograniczaniu kosztów obsługi rozwoju przez gminę;
- porządkowanie struktury osadniczej poprzez lokowanie zabudowy o większej intensywności w miejscach, gdzie jest to racjonalne przestrzennie i komunikacyjnie;
- zwiększenie przewidywalności zasad zagospodarowania poprzez wprowadzenie jasnych ram parametrów zabudowy w obszarach, gdzie dopuszcza się rozwój mieszkalnictwa wielorodzinnego
- ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz minimalizację kosztów publicznych rozbudowy sieci,
- kształtowanie zwartych struktur przestrzennych sprzyjających spójności funkcjonalnej gminy,
- poprawę dostępności mieszkań w gminie, w szczególności w rejonach o rosnących potrzebach mieszkaniowych.

Wielofunkcyjny charakter stref SW umożliwia kształtowanie zarówno terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jak i innych funkcji właściwych dla miejskiej struktury przestrzennej, w szczególności funkcji usługowych. Funkcje te mogą współwystępować albo być realizowane samodzielnie, stosownie do szczegółowych rozstrzygnięć przyjmowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub decyzjach o warunkach zabudowy. Jednocześnie strefa SW – z uwagi na swój charakter – została zastosowana selektywnie jako narzędzie koncentracji zabudowy wielorodzinnej w lokalizacjach już zurbanizowanych lub wyraźnie predysponowanych do takiej intensyfikacji, bez generowania rozproszenia i konfliktów przestrzennych.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) stanowi jeden z podstawowych elementów struktury osadniczej Miasta i Gminy Mikstat. Wyznaczono ją przede wszystkim na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na obszarach przeznaczonych na ten cel w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, w zakresie uzasadnionym istniejącym układem osadniczym i wynikami analiz bilansowych. Jej celem jest utrwalenie i uporządkowanie dominującej formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapewnienie warunków dla stopniowego rozwoju zabudowy oraz ograniczenie presji na tereny otwarte poprzez koncentrację rozwoju w obszarach, gdzie jest on funkcjonalnie i technicznie uzasadniony.

Wnioski złożone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego oraz uwagi zgłoszone w toku konsultacji społecznych, dotyczące objęcia nieruchomości strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, poddano indywidualnej analizie. Możliwość uwzględnienia postulowanego kierunku zagospodarowania oceniano każdorazowo z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, ciągłości zabudowy, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej, wyników delimitacji obszarów uzupełnienia zabudowy, bilansu terenów mieszkaniowych oraz występujących ograniczeń środowiskowych, rolnych, leśnych i technicznych.

Postulaty uwzględniano w zakresie, w jakim nie prowadziły do tworzenia izolowanych enklaw lub nieuzasadnionego wydłużania pasm zabudowy, naruszania zwartych kompleksów rolnych i leśnych ani obejmowania zabudową terenów nieposiadających odpowiednich predyspozycji przestrzennych.

Strefa SJ pełni jedną z funkcji bazowych dla całego systemu osadniczego gminy – odpowiada za jego spójność, ciągłość i równomierne rozmieszczenie funkcji mieszkaniowych. Jej delimitacja została przeprowadzona z uwzględnieniem następujących zasad:

- racjonalne wykorzystanie terenów już zabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie,
- zachowanie ciągłości urbanistycznej i czytelnych granic strefy, co do zasady w powiązaniu z istniejącą zabudową i układem dróg publicznych,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy poza obszarami, w których uzupełnienie jest uzasadnione (OUZ), tak aby rozwój miał charakter porządkujący, a nie ekstensywny,
- zachowania skali, intensywności i charakteru zabudowy właściwych dla miejskich i wiejskich układów osadniczych występujących na obszarze gminy,
- poszanowanie funkcji rolniczej i terenów otwartych, z uwzględnieniem lokalnego zróżnicowania jakości gleb (w tym wskazania, że lepsze gleby występują m.in. w okolicach Kotłowa i Mikstatu),
- uwzględnienie ograniczeń wynikających z form ochrony przyrody występujących na terenie gminy (m.in. obszar chronionego krajobrazu oraz użytki ekologiczne i pomniki przyrody),
- uwzględnienie ograniczeń technicznych i bezpieczeństwa, w tym związanych z przebiegiem linii elektroenergetycznych (pasy technologiczne) oraz pasem komunikacji teleradiowej, które wpływają na dopuszczalny sposób zagospodarowania.

Wielofunkcyjny charakter stref SJ umożliwia kształtowanie nie tylko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lecz również innych funkcji dopuszczonych w profilu funkcjonalnym właściwym dla danej strefy. Funkcje te mogą współwystępować z zabudową mieszkaniową albo zostać ustalone samodzielnie w późniejszych rozstrzygnięciach planistycznych lub administracyjnych, zgodnie z zasadami przedstawionymi w części ogólnej niniejszego punktu.

Strefa SJ współtworzy spójny system przestrzenny gminy, pozostając w funkcjonalnym powiązaniu ze strefami usługowymi (SU), które zapewniają obsługę codziennych potrzeb mieszkańców, z rekreacyjnymi (SN), które stanowią jej naturalne zaplecze przestrzenne, oraz z siecią komunikacyjną (SK), umożliwiającą sprawne powiązania transportowe pomiędzy poszczególnymi miejscowościami.

Strefa SJ przyczynia się do racjonalnego wykorzystania istniejących zasobów przestrzennych, zapewniając ciągłość i porządek w rozwoju zabudowy. Umożliwia uporządkowanie procesów inwestycyjnych poprzez jednoznaczne wskazanie obszarów przeznaczonych pod rozwój, co zwiększa przewidywalność decyzji planistycznych i administracyjnych. Jednocześnie strefa ta ogranicza presję inwestycyjną na tereny rolnicze, chroniąc grunty wysokiej klasy bonitacyjnej i utrwalony krajobraz wiejski. Dzięki swoim ustaleniom strefa SJ sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego i charakteru ruralistycznego gminy, a zarazem zwiększa dostępność terenów budowlanych w sposób zgodny z zasadą zrównoważonego rozwoju, łącząc potrzeby mieszkaniowe mieszkańców z ochroną środowiska i racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) obejmuje tereny o utrwalonym rolniczym charakterze, w których podstawową formą użytkowania przestrzeni pozostaje gospodarstwo rolne wraz z zabudową mieszkalną, gospodarczą i – w zależności od profilu gospodarstwa – inwentarską. Wyznaczenie strefy SZ odpowiada potrzebie zachowania i uporządkowania tej części struktury osadniczej gminy, która jest funkcjonalnie powiązana z użytkowaniem rolniczym, a jednocześnie

wymaga czytelnych ram dla dalszych przekształceń (rozbudowa, modernizacja, dostosowanie do wymogów technologicznych i środowiskowych). Włączenie do strefy SZ – w zakresie uzasadnionym stanem faktycznym i kryteriami planistycznymi – terenów sygnalizowanych w toku procedury (np. przez właścicieli gospodarstw) pozwala na dostosowanie ustaleń planu do realnych potrzeb użytkowników przestrzeni, bez kreowania rozproszonej zabudowy oderwanej od funkcji rolniczej.

Przy wyznaczaniu stref SZ uwzględniono utrwalony na obszarze Miasta i Gminy Mikstat sposób zagospodarowania siedlisk rolniczych, oparty na funkcjonalnym powiązaniu zabudowy mieszkaniowej z budynkami gospodarczymi, inwentarskimi, magazynowymi oraz innymi obiektami służącymi prowadzeniu działalności rolniczej. W ramach jednego gospodarstwa rolnego występuje co do zasady jeden budynek mieszkalny, a jedynie wyjątkowo dwa budynki mieszkalne. Funkcja mieszkaniowa ma zatem w obrębie siedliska charakter ograniczony i pozostaje bezpośrednio związana z funkcjonowaniem gospodarstwa rolnego, co odróżnia sposób zagospodarowania strefy SZ od zabudowy występującej w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ). Uwarunkowanie to uwzględniono przy określaniu chłonności terenów niezabudowanych w strefach SZ.

Strefami SZ objęto zarówno istniejące siedliska zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych, jak i siedliska położone w głębi działek rolnych. Granice stref określono z uwzględnieniem rzeczywistego sposobu zagospodarowania, funkcjonalnego związku zabudowy z prowadzonym gospodarstwem rolnym, dostępności komunikacyjnej oraz potrzeby przeciwdziałania dalszemu, nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy w przestrzeni rolniczej.

Dopuszczalną intensywność i gabaryty zabudowy w strefie SZ określono w granicach zapewniających zachowanie rolniczego charakteru krajobrazu oraz bezpieczeństwo i czytelność zagospodarowania.

Ustalenia strefy SZ mają charakter ramowy i normatywny. Ich uszczegółowienie następować będzie odpowiednio w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo – na obszarach nieobjętych planem miejscowym i w zakresie dopuszczonym przepisami ustawy – w decyzjach o warunkach zabudowy. Rozstrzygnięcia te powinny pozostawać zgodne z profilem funkcjonalnym i parametrami właściwej strefy planistycznej oraz spełniać pozostałe warunki wynikające z przepisów prawa.

Wyznaczenie strefy SZ służy w szczególności:

- zachowaniu istniejących siedlisk rolniczych oraz zapewnienie możliwości ich racjonalnej modernizacji, rozbudowy i przekształcania, odpowiednio do potrzeb prowadzonej działalności rolniczej;
- zachowaniu ciągłości funkcjonalnej terenów rolnych poprzez powiązanie siedlisk z ich zapleczem użytkowania rolniczego;
- ograniczeniu presji na wprowadzanie zabudowy w terenach otwartych poprzez koncentrację dopuszczalnych przekształceń w obrębie istniejących i logicznie uzasadnionych układów siedliskowych;
- utrzymaniu czytelnych granic pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami produkcji rolnej oraz ochronie krajobrazu rolniczego jako elementu tożsamości przestrzennej gminy.

Takie kształtowanie zabudowy w strefie SZ sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego, czytelności układów ruralistycznych oraz ochronie otwartych panoram krajobrazowych. Zakłada się modernizację i rozbudowę istniejących siedlisk rolnych, o ile nie powoduje to kolizji z terenami rolnymi wysokiej klasy bonitacyjnej ani nie prowadzi do nadmiernej fragmentacji przestrzeni. Zakłada się, iż zabudowa towarzysząca, taka jak obiekty usługowe, może być lokalizowana jako funkcja uzupełniająca, pod warunkiem zachowania integralności funkcji rolniczej siedliska i nienaruszania krajobrazu otwartego.

Strefy SZ pozostają funkcjonalnie powiązane ze strefami produkcji rolniczej (SR) oraz strefami otwartymi (SO). Strefa SZ obejmuje przede wszystkim tereny zabudowanych siedlisk i ich bezpośredniego zaplecza, natomiast strefa SR służy lokalizacji i rozwojowi działalności produkcyjnej związanej z rolnictwem, wymagającej odpowiednich obiektów i urządzeń. Pozostałe grunty rolne, na których nie zachodzi potrzeba dopuszczenia zabudowy, zostały zasadniczo zaliczone do strefy otwartej.

Takie rozgraniczenie pozwala zachować spójność przestrzeni rolniczej, obejmującej istniejące siedliska, obiekty produkcji rolniczej oraz rozległe tereny użytkowane rolniczo, a jednocześnie zapobiega utożsamianiu rolniczego sposobu użytkowania gruntu z automatyczną możliwością realizacji nowej zabudowy zagrodowej.

Podsumowując, strefy SZ wyznaczono jako element porządkujący istniejącą strukturę osadniczo-rolną Miasta i Gminy Mikstat, a nie jako ogólną rezerwę terenów pod nową zabudowę mieszkaniową. Ich granice odpowiadają przede wszystkim rzeczywistemu rozmieszczeniu siedlisk rolniczych, funkcjonalnym powiązaniom zabudowy z prowadzonymi gospodarstwami oraz potrzebie zapewnienia możliwości ich dalszego funkcjonowania, modernizacji i racjonalnego rozwoju. Przyjęte rozwiązanie uwzględnia specyfikę zabudowy zagrodowej, w której funkcja mieszkaniowa ma charakter ograniczony i pozostaje podporządkowana funkcji gospodarstwa rolnego, co znajduje odzwierciedlenie również w sposobie określania chłonności tych terenów.

Jednocześnie rozgraniczenie stref SZ, SR i SO pozwala odróżnić tereny istniejących siedlisk od obszarów przeznaczonych dla bardziej wyspecjalizowanej produkcji rolniczej oraz od gruntów rolnych i terenów otwartych, na których nie zachodzi potrzeba dopuszczenia nowej zabudowy. W konsekwencji samo rolnicze użytkowanie gruntu ani jego przynależność do gospodarstwa rolnego nie zostały utożsamione z automatyczną możliwością realizacji zabudowy zagrodowej. Tak ukształtowany układ stref zapewnia możliwość rozwoju gospodarstw w miejscach przestrzennie uzasadnionych, a zarazem ogranicza dalsze rozpraszanie zabudowy, fragmentację przestrzeni rolniczej i powstawanie konfliktów funkcjonalnych.

Strefa usługowa (SU)

Strefa usługowa (SU) obejmuje tereny przeznaczone pod rozwój działalności usługowej, handlowej i społecznej o znaczeniu lokalnym, a w wybranych lokalizacjach także ponadlokalnym. Jej wyznaczenie ma na celu zapewnienie mieszkańcom Miasta i Gminy Mikstat dostępu do usług publicznych i komercyjnych, przy jednoczesnym racjonalnym rozmieszczeniu tych funkcji w strukturze osadniczej gminy, w szczególności w powiązaniu z głównymi koncentracjami zabudowy mieszkaniowej oraz z podstawowymi ciągami komunikacyjnymi.

Celem wyznaczenia strefy SU jest utrwalenie i uporządkowanie istniejących funkcji usługowych oraz wskazanie terenów, na których ich dalszy rozwój jest uzasadniony przestrzennie i funkcjonalnie. Strefę wyznaczono przede wszystkim:

- w miejscach, gdzie usługi już występują i pełnią funkcje obsługi mieszkańców,
- na terenach, dla których dopuszczenie usług wynika z ustaleń obowiązujących MPZP,
- oraz w lokalizacjach sygnalizowanych w toku procedury planistycznej przez właścicieli nieruchomości i podmioty gospodarcze – po weryfikacji pod kątem spójności z przyjętym układem funkcjonalno-przestrzennym oraz zasadami ładu przestrzennego.

Zabudowa usługowa w gminie Mikstat obejmuje zarówno usługi publiczne (m.in. administracja, oświata, kultura, ochrona zdrowia i bezpieczeństwo), jak i usługi komercyjne (handel, gastronomia, rzemiosło, drobna przedsiębiorczość i inne usługi towarzyszące). Rozmieszczenie strefy SU zostało skoordynowane z układem stref mieszkaniowych (SJ, SW) oraz zagrodowych (SZ) w taki sposób, aby

tworzyły one spójny system funkcjonalny: usługi koncentrują się w miejscach najlepiej predysponowanych do obsługi mieszkańców, przy jednoczesnym ograniczeniu konfliktów sąsiedzkich oraz nadmiernej uciążliwości.

Zabudowa w strefie SU powinna charakteryzować się ładem kompozycyjnym, czytelną organizacją przestrzeni oraz dostosowaniem do otoczenia – zwłaszcza w strefach śródmiejskich i w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Zakłada się lokalizację obiektów usługowych, handlowych, gastronomicznych, administracyjnych oraz społecznych, przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa, ochrony środowiska oraz racjonalnego kształtowania przestrzeni publicznych.

Kształtowanie zabudowy w strefie SU powinno sprzyjać tworzeniu atrakcyjnych i funkcjonalnych przestrzeni publicznych – w tym dojść pieszych, terenów zieleni urządzonej, miejsc postojowych oraz czytelnych powiązań z układem komunikacyjnym (SK). W obszarach o funkcjach centralnych zakłada się wzmacnianie jakości przestrzeni publicznych oraz reprezentacyjnego charakteru miejsc pełniących funkcję obsługi mieszkańców.

Takie ujęcie strefy SU zapewnia warunki dla równomiernego rozwoju usług, wzmacnia samowystarczalność gminy w zakresie podstawowej obsługi mieszkańców oraz ogranicza konieczność realizacji codziennych potrzeb poza jej obszarem, przy zachowaniu spójności ustaleń planu ogólnego z przyjętym modelem funkcjonalno-przestrzennym gminy.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Na obszarze gminy Mikstat nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego. Decyzja ta wynika z charakteru gminy o dominującym wiejskim układzie osadniczym, braku istniejących terenów oraz zapotrzebowania na tego typu funkcję. Dotychczasowe analizy uwarunkowań przestrzennych i społeczno-gospodarczych nie wykazały potrzeby lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego na obszarze gminy.

Strefa gospodarcza (SP)

Strefa gospodarcza (SP) obejmuje tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą (w szczególności produkcyjną, składową, magazynową, logistyczną oraz towarzyszące jej usługi), stanowiące potencjał rozwojowy Miasta i Gminy Mikstat w zakresie przedsiębiorczości i tworzenia miejsc pracy. Wyznaczenie strefy SP służy uporządkowaniu lokalizacji działalności gospodarczej w sposób zapewniający czytelność struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, przy jednoczesnym ograniczeniu konfliktów z terenami mieszkaniowymi i zagrodowymi oraz racjonalnym wykorzystaniu infrastruktury.

W gminie Mikstat – przy niskim stopniu pokrycia planami miejscowymi i ich punktowym charakterze – strefy gospodarcze wyznaczono w oparciu o:

- zachowanie warunków dla funkcjonowania, modernizacji i rozwoju istniejących podmiotów gospodarczych,
- tereny, dla których kierunek gospodarczy wynika z ustaleń obowiązujących MPZP (tam, gdzie takie ustalenia zostały przyjęte),
- zapewnieniu terenów dla rozwoju produkcji, magazynowania, składowania, logistyki i usług w lokalizacjach posiadających odpowiednie predyspozycje przestrzenne,
- wzmacnianiu lokalnej bazy gospodarczej oraz tworzeniu przestrzennych warunków dla rozwoju przedsiębiorczości i miejsc pracy,
- materiał z procedury planistycznej (wnioski i uwagi interesariuszy, w tym podmiotów gospodarczych), poddany weryfikacji pod kątem spójności z przyjętym modelem zagospodarowania oraz realności obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej.

Włączenie terenów do strefy SP stanowi wynik wyważonej oceny potrzeb rozwojowych gminy, uwzględniającej: zgodność z polityką przestrzenną gminy, możliwość zapewnienia dostępu do układu drogowego i sieci technicznych oraz konieczność minimalizowania uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej (w szczególności hałasu, emisji, wzmożonego ruchu ciężkiego i oddziaływań krajobrazowych). Z tego względu strefy SP sytuowane są co do zasady w lokalizacjach, gdzie działalność gospodarcza może funkcjonować w sposób uporządkowany i bezpieczny, w powiązaniu z głównymi ciągami komunikacyjnymi i obszarami o potencjale uzbrojenia.

Dopuszczalną intensywność i gabaryty zabudowy w strefach SP określono z uwzględnieniem charakteru istniejącej i przewidywanej działalności, wymagań technologicznych obiektów gospodarczych oraz potrzeby racjonalnego wykorzystania terenów przeznaczonych na cele inwestycyjne. Przyjęte parametry umożliwiają lokalizację obiektów o zróżnicowanej skali, nie przesądzając jednocześnie o dopuszczalności konkretnego przedsięwzięcia, która będzie podlegała ocenie na dalszych etapach procesu planistycznego i inwestycyjnego.

Ustalenia strefy SP mają charakter ramowy i normatywny. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania określane będą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast na obszarach nieobjętych planem miejscowym – w zakresie dopuszczonym przepisami ustawy – warunki realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych będą ustalane w decyzjach o warunkach zabudowy. Rozstrzygnięcia te muszą mieścić się w profilu funkcjonalnym i parametrach właściwej strefy planistycznej oraz uwzględniać pozostałe wymagania wynikające z przepisów prawa.

Strefy gospodarcze (SP) pozostają w ścisłym powiązaniu ze strefą komunikacyjną (SK), co ma zapewnić sprawną obsługę transportową działalności gospodarczej, a jednocześnie ograniczać negatywne oddziaływania na układ osadniczy. W strukturze funkcjonalnej gminy strefy SP pełnią rolę punktów koncentracji aktywności gospodarczej, współtworząc – wraz ze strefą usługową (SU) – lokalny system gospodarczy, ukierunkowany na wzmacnianie potencjału ekonomicznego gminy.

Wprowadzenie stref gospodarczych (SP) pozwala na:
- uporządkowanie istniejącej i planowanej działalności gospodarczej w skali całej gminy,
- stworzenie realnych możliwości rozwoju przedsiębiorczości w oparciu o dostępność komunikacyjną i możliwość zapewnienia uzbrojenia,
- ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny mieszkaniowe, zagrodowe i rolne poprzez koncentrację funkcji gospodarczych w przeznaczonych do tego lokalizacjach,
- racjonalne wykorzystanie przestrzeni i infrastruktury,
- wzmocnienie bazy ekonomicznej gminy i stabilności jej rozwoju.

Podsumowując, strefy SP wyznaczono jako uporządkowane obszary koncentracji działalności gospodarczej, a nie jako ogólną rezerwę terenów inwestycyjnych. Ich granice określono z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, rzeczywistych możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, a także wniosków złożonych na etapie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego oraz uwag zgłoszonych w toku konsultacji społecznych – w zakresie, w jakim ich uwzględnienie pozostawało zgodne z uwarunkowaniami przestrzennymi, środowiskowymi i funkcjonalnymi oraz nie prowadziło do powstawania nieuzasadnionych konfliktów z terenami sąsiednimi. Przyjęte rozwiązanie zapewnia warunki dla dalszego rozwoju przedsiębiorczości, jednocześnie ograniczając rozpraszanie funkcji gospodarczych oraz ryzyko kolizji z zabudową mieszkaniową, terenami rolniczymi i obszarami cennymi przyrodniczo.

Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje tereny stanowiące podstawowy zasób przestrzeni rolniczej Miasta i Gminy Mikstat, wykorzystywane do prowadzenia produkcji roślinnej i zwierzęcej oraz działalności towarzyszącej rolnictwu (w tym magazynowania płodów rolnych i obiektów niezbędnych do obsługi gospodarstw). Wyznaczenie tej strefy ma na celu zachowanie ciągłości i trwałości użytkowania rolniczego, ochronę terenów rolnych przed nadmierną urbanizacją oraz ograniczenie rozpraszania zabudowy poza obszarami, w których jej rozwój jest planistycznie uzasadniony.

Dopuszczalną intensywność i gabaryty zabudowy w strefie SR określono z uwzględnieniem wymagań technologicznych właściwych dla działalności rolniczej, konieczności zachowania odpowiednich warunków obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz potrzeby ograniczania oddziaływań na tereny sąsiednie. Przyjęte parametry tworzą ramy umożliwiające modernizację i rozwój istniejącej działalności, bez przesądzania o możliwości realizacji konkretnego zamierzenia inwestycyjnego.

Strefa SR obejmuje tereny o utrwalonym charakterze rolniczym i została wyznaczona przede wszystkim:

- ze względu na istniejące obiekty i zespoły zabudowy związane z produkcją rolniczą,
- ze względu na skalę i charakter prowadzonej działalności, w tym jej wymagania technologiczne i przestrzenne
- jako funkcjonalne otoczenie i kontynuacja terenów zabudowy zagrodowej (SZ), dla których grunty rolne stanowią naturalną bazę użytkowania,
- z uwzględnieniem logicznego układu przestrzennego terenów rolnych (ciągłość kompleksów, czytelne granice, powiązanie z siecią dróg dojazdowych do pól),
- wnioski złożone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego oraz uwagi zgłoszone w toku konsultacji społecznych.

Wnioski i uwagi dotyczące objęcia nieruchomości strefą SR poddano indywidualnej analizie. Możliwość uwzględnienia postulowanego kierunku oceniano każdorazowo w odniesieniu do rzeczywistego lub odpowiednio udokumentowanego charakteru działalności rolniczej, istniejących powiązań funkcjonalnych i komunikacyjnych, relacji z terenami sąsiednimi oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. Strefy SR wyznaczono zarówno jako funkcjonalne zaplecze istniejących gospodarstw i siedlisk, jak i jako samodzielne obszary produkcji rolniczej, których charakter nie wymaga bezpośredniego powiązania z zabudową mieszkaniową w ramach siedliska. Rozwiązanie to odpowiada zróżnicowanej strukturze rolnictwa na obszarze gminy, obejmującej gospodarstwa o różnej skali, profilu produkcji i sposobie organizacji zaplecza technicznego.

W strukturze przestrzennej gminy strefa SR pozostaje w ścisłym powiązaniu ze strefą SZ (siedliska i zabudowa związana z gospodarstwem) oraz strefami terenów otwartych (SO), które pełnią funkcje krajobrazowe i przyrodnicze. Wspólnie strefy te tworzą spójny system przestrzeni wiejskiej: od terenów zabudowanych siedliskowo, przez tereny produkcji rolnej, po obszary otwarte, co sprzyja zachowaniu czytelności układów ruralistycznych i ładu przestrzennego. Podstawowym przeznaczeniem terenów w strefie SR jest prowadzenie działalności rolniczej i hodowlanej oraz utrzymanie produkcyjnego charakteru przestrzeni wiejskiej. Strefa obejmuje obszary, na których możliwe jest prowadzenie intensywnej lub ekstensywnej gospodarki rolnej, z dopuszczeniem realizacji obiektów niezbędnych do jej obsługi.

Tak ukształtowana strefa SR umożliwia racjonalne prowadzenie i modernizację działalności rolniczej, przy jednoczesnym utrzymaniu ładu przestrzennego oraz zachowaniu rolniczego i krajobrazowego charakteru obszarów wiejskich gminy Mikstat.

Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefę infrastrukturalną (SI) wyznaczono dla wydzielonych terenów istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, mających istotne znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania Miasta i Gminy Mikstat. Objęcie tych terenów odrębną strefą planistyczną służy zachowaniu warunków eksploatacji, modernizacji i rozbudowy infrastruktury oraz ograniczaniu konfliktów z innymi sposobami zagospodarowania.

Strefami SI objęto przede wszystkim tereny obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę oraz gospodarką ściekową. System zaopatrzenia w wodę opiera się na komunalnych ujęciach wód podziemnych oraz stacjach uzdatniania wody zlokalizowanych w Mikstacie i Kaliszkowicach Ołobockich. Przy wyznaczaniu stref uwzględniono istniejący sposób zagospodarowania tych terenów, ich znaczenie dla ciągłości dostaw wody oraz ograniczenia wynikające z ustanowionych stref ochronnych ujęć.

W zakresie gospodarki ściekowej kluczowym obiektem infrastruktury jest mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Kaliszkowicach Ołobockich, zlokalizowana na działce ewidencyjnej nr 79/8, o przepustowości 240 m³ na dobę. Wyznaczenie strefy SI dla tego terenu służy utrzymaniu jego dotychczasowej funkcji oraz zachowaniu możliwości modernizacji i rozwoju obiektu, stosownie do przyszłych potrzeb związanych z rozbudową systemu kanalizacji sanitarnej.

Przy określaniu granic stref SI uwzględniono w szczególności:

- istniejący sposób zagospodarowania terenów oraz rozmieszczenie obiektów infrastruktury technicznej;
- znaczenie poszczególnych obiektów dla funkcjonowania systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz pozostałych systemów infrastrukturalnych;
- potrzebę zachowania możliwości eksploatacji, remontów, modernizacji, rozbudowy lub przebudowy istniejących obiektów i urządzeń;
- dostępność komunikacyjną niezbędną do obsługi technicznej obiektów;
- istniejące i możliwe do realizacji powiązania z sieciami infrastruktury technicznej;
- ograniczenia wynikające ze stref ochronnych, wymogów sanitarnych, bezpieczeństwa eksploatacji oraz przepisów odrębnych;
- relacje z zabudową mieszkaniową, usługową, zagrodową i innymi funkcjami wrażliwymi na potencjalne oddziaływania obiektów infrastrukturalnych;
- uwarunkowania środowiskowe, gruntowo-wodne i krajobrazowe;
- wnioski organów, instytucji i operatorów infrastruktury złożone w toku procedury sporządzania planu ogólnego oraz uwagi zgłoszone w ramach konsultacji społecznych.

Wnioski i uwagi dotyczące terenów infrastruktury technicznej poddano analizie z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb funkcjonowania i rozwoju poszczególnych systemów infrastrukturalnych. Możliwość ich uwzględnienia oceniano w odniesieniu do lokalizacji istniejących urządzeń, przydatności terenu dla określonej funkcji, możliwości jego obsługi komunikacyjnej, relacji z terenami sąsiednimi oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

Wyznaczenie strefy SI nie oznacza, że wszystkie sieci i urządzenia infrastruktury technicznej muszą zostać ujęte w granicach samodzielnej strefy infrastrukturalnej. Sieci liniowe oraz niewielkie obiekty i urządzenia służące obsłudze poszczególnych terenów mogą być realizowane również w ramach profili funkcjonalnych innych stref planistycznych, w zakresie wynikającym z gminnego katalogu stref oraz przepisów odrębnych. Odrębne strefy SI wyznaczono natomiast dla terenów, których istniejąca lub przewidywana funkcja infrastrukturalna, skala oraz znaczenie dla obsługi gminy uzasadniają ich samodzielne wyodrębnienie w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Plan ogólny nie ustanawia stref ochronnych ani ograniczeń technicznych związanych z funkcjonowaniem infrastruktury. Ograniczenia te wynikają z przepisów odrębnych, decyzji właściwych organów, norm technicznych lub zasad eksploatacji poszczególnych urządzeń. Zostały one jednak uwzględnione przy określaniu granic stref SI oraz ocenie możliwości zagospodarowania terenów położonych w ich sąsiedztwie.

Ustalenia stref SI mają charakter ramowy i normatywny. Szczegółowe przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania będą określane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, natomiast na obszarach nieobjętych planem miejscowym warunki realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych będą ustalane – stosownie do charakteru inwestycji i w zakresie dopuszczonym przepisami ustawy – w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzjach celu publicznego.

Wyznaczenie stref SI służy w szczególności:

- zachowaniu terenów niezbędnych dla funkcjonowania podstawowych systemów infrastruktury technicznej gminy;
- zapewnieniu możliwości eksploatacji, modernizacji, rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów i urządzeń;
- zabezpieczeniu przestrzennych warunków rozwoju infrastruktury odpowiednio do przyszłych potrzeb mieszkańców i podmiotów gospodarczych;
- ograniczeniu lokalizowania na terenach infrastrukturalnych funkcji mogących utrudniać eksploatację urządzeń albo prowadzić do konfliktów funkcjonalnych;
- uwzględnieniu ograniczeń sanitarnych, środowiskowych i technicznych występujących w sąsiedztwie obiektów infrastruktury;
- zwiększeniu przewidywalności działań inwestycyjnych gminy i operatorów sieci w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej;
- zapewnieniu spójności pomiędzy planowanym rozwojem zabudowy a możliwościami jej obsługi infrastrukturalnej.

Podsumowując, strefy SI wyznaczono dla terenów kluczowych obiektów infrastruktury technicznej, których zachowanie i dalszy rozwój są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Miasta i Gminy Mikstat. Ich granice określono z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, znaczenia obiektów dla obsługi mieszkańców, potrzeb modernizacyjnych i rozwojowych, ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, a także wniosków i uwag zgłoszonych w toku procedury – w zakresie, w jakim pozostawały one zgodne z rozpoznanymi uwarunkowaniami. Przyjęte rozwiązanie zabezpiecza tereny podstawowej infrastruktury, nie prowadząc jednocześnie do nieuzasadnionego obejmowania odrębnymi strefami wszystkich sieci liniowych i urządzeń technicznych występujących na obszarze gminy.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje tereny pełniące funkcje wypoczynkowe, sportowe oraz zieleni urządzonej, istotne dla jakości życia mieszkańców i kształtowania lokalnego systemu przestrzeni publicznych. Jej wyznaczenie uzasadnia zarówno istniejące zagospodarowanie (tereny sportowo-rekreacyjne i miejsca codziennej aktywności), jak i potrzeba ochrony oraz porządkowania kluczowych obszarów zieleni urządzonej w gminie.

W gminie Mikstat strefa SN obejmuje w szczególności obszary zieleni urządzonej o funkcji publicznej, w tym Park Parafialno-Miejski św. Rocha w Mikstacie (teren zieleni parkowej), stanowiący ważny element struktury rekreacyjnej miasta. Równolegle, w strukturze rekreacyjnej gminy istotną rolę odgrywają obiekty i urządzenia sportowe, w tym boiska przy szkołach podstawowych oraz boiska wielofunkcyjne zlokalizowane w Kaliszkowicach Kaliskich i Mikstacie a także infrastruktura sportowa powiązana z działalnością lokalnych klubów sportowych.

Celem wyznaczenia strefy SN jest zachowanie i wzmocnienie terenów rekreacji i zieleni publicznej, poprawa warunków środowiska zamieszkania oraz zapewnienie dostępności miejsc codziennej aktywności i wypoczynku w skali miasta i poszczególnych miejscowości. Strefa SN pełni przy tym funkcję równoważącą wobec stref mieszkaniowych i usługowych – porządkuje przestrzenie służące rekreacji, ogranicza ryzyko ich przekształcania na cele kolizyjne oraz tworzy ramy dla ich uzupełniającego rozwoju (urządzenia rekreacyjne, mała architektura, ciągi piesze i rowerowe, zieleń urządzona). Wyznaczenie tej strefy ma na celu zachowanie i utrzymanie terenów zielonych w ich podstawowej funkcji, przy jednoczesnym dopuszczeniu możliwości wzbogacenia ich o funkcje towarzyszące, takie jak usługi, które zwiększają atrakcyjność terenów i wspierają ich dostępność dla mieszkańców. Strefa SN sprzyja ochronie walorów przyrodniczych i kulturowych gminy, poprawie jakości życia mieszkańców, integracji społecznej oraz kształtowaniu zrównoważonych struktur przestrzennych.

Wyznaczenie strefy SN w planie ogólnym gminy Mikstat umożliwia:
- zachowanie i rozwój systemu zieleni publicznej i rekreacyjnej,
- poprawę jakości życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu do terenów wypoczynku,
- utrzymanie równowagi między funkcją osadniczą a środowiskową,
- wzmocnienie lokalnej tożsamości krajobrazowej i atrakcyjności turystycznej gminy,
- ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach przyrodniczo cennych.

Wyznaczenie strefy SN jest spójne z kierunkami rozwoju sformułowanymi w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat, w szczególności w zakresie porządkowania i tworzenia zespołów zieleni urządzonej, a także wykorzystania potencjału przyrodniczego do budowy oferty aktywnego spędzania czasu (sport, rekreacja, turystyka) oraz wyznaczania tras i stref rekreacji wyposażanych w infrastrukturę towarzyszącą. Strefa SN odpowiada również na potrzeby sygnalizowane w diagnozie i wnioskach mieszkańców, w których wskazywano m.in. rozwój infrastruktury rekreacyjnej i sportowej, w tym modernizację parku (plac zabaw, monitoring, alejki) oraz działania związane z obiektami sportowymi i aktywnością rekreacyjną.

W rezultacie strefa SN pełni w planie ogólnym funkcję ochronną i integrującą: zabezpiecza kluczowe tereny rekreacji i zieleni urządzonej, poprawia standard przestrzeni publicznych oraz wzmacnia lokalny system zieleni, tworząc jednocześnie ramy dla rozwoju rekreacji i sportu w sposób uporządkowany, dostępny i zgodny z kierunkami rozwoju gminy.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarzy (SC) została wyznaczona na terenach istniejących nekropolii – zarówno czynnych, jak i nieczynnych – zlokalizowanych na obszarze Miasta i Gminy Mikstat. Obejmuje ona cmentarze wraz z ich otoczeniem funkcjonalnym (w tym powiązaniami komunikacyjnymi), technicznym oraz krajobrazowym, niezbędnym dla zachowania czytelności i trwałości tej funkcji.

Na terenie gminy Mikstat występuje 5 cmentarzy rzymsko-katolickich: w Mikstacie (1 czynny), Kaliszkowicach Kaliskich (1 czynny), Kotłowie (2 – w tym 1 czynny i 1 nieczynny) oraz Przedborowie (1 czynny). Ponadto w Kaliszkowicach Kaliskich znajduje się cmentarz ewangelicki, a w Mikstacie-Pustkowiu wskazano cmentarz żydowski.

Wyznaczenie strefy SC ma na celu zapewnienie trwałości funkcji cmentarnej, uporządkowanie zasad zagospodarowania tego obszaru oraz ochronę terenów sąsiednich przed potencjalnymi uciążliwościami wynikającymi z lokalizacji miejsca pochówku. Ustalenia strefy uwzględniają wymogi ochrony sanitarnej i środowiskowej, a także znaczenie cmentarza jako elementu przestrzeni o szczególnym charakterze kulturowym i społecznym w strukturze osadniczej gminy. Wyznaczenie rezerwy terenowej pozwala na prowadzenie ewentualnych działań rozwojowych w sposób kontrolowany i zgodny z ładem przestrzennym.

Wyznaczenie strefy SC ma na celu:
- zapewnienie trwałości funkcji cmentarnej oraz ochronę terenów cmentarnych przed kolizjami z innymi sposobami zagospodarowania,
- uporządkowanie zasad utrzymania i ewentualnej rozbudowy cmentarzy (w zakresie wynikającym z potrzeb i uwarunkowań przestrzennych),
- ochronę walorów kulturowych i krajobrazowych miejsc pochówku,
- zachowanie wymogów sanitarnych i środowiskowych w sąsiedztwie terenów cmentarnych,
- powiązanie funkcji cmentarnej z lokalnym systemem zieleni (w tym zielenią cmentarną) jako elementem struktury przestrzeni publicznych i tożsamości miejsca.

Strefa SC stanowi tym samym element porządkujący strukturę przestrzenną Miasta i Gminy Mikstat, łącząc wymiar funkcjonalny z wymiarem kulturowym i symbolicznym, a jej wyznaczenie wzmacnia przewidywalność zagospodarowania w długiej perspektywie.

Strefa górnictwa (SG)

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono na obszarach związanych z prowadzoną lub przestrzennie przewidywaną działalnością wydobywczą oraz na wybranych terenach poeksploatacyjnych, w odniesieniu do których zachodzi potrzeba zachowania możliwości dalszego gospodarowania złożem, prowadzenia rekultywacji lub uporządkowania zagospodarowania. Przy ustalaniu ich granic wykorzystano dane dotyczące udokumentowanych złóż kopalin, terenów i obszarów górniczych oraz aktualnego stanu działalności wydobywczej. Wyznaczenie strefy SG ma na celu w szczególności: zabezpieczenie dostępu do złóż przed trwałym zainwestowaniem kolizyjnym, uporządkowanie zasad zagospodarowania terenów, na których prowadzona jest lub może być prowadzona eksploatacja, oraz stworzenie ram dla rekultywacji i ograniczania konfliktów przestrzennych, z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego.

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat występują udokumentowane złoża, wskazywane w systemie MIDAS PIG, obejmujące m.in. złoża gazu ziemnego (Antonin / Antonin 1), złoża kruszyw naturalnych (w szczególności w rejonie Kaliszkowic Kaliskich i Kotłowa) oraz surowce ilaste (m.in. „Mikstat", „Mikstat Cegielnia"). Jednocześnie dokumentacja ekofizjograficzna wskazuje, że eksploatacja złóż

gazu ziemnego „Antonin 1" oraz iłów w rejonie Cegielni Mikstat została zaniechana, przy równoczesnym występowaniu licznych eksploatowanych złóż kruszywa naturalnego.

Delimitacja strefy SG w planie ogólnym została oparta przede wszystkim na aktualnych danych geologicznych i górniczych (MIDAS PIG) oraz informacji o obszarach górniczych wyznaczonych na terenie gminy. W szczególności, w rejestrze obszarów górniczych na terenie gminy Mikstat występują zarówno obszary o statusie aktualnym (m.in. Kaliszkowice I, II, III, V oraz Kotłów II), jak i obszary o statusie zniesionym (m.in. Antonin, Mikstat, Mikstat–Przygodzice, Mikstat Cegielnia, Kotłów).

Wyznaczenie strefy SG w planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat umożliwia w szczególności:

- ochronę udokumentowanych złóż kopalin przed trwałą zabudową i zagospodarowaniem uniemożliwiającym ich wykorzystanie,
- uporządkowanie zasad lokalizacji działalności wydobywczej i zaplecza (w szczególności w zakresie kruszyw naturalnych),
- zapewnienie ładu przestrzennego i bezpieczeństwa użytkowania w otoczeniu terenów eksploatacji oraz terenów poeksploatacyjnych,
- wprowadzenie ram dla rekultywacji i ograniczania konfliktów funkcjonalnych (zwłaszcza z zabudową mieszkaniową i terenami wrażliwymi środowiskowo),
- uwzględnienie ograniczeń wynikających z obiektów i reżimów ochronnych (np. stref ochronnych wokół zlikwidowanych odwiertów).

W konsekwencji strefa górnictwa (SG) stanowi w planie ogólnym gminy Mikstat komponent specjalistyczny, który umożliwia racjonalne gospodarowanie zasobami kopalin, przy jednoczesnym ograniczaniu konfliktów przestrzennych oraz zapewnieniu kontroli oddziaływań środowiskowych i bezpieczeństwa użytkowania terenów eksploatacji i poeksploatacyjnych.

Strefa otwarta (SO)

Strefę otwartą (SO) wyznaczono na terenach, których podstawową funkcją pozostaje zachowanie otwartego, rolniczego, leśnego, przyrodniczego lub wodnego charakteru przestrzeni. Obejmuje ona przede wszystkim zwarte kompleksy gruntów użytkowanych rolniczo, dla których nie zachodzi uzasadniona potrzeba dopuszczenia zabudowy, tereny leśne, wody powierzchniowe, tereny zieleni naturalnej oraz inne obszary istotne dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego i krajobrazowego Miasta i Gminy Mikstat.

Wyznaczenie strefy SO stanowi podstawowy instrument ograniczania niekontrolowanego rozpraszania zabudowy poza istniejącymi strukturami osadniczymi. Przyjęte granice stref pozwalają zachować czytelne rozróżnienie pomiędzy terenami przeznaczonymi dla rozwoju zabudowy a obszarami, które ze względu na sposób użytkowania, walory przyrodnicze, krajobrazowe, rolnicze lub uwarunkowania infrastrukturalne powinny pozostać zasadniczo wolne od nowego zainwestowania.

Celem wyznaczenia strefy SO jest w szczególności:

- zachowanie otwartego charakteru krajobrazu oraz ograniczenie niekontrolowanego rozpraszania zabudowy poza obszarami do tego przeznaczonymi (w tym poza OUZ),
- ciągłość kompleksów gruntów rolnych i leśnych oraz potrzebę przeciwdziałania ich fragmentacji,
- występowanie form ochrony przyrody oraz obszarów o istotnych walorach środowiskowych i krajobrazowych,
- potrzebę zachowania otwartych panoram i czytelnych granic jednostek osadniczych,
- ochrona zasobów przyrodniczych, wodnych i glebowych oraz utrzymanie naturalnych funkcji retencyjnych, w tym w obszarach den dolin i obniżeń terenowych, które – zgodnie z

uwarunkowaniami ekofizjograficznymi – powinny co do zasady pozostawać wyłączone z zabudowy,
- utrzymanie czytelnych granic pomiędzy terenami zabudowanymi (SJ/SZ/SU) a przestrzenią produkcyjną i przyrodniczą (SR/SO), co wzmacnia spójność układu osadniczo-rolnego gminy.

Podstawowym przeznaczeniem terenów w strefie SO jest użytkowanie rolnicze, leśne, przyrodnicze lub wodne – co do zasady bez prawa zabudowy, z dopuszczeniem wyłącznie tych działań i obiektów, które nie naruszają funkcji otwartych i wynikają z racjonalnego gospodarowania terenem albo realizacji celów publicznych.

W wybranych strefach SO przewidziano możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w szczególności elektrowni słonecznych, poprzez odpowiednie określenie profilu dodatkowego dla konkretnych obiektów przestrzennych. Dopuszczenie to obejmuje możliwość realizacji samej instalacji OZE, a także niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, związanej z jej budową, obsługą i funkcjonowaniem, w tym w szczególności urządzeń i sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych, przyłączy, dróg wewnętrznych i serwisowych, placów technicznych, urządzeń sterowania oraz innych elementów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania instalacji. W ramach takiego zagospodarowania dopuszcza się również możliwość realizacji magazynów energii, o ile pozostają one funkcjonalnie i technicznie związane z instalacją odnawialnego źródła energii oraz mieszczą się w granicach dopuszczalnego profilu funkcjonalnego i parametrów właściwej strefy.

Rozwiązanie to nie ma charakteru powszechnego dla całej strefy otwartej. Możliwość lokalizacji instalacji OZE, infrastruktury towarzyszącej oraz magazynów energii ograniczono do tych terenów, dla których takie dopuszczenie zostało przewidziane w planie ogólnym, po uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, krajobrazowych, rolniczych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych oraz relacji z terenami sąsiednimi.

Jednocześnie należy podkreślić, że ewentualne przedsięwzięcia energetyczne (w tym OZE) muszą pozostawać zgodne z przepisami odrębnymi, a ich dopuszczalność przestrzenna jest ograniczona koniecznością ochrony krajobrazu, przyrody oraz zapewnienia bezpieczeństwa i minimalizacji uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

Wyznaczenie strefy SO w planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat pozwala na:
- zachowanie otwartego charakteru przestrzeni wiejskiej i ochronę panoram krajobrazowych,
- ochronę elementów systemu przyrodniczego i utrzymanie funkcji retencyjnych,
- utrzymanie ładu przestrzennego przez czytelne rozdzielenie terenów zabudowy od terenów otwartych i rolniczych,
- umożliwienie rozwoju OZE i infrastruktury w sposób kontrolowany, nienaruszający wartości środowiskowych i krajobrazowych oraz niepowodujący konfliktów z funkcjami wrażliwymi.

Podsumowując, strefy SO wyznaczono jako zasadniczy element ochrony i porządkowania otwartej przestrzeni Miasta i Gminy Mikstat, a nie jako rezerwę terenów przeznaczonych do przyszłej urbanizacji. Ich granice odpowiadają rzeczywistemu sposobowi użytkowania terenów, ciągłości kompleksów rolnych, leśnych i przyrodniczych oraz potrzebie zachowania funkcji krajobrazowych, retencyjnych i środowiskowych. Jednocześnie w wybranych obszarach strefy SO, w zakresie wynikającym z przyjętego profilu funkcjonalnego, przewidziano możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznych, wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz magazynami energii. Przy delimitacji stref uwzględniono również wnioski i uwagi zgłoszone w toku procedury, w zakresie, w jakim ich realizacja pozostawała zgodna z uwarunkowaniami przestrzennymi i nie prowadziła do nieuzasadnionego rozpraszania zabudowy. Przyjęte rozgraniczenie stref SO, SZ i SR pozwala jednoznacznie odróżnić tereny otwarte, zasadniczo niewymagające zabudowy, od

istniejących siedlisk rolniczych oraz obszarów produkcji rolniczej, zapewniając spójność całego systemu osadniczo-rolnego gminy.

Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny związane z istniejącą infrastrukturą transportową wraz z jej pasami technicznymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz – w niezbędnym zakresie – rezerwami terenowymi służącymi utrzymaniu, modernizacji i rozwojowi układu komunikacyjnego. Celem strefy SK jest zabezpieczenie przestrzeni dla sprawnej obsługi transportowej wszystkich pozostałych stref planistycznych, przy zachowaniu wymogów bezpieczeństwa ruchu oraz ograniczaniu konfliktów przestrzennych.

Podstawowym przeznaczeniem strefy SK jest utrzymanie i rozwój infrastruktury transportowej, w szczególności układu drogowego o zróżnicowanej hierarchii (drogi wojewódzkie, powiatowe i gminne), wraz z elementami obsługi ruchu. Diagnoza gminy wskazuje, że strukturę transportową tworzy sieć drogowo-uliczna (wraz z transportem autobusowym i towarowym), parkingi oraz układ ruchu pieszego i rowerowego. W granicach gminy kluczowym elementem układu wyższego rzędu jest droga wojewódzka nr 447, stanowiąca podstawowe powiązanie zewnętrzne i jednocześnie oś obsługi komunikacyjnej gminy. Jednocześnie opracowanie ekofizjograficzne akcentuje, że przebieg tej drogi przez miasto Mikstat generuje uciążliwości dla mieszkańców oraz identyfikuje potrzebę budowy obejścia miasta (co uzasadnia uwzględnianie rezerw i zasad ochrony korytarza transportowego w ramach strefy 10SI-13SI). Układ dróg powiatowych i gminnych stanowi podstawę obsługi wewnętrznej miejscowości i terenów rolnych; jednocześnie – zgodnie z ustaleniami ekofizjografii – drogi powiatowe są relatywnie mniej obciążone ruchem, a dominujące oddziaływanie akustyczne wiąże się z ruchem na drodze wojewódzkiej.

W kontekście planowania przestrzennego oznacza to, że dostępność komunikacyjna (w szczególności do układu wyższego rzędu) pozostaje jednym z kluczowych kryteriów racjonalnego wyznaczania terenów rozwojowych – w tym w strefach mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych.

Strefa komunikacyjna (SK) pełni w systemie planu ogólnego funkcję integrującą – zapewnia powiązania i dostępność m.in.:

- dla stref mieszkaniowych (SJ, SW) oraz zagrodowych (SZ) – poprzez zapewnienie dojazdu i warunków obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy oraz etapowanie rozwoju w oparciu o istniejący układ dróg,
- dla strefy usługowej (SU) – poprzez koncentrację i czytelność dostępności do usług publicznych i komercyjnych, w szczególności w ośrodkach obsługi i przy głównych ciągach ruchu,
- dla strefy gospodarczej (SP) – poprzez wyprowadzenie i porządkowanie obsługi transportowej działalności produkcyjno-usługowej i ograniczanie kolizji z funkcjami wrażliwymi,
- dla stref rolniczych i otwartych (SR, SO) – poprzez zapewnienie dojazdu do gruntów rolnych, lasów i terenów gospodarki wodnej,
- dla strefy infrastrukturalnej (SI) – m.in. poprzez utrzymanie możliwości prowadzenia i modernizacji sieci w pasach drogowych oraz zapewnienie dostępności do obiektów infrastruktury.

Wyznaczenie strefy SK w planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat pozwala w szczególności na:

- utrzymanie ciągłości i hierarchii układu komunikacyjnego jako „szkieletu" funkcjonalno-przestrzennego gminy,
- ochronę korytarzy transportowych (w tym drogi wojewódzkiej nr 447) przed zagospodarowaniem kolizyjnym oraz stworzenie warunków do modernizacji układu,

- zapewnienie spójności powiązań pomiędzy strefami planistycznymi i racjonalności wyznaczania terenów rozwojowych w oparciu o realną dostępność,
- ograniczanie konfliktów (m.in. uciążliwości hałasowych) poprzez porządkowanie zasad sytuowania funkcji i parametrów zagospodarowania w sąsiedztwie głównych ciągów ruchu.

Strefa SK pełni również istotną rolę krajobrazową – przebieg dróg i towarzysząca im zieleń kształtują widokowy obraz gminy, a ich modernizacja powinna uwzględniać ochronę panoram oraz historycznych układów ruralistycznych. Strefa stanowi element konstrukcyjny układu przestrzennego gminy, porządkując system komunikacyjny w sposób hierarchiczny i umożliwiający jego dalsze uszczegółowienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji strefa komunikacyjna (SK) w planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat obejmuje tereny istniejącej infrastruktury transportowej wraz z pasami technicznymi i urządzeniami towarzyszącymi, tworząc szkielet obsługi komunikacyjnej całej gminy. Jej wyznaczenie zabezpiecza warunki dla utrzymania i modernizacji układu drogowego – w szczególności drogi wojewódzkiej nr 447 jako podstawowego powiązania zewnętrznego – oraz porządkuje zasady dostępności terenów rozwojowych. Strefa SK integruje pozostałe strefy planistyczne (mieszkaniowe, usługowe, gospodarcze, rolnicze, otwarte i infrastrukturalne), zapewniając dojazd, możliwość etapowego uzbrajania i ograniczanie konfliktów przestrzennych, w tym uciążliwości w sąsiedztwie głównych ciągów ruchu.

2.2. Podstawy i metodyka doboru parametrów w planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat

Ustalając w Planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat wartości: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przyjęto metodykę opartą na zestandaryzowanym zbiorze danych i kryteriów, stosowanych hierarchicznie i spójnie na całym obszarze gminy. Parametry te mają charakter ramowy – służą ujednoliceniu i uporządkowaniu zasad kształtowania zabudowy w strefach planistycznych, stanowiąc punkt odniesienia dla dalszych rozstrzygnięć w MPZP oraz – w przewidzianym ustawą zakresie – w procesach inwestycyjnych opartych o decyzje administracyjne. Zakres i sposób określania parametrów przyjęto zgodnie z art. 13e u.p.z.p. oraz przepisami wykonawczymi dotyczącymi projektu planu ogólnego i katalogu stref.

Celem przyjętej metodyki było ustalenie parametrów, które:

- odpowiadają rzeczywistemu zróżnicowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w tym odmiennym cechom zabudowy miejskiej, wiejskiej, zagrodowej, usługowej, gospodarczej i rolniczej;
- zachowują ciągłość istniejącego zagospodarowania i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych, bez automatycznego przenoszenia jednakowych wartości na wszystkie tereny;
- zapewniają możliwość racjonalnego rozwoju zabudowy, bez dopuszczania intensywności nieadekwatnej do charakteru terenu, dostępności komunikacyjnej i możliwości obsługi infrastrukturalnej;
- chronią ład przestrzenny, środowisko i krajobraz oraz ograniczają ryzyko powstawania konfliktów funkcjonalnych;
- tworzą czytelne i przewidywalne ramy dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Dobór parametrów przeprowadzono w oparciu o następującą kolejność przesłanek (od najbardziej wiążących do uzupełniających):

1. Ustalenia obowiązujących MPZP (w zakresie obszarów nimi objętych) – jako punkt odniesienia dla zachowania ciągłości rozwiązań planistycznych oraz spójności parametrów w terenach już uregulowanych planistycznie. W przypadkach, w których rozporządzenie wykonawcze dopuszcza odstępstwa w zakresie wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, przyjęto rozwiązania wynikające z MPZP – przy zachowaniu zgodności z przepisami wykonawczymi.
2. Analiza stanu istniejącego zagospodarowania – w szczególności charakteru i skali zabudowy, typów układów osadniczych oraz relacji przestrzennych między funkcjami (mieszkaniową, usługową, gospodarczą, rolniczą). Parametry przyjmowano tak, aby były adekwatne do utrwalonych cech zabudowy i czytelności kompozycyjnej.
3. Zróżnicowanie funkcjonalne stref planistycznych – parametry dostosowano do profilu funkcjonalnego stref, przyjmując zasadę, że strefy o wyższej intensywności funkcji (np. usługowe, gospodarcze) mogą mieć wyższe wartości maksymalne, natomiast strefy mieszkaniowe jednorodzinne, zagrodowe oraz rolnicze powinny zachowywać parametry sprzyjające utrzymaniu skali i charakteru zabudowy właściwego dla tych terenów.
4. Uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe rozpoznane na etapie opracowań wejściowych, w tym w szczególności w opracowaniu ekofizjograficznym – jako przesłanka ograniczająca możliwość intensyfikacji tam, gdzie wymagana jest ochrona funkcji przyrodniczych, zasobów wodnych, krajobrazu lub bezpieczeństwa środowiskowego.
5. Dokumenty strategiczne gminy – zwłaszcza Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat – jako podstawa weryfikacji, czy parametry stref wspierają długofalowe cele rozwojowe gminy i nie tworzą sprzeczności pomiędzy polityką przestrzenną a polityką społeczno-gospodarczą.

W toku prac przyjęto, że:

- wartości parametrów w planie ogólnym określają granice dopuszczalne dla danej strefy, nie przesądzając automatycznie o sposobie zagospodarowania każdej nieruchomości,
- parametry mają zapewniać spójność i porównywalność między strefami, przy zachowaniu niezbędnej elastyczności dla obszarów o odmiennych uwarunkowaniach,
- w przypadkach uzasadnionych (np. wynikających z MPZP lub ze stanu istniejącego) dopuszczalne jest zróżnicowanie wartości w obrębie stref – pod warunkiem zachowania logicznego związku z funkcją i kontekstem przestrzennym oraz bez naruszania zasad ładu przestrzennego.

Przyjęte wartości stanowią element gminnego katalogu stref planistycznych i mają charakter graniczny. Nie przesądzają szczegółowego sposobu zagospodarowania każdej nieruchomości, lecz określają ramy, w których formułowane będą późniejsze ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz – w zakresie wynikającym z przepisów ustawy – warunki realizacji zamierzeń inwestycyjnych ustalane w decyzjach o warunkach zabudowy.

Zasady metodyczne doboru wskaźników

Wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono zgodnie z zasadą adekwatności, proporcjonalności oraz indywidualizacji rozstrzygnięć. Oznacza to, że nie zastosowano jednego, jednolitego zestawu wartości dla wszystkich stref danego rodzaju, lecz każdorazowo odnoszono parametry do funkcji strefy, charakteru istniejącego zagospodarowania oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Przyjęto następujące zasady metodyczne:

- adekwatność funkcjonalna – wartości parametrów dostosowano do funkcji dopuszczonych w profilu właściwej strefy planistycznej oraz do typowej skali zabudowy związanej z tymi funkcjami; wyższe wartości parametrów mogą być uzasadnione w strefach miejskich, usługowych i gospodarczych, natomiast w strefach zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i rolniczej przyjęto wartości odpowiadające zasadniczo mniej intensywnemu sposobowi zagospodarowania;
- kontynuacja istniejącego zagospodarowania – uwzględniono rzeczywiste parametry istniejącej zabudowy, tak aby ustalenia planu ogólnego umożliwiały jej utrzymanie, modernizację i racjonalny rozwój, bez powodowania nieuzasadnionego obniżenia albo nadmiernego zwiększenia dopuszczalnej skali zainwestowania;
- poszanowanie istniejącego stanu prawnego – na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przeanalizowano przyjęte w nich wskaźniki i parametry, traktując je jako istotną przesłankę zachowania ciągłości planowania przestrzennego. Nie oznaczało to jednak automatycznego przeniesienia wszystkich wartości z MPZP, lecz ich ocenę w kontekście obecnych uwarunkowań i konstrukcji stref planistycznych;
- spójność przestrzenna – parametry określono z uwzględnieniem charakteru terenów sąsiednich, skali jednostki osadniczej oraz potrzeby zachowania harmonijnych relacji pomiędzy poszczególnymi formami zabudowy. Ograniczano możliwość wprowadzania wartości powodujących gwałtowne i nieuzasadnione różnice w intensywności lub wysokości zabudowy;
- wykonalność infrastrukturalna i komunikacyjna – uwzględniono dostęp do dróg publicznych, możliwości obsługi komunikacyjnej, dostępność sieci infrastruktury technicznej oraz potencjalne koszty jej rozbudowy. Wyższych parametrów nie przyjmowano wyłącznie na podstawie potencjalnego zapotrzebowania inwestycyjnego, jeżeli nie odpowiadały one rzeczywistym możliwościom obsługi danego obszaru;
- ochrona środowiska i krajobrazu – w terenach objętych ograniczeniami środowiskowymi, krajobrazowymi, konserwatorskimi lub technicznymi przyjmowano wartości pozwalające ograniczyć nadmierną intensyfikację zabudowy oraz zachować odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej;
- charakter graniczny parametrów – przyjęte wartości określają maksymalne albo minimalne granice dopuszczalnego zagospodarowania, nie zaś wartości, które muszą być każdorazowo wykorzystane w pełnym zakresie. Samo ustalenie wysokiej wartości maksymalnej nie przesądza o możliwości ani zasadności realizacji zabudowy o takiej intensywności na każdej nieruchomości;
- indywidualizacja stref – w przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem, ustaleniami MPZP, funkcją terenu albo szczególnymi uwarunkowaniami środowiskowymi i infrastrukturalnymi parametry zróżnicowano pomiędzy poszczególnymi strefami tego samego rodzaju.

W rezultacie parametry ustalone w planie ogólnym nie stanowią mechanicznego odwzorowania jednego modelu zabudowy dla całej gminy. Tworzą one system wartości dostosowanych do zróżnicowanej struktury Miasta i Gminy Mikstat, zapewniający z jednej strony możliwość kontynuacji i rozwoju istniejących funkcji, a z drugiej – ochronę przed nieuzasadnioną intensyfikacją zabudowy, naruszeniem ładu przestrzennego oraz powstawaniem konfliktów funkcjonalnych. Charakterystyka stref i zasady tworzenia gminnego katalogu wynikają z rozporządzenia dotyczącego projektu planu ogólnego, które określa również profile funkcjonalne i minimalne udziały powierzchni biologicznie czynnej.

Zasada kontynuacji i ujednolicenia wskaźników

Parametry przyjęte w Planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat ustalono z uwzględnieniem zasady kontynuacji istniejącego zagospodarowania oraz potrzeb zachowania spójności systemu planowania przestrzennego gminy. Analizie poddano zarówno rzeczywiste cechy zabudowy, w tym jej funkcję, intensywność, wysokość i stopień wykorzystania terenów, jak również wartości parametrów określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach o ukształtowanej strukturze zabudowy parametry określono w sposób umożliwiający utrzymanie, użytkowanie, modernizację oraz racjonalną rozbudowę istniejących obiektów, bez wprowadzania ograniczeń nieproporcjonalnych do utrwalonego sposobu zagospodarowania. Jednocześnie przyjęte wartości nie mogą być odczytywane jako automatyczne potwierdzenie możliwości wykorzystania maksymalnych parametrów na każdej nieruchomości, ponieważ szczegółowy sposób zagospodarowania terenu zależeć będzie również od lokalnych uwarunkowań, przepisów odrębnych oraz dalszych rozstrzygnięć planistycznych lub administracyjnych.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potraktowano jako istotny element istniejącego stanu prawnego oraz punkt odniesienia dla zachowania ciągłości polityki przestrzennej. Nie dokonywano jednak mechanicznego przeniesienia wszystkich wskaźników z planów miejscowych do planu ogólnego. Każdorazowo oceniano ich zgodność z charakterem właściwej strefy planistycznej, aktualnym stanem zagospodarowania, lokalnymi uwarunkowaniami oraz konstrukcją parametrów określonych dla planu ogólnego.

Ujednolicenie parametrów zastosowano w odniesieniu do stref o porównywalnym charakterze funkcjonalnym i przestrzennym, w których występują zbliżone warunki zabudowy, obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Rozwiązanie to służy zapewnieniu przejrzystości i przewidywalności ustaleń planu oraz ograniczeniu nieuzasadnionych różnic pomiędzy terenami o podobnych cechach.

Jednocześnie nie przyjęto zasady pełnej uniformizacji wskaźników. W przypadkach uzasadnionych odmiennością istniejącej zabudowy, ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, funkcją terenu, położeniem w strukturze miasta lub obszarów wiejskich, a także występującymi ograniczeniami środowiskowymi, krajobrazowymi, konserwatorskimi, komunikacyjnymi lub technicznymi, parametry poszczególnych stref odpowiednio zróżnicowano.

Dla terenów przewidzianych do dalszego rozwoju wartości parametrów określono w sposób zapewniający niezbędną elastyczność późniejszych rozstrzygnięć, przy jednoczesnym wykluczeniu intensywności i gabarytów zabudowy nieadekwatnych do lokalnego kontekstu. Przyjęte rozwiązania tworzą zatem ramy pozwalające na kontynuację dotychczasowych form zagospodarowania oraz racjonalny rozwój nowych funkcji, bez naruszania ładu przestrzennego i spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Wnioski organów, instytucji i interesariuszy oraz uwagi zgłoszone w toku konsultacji społecznych

Przy ustalaniu parametrów poszczególnych stref planistycznych uwzględniono materiał zgromadzony w toku całej procedury sporządzania planu ogólnego, w tym wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, stanowiska organów i instytucji przedstawione na etapie opiniowania i uzgadniania projektu oraz uwagi zgłoszone przez interesariuszy w toku konsultacji społecznych.

Każdy wniosek i każdą uwagę poddano indywidualnej analizie, obejmującej zarówno postulowany profil funkcjonalny terenu, jak i proponowaną skalę oraz parametry zabudowy. Oceny dokonywano z uwzględnieniem:

- istniejącego sposobu zagospodarowania i parametrów zabudowy;
- ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- charakteru i funkcji właściwej strefy planistycznej;
- relacji z zabudową i zagospodarowaniem terenów sąsiednich;
- dostępności komunikacyjnej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną;
- ograniczeń środowiskowych, krajobrazowych, konserwatorskich, rolnych, leśnych i technicznych;
- potrzeby zachowania ładu przestrzennego i ograniczania konfliktów funkcjonalnych;
- spójności postulowanego rozwiązania z przyjętym modelem struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz z pozostałymi ustaleniami planu ogólnego.

Zgłoszenie wniosku lub uwagi dotyczącej zwiększenia dopuszczalnej intensywności, wysokości albo udziału powierzchni zabudowy nie stanowiło samoistnej podstawy przyjęcia postulowanych wartości. Analogicznie postulaty zmierzające do ograniczenia parametrów oceniano w odniesieniu do istniejącego stanu zagospodarowania, praw nabytych wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz zasady proporcjonalności ingerencji planistycznej.

Wnioski i uwagi uwzględniono w całości lub w części w przypadkach, w których postulowane rozwiązania znajdowały uzasadnienie w lokalnych uwarunkowaniach i nie naruszały spójności systemu parametrów przyjętego dla całej gminy. W pozostałych przypadkach zachowano wartości wynikające z przeprowadzonej analizy urbanistycznej, uznając, że indywidualne oczekiwania nie mogą prowadzić do ustalania parametrów sprzecznych z charakterem strefy, możliwościami obsługi terenu albo zasadami ładu przestrzennego.

Uwagi zgłoszone podczas konsultacji społecznych stanowiły istotny element weryfikacji projektu, umożliwiający ponowną ocenę przyjętych parametrów z perspektywy potrzeb mieszkańców, właścicieli nieruchomości oraz podmiotów prowadzących działalność na obszarze gminy. Szczegółowy przebieg konsultacji, treść zgłoszonych uwag oraz sposób ich rozpatrzenia wraz z uzasadnieniem przedstawiono w raporcie podsumowującym przebieg konsultacji społecznych.

Ostateczny dobór parametrów stanowi zatem wynik kompleksowego wyważenia interesu publicznego i interesów indywidualnych, z uwzględnieniem zgłoszonych postulatów w możliwym i przestrzennie uzasadnionym zakresie, przy jednoczesnym zachowaniu zgodności ustaleń planu z przepisami prawa, rozpoznanymi uwarunkowaniami oraz przyjętym kierunkiem rozwoju przestrzennego Miasta i Gminy Mikstat.

Zasada „minimum w POG – uszczegółowienie w MPZP i decyzjach administracyjnych"

Plan ogólny gminy Mikstat wyznacza wymagane ustawowo ramy zagospodarowania przestrzennego, określając podstawowe profile funkcjonalne stref oraz parametry o charakterze granicznym. Szczegółowe dostrojenie ustaleń – w tym lokalne różnicowanie wysokości zabudowy, intensywności, udziału powierzchni zabudowy czy powierzchni biologicznie czynnej – następować będzie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a na obszarach nieobjętych mpzp również w toku wydawania decyzji administracyjnych, w szczególności decyzji o warunkach zabudowy, w granicach wynikających z ustaleń planu ogólnego. Taki podział ról zapewnia jednocześnie czytelność systemową i elastyczność lokalną, umożliwiając dostosowanie parametrów do konkretnego układu przestrzennego i uwarunkowań inwestycyjnych przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego.

Brak wymogu parametrów dla SG/SO/SK

Dla stref SG, SO i SK – ze względu na ich charakter (obszary funkcji specjalnych / infrastruktury i tereny otwarte) – parametry urbanistyczne dotyczące kształtowania zabudowy nie stanowią zasadniczego narzędzia regulacyjnego; ewentualne szczegółowe rozstrzygnięcia mogą wynikać z MPZP lub z przepisów odrębnych, stosownie do potrzeb.

2.3. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Mieście i Gminie Mikstat określono zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758, z późn. zm.).

Zgodnie z § 3 ust. 2 ww. rozporządzenia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. Na dzień sporządzenia projektu

najnowsze dostępne dane dotyczą roku 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 5 767 mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Mikstat w 2044 r. wynosić będzie 4 437 osób. Liczba mieszkańców w roku 2044, powiększona o 5% wynosi:

$$\mathbf{M_{20}} = 4437 + 5\% \text{ x } 4437 = 4\,658 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (PUM_o)

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan rok 2024) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Mikstat wynosi 182 996 m^2.

$$\mathbf{PUM_0} = 182\,996 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P20)

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:
P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na rok 2024):

P_0-31,7 m^2/os
P_{-10}-26,9 m^2/os
P_{-20}- 25,6 m^2/os

$$P_{20} = 3 * 31{,}7 - 2 * 26{,}9 = 95{,}1 - 53{,}8 = 41{,}3 \text{ m}^2\text{/os}$$
$$P_{20} = 2 * 31{,}7 - 25{,}6 = 63{,}4 - 25{,}6 = 37{,}8 \text{ m}^2\text{/os}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość 41,3 m^2/os.

$$ZAP = 4\,658 - \frac{182\,996}{41{,}3} = 4\,658 - 4\,430{,}9 = \mathbf{227\ os.}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1. Rozporządzenia (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) w przypadku, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000. Według danych BDL w 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 5 767 mieszkańców**, zatem przyjęto zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie dla 1000 osób (ZAP = 1000).**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) plan ogólny gminy Mikstat musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 1300 os. (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

2.4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

Celem analizy było określenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych na obszarach objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których ustalenia planów dopuszczają realizację funkcji mieszkaniowej.

Przez chłonność rozumie się potencjalną liczbę osób, które mogą zamieszkać na analizowanych terenach niezabudowanych, przy uwzględnieniu ich powierzchni, dotychczasowego sposobu zagospodarowania, rodzaju dopuszczonej zabudowy, parametrów wynikających z obowiązujących planów miejscowych oraz rzeczywistej chłonności terenów już zabudowanych o cechach najbardziej zbliżonych do planowanego zagospodarowania.

Przyjęta metodyka odpowiada zasadzie określonej w § 3 ust. 11 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r., zgodnie z którą przy obliczaniu chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych oraz chłonność terenów zabudowanych najbardziej zbliżonych do planowanego zagospodarowania pod względem rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a pozostałymi funkcjami.

Obliczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji z nimi łączonych

W celu określenia potencjalnej chłonności terenów mieszkaniowych obliczono wskaźnik korelacji, który odzwierciedla relację pomiędzy istniejącą liczbą mieszkańców a powierzchnią terenów zabudowanych. Wskaźnik ten pozwala określić średnią liczbę mieszkańców przypadających na jednostkę powierzchni terenów zabudowy mieszkaniowej (1 ha) i stanowi podstawę dalszych obliczeń chłonności.

Do obliczenia wskaźnika korelacji wykorzystano następujące dane:

- liczbę istniejących budynków mieszkalnych – L_{bud},
- powierzchnię terenów zabudowanych – $P_{zab.}$,
- przeciętną liczbę osób na jedno mieszkanie w roku 2024, na podstawie danych Banku Danych Lokalnych – L_{os},
- liczbę mieszkańców w budynkach – obliczoną jako iloczyn liczby budynków i przeciętnej liczby osób na jedno mieszkanie – L_m.

Wskaźnik korelacji obliczono według wzoru:

$$\boldsymbol{W_{kor}} = \frac{L_{bud} * L_{os}}{P_{zab}}$$

gdzie:
W_{kor} – wskaźnik korelacji [os/ha],
L_{bud} – liczbę istniejących budynków mieszkalnych [-],
L_{os} – przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie [-],
P_{zab} – suma powierzchni zabudowanych terenów mieszkaniowych [ha].

Na podstawie wartości wskaźnika korelacji oraz parametrów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obliczono chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wartości liczby mieszkańców przedstawione w tabeli zaokrąglono do pełnych osób, natomiast wartości wskaźnika korelacji obliczono na podstawie wartości niezaokrąglonych. Zestawienie danych wejściowych oraz uzyskanych wyników przedstawiono w tabeli nr 1. Dane wykazane w tabeli odpowiadają przyjętej w dokumencie metodzie opartej na liczbie budynków, powierzchni terenów zabudowanych i przeciętnej liczbie osób przypadających na mieszkanie.

Tabela 1. Wskaźniki korelacji obliczone dla terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach MPZP

Lp.	Symbol w MPZP	Liczba budynków mieszkalnych na danym terenie	Suma powierzchni zabudowanych terenów mieszkalnych na danym terenie [m^2]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Liczba mieszkańców w budynkach [os.]	Wskaźnik korelacji [os./ha]
		$\boldsymbol{L_{bud}}$	$\boldsymbol{P_{zab}}$	$\boldsymbol{L_{os}}$	$\boldsymbol{L_m}$	$\boldsymbol{W_{kor}}$
1	MZ	57	16 931,71	3,24	185	109,07
2	M	65	57 508,36	3,24	211	36,62
3	MN	189	154 921,94	3,24	612	39,53
4	Um - 1	202	292 455,13	3,24	654	22,38
5	Um - 2	-	-	3,24	-	22,38
6	MN/U	-	551,78	3,24	-	22,38
7	MN-R	6	7 284,97	3,24	19	26,69
8	Um-R	2	7 301,08	3,24	6	8,88

Źródło: opracowanie własne

Na obszarze miasta obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2002 r. (Uchwała nr XXV/164 /2002), który w kolejnych latach był kilkakrotnie zmieniany, przy czym zmiany te dotyczyły wyłącznie wybranych terenów (pojedynczych działek ewidencyjnych).

W tabeli nr 1 przedstawiono zestawienie terenów wyznaczonych w obowiązującym mpzp, z uwzględnieniem ich oznaczeń planistycznych oraz przyjętych wskaźników intensywności zabudowy. Obowiązujący plan miejscowy zasadniczo nie zawiera ustaleń w zakresie intensywności zabudowy, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami UM-2 oraz MN/U, dla których wskaźniki te zostały określone w ramach późniejszych zmian planu. Dla pozostałych terenów wskaźniki intensywności zabudowy zostały określone na podstawie maksymalnych dopuszczalnych parametrów zagospodarowania terenu, odniesionych do powierzchni działek budowlanych.

W celu określenia wskaźników faktycznego wykorzystania terenu pod zabudowę przeanalizowano nie tylko liczbę istniejących budynków, lecz również udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek ewidencyjnych oraz strukturę zagospodarowania poszczególnych funkcji terenów. Uwzględniono powierzchnie potrzebne na dojazdy wewnętrzne, podwórza, miejsca składowania odpadów oraz budynki gospodarcze, które w istotny sposób ograniczają możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Tereny oznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego symbolami MN-R oraz UM-R stanowią tereny rezerwowe przeznaczone pod przyszłą zabudowę mieszkaniową oraz mieszkaniowo-usługową, dla których realizację zagospodarowania przewidziano w II etapie gospodarowania terenu. Są to rozległe obszary, które w przeważającej części pozostają dotychczas niezainwestowane i są użytkowane rolniczo. Z uwagi na rezerwowy charakter tych terenów, brak istniejącej zabudowy oraz etapowość ich zagospodarowania, na potrzeby obliczeń chłonności przyjęto obniżony wskaźnik faktycznego wykorzystania terenu na poziomie 0,3.

Jednocześnie wskazuje się, że tereny MN-R, położone w północno-wschodniej części miasta, nie zostały ujęte w ustaleniach planu ogólnego, co znalazło odzwierciedlenie w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W obliczeniach przyjęto, że potencjalna liczba mieszkańców możliwa do lokalizacji na terenach niezabudowanych jest uzależniona od powierzchni tych terenów ($P_{niezab.}$), wartości wskaźnika korelacji określającego liczbę mieszkańców przypadających na 1 ha zabudowy mieszkaniowej ($W_{kor.}$), maksymalnej intensywności zabudowy wynikającej z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ($I_{max.}$), a w przypadku terenów o funkcji mieszanej – również od udziału powierzchni możliwej do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową (U_m).

W przypadku terenów oznaczonych symbolami UM-2 oraz MN/U, z uwagi na brak istniejącej zabudowy, przyjęto podejście analogiczne jak dla terenów UM-1. Na potrzeby obliczeń chłonności zastosowano wskaźnik korelacji przyjęty dla terenów UM-1, co uzasadnia tożsamość funkcji planistycznej obejmującej zabudowę usługowo-mieszkaniową oraz zbliżony charakter dopuszczalnego zagospodarowania wynikający z ustaleń planu miejscowego.

Chłonność obliczono według wzoru:

$$\boldsymbol{Ch = P_{niezab} * W_{kor} * I_{max} * U_m}$$

gdzie:
Ch – chłonność terenu [os.],
P_{niezab} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha],
W_{kor} – wskaźnik korelacji [os./ha],

I_{max} – maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami MPZP [–],
U_m – udział powierzchni terenu możliwy do wykorzystania pod funkcję mieszkaniową [–].

Otrzymany wynik określa orientacyjną liczbę osób, które mogą potencjalnie zamieszkać na analizowanym terenie, przy założeniu pełnego wykorzystania dopuszczalnych parametrów zabudowy i rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w strukturze zagospodarowania (Tabela nr 2).

Tabela 2. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych

Lp.	Symbol	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Maksymalna intensywność zabudowy - zgodnie z obowiązującym MPZP	Chłonność [os.]
		P_{niezab}	U_m	W_{kor}	I_{max}	Ch
1	MZ	139,82	0,80	109,07	2,3	3
2	M	4 491,32	0,80	36,62	1,9	25
3	MN	83 692,65	0,80	39,53	0,9	238
4	Um - 1	149 699,75	0,60	22,38	1,2	241
5	Um - 2	19 826,50	0,60	22,38	0,7	19
6	MN/U	2 839,08	0,60	22,38	0,7	3
7	MN-R	139 637,00	0,30	26,69	0,5	56
8	Um-R	170 362,61	0,30	8,88	0,3	14
					Razem	599

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność wszystkich niezabudowanych terenów, w tym luk w istniejącej zabudowie, przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową oraz funkcje mieszane obejmujące funkcję mieszkaniową, wynosi – przy zachowaniu przyjętego sposobu zaokrąglania wyników cząstkowych – 599 osób.

Największy udział w obliczonej chłonności mają tereny oznaczone symbolami MN oraz Um-1, dla których oszacowano odpowiednio możliwość zamieszkania około 238 i 241 osób. Wynika to przede wszystkim ze znacznej powierzchni terenów niezabudowanych oraz przyjętych parametrów zagospodarowania, a nie z najwyższej wartości wskaźnika korelacji.

Wskazana wartość 599 osób przedstawia chłonność wszystkich analizowanych terenów mieszkaniowych wyznaczonych w obowiązujących MPZP. Tereny MN-R i Um-R których chłonność określono na 70 osób, nie zostały jednak objęte mieszkaniowymi strefami planistycznymi w planie ogólnym. W konsekwencji ich chłonność nie jest uwzględniana przy obliczaniu sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ na potrzeby wykazania spełnienia warunku określonego w art. 13d ustawy. W obliczeniach tych nie uwzględniono również chłonności terenu oznaczonego w obowiązującym MPZP symbolem MN/U, określonej na 3 osoby, ponieważ w planie ogólnym teren ten został objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, a jego chłonność została obliczona odrębnie w rozdziale 2.6. Przy zachowaniu przyjętego sposobu zaokrąglania chłonność terenów objętych MPZP, uwzględniana następnie w bilansie planu ogólnego,

wynosi zatem 526 osób co odpowiada 52,6% przyjętego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

2.5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach mieszkaniowych planu ogólnego gminy

Obliczenia przedstawione w niniejszym rozdziale mają charakter porównawczy względem wyników zestawionych w rozdziale 2.7 i nie stanowią odrębnego składnika bilansu chłonności. Ich celem jest przedstawienie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w ujęciu odpowiadającym strefom planistycznym, tj. strefom wielofunkcyjnym z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefom wielofunkcyjnym z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefom wielofunkcyjnym z zabudową zagrodową (SZ), wyznaczonym w planie ogólnym na obszarze całej gminy. Pozwala to na porównanie chłonności ustalonej według położenia terenów względem granic obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obszaru uzupełnienia zabudowy z chłonnością wynikającą bezpośrednio z przyjętego podziału obszaru gminy na strefy planistyczne.

Przyjęta metodyka uwzględnia powierzchnię terenów niezabudowanych oraz chłonność terenów już zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do przewidywanego zagospodarowania, z uwzględnieniem rodzaju zabudowy, jej intensywności oraz prognozowanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową a pozostałymi funkcjami dopuszczonymi w profilach poszczególnych stref. Takie podejście odpowiada zasadom określonym w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Ze względu na odmienne cechy zabudowy jednorodzinnej, zagrodowej i wielorodzinnej zastosowano dwa sposoby obliczeń:

- dla stref SJ i SZ – metodę opartą na lokalnym wskaźniku korelacji, określającym liczbę mieszkańców przypadających na 1 ha istniejących terenów zabudowanych;
- dla stref SW – metodę opartą na oszacowaniu możliwej do uzyskania powierzchni użytkowej mieszkań, liczby lokali mieszkalnych oraz przeciętnej liczby osób przypadających na jedno mieszkanie.

Zestawienie danych wejściowych i wyników obliczeń przedstawiono w tabeli poniżej (tabela 3).

Tabela 3. Wskaźniki korelacji obliczone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym

Lp.	Strefa planistyczna w POG	Ilość budynków mieszkalnych na danym terenie	Suma powierzchni zabudowanych terenów mieszkalnych na danym terenie [m^2]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Liczba mieszkańców w budynkach [os.]	Wskaźnik korelacji [os./ha]
		L_{bud}	P_{zab}	L_{os}	L_m	W_{kor}
1	SJ	1055	1 712 555,95	3,24	3418	20,0
2	SZ	750	2 466 453,61	3,24	2430	9,9

Źródło: opracowanie własne

W tabeli nr 3 powierzchnia terenów zabudowanych została wykazana w metrach kwadratowych, dlatego na potrzeby obliczenia wskaźnika korelacji przeliczono ją na hektary. Wartości wskaźników

obliczono na podstawie danych niezaokrąglonych, natomiast w tabeli przedstawiono je z dokładnością do jednego miejsca po przecinku.

Niższa wartość wskaźnika dla stref SZ wynika ze specyfiki istniejącej zabudowy zagrodowej. W ramach jednego gospodarstwa rolnego występuje co do zasady jeden budynek mieszkalny, a jedynie wyjątkowo dwa budynki mieszkalne, natomiast znaczną część siedliska zajmują budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe i inne obiekty służące prowadzeniu działalności rolniczej. Z tego względu chłonność mieszkaniowa strefy SZ jest istotnie niższa niż chłonność strefy SJ i nie może być ustalana według modelu właściwego dla zabudowy jednorodzinnej.

Przy określaniu chłonności uwzględniono również wielofunkcyjny charakter stref SJ i SZ. Przyjęto następujący udział funkcji mieszkaniowej w potencjalnym zagospodarowaniu terenów niezabudowanych:

- dla stref SJ – 0,7;
- dla stref SZ – 0,5.

Uwzględniając prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, przyjęto, że funkcja mieszkaniowa stanowi dla SJ - 70% potencjalnego zagospodarowania, dla SZ – 50% (tabela 4).

Otrzymany wynik określa orientacyjną liczbę osób, które mogą potencjalnie zamieszkać na analizowanym terenie, przy założeniu pełnego wykorzystania dopuszczalnych parametrów zabudowy i rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w strukturze zagospodarowania. Szczegółowe zestawienie przyjętych założeń, wartości wskaźników oraz obliczeń chłonności przedstawiono w tabeli nr 4.

Tabela 4. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w strefach planu ogólnego na terenie całej gminy

Lp.	Strefa planistyczna w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Dominująca intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami POG	Chłonność [os.]
		P_{niezab}	U_m	W_{kor}	I_{max}	Ch
1	SJ	964 434,67	0,7	20,0	0,8	1079,1
2	SZ	248 479,91	0,5	9,9	0,7	85,7
					SUMA	1165

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową w strefach SJ i SZ, wynosi 1165 osób.

Chłonność terenu objętego strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW została przedstawiona w rozdziale 2.6. i wynosi 40 osób.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych w strefach mieszkaniowych SW, SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym gminy wynosi zatem 1205 osób.

2.6. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami mieszkaniowymi wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

W dalszej części analizy określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, położonych poza granicami terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcje mieszkaniowe, a objętych obszarami uzupełnienia zabudowy (OUZ). Ocenę przeprowadzono w oparciu o aktualne zagospodarowanie terenu oraz obowiązujące uwarunkowania przestrzenne, przyjmując analogiczne założenia metodyczne jak w przypadku terenów objętych mpzp.

Obszar uzupełnienia zabudowy został rozszerzony, część jego powierzchni obejmuje nowe, dotychczas niezabudowane tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową w strefach SJ i SZ, wyznaczone poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W granicach miasta Mikstat rozszerzenie obejmuje również niezabudowany teren wyznaczony w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Przyjęte rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy mieści się w dopuszczalnym limicie określonym w obowiązujących przepisach.

Zastosowano wskaźnik korelacji jak w rozdziale 2.5 i w tabeli nr 3, oparty na liczbie budynków mieszkalnych, przeciętnej liczbie osób przypadających na jedno mieszkanie (BDL 2024) oraz powierzchni wszystkich terenów zabudowanych w strefach mieszkaniowych. Zestawienie wyników obliczeń przedstawiono w tabeli nr 5.

Tabela 5. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obszarach uzupełnienia zabudowy poza mpzp

Lp.	Symbol	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Maksymalna intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami POG	Chłonność [os.]
		P_{niezab}	U_m	W_{kor}	I_{max}	Ch
1	SJ	307 366,31	0,7	20,0	0,8	343,6
2	SZ	78 339,07	0,5	9,9	0,7	27,0
					Razem	371

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów położonych poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, objętych obszarem uzupełnienia zabudowy, wynosi 371 osób.

W celu oszacowania chłonności terenu niezabudowanego zlokalizowanego w strefie 7SW na terenie miasta Mikstat (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), zastosowano odmienną metodykę obliczeniową niż w przypadku zabudowy jednorodzinnej. Wynika to ze specyfiki zabudowy wielorodzinnej oraz konieczności uwzględnienia wewnętrznej struktury powierzchni użytkowych budynków.

Dla wyznaczenia potencjalnej liczby mieszkańców przyjęto następujące założenia:

- wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową (Um) – z uwagi na możliwość lokalizacji także innych funkcji zgodnych z profilem strefy SW: 0,6,
- maksymalna intensywność zabudowy (I_{max}) – zgodnie z ustaleniami planu ogólnego gminy: 1,2,
- wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy (W_{puz}) – przyjęty jako typowy dla zabudowy wielorodzinnej: 0,7,
- udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne (W_{pum}) – z uwagi na części wspólne, pomieszczenia techniczne typowe dla zabudowy wielorodzinnej oraz możliwość lokalizacji usług w parterze: 0,6,
- przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania (P_{pum}) – zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych w roku 2024: 102,8 m²,
- przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie (L_{os}) – zgodnie z danymi z Banku Danych Lokalnych w roku 2024: 3,24.

W pierwszym kroku wyznaczono powierzchnię użytkową mieszkań (P_{um}) poprzez przemnożenie szeregu wskaźników odnoszących się do charakterystyki zabudowy wielorodzinnej oraz możliwości zagospodarowania terenu, według poniższego wzoru.

$$\boldsymbol{P_{um} = P_{niezab} * U_m * I_{max} * W_{puz} * W_{pum}}$$

gdzie:
P_{um} – powierzchnia użytkowa mieszkania [m],
P_{niezab} – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2],
U_m – udział powierzchni terenu możliwy do wykorzystania pod funkcję mieszkaniową [–].
I_{max} – maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami POG [–],
W_{puz} – wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy [-],
W_{pum} – udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne [-].

Tabela 6. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych w strefie SW

Lp.	Symbol w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Maksymalna intensywność zabudowy zgodnie z ustaleniami POG [os./ha]	Wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy	Udział powierzchni użytkowej przeznaczonej na lokale mieszkalne	Pow. użytkowa mieszkań [m^2]
		$\boldsymbol{P_{niezab}}$	$\boldsymbol{U_m}$	$\boldsymbol{I_{max}}$	$\boldsymbol{W_{puz}}$	$\boldsymbol{W_{pum}}$	$\boldsymbol{P_{um}}$
1	SW	4181,31	0,6	1,2	0,7	0,6	1264,43

Źródło: opracowanie własne

W kolejnym kroku, na podstawie obliczonej powierzchni użytkowej mieszkań $P_{um.}$, oszacowano potencjalną liczbę mieszkań, a następnie możliwą liczbę mieszkańców, przy założeniu średniej powierzchni użytkowej jednego mieszkania oraz przeciętnej liczby osób przypadających na lokal, co przedstawia poniższy wzór.

$$\boldsymbol{Ch = \frac{P_{um}}{P_{pum}} * L_{os}}$$

gdzie:
Ch- chłonność terenu [os.],
P_{um} – powierzchnia użytkowa mieszkań [m^2],

P_{pum} – przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m^2],
L_{os} – przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r.

Dane i wskaźniki wykorzystane do obliczeń oraz uzyskany wynik zestawiono w poniższej tabeli.

Tabela 7. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w OUZ

Lp.	Symbol w POG	Pow. użytkowa mieszkań [m^2]	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania [m^2]	Przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w roku 2024 r. (BDL)[os.]	Chłonność terenu [os.]
		P_{um}	P_{pum}	L_{os}	Ch
1	SW	1264,43	102,8	3,24	40

Źródło: opracowanie własne

Na podstawie przeprowadzonych obliczeń ustalono, że łączna chłonność terenów położonych poza granicami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, objętych obszarem uzupełnienia zabudowy, wynosi 40 osób.

2.7. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych oraz potwierdzenie spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Mikstat zostało określone w rozdziale 2.3 na podstawie zasad zawartych 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 (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W wyniku przeprowadzonych obliczeń zapotrzebowanie to wynosi 1000 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych oznaczonych symbolami SJ, SZ i SW powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania, tj. między 700 a 1300 osobami.

W celu przedstawienia łącznego potencjału rozwoju zabudowy mieszkaniowej zestawiono wartości chłonności terenów przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz terenów położonych poza ich granicami, objętych OUZ.

Łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie Mikstat, obejmująca zarówno obszary ujęte w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i tereny położone poza ich granicami, objęte obszarem uzupełnienia zabudowy, wynosi 937 osób.

Uzyskana wartość chłonności nie przekracza dopuszczalnego progu 130% określonego w art. 13d ust. 2 ustawy, co potwierdza zachowanie równowagi pomiędzy zapotrzebowaniem a potencjałem terenowym gminy. W celu zapewnienia ciągłości rozwoju przestrzennego oraz możliwości elastycznego reagowania na potrzeby mieszkaniowe, w planie ogólnym wyznaczono dodatkowe obszary zabudowy mieszkaniowej poza obszarami uzupełnienia zabudowy i poza granicami obowiązujących MPZP.

Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza terenami mieszkaniowymi w MPZP oraz poza OUZ obliczono analogicznie do sposobu zawartego w rozdziale 2.4. Dane oraz wyniki znajdują się w poniższej tabeli nr 8.

Tabela 8. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza terenami mieszkaniowymi w MPZP oraz poza OUZ

Lp.	Symbol w POG	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m^2]	Faktyczne wykorzystanie terenu pod zabudowę mieszkaniową	Wskaźnik korelacji [os./ha]	Dominująca intensywność zabudowy - zgodnie z ustaleniami POG	Chłonność [os.]
		$P_{niezab.}$	$U_{m.}$	$W_{kor.}$	$I_{max.}$	Ch
1	SJ	224 682,37	0,7	20,0	0,8	251,4
2	SZ	170 140,84	0,5	9,9	0,7	58,7
					Razem	310

Źródło: opracowanie własne

Łączna chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w gminie wynosi 1247 osób, z czego 526 osób przypada na tereny objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, 411 osób na obszary uzupełnienia zabudowy oraz 310 osób na tereny położone poza OUZ i poza granicami MPZP. Uzyskana wartość mieści się w granicach dopuszczalnych 70–130% zapotrzebowania na nową zabudowę (124,7%), co potwierdza racjonalność przyjętych rozwiązań planistycznych i właściwe zbilansowanie potencjału rozwojowego gminy oraz potwierdza spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.

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

Gminne standardy urbanistyczne stanowią jeden z podstawowych elementów normatywnych planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat. Obejmują one obowiązkowo gminny katalog stref planistycznych, natomiast mogą również obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Zakres standardów przyjętych w planie ogólnym dostosowano do struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, charakteru istniejącego zagospodarowania oraz rozpoznanych potrzeb związanych z dalszym kształtowaniem zabudowy i zagospodarowania terenów.

W ramach gminnego katalogu stref planistycznych dla poszczególnych obiektów przestrzennych określono profile funkcjonalne oraz – odpowiednio do rodzaju strefy – parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te obejmują w szczególności maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Zakres parametrów ustalanych obowiązkowo lub fakultatywnie został zróżnicowany stosownie do rodzaju strefy planistycznej.

Przyjęte standardy mają charakter ramowy, a zarazem normatywny. Wyznaczają granice dopuszczalnego sposobu kształtowania zabudowy i zagospodarowania, nie przesądzając jednak szczegółowego rozwiązania przestrzennego dla każdej nieruchomości. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz parametry poszczególnych inwestycji będą określane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a na terenach nimi nieobjętych – w zakresie wynikającym z przepisów ustawy – w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych służy zapewnieniu spójności przyszłych rozstrzygnięć planistycznych i administracyjnych oraz ograniczeniu nieuzasadnionego zróżnicowania zasad zagospodarowania terenów o podobnych cechach. Jednocześnie przyjęte rozwiązania uwzględniają rzeczywiste różnice pomiędzy miejską i wiejską częścią gminy, poszczególnymi formami zabudowy, terenami działalności gospodarczej, rolniczej i infrastrukturalnej oraz obszarami otwartymi i chronionymi.

Podstawę doboru standardów stanowiły w szczególności:

– profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych;

– charakter i parametry istniejącej zabudowy;

– ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

– możliwości obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej;

– uwarunkowania środowiskowe, krajobrazowe, kulturowe, rolnicze i techniczne;

– kierunki rozwoju określone w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat;

– wnioski złożone na etapie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, stanowiska organów opiniujących i uzgadniających oraz uwagi zgłoszone w toku konsultacji społecznych.

W Planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat ustalono gminny katalog stref planistycznych. Nie wprowadzono natomiast gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Przyczyny przyjęcia takiego zakresu gminnych standardów urbanistycznych przedstawiono w dalszej części rozdziału.

Gminny katalog stref planistycznych

Gminny katalog stref planistycznych stanowi obowiązkowy element gminnych standardów urbanistycznych. Określa on ramy funkcjonalne oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów, które będą wiążącym punktem odniesienia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz – w zakresie wynikającym z przepisów ustawy – przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne, co oznacza, że każdy teren należy do jednej strefy, określonej zgodnie z jego istniejącym lub planistycznie uzasadnionym sposobem zagospodarowania.

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny poszczególnych stref oraz – odpowiednio do ich rodzaju – wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Dla stref, w których ustalenie niektórych parametrów ma charakter fakultatywny, o ich określeniu rozstrzygnięto stosownie do charakteru istniejącego zagospodarowania oraz potrzeby zapewnienia wystarczająco czytelnych ram dla przyszłych działań planistycznych i inwestycyjnych.

Profil funkcjonalny każdej strefy obejmuje tereny należące do profilu podstawowego oraz może zostać rozszerzony o wybrane tereny wskazane w profilu dodatkowym właściwym dla danego rodzaju strefy. Profil dodatkowy nie został przyjęty automatycznie i jednakowo dla wszystkich stref tego samego rodzaju. Jego zakres określono indywidualnie dla poszczególnych obiektów przestrzennych, z uwzględnieniem ich lokalizacji, istniejącego zagospodarowania, funkcji terenów sąsiednich oraz przewidywanych kierunków rozwoju.

Należy przy tym podkreślić, że przypisanie określonego rodzaju terenu do profilu funkcjonalnego strefy oznacza możliwość jego ustalenia w dalszych aktach planowania przestrzennego albo uwzględnienia w postępowaniu dotyczącym konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Nie oznacza natomiast, że wszystkie funkcje ujęte w profilu muszą zostać zrealizowane w każdej części strefy, występować łącznie ani zajmować w niej jednakowy udział. Szczegółowe przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenów będą określane z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń właściwego planu miejscowego albo decyzji administracyjnej.

W Planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat zastosowano 12 rodzajów stref planistycznych:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – SJ;
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową – SZ;
- strefę usługową – SU;
- strefę gospodarczą – SP;
- strefę produkcji rolniczej – SR;
- strefę infrastrukturalną – SI;
- strefę zieleni i rekreacji – SN;
- strefę cmentarzy – SC;
- strefę górnictwa – SG;
- strefę otwartą – SO;
- strefę komunikacyjną – SK.

Nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego – SH, ponieważ w wyniku przeprowadzonych analiz nie rozpoznano istniejącego ani planowanego zagospodarowania, którego skala i charakter uzasadniałyby wyodrębnienie takiej strefy. Funkcje handlowe o skali odpowiadającej lokalnym potrzebom mogą być realizowane w ramach profili funkcjonalnych innych stref, w szczególności stref usługowych oraz wybranych stref wielofunkcyjnych, w granicach wynikających z ich katalogu funkcji.

Dobór rodzajów stref oraz zakres ich profili funkcjonalnych oparto przede wszystkim na:

- istniejącym sposobie użytkowania i zagospodarowania terenów;
- ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- strukturze osadniczej miasta i poszczególnych miejscowości wiejskich;
- wynikach delimitacji obszarów uzupełnienia zabudowy;
- występowaniu istniejących obiektów usługowych, gospodarczych, rolniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych;
- kierunkach rozwoju określonych w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat;
- uwarunkowaniach środowiskowych, krajobrazowych, kulturowych, rolniczych i technicznych;
- dostępności komunikacyjnej oraz możliwościach obsługi terenów infrastrukturą techniczną;
- wnioskach złożonych na etapie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, stanowiskach organów opiniujących i uzgadniających oraz uwagach zgłoszonych w toku konsultacji społecznych.

Wnioski i uwagi dotyczące zakresu profili funkcjonalnych oraz parametrów poszczególnych stref poddano indywidualnej analizie. Uwzględniano je w możliwym zakresie, jeżeli pozostawały zgodne z

istniejącą strukturą funkcjonalno-przestrzenną, możliwościami obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej, wymaganiami ochrony środowiska i krajobrazu oraz nie prowadziły do powstawania nieuzasadnionych konfliktów przestrzennych. Samo zgłoszenie określonej funkcji lub postulowanej wartości parametru nie stanowiło samoistnej podstawy jej przyjęcia.

Parametry w katalogu określono jako wartości graniczne. Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy i maksymalny udział powierzchni zabudowy wyznaczają górne granice dopuszczalnej skali zagospodarowania, natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określa wartość, poniżej której nie należy schodzić. Ustalenie wartości maksymalnej nie oznacza obowiązku ani automatycznej możliwości jej pełnego wykorzystania na każdej działce. Szczegółowe parametry mogą zostać w miejscowym planie określone na poziomie niższym, odpowiednio do lokalnych uwarunkowań i przyjętego przeznaczenia terenu.

Przyjęte parametry zróżnicowano w zależności od rodzaju strefy, charakteru istniejącej zabudowy, ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz występujących ograniczeń. Jednocześnie dla terenów o porównywalnych cechach zastosowano ujednolicone wartości, co służy zapewnieniu czytelności katalogu i ograniczeniu nieuzasadnionego różnicowania zasad zagospodarowania. Szczegółową metodykę doboru parametrów przedstawiono w punkcie 2.2 uzasadnienia.

Gminny katalog stref planistycznych ma szczególne znaczenie w warunkach niewielkiego pokrycia obszaru Miasta i Gminy Mikstat miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zapewnia jednolite ramy dla całego obszaru gminy, zachowując jednocześnie możliwość dostosowania przyszłych rozstrzygnięć do lokalnych uwarunkowań. Katalog nie zastępuje szczegółowych ustaleń planów miejscowych, lecz wyznacza granice, w których mogą być kształtowane przeznaczenie, parametry oraz zasady zagospodarowania terenów.

Podsumowując, gminny katalog stref planistycznych ustalono w celu stworzenia spójnego, czytelnego i dostosowanego do lokalnych uwarunkowań systemu kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów. Przyjęte profile funkcjonalne oraz parametry zapewniają ciągłość istniejącego zagospodarowania i obowiązujących rozstrzygnięć planistycznych, a zarazem umożliwiają racjonalny rozwój funkcji mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych, rolniczych i infrastrukturalnych. Rozwiązanie to ogranicza ryzyko powstawania konfliktów przestrzennych, nadmiernej intensyfikacji i rozpraszania zabudowy oraz zwiększa przewidywalność przyszłych działań planistycznych i inwestycyjnych.

Standardy dostępności infrastruktury społecznej

Podjęto decyzję o rezygnacji z wprowadzenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Wynika to z przeprowadzonej diagnozy, z której jasno wynika, że na terenie gminy funkcjonuje wystarczająca liczba obiektów użyteczności publicznej – szkół, placówek opieki zdrowotnej, instytucji kultury czy obiektów sportowych i rekreacyjnych – zapewniających mieszkańcom odpowiedni poziom usług w skali lokalnej i ponadlokalnej.

Należy podkreślić, że nowe tereny przeznaczone w planie ogólnym pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową zostały zaprojektowane jako uzupełnienie istniejących układów osadniczych. Ich usytuowanie w pobliżu już zurbanizowanych obszarów, z dobrą dostępnością do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, powoduje, że nie powstają ponadnormatywne potrzeby w zakresie usług społecznych. W związku z tym brak jest podstaw do określania formalnych standardów dostępności infrastruktury społecznej w planie ogólnym.

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

Obszary uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (Dz.U. 2024 poz. 729), plan ogólny gminy Mikstat wyznacza obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o jednolitą, referencyjną metodykę delimitacji. OUZ to obszary, na których – po wejściu w życie planu ogólnego – możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy; prawidłowa delimitacja OUZ ma zatem kluczowe znaczenie systemowe dla ciągłości polityki przestrzennej gminy i możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych.

Delimitację OUZ przeprowadzono z zastosowaniem mechanizmów korekt przewidzianych w rozporządzeniu:

- Ograniczanie OUZ – granice mogły zostać zawężone względem OUZ bazowego z przyczyn środowiskowych (formy ochrony, korytarze ekologiczne), zagrożeń (powodzie), kolizji z infrastrukturą ponadlokalną oraz dla zachowania ładu kompozycyjnego i krajobrazowego.
- Rozszerzanie OUZ – dopuszczono nieznaczne powiększenia przyległe do OUZ bazowego, służące domknięciu logicznych granic i ciągłości zabudowy; łączny zakres rozszerzeń utrzymano w limicie wynikającym z rozporządzenia (tj. do ściśle określonego procentu różnicy między powierzchnią bazową a powierzchnią algorytmiczną – limit nie został przekroczony).

Na gruntach wysokiej bonitacji włączanie terenów do OUZ ograniczono do pasa do 50 m od granicy pasa drogi publicznej (z wyłączeniem autostrad i dróg ekspresowych), zgodnie z rozporządzeniem. W Mikstacie zasadę tę stosowano konsekwentnie, ograniczając ewentualne rozszerzenia do wąskich odcinków przydrogowych, tam, gdzie istnieją krótkie, wykonalne przyłącza do sieci.

Ostateczna sieć OUZ obejmuje przede wszystkim obszary zwarte, logicznie powiązane z istniejącą zabudową i układem dróg publicznych; zastosowane ograniczenia i dopuszczalne rozszerzenia zachowują proporcję między potrzebami osadniczymi, a ochroną użytków rolnych oraz terenów środowiskowo wrażliwych.

Wyznaczenie OUZ w planie ogólnym gminy Mikstat stanowi narzędzie o znaczeniu ustrojowym po wejściu w życie planu ogólnego:

- warunek formalny wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zarazem instrument kształtowania zwartej, racjonalnej struktury osadniczej;
- implementacja ratio legis rozporządzenia: ciągłość urbanistyczna, nieprzekraczanie barier, ochrona korytarzy ekologicznych, krótkie przyłącza, proporcje między sołectwami, brak kolizji z infrastrukturą ponadlokalną, poszanowanie układów historycznych oraz efektywność kosztowa;
- korekty granic przeprowadzone w granicach dopuszczonych prawem, z pełnym poszanowaniem szczególnego reżimu dla gleb klas I–III;
- pełna spójność ze Strategią Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat na lata 2026–2030 i dokumentami szczebla wojewódzkiego.

Metodyka wyznaczania granic OUZ

Podstawowy zasięg obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z jednolitą metodyką określoną w rozporządzeniu.

a) Identyfikacja zgrupowań budynków

Wyznaczono zgrupowania ≥ 5 budynków, w których obrys każdego znajduje się w odległości ≤ 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu; uwzględnia się budynki wg KŚT (101, 103, 105, 106, 107, 109, 110).

b) Sposób wyznaczania obszaru

W pierwszej kolejności wyznaczono obszary ograniczone krzywą prowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków tworzących zgrupowania zabudowy. Następnie dodano przyległe obszary o jednostkowej powierzchni do 5000 m², również ograniczone krzywą 50-metrową. Wewnątrz tak powstałego zasięgu wyznaczono krzywą oddaloną o 40 m od jego granicy, po czym od obszaru OUZ odjęto powierzchnie znajdujące się pomiędzy tą krzywą a zewnętrzną granicą obszaru (zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 2–5 Rozporządzenia).

c) Dane i aktualność

Informacje o budynkach pochodzą z EGiB oraz bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k.

Zastosowana metoda pozwoliła na wyznaczenie obszarów odpowiadających rzeczywistym koncentracjom istniejącej zabudowy, bez obejmowania OUZ rozległych terenów otwartych, niepowiązanych przestrzennie z ukształtowanymi jednostkami osadniczymi.

d) Rozszerzenie OUZ

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, mogą być ograniczane z uwagi na lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się również możliwość rozszerzenia granic tych obszarów, jednak nie więcej niż o powierzchnię obliczoną zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$\mathbf{P_p = 25\ \% * (P_b - P_u) = 25\% * (5\ 068\ 248{,}44 - 1\ 994\ 042{,}95) = 768\ 551{,}37 m^2 = 76{,}85\ ha}$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone, przy czym ich łączna powierzchnia nie przekracza maksymalnej wartości dopuszczonej, obliczonej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Rozszerzenie to mieści się w dopuszczalnym limicie zwiększenia powierzchni OUZ o maksymalnie 25% w stosunku do OUZ wyjściowego, który wynosi 89,15 ha, zgodnie z § 1 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. (Dz.U. 2024 poz. 729).Granice częściowo dostosowano do granic działek ewidencyjnych lub ich części, tak aby umożliwić realizację zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy. W ramach rozszerzania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono także tereny dotychczas niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie. Zasięg określono częściowo uwzględniając wnioski z procedury planistycznej, dostępności sieci uzbrojenia terenu, klasę bonitacyjną gruntu oraz założenia polityki przestrzennej gminy.

Wnioski i uwagi dotyczące objęcia nieruchomości obszarem uzupełnienia zabudowy poddano indywidualnej analizie. Uwzględniano je w możliwym zakresie, jeżeli postulowane rozszerzenie pozostawało zgodne z przepisami rozporządzenia, mieściło się w dopuszczalnym limicie

powierzchniowym oraz znajdowało uzasadnienie w istniejącej strukturze osadniczej, dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej oraz uwarunkowaniach środowiskowych i przestrzennych.

Samo złożenie wniosku lub uwagi nie stanowiło samoistnej podstawy rozszerzenia OUZ. Nie uwzględniano postulatów, których realizacja prowadziłaby w szczególności do powstawania izolowanych enklaw, nadmiernego wydłużania pasm zabudowy, obejmowania rozległych niezabudowanych części działek, fragmentacji kompleksów rolnych lub leśnych albo generowania nieproporcjonalnych kosztów obsługi infrastrukturalnej.

Wyznaczenie OUZ w planie ogólnym miasta i gminy Mikstat ma na celu:
- umożliwienie kontynuacji procesów inwestycyjnych po wejściu w życie planu ogólnego,
- uporządkowanie struktury przestrzennej poprzez ograniczenie rozpraszania zabudowy i nadawanie jej logicznych granic,
- ochronę terenów rolnych i środowiskowych przed niekontrolowaną urbanizacją,
- zwiększenie efektywności infrastruktury technicznej – poprzez koncentrację zabudowy tam, gdzie istnieją lub mogą być łatwo zapewnione podstawowe sieci,
- wzmocnienie lokalnych układów osadniczych i utrzymanie ich hierarchicznej struktury (wieś – przysiółek – siedlisko).

OUZ stanowią obecnie kluczowy instrument polityki przestrzennej gminy, łączący cele społeczne, gospodarcze i środowiskowe. Ich wyznaczenie zapewnia mieszkańcom możliwość dalszego rozwoju zabudowy, chroni tereny otwarte i rolnicze przed niekontrolowanym rozwojem, porządkuje strukturę osadniczą gminy oraz umożliwia realizację inwestycji zgodnych z zasadami zrównoważonego rozwoju. Obszary te nie są więc jedynie rozwiązaniem technicznym wynikającym z ustawy, lecz narzędziem racjonalnego gospodarowania przestrzenią, służącym utrzymaniu równowagi pomiędzy rozwojem a ochroną zasobów przestrzennych gminy.

Podsumowując, obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono jako instrument umożliwiający kontynuację i porządkowanie procesów inwestycyjnych na terenach nieobjętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a nie jako ogólną rezerwę terenów przeznaczonych do zabudowy. Ich granice wynikają z metody określonej w przepisach wykonawczych, skorygowanej z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i polityki przestrzennej Miasta i Gminy Mikstat. Zastosowane ograniczenia i rozszerzenia służą koncentracji rozwoju w obrębie istniejących jednostek osadniczych, wykorzystaniu istniejącej infrastruktury oraz przeciwdziałaniu rozpraszaniu zabudowy. Wnioski i uwagi zgłoszone w toku procedury uwzględniono w zakresie dopuszczonym przepisami i uzasadnionym przestrzennie, przy zachowaniu łącznego limitu rozszerzeń OUZ.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone z wykorzystaniem wtyczki APP 2.0 dla oprogramowania QGIS, zgodnie z przyjętą metodyką analizy przestrzennej.

Obszary zabudowy śródmiejskiej

Z Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez obszar zabudowy śródmiejskiej rozumie się położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Wyznaczenie takiego obszaru w planie ogólnym ma charakter fakultatywny i powinno odpowiadać rzeczywiście ukształtowanej strukturze śródmiejskiej, a nie wyłącznie administracyjnemu położeniu terenu w granicach miasta.

W Planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono w centralnej części miasta Mikstat. Obejmuje on tereny zwartej zabudowy skupionej w rejonie rynku i wzdłuż przebiegającej przez centrum drogi powiatowej, w tym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną oraz usługową, tworzącą wspólną, intensywnie zagospodarowaną strukturę miejską. Obszar zajmuje powierzchnię 4,23 ha i obejmuje w całości strefy planistyczne oznaczone symbolami 2SW–5SW oraz 270SJ.

Granice obszaru wyznaczono z uwzględnieniem:

- koncentracji zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej;
- występowania zabudowy pierzejowej związanej z historycznie ukształtowanym układem rynku i ulic centrum miasta;
- większej niż w pozostałych częściach miasta intensywności wykorzystania terenu;
- niewielkich powierzchni działek oraz znacznego udziału powierzchni zabudowanej i utwardzonej;
- występowania funkcji usługowych, administracyjnych i społecznych właściwych dla centrum lokalnego ośrodka miejskiego;
- ciągłości zabudowy i jej bezpośredniego powiązania z przestrzeniami publicznymi;
- potrzeby zachowania możliwości modernizacji, przebudowy, rozbudowy i uzupełniania istniejącej struktury śródmiejskiej;
- konieczności ochrony historycznego charakteru centrum oraz zachowania właściwych relacji przestrzennych pomiędzy zabudową, układem ulicznym i przestrzeniami publicznymi.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej umożliwia dostosowanie zasad zagospodarowania do specyfiki istniejącego centrum. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a także przy ocenie zgodności określonych rozstrzygnięć dotyczących warunków zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej może zostać ustalony na poziomie nie niższym niż 2/3 wartości określonej dla strefy planistycznej obejmującej dany teren. Rozwiązanie to uwzględnia rzeczywiste ograniczenia wynikające ze zwartej zabudowy, niewielkich działek oraz historycznie ukształtowanego sposobu zagospodarowania centrum.

Przepisy techniczno-budowlane przewidują ponadto szczególne rozwiązania odnoszące się do zabudowy śródmiejskiej. Dotyczą one między innymi możliwości zmniejszenia odległości budynku od okien pomieszczeń przesłanianych, skrócenia wymaganego czasu nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych oraz odmiennego określenia czasu nasłonecznienia placów zabaw. Ich stosowanie wymaga każdorazowo spełnienia warunków wynikających z właściwych przepisów techniczno-budowlanych.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej służy w szczególności:

- zachowaniu i wzmacnianiu miejskiego charakteru centrum Mikstatu;
- umożliwieniu racjonalnej modernizacji i uzupełniania zwartej zabudowy;
- dostosowaniu parametrów zagospodarowania do rzeczywistych warunków przestrzennych centrum;
- przeciwdziałaniu degradacji istniejącej substancji budowlanej poprzez stworzenie warunków dla jej przebudowy i adaptacji;
- utrzymaniu koncentracji funkcji mieszkaniowych, usługowych, administracyjnych i społecznych;
- kształtowaniu atrakcyjnych i funkcjonalnych przestrzeni publicznych;

- zachowaniu historycznej kompozycji urbanistycznej i skali zabudowy;
- ograniczeniu przenoszenia funkcji śródmiejskich na tereny peryferyjne i otwarte.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej nie przesądza o możliwości dowolnej intensyfikacji zabudowy ani nie uchyla ograniczeń wynikających z ochrony zabytków, przepisów techniczno-budowlanych, ochrony przeciwpożarowej, obsługi komunikacyjnej i pozostałych przepisów odrębnych. Szczegółowe przeznaczenie terenów, zasady ochrony istniejącej zabudowy oraz warunki realizacji nowych obiektów będą określane na kolejnych etapach planowania przestrzennego i procesu inwestycyjnego.

Podsumowując, obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczono w granicach rzeczywiście ukształtowanego centrum miasta Mikstat, charakteryzującego się zwartą i intensywną zabudową mieszkaniowo-usługową, układem pierzejowym oraz koncentracją funkcji publicznych i komercyjnych. Przyjęty zasięg umożliwia dostosowanie zasad zagospodarowania do specyfiki historycznego centrum, wspiera jego modernizację i uzupełnianie, a jednocześnie nie obejmuje terenów pozbawionych cech zabudowy śródmiejskiej.

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

5.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat na lata 2026–2030 ujmuje rozwój gminy w sposób zintegrowany, łącząc cele społeczno-gospodarcze z wymiarem przestrzennym i środowiskowym. W tym ujęciu polityka przestrzenna pełni funkcję narzędzia porządkującego i ukierunkowującego rozwój – tak, aby lokalizacja nowych funkcji pozostawała racjonalna przestrzennie, infrastrukturalnie i środowiskowo.

W warstwie przestrzenno-środowiskowej Strategia identyfikuje jako kluczowe wyzwania w szczególności: zapewnienie ładu przestrzennego, przeciwdziałanie nierównościom terytorialnym (w sensie dostępności i standardu infrastruktury oraz usług w różnych częściach gminy) oraz budowę zintegrowanej i nowoczesnej infrastruktury jako warunku spójności terytorialnej i konkurencyjności gminy. Wskazuje przy tym, że prawidłowo ukształtowany system planowania przestrzennego powinien odzwierciedlać specyfikę poszczególnych obszarów gminy i wzmacniać racjonalność lokalizacji terenów rozwojowych.

W konsekwencji Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat – jako akt prawa miejscowego o charakterze strategiczno-kierunkowym – realizuje dyrektywę z art. 13b u.p.z.p. poprzez spójne przełożenie kierunków i priorytetów Strategii na rozwiązania strefowe, profile funkcjonalne oraz ramowe parametry zagospodarowania, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych.

Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat stanowi przestrzenne rozwinięcie i operacjonalizację kierunków rozwoju przyjętych w Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat na lata 2026–2030, w szczególności w części dotyczącej modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, rekomendacji prowadzenia polityki przestrzennej oraz wskazania obszarów strategicznej interwencji.

W konsekwencji Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat realizuje dyrektywę z art. 13b u.p.z.p. w zakresie „uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy" poprzez spójne przełożenie kierunków i priorytetów Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat na lata 2026–2030 (w tym modelu funkcjonalno-przestrzennego) na rozwiązania strefowe oraz ramowe parametry zagospodarowania, przy

jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań środowiskowych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych oraz potrzeb rozwojowych gminy.

Jednocześnie Strategia zawiera przesłanki uzasadniające – w rozumieniu przepisów wykonawczych – przyjęcie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową niż wynikające z wartości bazowej. Strategia wiąże politykę rozwoju gminy z podnoszeniem atrakcyjności osiedleńczej, co przekłada się na konieczność podejmowania przedsięwzięć mieszkaniowych, w tym komunalnych i socjalnych. Równocześnie zakłada uzupełnianie struktury osadniczej (w tym dopuszczenie „drugiego pasa zabudowy" w sołectwach), dopuszcza rozwój zabudowy wielorodzinnej oraz rozwój form mieszkaniowo-usługowych w częściach centralnych i wzdłuż głównych tras. Przyjęcie takiej wartości ma charakter bilansowy i znajduje odzwierciedlenie w rozwiązaniach planu ogólnego poprzez ramy strefowe i zasady wyznaczania terenów rozwojowych – z zachowaniem uwarunkowań środowiskowych oraz realnych możliwości obsługi infrastrukturalnej.

Uwzględnienie polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii umożliwiło w szczególności:

- przełożenie celów strategicznych i kierunków działań na układ stref planistycznych, w tym wyznaczenie stref mieszkaniowych, usługowych, gospodarczych, rolniczych i terenów otwartych w sposób odpowiadający docelowej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy;
- ukierunkowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej w sposób porządkujący i przewidywalny – poprzez koncentrację dopuszczalnych przekształceń w obszarach racjonalnych przestrzennie (powiązanych z układem osadniczym i dostępnością), z równoczesnym ograniczaniem rozpraszania zabudowy;
- powiązanie rozwoju zabudowy z możliwościami i zadaniami infrastrukturalnymi gminy, w szczególności w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, jako warunku realności terenów rozwojowych;
- wzmocnienie roli stref usługowych (publicznych i społecznych, a także usług komercyjnych) jako narzędzia zapewnienia mieszkańcom dostępności podstawowej obsługi oraz poprawy jakości życia;
- zaprojektowanie ram dla rozwoju lokalnej przedsiębiorczości i aktywności gospodarczej, w tym poprzez wyodrębnienie i uporządkowanie terenów właściwych dla lokalizacji funkcji produkcyjno-usługowych i magazynowych oraz ograniczanie konfliktów z funkcjami wrażliwymi;
- uwzględnienie komponentu rekreacyjno-turystycznego oraz jakości przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni i rekreacji, jako elementu podnoszącego atrakcyjność osiedleńczą i wizerunkową gminy;
- włączenie kierunków prośrodowiskowych jako tła bilansowania rozwoju osadniczego i gospodarczego, w tym utrzymanie czytelnych granic terenów zabudowy i terenów otwartych, ochronę zasobów przyrodniczych i wodnych oraz wspieranie rozwiązań sprzyjających bezpieczeństwu energetycznemu – w zakresie dopuszczonym w poszczególnych strefach;
- zapewnienie spójności polityki przestrzennej i rozwojowej, co ułatwia koordynację działań inwestycyjnych gminy, etapowanie przedsięwzięć oraz budowanie podstaw do pozyskiwania środków zewnętrznych.

Uwzględnienie Strategii pozwoliło zatem ukształtować ustalenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat w sposób spójny z kierunkami rozwoju społeczno-gospodarczego i terytorialnego: przez uporządkowanie i ukierunkowanie rozwoju funkcji mieszkaniowej, wzmocnienie roli usług, wyznaczenie ram dla aktywności gospodarczej, a także poprzez uwzględnienie komponentu rekreacyjnego, jakości przestrzeni publicznych oraz kierunków prośrodowiskowych i energetycznych jako elementów równoważących rozwój w ujęciu przestrzennym.

Zestawienie ustaleń planu ogólnego z celami Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat potwierdza ich wzajemną spójność oraz wskazuje, że plan stanowi konsekwentną kontynuację kierunków strategicznych określonych w dokumencie nadrzędnym.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPWW) został uchwalony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r. wraz z planem dla miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. Dokument stanowi akt prawa miejscowego szczebla wojewódzkiego i wyznacza model rozwoju przestrzennego, cele polityki przestrzennej, kierunki zagospodarowania oraz zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych w regionie.

Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat opracowano przy uwzględnieniu ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (PZPWW), w szczególności w zakresie regionalnego modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, zasad kształtowania obszarów miejsko-wiejskich, systemu powiązań komunikacyjnych oraz wymogów ochrony środowiska i krajobrazu. W tym znaczeniu plan ogólny realizuje na poziomie gminy terytorialny wymiar polityki przestrzennej województwa poprzez przełożenie kierunków regionalnych na układ stref planistycznych, zasady lokalizacji rozwoju i ramowe parametry zagospodarowania.

W ujęciu funkcjonalnym Miasto i Gmina Mikstat posiada utrwalony profil rolniczy z istotnym udziałem terenów leśnych, co potwierdza struktura użytkowania gruntów (użytki rolne 68,2% powierzchni gminy, lasy 26,1%) oraz dominacja gleb słabszych klas bonitacyjnych. Jednocześnie gmina obejmuje obszary cenne krajobrazowo i przyrodniczo – zachodnia i środkowa część gminy znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska", a obszary Natura 2000 są zlokalizowane w sąsiedztwie gminy (ok. 1,5 km od jej granicy). Istotnym uwarunkowaniem regionalnym są także zasoby wód podziemnych – zachodnia i północno-wschodnia część gminy leży w zasięgu GZWP nr 303, co wzmacnia potrzebę ostrożnego bilansowania rozwoju przestrzennego w relacji do ochrony wód i stref ochronnych ujęć.

Uwzględnienie ustaleń PZPWW znalazło odzwierciedlenie w następujących kluczowych rozwiązaniach planu ogólnego:

1. Koncentracja rozwoju i ograniczanie rozpraszania zabudowy – rozwój funkcji osadniczych i usługowych ukierunkowano na obszary powiązane z istniejącą siecią osadniczą (z miastem Mikstat jako ośrodkiem podstawowym) oraz z realną dostępnością komunikacyjną i infrastrukturalną, co odpowiada regionalnej zasadzie racjonalizacji kosztów obsługi i utrzymania ładu przestrzennego.
2. Powiązanie delimitacji terenów rozwojowych z układem komunikacyjnym – za istotny szkielet powiązań lokalnych i ponadlokalnych przyjęto układ dróg, w szczególności drogę wojewódzką nr 447 (przebiegającą przez obszar gminy i miasto), przy jednoczesnym uwzględnieniu powiązań z korytarzami zewnętrznymi w otoczeniu gminy.
3. Ochrona terenów otwartych i zasobów rolnych oraz leśnych – utrzymano czytelny układ terenów otwartych, rolnych i leśnych jako podstawę równowagi środowiskowej i krajobrazowej gminy oraz jako tło dla terenów zabudowanych, w tym z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z form ochrony przyrody.
4. Uwzględnienie uwarunkowań środowiskowych i bezpieczeństwa przestrzennego – ograniczono intensyfikację w obszarach wymagających ostrożności planistycznej; równocześnie rozpoznano, że na terenie gminy nie identyfikuje się zagrożeń osuwiskowych, przy możliwości wystąpienia lokalnych ryzyk na terenach eksploatacji przy niewłaściwie prowadzonej działalności, co uzasadnia jednoznaczny reżim dla terenów górniczych i ich otoczenia.

5. Spójność z regionalnymi celami w zakresie ochrony wód i adaptacji do zmian klimatu – plan ogólny uwzględnia uwarunkowania związane z ochroną wód podziemnych (GZWP i strefy ochronne ujęć) oraz z rozpoznanymi w dokumentach gminy ryzykami klimatycznymi (m.in. susza), co przemawia za kontrolowanym i etapowanym otwieraniem nowych terenów do zabudowy w relacji do możliwości infrastrukturalnych.

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Gminy Mikstat:

1. Katalog stref i parametry. Plan ogólny implementuje zasady PZPWW poprzez katalog stref planistycznych (SW/SJ/SZ/SU/SP/SR/SI/SN/SC/SG/SO/SK) oraz odpowiadające im parametry ramowe. Sprzyjają one koncentracji zabudowy w istniejących układach osadniczych, rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej w powiązaniu z infrastrukturą oraz separacji funkcji mieszkaniowych od gospodarczych (SP/SU/SG), co ogranicza potencjalne konflikty przestrzenne i obniża koszty obsługi technicznej i transportowej.
2. OUZ jako instrument „infill". Zgodnie z logiką PZPWW, nowe obszary zabudowy w gminie Mikstat są wyznaczane przede wszystkim jako uzupełnienie i domknięcie istniejących ciągów zabudowy, zlokalizowanych przy drogach publicznych i w zasięgu istniejącej lub możliwej do zapewnienia infrastruktury technicznej. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) pełni rolę instrumentu „infill", ograniczającego rozlewanie zabudowy w krajobrazie rolniczo-leśnym i poprawiającego ekonomikę świadczenia usług publicznych oraz uzbrajania terenów.
3. Obszary otwarte i rolnictwo. Na rozległych terenach rolnych i w kompleksach leśnych, stanowiących zasadniczy składnik struktury przestrzennej gminy, utrzymuje się strefy SO/SR jako podstawę ładu przestrzennego i równowagi środowiskowej. Zmiany funkcji na zabudowę przewiduje się w sposób kontrolowany – co do zasady w powiązaniu z istniejącą strukturą osadniczą i w ramach wyznaczonego OUZ – z uwzględnieniem ochrony zasobów rolnych (w tym gruntów lepszych klas) oraz wyłączeń terenów wrażliwych (np. obniżeń terenowych i den dolin), zgodnie z kierunkami racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska wskazywanymi w PZPWW.
4. Dostępność i bezpieczeństwo. Wyznaczanie stref planistycznych oraz OUZ powiązano z hierarchią układu drogowego i istniejącą infrastrukturą, tak aby nowa zabudowa była lokalizowana przede wszystkim w miejscach możliwych do obsługi transportowej. Jednocześnie uwzględniono ograniczenia i oddziaływania infrastruktury ponadlokalnej, w szczególności korytarzy sieci przesyłowych (linia 110 kV) oraz uwarunkowania wynikające z występowania obszarów górniczych i złóż kruszyw (strefa SG), co służy minimalizowaniu uciążliwości środowiskowych oraz poprawie bezpieczeństwa mieszkańców.
5. Odnawialne źródła energii (OZE). Ustalenia planu ogólnego gminy Mikstat odnoszą się do odnawialnych źródeł energii w sposób selektywny i uporządkowany, dopuszczając wyłącznie farmy fotowoltaiczne, w wybranych obszarach strefy otwartej (SO) oraz nieliczne biogazownie w strefie SR – w lokalizacjach wskazanych w planie, z uwzględnieniem uwarunkowań ekofizjograficznych oraz wymogów ochrony krajobrazu, terenów rolnych i powiązań przyrodniczych (m.in. zachowanie odsunięć od zabudowy i lasów, preferencja terenów o niższych walorach rolniczych).
6. Jednocześnie plan ogólny nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych w ramach stref SO, co ogranicza ryzyka konfliktów krajobrazowych i środowiskowych oraz zapewnia spójność z profilem przestrzennym gminy.

W rezultacie ustalenia Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat pozostają spójne z polityką przestrzenną województwa wielkopolskiego wyrażoną w PZPWW, przy jednoczesnym dostosowaniu rozwiązań do lokalnych uwarunkowań środowiskowych, funkcjonalnych i infrastrukturalnych. Przyjęty układ stref planistycznych oraz zasady delimitacji obszarów

rozwoju zabudowy i terenów otwartych odzwierciedlają regionalne kierunki: koncentrację rozwoju w istniejących strukturach osadniczych, ochronę zasobów środowiska i krajobrazu oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią w powiązaniu z dostępnością komunikacyjną i techniczną.

5.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat występują formy ochrony przyrody ustanowione na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody, obejmujące Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska", użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody. Ich rozmieszczenie, przedmiot ochrony oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych i aktów ustanawiających poszczególne formy ochrony uwzględniono przy delimitacji stref planistycznych, określaniu ich profili funkcjonalnych i parametrów oraz wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy.

1. Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska"

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, zachodnia i środkowa część gminy Mikstat położona jest w granicach tego obszaru, ustanowionego rozporządzeniem wojewody i objętego reżimami ochronnymi właściwymi dla OCHK.

2. Użytki ekologiczne

W gminie Mikstat wskazano występowanie użytków ekologicznych (m.in. o charakterze pastwisk i bagien) w Przedborowie, ustanowionych uchwałą rady miejskiej; przedmiotem ochrony są siedliska i stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków.

3. Pomniki przyrody

Na terenie gminy zidentyfikowano pomniki przyrody (głównie pojedyncze okazy drzew), objęte ochroną na podstawie uchwał i ewidencji.

W zakresie „otulin" należy wskazać, że w granicach administracyjnych gminy Mikstat nie występują rezerwaty przyrody ani parki narodowe, a tym samym nie wyznacza się ich otulin. W odniesieniu do OChK reżim ochronny wynika z aktu ustanawiającego obszar i jest uwzględniany bezpośrednio w ustaleniach planu ogólnego.

Tereny objęte formami ochrony przyrody oraz obszary pełniące istotne funkcje przyrodnicze przyporządkowano przede wszystkim do stref otwartych SO, odpowiednio do ich rzeczywistego sposobu użytkowania i zagospodarowania. Przy delimitacji stref planistycznych uwzględniono potrzebę zachowania ciągłości terenów zieleni, korytarzy ekologicznych, dolin cieków oraz naturalnych powiązań przyrodniczych, a także ograniczenia presji inwestycyjnej na obszary o podwyższonej wrażliwości środowiskowej i krajobrazowej.

Na terenach tych co do zasady nie przewidziano możliwości lokalizacji wielkopowierzchniowych instalacji odnawialnych źródeł energii. W odniesieniu do istniejącej zabudowy i gospodarstw rolnych przyjęty układ stref umożliwia kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania, modernizację istniejących obiektów oraz racjonalny rozwój funkcji związanych z istniejącym zagospodarowaniem, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów dotyczących ochrony przyrody i krajobrazu.

Uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe uwzględniono również przy określaniu granic stref dopuszczających zabudowę, ich profili funkcjonalnych i parametrów oraz przy wyznaczaniu obszarów

uzupełnienia zabudowy. W szczególności ograniczono obejmowanie nowymi terenami inwestycyjnymi dolin rzecznych, korytarzy ekologicznych i innych obszarów istotnych dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego. Przyjęte rozwiązania służą utrzymaniu powierzchni biologicznie czynnych, ochronie lokalnych stosunków wodnych, zachowaniu drożności powiązań ekologicznych oraz przeciwdziałaniu fragmentacji krajobrazu.

Szczegółowe zakazy, ograniczenia i warunki realizacji inwestycji na terenach objętych ochroną wynikają z przepisów odrębnych oraz aktów ustanawiających poszczególne formy ochrony przyrody i obowiązują niezależnie od przypisania terenu do określonej strefy planistycznej.

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat:

1. Strefowanie i ochrona dolin cieków oraz obszarów wrażliwych hydrologicznie

Uwarunkowania środowiskowe gminy Mikstat – w tym przebieg działu wodnego II rzędu oraz obecność cieków o charakterze źródłowym i niewielkiej liczbie cieków stale prowadzących wodę w części centralnej – uzasadniają utrzymywanie w rejonach dolin, obniżeń terenowych i stref wilgotnych dominacji funkcji otwartych (SO/SR) oraz ograniczanie wprowadzania nowej zabudowy mogącej pogarszać retencję i stosunki wodne. Ma to szczególne znaczenie również w kontekście ochrony zasobów wód podziemnych (w tym w zasięgu GZWP nr 303) oraz niskiego stopnia skanalizowania gminy, co zwiększa wrażliwość środowiskową terenów zabudowy rozproszonej.

2. Minimalizacja fragmentacji siedlisk i zachowanie łączności ekologicznej

Ponieważ zachodnia i środkowa część gminy Mikstat położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska”, a w gminie występują także użytki ekologiczne i pomniki przyrody, plan ogólny powinien utrwalać ciągłość terenów leśnych, półnaturalnych i rolnych oraz nie pogarszać drożności korytarzy ekologicznych. W praktyce przekłada się to na preferencję dla rozwoju zabudowy w powiązaniu z istniejącą strukturą osadniczą i infrastrukturą, przy równoczesnym unikaniu „wyspowego” wprowadzania nowych enklaw zabudowy w terenach otwartych, które prowadziłoby do rozcinania układów przyrodniczych i wzrostu presji urbanizacyjnej.

3. Zasada ostrożności przy lokalizacji OZE w relacji do krajobrazu i ochrony przyrody

Uwarunkowania krajobrazowe i przyrodnicze gminy Mikstat uzasadniają kierowanie instalacji OZE wymagających większej powierzchni (w szczególności elektrowni słonecznych) poza obszary o podwyższonej wrażliwości krajobrazowej i przyrodniczej – zwłaszcza poza obszar chronionego krajobrazu – oraz w odpowiednim oddaleniu od zabudowy przy ograniczeniu ryzyk konfliktów przestrzennych i środowiskowych, w tym konfliktów krajobrazowych oraz uciążliwości w relacji do terenów zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych. Jednocześnie plan ogólny nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych. W odniesieniu do biogazowni, dopuszczenie ich lokalizacji ma charakter ściśle selektywny (nieliczne przypadki) i być powiązane z funkcją rolniczą, przy ograniczeniu ryzyk konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

4. Ochrona punktowych wartości przyrodniczych (pomniki przyrody) i terenów o funkcji przyrodniczej

Ujęcie pomników przyrody i użytków ekologicznych w strukturze uwarunkowań wymaga, aby ustalenia planu ogólnego – zwłaszcza w strefach osadniczych i usługowych – były formułowane z uwzględnieniem potrzeby ochrony tych obiektów i ich otoczenia funkcjonalnego. Oznacza to w szczególności unikanie rozwiązań, które mogłyby pogorszyć warunki siedliskowe (np. przez

intensyfikację zabudowy, zmianę stosunków wodnych, ingerencje w zadrzewienia) oraz zachowanie czytelnej roli tych elementów jako składowych lokalnego systemu przyrodniczego i krajobrazowego.

Tak ujęte uwarunkowania stanowiły punkt wyjścia do ustaleń planu ogólnego w zakresie systemu terenów otwartych, korytarzy ekologicznych oraz ograniczeń lokalizacji zabudowy i działalności gospodarczej na obszarach o podwyższonej wrażliwości środowiska.

Ustalenia planu ogólnego mają charakter ramowy i są stosowane z uwzględnieniem przepisów odrębnych wynikających z aktów ustanawiających poszczególne formy ochrony przyrody oraz z przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Plan ogólny gminy uwzględnia formy ochrony przyrody poprzez przypisanie im odpowiednich stref, ograniczenie nowej zabudowy i dostosowanie standardów urbanistycznych do lokalnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

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

Na potrzeby projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat przeanalizowano uwarunkowania hydrologiczne i przeciwpowodziowe, w tym występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (w szczególności art. 16 pkt 34). Zgodnie z materiałami wejściowymi, obszar gminy Mikstat znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią zarówno dla prawdopodobieństwa powodzi p = 1% (raz na 100 lat), jak i p = 10% (raz na 10 lat), a także poza obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

W konsekwencji, w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Mikstat nie zidentyfikowano wałów przeciwpowodziowych, a tym samym nie występują pasy o szerokości 50 m od stopy wału, o których mowa w przepisach Prawa wodnego jako istotne ograniczenie w zagospodarowaniu terenów.

Jednocześnie, niezależnie od braku formalnie wyznaczonych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, uwarunkowania ekofizjograficzne (m.in. występowanie cieków o charakterze źródłowym, obniżeń terenowych oraz lokalnych stref podwyższonej wrażliwości hydrologicznej) uzasadniają przyjęcie w planie ogólnym zasady ostrożności w kształtowaniu nowych terenów zabudowy, w szczególności w dolinach cieków, w dnach obniżeń i w rejonach potencjalnych podtopień.

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat:

1. Preferencja utrzymania funkcji otwartych w dolinach cieków i obniżeniach terenowych – ukierunkowanie tych obszarów na strefy SO/SR, z ograniczeniem intensyfikacji zabudowy i zachowaniem ciągłości terenów biologicznie czynnych, jako elementu bezpieczeństwa hydrologicznego i retencji.
2. Ukierunkowanie rozwoju zabudowy na tereny o stabilniejszych warunkach posadowienia i obsługi – koncentracja nowych przekształceń w obszarach powiązanych z istniejącą strukturą osadniczą i infrastrukturą, z równoczesnym unikaniem „schodzenia" zabudową w obszary wilgotne i dolinne.
3. Zasady utrzymania drożności układu odwodnienia i melioracji – w szczególności w terenach otwartych oraz przy inwestycjach infrastrukturalnych, tak aby nie pogarszać lokalnych stosunków wodnych i nie generować ryzyka podtopień na obszarach zabudowanych.
4. Etap doprecyzowania w MPZP, decyzjach administracyjnych i dokumentacji branżowej – w przypadku terenów wymagających szczególnej ostrożności hydrologicznej (np.

w pobliżu cieków, rowów i urządzeń wodnych), szczegółowe rozwiązania (rzędne, warunki odwodnienia, zakazy/przesłanki lokalizacji) powinny być doprecyzowywane w MPZP, decyzjach administracyjnych oraz w ramach uzgodnień właściwych organów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W konsekwencji uwarunkowania powodziowe w gminie Mikstat mają charakter korzystny – brak obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i wałów przeciwpowodziowych – jednak plan ogólny uwzględnia ryzyko lokalnych podtopień i ograniczoną przydatność budowlaną dolin oraz obniżeń terenowych, poprzez odpowiednie przypisanie tych obszarów do stref terenów otwartych i rolniczych oraz ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat nie występują formalnie wyznaczone obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani wały przeciwpowodziowe. Uwzględniono natomiast lokalne uwarunkowania hydrologiczne, w tym doliny cieków, obniżenia terenowe oraz obszary potencjalnie narażone na podtopienia.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat występuje system urządzeń melioracji wodnych, który – obok sieci cieków naturalnych – kształtuje lokalne stosunki wodne oraz warunki użytkowania rolniczego. Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym, sieć hydrograficzna gminy reprezentowana jest przez rzekę Gniłą Barycz (dopływ Baryczy) oraz szereg drobnych cieków spływających ze strefy wododziałowej, przy jednoczesnym braku naturalnych zbiorników wodnych poza nielicznymi stawami. Układ ten jest w praktyce uzupełniany przez rowy odwadniające i urządzenia melioracyjne, służące regulacji stosunków wodnych na terenach rolnych (zwłaszcza w obniżeniach i w sąsiedztwie cieków).

Z punktu widzenia planu ogólnego, obszary pozostające w zasięgu oddziaływania urządzeń melioracyjnych (rowów, przepustów, odcinków kolektorów, lokalnych układów odwadniających) należy traktować jako przestrzenie wymagające szczególnej ostrożności planistycznej, ponieważ ich zasadniczą funkcją jest:

- zapewnienie prawidłowego odwodnienia gruntów rolnych i użytków zielonych,
- ograniczanie długotrwałego zalegania wód w obniżeniach terenowych,
- minimalizacja ryzyka lokalnych podtopień oraz degradacji gleb.

Jednocześnie należy wskazać, że – analogicznie jak w wielu gminach – nie prowadzi się jednolitego, kompletnego rejestru gruntów zmeliorowanych w rozumieniu pozwalającym na ich pełne, ewidencyjne wyodrębnienie w skali całego obszaru. W konsekwencji przyjęto podejście funkcjonalne: obszary o istotnym znaczeniu dla odwodnienia oraz retencji glebowej (doliny cieków, obniżenia, strefy podmokłe, tereny z siecią rowów) potraktowano jako obszary, w których wprowadzanie nowej zabudowy wymaga zachowania rygorów wynikających z ochrony stosunków wodnych.

Zidentyfikowane obszary melioracyjne obejmują przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo i w zdecydowanej większości zostały przypisane w planie ogólnym do stref otwartych (SO) oraz – w zależności od funkcji – do stref rolniczych (SR). Ustalenia planu przyjmują jako zasadę ochronę istniejących urządzeń melioracyjnych i utrzymanie ich drożności, jako warunek racjonalnego użytkowania gruntów oraz ograniczania ryzyk hydrologicznych.

W zakresie dopuszczalności zabudowy przyjęto regułę, że nowa zabudowa może być lokalizowana wyłącznie przy zapewnieniu niepogarszania stosunków wodnych oraz bez ograniczania przepustowości i funkcjonalności urządzeń melioracyjnych – zgodnie z przepisami Prawa wodnego i regulacjami szczegółowymi. W strefach osadniczych i usługowo-gospodarczych (SW/SJ/SZ/SU/SP) oznacza to

konieczność zachowania neutralności hydrologicznej (brak zwiększania odpływu i brak pogorszenia odwodnienia terenów sąsiednich), przy czym szczegółowe rozwiązania techniczne i lokalizacyjne powinny być doprecyzowywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz w toku postępowań administracyjnych i uzgodnień właściwych organów.

W rezultacie, plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat uwzględnia uwarunkowania gruntów zmeliorowanych poprzez: utrzymanie dominacji funkcji otwartych w obszarach istotnych dla odwodnienia, ochronę drożności sieci melioracyjnej oraz dopuszczanie nowych przekształceń wyłącznie pod warunkiem zachowania neutralności hydrologicznej i zgodności z przepisami odrębnymi.

W projekcie planu ogólnego kwestie melioracji wodnych zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie głównie stref SO chroniących drożność sieci oraz dopuszczenie nowej zabudowy jedynie przy zachowaniu neutralności hydrologicznej, co zapewnia zgodność z Prawem wodnym i trwałość systemu odwodnienia.

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

Na potrzeby Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat uwarunkowania w zakresie ruchów masowych ziemi rozpoznano w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne. Z dokumentu tego wynika, że na obszarze gminy Mikstat nie stwierdza się zagrożenia procesami osuwania się mas ziemnych, przy czym zjawiska destabilizacji mogą wystąpić lokalnie na terenach eksploatacyjnych przy niewłaściwie prowadzonej działalności wydobywczej.

W konsekwencji, w planie ogólnym przyjęto, że:
- nie zachodzi potrzeba wyznaczania odrębnych obszarów osuwiskowych jako elementu struktury stref planistycznych, skoro opracowania wejściowe nie identyfikują w granicach gminy terenów zagrożonych ruchami masowymi w sensie naturalnych predyspozycji i procesów trwałych;
- podwyższoną ostrożność planistyczną należy natomiast stosować w odniesieniu do terenów związanych z eksploatacją kopalin (w tym w ich bezpośrednim otoczeniu), ponieważ ryzyko utraty stateczności może wynikać z ingerencji antropogenicznej (ukształtowanie skarp, odwodnienie, brak rekultywacji, nieprawidłowa technologia robót);
- uszczegółowienie wymagań geotechnicznych (w tym ewentualne wykluczenia lokalizacji obiektów o dużej masie własnej, wymóg badań podłoża i oceny stateczności) powinno następować na etapie MPZP albo w procedurach administracyjnych – adekwatnie do konkretnego zamierzenia i lokalnych warunków gruntowo-wodnych;

Takie ujęcie zapewnia zgodność ustaleń Planu ogólnego z rozpoznanymi uwarunkowaniami środowiskowymi gminy oraz wprowadza mechanizm prewencyjny dla tych sytuacji, w których potencjalne ryzyka mogłyby powstać w wyniku działalności człowieka (w szczególności w rejonach eksploatacyjnych).

Przy wyznaczaniu stref planistycznych pod zabudowę uwzględniono rzeźbę terenu. Na obszarze gminy Mikstat nie występują lokalne zagrożenia ruchami masowymi ziemi, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba wyznaczania odrębnych stref ograniczonego zainwestowania z tego tytułu, a ewentualne środki ostrożności ograniczono do terenów eksploatacji kopalin.

e) strefy ochronne ujęć wody

Zaopatrzenie Miasta i Gminy Mikstat w wodę oparte jest na komunalnych ujęciach wód podziemnych (studniach), zlokalizowanych w kilku punktach gminy – m.in. w Komorowie, Mikstacie Pustkowie oraz Kaliszkowicach Ołobockich – o parametrach i podstawach prawnych eksploatacji określonych w pozwoleniach wodnoprawnych (ujętych w opracowaniu ekofizjograficznym w tab. nr 8). System wodociągowy oparty jest na dwóch stacjach uzdatniania wody: w Mikstacie (dz. nr 1251) oraz w Kaliszkowicach Ołobockich (dz. nr 222/2), z określeniem zakresu obsługiwanych miejscowości.

Z perspektywy uwarunkowań planistycznych kluczowe znaczenie ma fakt, że dla komunalnych ujęć wód podziemnych ustanowiono strefy ochronne, w szczególności strefy ochrony bezpośredniej, których reżim wynika z przepisów odrębnych oraz decyzji właściwych organów, których celem jest zapobieganie zagospodarowaniu mogącemu pogorszyć jakość wody ujmowanej do zaopatrzenia ludności. W granicach terenu ochrony bezpośredniej – zgodnie z reżimem Prawa wodnego – wymagane jest w szczególności: takie odprowadzanie wód opadowych/roztopowych, aby nie przedostawały się do urządzeń ujęcia, zagospodarowanie terenu zielenią, odprowadzenie ścieków sanitarnych poza teren ochrony bezpośredniej oraz ograniczenie przebywania osób postronnych do niezbędnego minimum. W tym samym układzie uwarunkowań należy uwzględnić funkcjonowanie gospodarki ściekowej, w tym oczyszczalni ścieków w Kaliszkowicach Ołobockich (dz. nr 79/8), do której odprowadzane są ścieki z części gminy.

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat:

1. Jednoznaczne wyodrębnienie infrastruktury zaopatrzenia w wodę w strukturze stref planistycznych – ujęcia wody i stacje uzdatniania wody powinny pozostawać w reżimie strefy infrastrukturalnej (SI) jako infrastruktura krytyczna, z priorytetem funkcji wodociągowej nad innymi sposobami użytkowania terenu.
2. Respektowanie ograniczeń wynikających ze stref ochronnych – ustalenia POG (oraz późniejsze MPZP/rozstrzygnięcia administracyjne) powinny wprost odsyłać do obowiązku dotrzymania warunków ochrony bezpośredniej, w tym zakazu/ograniczeń lokalizacji przedsięwzięć mogących stanowić źródło zanieczyszczeń oraz wymogów organizacyjno-technicznych dla terenu ujęcia.
3. Ograniczanie konfliktów przestrzennych w otoczeniu ujęć – w sąsiedztwie ujęć należy unikać przeznaczeń generujących ryzyko dla jakości wód podziemnych (w szczególności funkcji potencjalnie uciążliwych i zanieczyszczających), a dopuszczanie nowej zabudowy wiązać z realną możliwością zapewnienia bezpiecznego odprowadzania ścieków i uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej.
4. Wzmocnienie ostrożności planistycznej w obszarach wrażliwych hydrogeologicznie – część gminy znajduje się w zasięgu GZWP nr 303, co wzmacnia potrzebę polityki przestrzennej minimalizującej presję na wody podziemne (preferencja funkcji o niskiej presji środowiskowej, etapowanie rozwoju zabudowy w relacji do infrastruktury).

Tak przyjęte rozwiązania zapewniają spójność z wymogami prawa wodnego oraz utrzymanie bezpieczeństwa zaopatrzenia gminy w wodę pitną, przy jednoczesnym czytelnym ujęciu stref ochronnych ujęć w systemie stref planistycznych planu ogólnego.

Uwarunkowania związane ze strefami ochronnymi ujęć wody uwzględniono w POG poprzez przypisanie komunalnych ujęć wody do strefy SI. W granicach tej strefy znajduje się ujęcie wody wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, jeśli została wyznaczona, co zapewnia zgodność z przepisami prawa wodnego oraz trwałą ochronę zasobów wodnych.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie Miasta i Gminy Mikstat – w świetle rozpoznanych uwarunkowań – nie występują jeziora naturalne, a udział gruntów pod wodami jest marginalny; wody stojące mają charakter punktowy i obejmują przede wszystkim niewielkie zbiorniki wód powierzchniowych (stawy hodowlane i przyzagrodowe, zbiorniki przeciwpożarowe).

W konsekwencji nie identyfikuje się na obszarze gminy formalnie ustanowionych „obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych" jako odrębnej kategorii stref ochronnych determinujących szczególny reżim planistyczny w skali gminy (w rozumieniu przepisów odrębnych). Ochrona wód stojących i związanych z nimi ekosystemów realizowana jest zatem poprzez ogólne mechanizmy prawa wodnego oraz przez rozwiązania strefowe i zasady zagospodarowania przyjęte w planie ogólnym.

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat

1. Priorytet utrzymania funkcji otwartych i biologicznie czynnych w sąsiedztwie zbiorników – w rejonach zbiorników wód stojących oraz terenów podmokłych utrzymuje się przewagę funkcji terenów otwartych/rolnych i przyrodniczych (w szczególności SO/SR), co ogranicza presję inwestycyjną na wrażliwe hydrologicznie mikroobszary.
2. Zasada niedopuszczania do pogorszenia jakości wód i stosunków wodnych – dopuszczenie zagospodarowania w strefach osadniczych i usługowych w pobliżu wód stojących powinno być powiązane z wymogiem „neutralności" oddziaływania na gospodarkę wodną (w tym zachowaniem infiltracji, retencji i drożności odwodnienia), a szczegóły – adekwatnie do lokalnych warunków – podlegają doprecyzowaniu w MPZP albo w procedurach administracyjnych.
3. Ostrożność w lokalizowaniu przedsięwzięć mogących zwiększać presję na wody – w logice ekofizjografii przyjęto, że przedsięwzięcia wymagające dużej powierzchni (w szczególności instalacje OZE) nie powinny być sytuowane w bezpośrednim sąsiedztwie zbiorników wodnych, co stanowi przesłankę porządkującą dobór profili funkcjonalnych i zakres dopuszczeń w strefach.
4. Ochrona funkcji retencyjnych małych zbiorników – małe zbiorniki (w tym przeciwpożarowe) pełnią lokalne funkcje środowiskowe i bezpieczeństwa; plan ogólny powinien utrzymywać ich dostępność i możliwość utrzymania/odtwarzania, przy zachowaniu zasad ochrony wód i ładu przestrzennego.

Tak przyjęte rozwiązania pozwalają utrzymać i wzmacniać funkcje retencyjne i środowiskowe wód śródlądowych (zwłaszcza stawów i małych zbiorników), a jednocześnie zapewniają przewidywalność ustaleń dla dalszych etapów planowania miejscowego i rozstrzygnięć administracyjnych – w szczególności w zakresie dopuszczalności zagospodarowania w sąsiedztwie cieków i zbiorników wodnych.

W granicach gminy Mikstat nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat występują aktualne oraz zniesione obszary górnicze związane przede wszystkim z eksploatacją kruszyw naturalnych, a w przeszłości również surowców ilastych i gazu ziemnego. Ich rozmieszczenie i status ustalono na podstawie danych zawartych w rejestrze obszarów górniczych prowadzonym w systemie MIDAS Państwowego Instytutu Geologicznego.

Do aktualnych obszarów górniczych należą:

– Kaliszkowice I;
– Kaliszkowice II;
– Kaliszkowice III;
– Kaliszkowice V;
– Kotłów II.

Na obszarze gminy występują również obszary górnicze o statusie zniesionym:

– Antonin;
– Mikstat;
– Mikstat–Przygodzice;
– Mikstat Cegielnia;
– Kotłów.

Szczegółowe zestawienie obszarów górniczych, obejmujące ich nazwy, numery rejestrowe, status, położenie, powiązanie ze złożem oraz datę wyznaczenia, przedstawiono w tabeli nr 9.

Tabela 9. Obszary górnicze na terenie gminy Mikstat

L.p.	Nazwa przestrzeni	Nr w rejestrze	Status	Położenie	Złoże	Data wyznaczenia
1.	Antonin	12/1/154	zniesiony	Zielona Góra	Antonin	1995-06-21
2.	Mikstat	XII/1/5	zniesiony	Mikstat	Mikstat	1996-07-10
3.	Mikstat-Przygodzice	2/2/238	zniesiony	m/g Mikstat i g. Przygodzice	Antonin 1	2007-04-26
4.	Mikstat Cegielnia	10-15/5/330/a,b	zniesiony	Mikstat-Pustkowie dz. 792, 794	Mikstat Cegielnia	2005-05-30
5.	Kaliszkowice V	10-15/11/1100	aktualny	Kaliszkowice Kaliskie dz. nr 1220	Kaliszkowice V	2017-08-22
6.	Kaliszkowice III	10-15/8/704	aktualny	Kaliszkowice Kaliskie dz. nr 512	Kaliszkowice III	2011-12-20
7.	Kaliszkowice II	10-15/18/609	aktualny	Kaliszkowice Kaliskie dz. nr 1219	Kaliszkowice II	2010-10-27
8.	Kaliszkowice I	10-15/7/604	aktualny	Kaliszkowice Kaliskie dz. nr 504, 1219	Kaliszkowice I	2010-10-27
9.	Kotłów II	10-15/9/749	aktualny	Kotłów75/1	Kotłów II	2012-08-13
10.	Kotłów	10-15/8/679	zniesiony	Kotłów 365	Kotłów	2011-09-16

Dodatkowym, specyficznym uwarunkowaniem są zlikwidowane odwierty (związane z udokumentowanymi zasobami gazu), dla których – zgodnie z dokumentacją ekofizjograficzną –

obowiązuje strefa ochronna o promieniu 5 m, w której (oraz na samych odwiertach) zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Równocześnie wskazano, że teren gminy jest częściowo objęty koncesją na poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobywanie ropy i gazu w obszarze „Ostrów Wielkopolski" (ważną do 2046 r.), co uzasadnia zachowanie ostrożności planistycznej w zakresie lokalizowania funkcji wrażliwych w zasięgu potencjalnych oddziaływań i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz decyzji koncesyjnych.

Na terenie gminy nie wyznaczono filarów ochronnych.

Konsekwencje dla ustaleń planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat:

1. Ochrona dostępności złóż i porządkowanie przeznaczeń

Ustalenia planu ogólnego zapewniają ochronę udokumentowanych złóż przed trwałym zainwestowaniem kolizyjnym poprzez wyznaczenie strefy górnictwa (SG). Dzięki temu tereny górnicze są jednoznacznie wskazane jako obszary wymagające reżimu zgodnego z przepisami prawa geologicznego i górniczego, w tym prowadzenia eksploatacji w granicach wynikających z dokumentacji złożowej oraz decyzji koncesyjnych.

2. Minimalizacja konfliktów przestrzennych z zabudową wrażliwą

Ustalenia planu ogólnego ograniczają ryzyko konfliktów przestrzennych poprzez takie ukształtowanie strefowania, aby funkcje wrażliwe (w szczególności mieszkaniowe i usługi publiczne) nie były lokowane w sposób generujący kolizje z eksploatacją i jej oddziaływaniami. W efekcie plan porządkuje relacje funkcjonalne, wzmacnia przewidywalność zagospodarowania oraz ogranicza presję na wprowadzanie nowej zabudowy w rejonach wymagających ostrożności planistycznej.

3. Zapewnienie ram dla eksploatacji, zaplecza i rekultywacji

Ustalenia planu ogólnego tworzą ramy dla prowadzenia działalności wydobywczej oraz działań towarzyszących (w tym rekultywacji terenów poeksploatacyjnych) poprzez jednoznaczne ujęcie tych obszarów w strukturze stref planistycznych. Dzięki temu możliwe jest utrzymanie przeznaczenia zgodnego z funkcją górniczą oraz zapobieganie wtórnej degradacji terenów w sposób sprzeczny z kierunkiem rekultywacji.

4. Bezpieczeństwo przestrzenne i ostrożność geotechniczna w rejonach eksploatacji

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają konieczność zachowania bezpieczeństwa w rejonach eksploatacji powierzchniowej poprzez wskazanie terenów górniczych jako obszarów wymagających szczególnej ostrożności przy dopuszczaniu zagospodarowania. Dzięki temu ogranicza się ryzyko sytuowania funkcji, które mogłyby być narażone na lokalne zagrożenia wynikające ze specyfiki robót górniczych i ukształtowania wyrobisk.

5. Ochrona urządzeń i obszarów szczególnych – strefy ochronne odwiertów

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają strefy ochronne wokół zlikwidowanych odwiertów jako ograniczenie lokalizacyjne o charakterze bezwzględnym, wyłączające możliwość wznoszenia obiektów w ich granicach poprzez przypisanie ich do strefy SO. Dzięki temu plan zapewnia czytelność reżimu ochronnego tych miejsc i eliminuje ryzyko późniejszych kolizji inwestycyjnych.

W konsekwencji w planie ogólnym gminy aktualne obszary górnicze zostały uwzględnione poprzez przypisanie im strefy SG (strefa górnicza). Strefa ta zakłada się utrzymanie dostępności

geologicznej i technologicznej terenów, co umożliwia dalsze prowadzenie działalności wydobywczej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Pełni również funkcję bufora względem terenów mieszkaniowych (SW, SJ, SZ) oraz obszarów usług wrażliwych, co pozwala ograniczyć potencjalne oddziaływania eksploatacji górniczej na otoczenie. Zagospodarowanie tych terenów podporządkowano reżimom wynikającym z ustaleń Prawa geologicznego i górniczego oraz dokumentacji geologiczno-inżynierskich. Strefa górnicza powiązana jest z układem komunikacyjnym (SK), który zapewnia transport surowca w sposób minimalizujący uciążliwości w miejscowościach i chroniący ład przestrzenny gminy.

Plan ogólny nie określa szczegółowego sposobu prowadzenia eksploatacji ani warunków technicznych funkcjonowania zakładów górniczych. Zagadnienia te regulują przepisy prawa geologicznego i górniczego, właściwe koncesje, dokumentacje geologiczne, plany ruchu zakładów górniczych oraz inne decyzje wydawane przez właściwe organy. Ustalenia planu ogólnego porządkują natomiast relacje przestrzenne pomiędzy terenami działalności górniczej a pozostałymi elementami struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

W projekcie planu ogólnego wszystkie aktualne oraz zniesione obszary górnicze objęto strefą SG, zapewniającą zgodność wymogami Prawa geologicznego i górniczego. Rozwiązanie to umożliwia kontrolowane gospodarowanie terenami górniczymi przy jednoczesnym ograniczeniu konfliktów przestrzennych z funkcjami mieszkaniowymi i środowiskowymi.

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

Na potrzeby projektu planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat przyjęto identyfikację udokumentowanych złóż kopalin w oparciu o dane Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS PIG oraz zestawienie „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce" – w brzmieniu przyjętym w opracowaniu ekofizjograficznym (wg stanu na 31.12.2023 r.). W materiałach tych wskazano, że na terenie gminy występują udokumentowane złoża (Tabela 10).

Tabela 10. Udokumentowane złoża na terenie gminy Mikstat

L.p.	ID	Nazwa złoża	Położenie	Rodzaj kopaliny
1.	4661	Antonin	Przygodzice, Mikstat	Gaz ziemny
2.	9851	Antonin 1	Mikstat, Przygodziczki	Gaz ziemny
3.	13582	Kaliszkowice	Kaliszkowice Kaliskie, dz. nr 504. 1219	kruszywo naturalne
4.	13583	Kaliszkowice II	Kaliszkowice Kaliskie, dz. nr 504. 1219	kruszywo naturalne
5.	15633	Kaliszkowice III	Kaliszkowice, cz. dz. 512	kruszywo naturalne
6.	18421	Kaliszkowice IV	Kaliszkowice, cz. dz. 501/1, 501/3	kruszywo naturalne
7.	18640	Kaliszkowice V	Kaliszkowice Kaliskie, cz. dz. 1220	kruszywo naturalne
8.	19286	Kaliszkowice VI	Kaliszkowice Kaliskie, dz. 1220	kruszywo naturalne
9.	21541	Kaliszkowice VII		kruszywo naturalne
10.	15250	Kotłów	Kotłów, cz. dz. nr 365	kruszywo naturalne
11.	16131	Kotłów II	Kotłów, dz. nr 75/1	kruszywo naturalne

12.	2016	Mikstat	Mikstat	Surowce ilaste
13.	9854	Mikstat Cegielnia	Mikstat Pustkowie	Surowce ilaste

W Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.12.2023 r. zostały zamieszczone następujące udokumentowane złoża występujące na terenie gminy Mikstat:

- Gaz ziemny: Antonin 1 - Z
- Piaski i żwiry: Kaliszkowice I – E, Kaliszkowice II – E, Kaliszkowice III – E, Kaliszkowice IV – R, Kaliszkowice V – T, Kaliszkowice VI – R, Kotłów – T, Kotłów II – E
- Surowce ilaste: Mikstat – Z, Mikstat Cegielnia – Z

przy czym:

E – oznacza złoże eksploatowane, R – złoże o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A + B + C1), a w przypadku ropy i gazu – w kat. A+B, T – złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo, Z – złoże, z którego wydobycie zostało zaniechane

Teren gminy nie leży na obszarze i terenie górniczym, utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Natomiast na terenie gminy znajdują się zlikwidowane odwierty: Antonin-5, Antonin-7, Antonin-8, Antonin-9, Antonin-10, Antonin-11, antonin-13, Antonin-14, Antonin-15, Antonin-19. Dodatkowo wskazano, że teren gminy częściowo obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie ropy i gazu w obszarze „Ostrów Wielkopolski" (ważna do 23.09.2046 r.).

W dokumentach źródłowych przyjętych do sporządzenia planu ogólnego (ekofizjografia) nie wskazano na terenie Miasta i Gminy Mikstat kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. W konsekwencji plan ogólny nie wyodrębnia dla tych funkcji odrębnych obszarów funkcjonalnych; ewentualna identyfikacja takich instalacji w przyszłości wymagałaby odrębnych podstaw branżowych i planistycznych oraz oceny oddziaływań.

Uwarunkowania wynikające z lokalizacji i stanu udokumentowanych złóż uwzględniono poprzez przypisanie ich do strefy górniczej (SG), co służy ochronie dostępności surowcowej i porządkowaniu zagospodarowania zgodnie z reżimami Prawa geologicznego i górniczego, z dopuszczeniem działań związanych z eksploatacją i rekultywacją – przy zachowaniu zasad ochrony środowiska i ładu przestrzennego.

W projekcie planu ogólnego wszystkie udokumentowane złoża kopalin zostały uwzględnione poprzez przypisanie im strefy SG, co zapewnia utrzymanie dostępności surowcowej oraz dostosowanie zagospodarowania do wymogów Prawa geologicznego i górniczego.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Mikstat nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Na potrzeby Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat za uwarunkowanie przyjęto występowanie zabytków chronionych na podstawie ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – w szczególności obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (WEZ), a także stanowisk archeologicznych. Dane te potraktowano jako warstwę wiążącą przy kształtowaniu stref planistycznych, ogólnych zasad zagospodarowania i ramowych parametrów, z pozostawieniem szczegółowych rozstrzygnięć do MPZP oraz procedur uzgodnieniowych z organem ochrony zabytków.

Do rejestru zabytków nieruchomych na terenie gminy Mikstat wpisano m.in.:
- Kotłów – kościół parafialny (zabytek o metryce średniowiecznej, z przekształceniami),
- Mikstat – kościół parafialny pw. Świętej Trójcy wraz z cmentarzem kościelnym,
- Mikstat – cmentarz rzymskokatolicki oraz kościół cmentarny pw. św. Rocha (drewniany),
- Mikstat – dom (obecnie plebania) przy ul. Grabowskiej.

W WEZ ujęto szerszy katalog obiektów, w tym m.in. cmentarze (rzymskokatolickie i ewangelicki), obiekty sakralne, elementy zabudowy i dziedzictwa techniki (np. młyn), obiekty o charakterze pamięciowym, a także założenie dworsko-folwarczno-parkowe w Przedborowie oraz cmentarz żydowski w Mikstat-Pustkowie.

Jednocześnie w opracowaniu ekofizjograficznym wskazano, że gmina nie posiada gminnej ewidencji zabytków (GEZ).

Ponad to stanowiska archeologiczne stanowią istotny komponent krajobrazu kulturowego – na terenie gminy Mikstat zewidencjonowano 151 stanowisk archeologicznych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, przy czym brak stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków. W planie ogólnym należy to potraktować jako uwarunkowanie ograniczające lokalizację i sposób realizacji inwestycji (w szczególności robót ziemnych) na obszarach stanowisk, z koniecznością stosowania wymogów ochrony archeologicznej (w tym działań poprzedzających lub towarzyszących inwestycjom – zależnie od ustaleń organów właściwych w sprawach ochrony zabytków).

W ekofizjografii odnotowano przebieg przez teren gminy międzynarodowych i krajowych szlaków dziedzictwa (m.in. Szlak Bursztynowy, Europejski Szlak Romański), co wzmacnia potrzebę ochrony czytelności krajobrazu kulturowego i ekspozycji kluczowych obiektów (zwłaszcza sakralnych).

W projekcie Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat rejestr zabytków oraz wojewódzka ewidencja zabytków (WEZ) zostały potraktowane jako warstwa wiążąca przy kształtowaniu stref planistycznych, ramowych parametrów zabudowy oraz ogólnych zasad kompozycji przestrzennej. W obszarach, w których zlokalizowane są obiekty o najwyższej randze ochrony – w szczególności zespoły sakralne (m.in. kościoły wraz z cmentarzami) oraz inne obiekty wpisane do rejestru – przyjęto takie kierunki zagospodarowania i takie ramy kształtowania zabudowy, aby zachować historyczną skalę i gabaryty, czytelność dominant oraz właściwe relacje przestrzenne (w tym ekspozycję i powiązania widokowe), a także – tam, gdzie dotyczy – kompozycję zieleni towarzyszącej.

Dla nieruchomości i obszarów objętych ochroną konserwatorską albo ujętych w WEZ przyjmuje się pierwszeństwo ochrony wartości zabytkowych i krajobrazowych. Ochrona ta obejmuje w szczególności: zachowanie sylwety i dominant (w tym dominant sakralnych), osi i powiązań

widokowych, rytmu i wysokości zabudowy, gabarytów i geometrii dachów, a także poszanowanie charakterystycznych cech materiałowych i detalu architektonicznego w najbliższym otoczeniu obiektów chronionych. W odniesieniu do budynków objętych ochroną (wpis do rejestru / ujęcie w ewidencji) przyjęto parametry ustalone w obowiązujących MPZP lub istniejących obiektów.

Na terenach stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji oraz w ich bezpośrednim otoczeniu przyjęto podejście ostrożnościowe – polegające na ograniczaniu presji inwestycyjnej i preferowaniu profili funkcjonalnych sprzyjających utrzymaniu terenów otwartych lub rolniczych (w szczególności w strefach SO/SR), o ile nie koliduje to z utrwaloną strukturą osadniczą i innymi uwarunkowaniami. Rozwiązanie to wynika z faktu występowania na obszarze gminy licznych stanowisk archeologicznych, co uzasadnia minimalizowanie ryzyka naruszenia substancji zabytkowej i kontekstu krajobrazowego już na poziomie planu ogólnego.

Realizacja inwestycji wymagających ingerencji w grunt (w tym sieci i infrastruktury liniowej, robót ziemnych oraz nowej zabudowy) będzie doprecyzowywana na etapie MPZP albo w decyzjach administracyjnych – z zachowaniem procedur wynikających z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz po uzgodnieniu z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków. Ustalenia planu ogólnego mają tu charakter ramowy: wyznaczają kierunek ochrony i minimalne standardy ostrożności, natomiast szczegółowe warunki (w tym ewentualne obowiązki rozpoznania lub nadzoru archeologicznego) będą wynikały z rozstrzygnięć organów właściwych w toku postępowań realizacyjnych.

Na terenie gminy Mikstat nie występują dobra kultury współczesnej.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono ochronę zabytków i układów historycznych poprzez traktowanie rejestrów i ewidencji jako warstwy wiążącej, przypisanie stref SN dla obiektów i założeń krajobrazowych, utrzymanie parametrów zgodnych z obowiązującymi MPZP lub istniejąca zabudową oraz wprowadzenie zasady pierwszeństwa wartości kulturowych i krajobrazowych w ustaleniach przestrzennych, co zapewnia zachowanie dziedzictwa i jego ekspozycji.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Mikstat nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Mikstat nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie art. 135 ustawy – Prawo ochrony środowiska. Nie zidentyfikowano zatem obowiązujących uchwał sejmiku województwa ani rady powiatu wyznaczających tego rodzaju obszary w granicach gminy.

Obszar ograniczonego użytkowania może zostać ustanowiony dla określonych zakładów, instalacji lub obiektów w przypadku, gdy pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie mogą zostać dotrzymane standardy jakości środowiska poza terenem danego obiektu. Ponieważ na obszarze gminy nie ustanowiono takiego obszaru, uwarunkowanie to nie wymagało przyjęcia odrębnych rozwiązań w zakresie delimitacji stref planistycznych, ich profili funkcjonalnych ani parametrów zabudowy.

W planie ogólnym przyjęto natomiast, że na obszarze gminy występują strefy i pasy ograniczeń w zagospodarowaniu, wynikające z przepisów odrębnych i uwarunkowań technicznych, które – choć

formalnie nie muszą mieć statusu „OOU" – w praktyce ograniczają dopuszczalny sposób użytkowania terenów i dlatego powinny być uwzględnione przy delimitacji stref oraz interpretacji ustaleń POG.

Strefy sanitarne cmentarzy

W sąsiedztwie terenów cmentarnych obowiązują ograniczenia sanitarne dotyczące sytuowania określonych funkcji w wymaganych odległościach od cmentarzy, wynikające z przepisów odrębnych. W planie ogólnym konsekwencją jest:

- utrzymanie funkcji cmentarnej w strefie S.C.,
- unikanie lokalizacji funkcji wrażliwych (w szczególności zabudowy mieszkaniowej i usług o charakterze stałego pobytu ludzi) w zasięgach ograniczeń sanitarnych – przy czym szczegółowe rozstrzygnięcia lokalizacyjne i ewentualne wymogi techniczne wymagają doprecyzowania w MPZP albo w toku postępowań administracyjnych.

Pasy technologiczne i strefy oddziaływania infrastruktury elektroenergetycznej (WN/SN)

Na terenie gminy występują linie elektroenergetyczne (w tym linie o wyższych napięciach), dla których obowiązują pasy technologiczne/ochronne oraz wymagania dotyczące bezpiecznych odległości od zabudowy i zagospodarowania, wynikające z przepisów i norm branżowych oraz warunków eksploatacyjnych operatorów. W planie ogólnym przyjęto, że ustalenia stref osadniczych (SJ/SW/SU/SP) należy realizować z poszanowaniem tych pasów, a lokalizacja zabudowy i elementów infrastruktury w ich zasięgu jest możliwa wyłącznie w granicach dopuszczonych przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi.

Radiowo-telewizyjne centrum nadawcze oraz pas komunikacji teleradiowej (ograniczenia wysokościowe)

Na terenie Miasta i Gminy Mikstat zlokalizowane jest radiowo-telewizyjne centrum nadawcze. Z obiektem tym powiązany jest pas komunikacji teleradiowej Chełmce – Mikstat o szerokości 50 m, stanowiący korytarz techniczny dla transmisji radiowej. W obrębie tego pasa obowiązuje ograniczenie w zakresie sytuowania zabudowy wysokiej, polegające na zakazie realizacji obiektów o wysokości przekraczającej 40 m. Konsekwencją planistyczną jest konieczność:

- traktowania pasa komunikacji teleradiowej jako lokalnego ograniczenia zagospodarowania, w szczególności w zakresie wysokości zabudowy,
- zapewnienia, aby ustalenia stref osadniczych i gospodarczych (SJ/SW/SU/SP) oraz ewentualne inwestycje infrastrukturalne w jego zasięgu nie naruszały reżimu ochronnego korytarza transmisyjnego,
- pozostawienia szczegółowej weryfikacji kolizyjności zamierzeń (w tym w zakresie wysokości i lokalizacji obiektów) do etapu MPZP oraz procedur administracyjnych i uzgodnień branżowych – z uwzględnieniem parametrów wynikających z dokumentacji technicznej i przepisów odrębnych.

Ograniczenia punktowe i strefy techniczne (np. zlikwidowane odwierty)

W opracowaniach wejściowych wskazano występowanie zlikwidowanych odwiertów z wyznaczoną strefą ochronną (promień 5 m), w której obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów. W planie ogólnym ujęto to jako lokalne ograniczenie sposobu użytkowania terenu, które powinno być respektowane niezależnie od profilu strefy planistycznej; ewentualne doprecyzowanie sposobu zabezpieczenia i oznaczenia tych miejsc należy do kompetencji właściwych organów i podmiotów branżowych oraz może zostać uszczegółowione w MPZP.

Ograniczenia dla lokalizacji OZE (w szczególności farm fotowoltaicznych)

Zgodnie z przyjętą koncepcją planu ogólnego, instalacje OZE wymagające większych powierzchni (farmy fotowoltaiczne) dopuszcza się wyłącznie w wybranych obszarach strefy SO, co pełni funkcję porządkującą: ogranicza rozproszenie i pozwala kontrolować oddziaływania krajobrazowe i funkcjonalne. Jednocześnie, przy lokalizacji PV należy uwzględniać w szczególności:

- ograniczenia wynikające z pasów technologicznych infrastruktury elektroenergetycznej,
- wymóg sytuowania poza obszarami o podwyższonej wrażliwości przyrodniczo-krajobrazowej,
- potrzebę zachowania odpowiednich relacji przestrzennych do zabudowy mieszkaniowej i terenów leśnych, tak aby minimalizować konflikty funkcjonalne i krajobrazowe.

Równolegle plan ogólny nie przewiduje lokalizacji elektrowni wiatrowych w strefie SO, a dopuszczenie biogazowni ma charakter ściśle selektywny, powiązany z funkcją rolniczą i ograniczeniem konfliktów przestrzennych.

Tak przyjęte rozwiązania zapewniają zgodność z przepisami odrębnymi, bezpieczeństwo użytkowników przestrzeni oraz minimalizację konfliktów na styku funkcji mieszkaniowych, infrastrukturalnych i środowiskowych, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości rozwoju gminy w ramach przyjętej polityki przestrzennej.

W projekcie planu ogólnego gminy Mikstat obszary ograniczonego użytkowania zostały uwzględnione poprzez zachowanie obowiązujących reżimów ochronnych i wykluczenie lokalizacji nowej zabudowy w ich granicach, co zapewnia zgodność z przepisami szczególnymi.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na podstawie opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla potrzeb projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat oraz materiałów strategicznych gminy, jako zasadnicze obszary wymagające działań „naprawczych" lub przekształceniowych należy wskazać: (1) tereny związane z eksploatacją kopalin (w tym wyrobiska oraz potencjalne kierunki ich zagospodarowania poeksploatacyjnego) oraz (2) obszary wymagające rehabilitacji w ujęciu społeczno-przestrzennym, objęte procesem rewitalizacji. Dodatkowo analizie podlega potencjalna potrzeba remediacji, rozumianej jako działania wobec terenów zanieczyszczonych.

Tereny poeksploatacyjne i obszary eksploatacji surowców (rekultywacja/rehabilitacja)

Opracowanie ekofizjograficzne identyfikuje na terenie gminy formy antropogeniczne, w tym formy wklęsłe powstałe w wyniku eksploatacji surowców (w tym iłów w rejonie Mikstatu oraz kruszyw w innych częściach gminy). Jednoznacznie wskazano, że po zakończeniu eksploatacji konieczna jest rekultywacja ukierunkowana na przywrócenie utraconych wartości środowiska, a docelowy kierunek zagospodarowania terenów wewnątrz wyrobisk powinien być co do zasady wodny lub leśny.

Ekofizjografia formułuje również standard postępowania rekultywacyjnego: gromadzenie nadkładu i jego wykorzystanie do rekultywacji, prowadzenie rekultywacji sukcesywnie, zgodnie z decyzją właściwego organu, z preferencją kierunków: leśnego, rolnego albo wodnego. Równocześnie wskazano zakaz urządzania w wyrobiskach składowisk odpadów stałych i płynnych.

Realizacja w planie ogólnym: uwarunkowanie przełożono na ustalenia planu ogólnego poprzez utrzymanie lub wyznaczanie profili funkcjonalnych i stref, które nie generują presji na trwałe, kolizyjne zainwestowanie terenów poeksploatacyjnych, a jednocześnie pozwalają na prowadzenie eksploatacji i rekultywacji zgodnie z reżimem Prawa geologicznego i górniczego (w strefie SG) oraz docelowe zagospodarowanie w kierunkach otwartych/przyrodniczych (docelowo co do zasady SO (funkcje

otwarte: wodne/leśne), a SN wyłącznie w uzasadnionych przypadkach, gdy kierunek rekultywacji/poeksploatacyjnego zagospodarowania ma charakter rekreacji urządzonej.).

Zakres „remediacji" – brak przesłanek do wydzielania odrębnych obszarów skażeń, przy zachowaniu zasady ostrożności

W dokumentach wejściowych nie zidentyfikowano odrębnych, jednoznacznie wyznaczonych obszarów skażeń wymagających remediacji jako osobnej kategorii przestrzennej na poziomie planu ogólnego. Jednocześnie ekofizjografia wskazuje, że zanieczyszczenia gleb o charakterze antropogenicznym – w niewielkim stopniu – kumulują się głównie w rejonie drogi wojewódzkiej oraz dróg powiatowych.

Realizacja w planie ogólnym: przyjęte podejście jest adekwatne do charakteru planu ogólnego (ramowego). Plan nie musi wydzielać „stref remediacji", natomiast powinien utrzymać mechanizmy ostrożnościowe:

I. profilowanie funkcji i parametrów w pasmach oddziaływań komunikacyjnych,
II. niedopuszczanie funkcji szczególnie wrażliwych/kolizyjnych tam, gdzie ryzyka środowiskowe są podwyższone oraz
III. pozostawienie szczegółowych warunków rozpoznania gruntu i ewentualnych działań naprawczych do etapu MPZP i procedur inwestycyjnych, w oparciu o przepisy odrębne.

Ewentualna potrzeba remediacji będzie identyfikowana incydentalnie w toku przygotowania i realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Obszary zdegradowane w ujęciu społeczno-przestrzennym (rewitalizacja jako rehabilitacja struktury)

Gmina przyjęła Program Rewitalizacji dla Miasta i Gminy Mikstat na lata 2017–2023, który – zgodnie z dokumentem – ma charakter kompleksowy i obejmuje diagnozę negatywnych zjawisk społecznych oraz co najmniej jednego rodzaju zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Program stanowi materiał wejściowy i uwarunkowanie w zakresie diagnozy oraz kierunków interwencji.

Program identyfikuje obszary zdegradowane (w tabelarycznym zestawieniu wskazano m.in. Komorów, Kotłów, Mikstat-Pustkowie oraz Mikstat). Jednocześnie jako obszar rewitalizacji wyznaczono miasto Mikstat; dokument podkreśla, że wybór spełnia limity ustawowe (≤20% powierzchni gminy i ≤30% mieszkańców), a w Programie podano wartości: 2,85% powierzchni gminy oraz 29,97% ludności. Program obejmuje zestaw przedsięwzięć podstawowych i uzupełniających (wskazano m.in. 8 głównych i 3 uzupełniające), skoncentrowanych na obszarze rewitalizacji, z oddziaływaniem szerszym niż jego granice.

Realizacja w planie ogólnym: wątek rewitalizacji nie wymaga tworzenia odrębnej w katalogu stref planistycznych, natomiast powinien być uwzględniony poprzez takie ukształtowanie strefowania i parametrów w obszarze miasta Mikstat, aby:

- umożliwiać odnowę i uzupełnianie struktury osadniczej (preferencja „infill" i porządkowanie funkcji),
- sprzyjać poprawie jakości przestrzeni publicznych i dostępności usług,
- ograniczać dalszą degradację techniczną i przestrzenno-funkcjonalną oraz ułatwiać etapowanie działań inwestycyjnych spójnych z Programem.

W konsekwencji w Planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat uwarunkowania dotyczące obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji zostały przełożone na rozwiązania strefowe i zasady zagospodarowania w ten sposób, że:

1. tereny związane z eksploatacją kopalin oraz wyrobiska ujęto w reżimie strefy SG, co zabezpiecza dostępność złóż i porządkuje przeznaczenia, a jednocześnie utrzymuje możliwość prowadzenia eksploatacji i rekultywacji zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego oraz decyzjami właściwych organów, przy docelowym ukierunkowaniu terenów poeksploatacyjnych na funkcje otwarte i przyrodnicze (co do zasady SO, a wyjątkowo SN – jeśli kierunek zagospodarowania ma charakter rekreacji urządzonej);
2. nie wyznaczono odrębnych stref remediacji, ponieważ materiały wejściowe nie identyfikują obszarów skażeń wymagających takiego wydzielenia, a mechanizm ochronny zapewniono poprzez profilowanie funkcji i ograniczanie lokowania funkcji wrażliwych w pasmach oddziaływań komunikacyjnych oraz pozostawienie szczegółowych wymogów rozpoznania i ewentualnych działań naprawczych do etapu MPZP i procedur inwestycyjnych w oparciu o przepisy odrębne;
3. ustalenia planu ogólnego uwzględniają proces rewitalizacji poprzez takie ukształtowanie strefowania i parametrów ramowych w mieście Mikstat, aby sprzyjały odnowie i uzupełnianiu istniejącej struktury („infill"), porządkowaniu funkcji oraz poprawie jakości przestrzeni publicznych i dostępności usług, bez generowania dalszej degradacji przestrzenno-funkcjonalnej.

Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji uwzględniono w POG poprzez przypisanie ich do odpowiednich stref planistycznych w zgodności z istniejącym zagospodarowaniem. Rozwiązania te mają na celu stworzenie ram do dalszych działań naprawczych i adaptacyjnych, z poszanowaniem uwarunkowań środowiskowych, kulturowych i planistycznych.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na potrzeby projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat, jako istotne uwarunkowanie rozwoju przestrzennego przyjęto ustalenia Programu Rewitalizacji dla Miasta i Gminy Mikstat na lata 2017–2023, w szczególności w części dotyczącej delimitacji obszaru zdegradowanego oraz wyznaczenia obszaru rewitalizacji (zgodnie z wymogami ustawowymi i wytycznymi rewitalizacyjnymi).

Obszar zdegradowany

Program wskazuje, że obszar zdegradowany może zostać wyznaczony w przypadku koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz co najmniej jednego rodzaju zjawisk: gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych.

W wyniku analizy wskaźnikowej i syntetycznej delimitacji, jako obszary kwalifikujące się do obszaru zdegradowanego wskazano: Komorów, Kotłów, Mikstat-Pustkowie oraz Mikstat.

Obszar rewitalizacji

Program przyjmuje, że obszar rewitalizacji stanowi część (lub całość) obszaru zdegradowanego o szczególnej koncentracji problemów i nie może przekroczyć limitów: do 20% powierzchni gminy oraz do 30% liczby mieszkańców. W gminie Mikstat jako obszar rewitalizacji wyznaczono miasto Mikstat, wskazując, że wybór ten odpowiada limitom (udział: 2,85% powierzchni gminy oraz 29,97% ludności).

Uzasadnieniem wyboru była największa koncentracja sytuacji kryzysowych (społecznych oraz towarzyszących im problemów w innych sferach) oraz wyniki konsultacji społecznych.

Ustalenia Programu Rewitalizacji zostały w projekcie POG potraktowane jako uwarunkowanie kierunkujące politykę przestrzenną w obszarze miasta Mikstat, w szczególności w tym sensie, że:

- priorytetowo ukierunkowano rozwój wewnątrz istniejącej struktury osadniczej miasta Mikstat, wzmacniając logikę działań „odnowy" (rehabilitacji) zamiast rozpraszania zabudowy i rozlewania funkcji na tereny otwarte – tak, aby interwencje rewitalizacyjne mogły być prowadzone w warunkach czytelnej, zwartej struktury;
- utrzymano i wzmocniono funkcje usług publicznych i społecznych oraz porządkowanie przestrzeni publicznych jako komponent niezbędny dla realizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych (w tym poprawy dostępności i jakości infrastruktury obsługującej mieszkańców), spójnie z diagnozą programu co do barier i deficytów w sferze przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej;
- zastosowano ramowe parametry i profile funkcjonalne sprzyjające modernizacji, przebudowie i uzupełnianiu zabudowy (w tym poprawie standardu technicznego oraz dostępności obiektów), pozostawiając szczegółowe rozstrzygnięcia do poziomu MPZP i projektów realizacyjnych, zgodnie z charakterem planu ogólnego jako aktu ramowego;
- w odniesieniu do obszaru zdegradowanego w szerszym ujęciu (Komorów, Kotłów, Mikstat-Pustkowie, Mikstat) POG przyjął podejście polegające na niekreowaniu odrębnego „reżimu planistycznego" wyłącznie na podstawie delimitacji rewitalizacyjnej, lecz na takim strefowaniu i takim ukierunkowaniu zasad zagospodarowania, aby nie pogłębiać zjawisk kryzysowych (zwłaszcza przez presję na rozproszenie zabudowy i wzrost kosztów obsługi infrastrukturalnej), przy jednoczesnym zachowaniu możliwości prowadzenia działań naprawczych i inwestycyjnych.

W związku z tym w projekcie Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat nie wprowadzono odrębnych ustaleń normatywnych ani osobnej kategorii stref planistycznych dedykowanej obszarom zdegradowanym i obszarowi rewitalizacji w rozumieniu programu rewitalizacji. Ustalenia POG zostały natomiast ukształtowane w sposób pośrednio wspierający cele rewitalizacyjne – poprzez preferencję porządkowania i uzupełniania istniejącej struktury osadniczej (w szczególności w mieście Mikstat), koncentrację rozwoju w obszarach możliwych do racjonalnej obsługi infrastrukturalnej i komunikacyjnej oraz wzmacnianie roli usług i przestrzeni publicznych w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy. Tym samym polityka przestrzenna przyjęta w POG koncentruje się na zrównoważonym rozwoju wszystkich jednostek osadniczych, ograniczaniu rozpraszania zabudowy i poprawie jakości zagospodarowania – przy pozostawieniu ewentualnych rozstrzygnięć szczegółowych do poziomu MPZP i działań inwestycyjnych realizowanych w ramach programu rewitalizacji.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze Miasta i Gminy Mikstat nie ustanowiono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją w rozumieniu przepisów ustawy – Prawo ochrony środowiska.

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

Z opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla potrzeb projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat wynika, że struktura gleb gminy ma w przeważającej mierze charakter rolniczy, przy czym gleby o najwyższej przydatności rolniczej (klasy III) występują punktowo i mozaikowo oraz – w porównaniu z udziałem gruntów słabszych – stanowią zasób ograniczony ok. 43 ha tj. 0,7% powierzchni

użytków rolnych. Gmina charakteryzuje się występowaniem słabych gleb (gleby klasy V – VIz zajmują aż 88,38 % powierzchni gminy). Jednocześnie istotny udział powierzchni gminy stanowią grunty leśne, które pełnią funkcje przyrodnicze, krajobrazowe i retencyjne oraz współtworzą ciągłość lokalnego systemu ekologicznego.

W konsekwencji grunty rolne klas III zostały przypisane przede wszystkim do stref SR (produkcji rolniczej) oraz SO (otwartej), co ogranicza presję inwestycyjną i sprzyja zachowaniu funkcji rolniczej. Dopuszczenie nowych funkcji osadniczych w sąsiedztwie takich gruntów zostało powiązane z zasadą koncentracji i uzupełniania istniejących układów osadniczych, tak aby unikać fragmentacji areałów i rozpraszania zabudowy na terenach produkcyjnych. W zakresie OZE przyjęto rozwiązania selektywne: farmy fotowoltaiczne dopuszczono wyłącznie w wybranych obszarach strefy SO (poza obszarem chronionego krajobrazu i w oddaleniu od zabudowy), bez naruszania zasobów leśnych i najbardziej wartościowych gruntów rolnych, a elektrowni wiatrowych nie przewiduje się

Analogicznie, grunty leśne zostały w POG potraktowane jako element struktury terenów otwartych o funkcjach przyrodniczych i krajobrazowych – przypisane zasadniczo do strefy SO – z założeniem utrzymania ich ciągłości oraz ograniczenia przekształceń mogących osłabić funkcje ekologiczne. Wyklucza się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej wewnątrz zwartych kompleksów leśnych, poza wyjątkami wynikającymi z przepisów szczególnych (np. obiekty związane z gospodarką leśną, infrastrukturą techniczną o znaczeniu publicznym).

Niewielkie, rozproszone enklawy leśne zlokalizowane wewnątrz struktury rolniczej lub w obrębie miejscowości są ujmowane w ramach odpowiednich stref planistycznych (np. mieszkaniowych, usługowych, rolniczych) jako profil dodatkowy „tereny lasu", z zachowaniem zakazu ich zabudowy. Przyjęte rozwiązania służą ochronie funkcji przyrodniczych i krajobrazowych lasów oraz zachowaniu ich ciągłości ekologicznej.

Uwarunkowania związane z ochroną gleb rolnych klas III i lasów uwzględniono w planie ogólnym gminy Mikstat poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy na terenach o wysokiej wartości przyrodniczej i produkcyjnej. Grunty klasy III oraz kompleksy leśne przypisano zasadniczo do stref otwartych (SO), z wyłączeniem możliwości realizacji elektrowni wiatrowych i instalacji fotowoltaicznych. Rozwiązanie to zapewnia zachowanie funkcji rolniczych i leśnych oraz spójności ekologicznej obszaru.

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

Na terenach gminy Mikstat nie ma zakładów dużego i zwiększonego ryzyka (ZDR i ZZR) występowania poważnych awarii.

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

Na terenach gminy Mikstat nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna w Mieście i Gminie Mikstat obejmuje w szczególności obiekty i tereny służące realizacji zadań publicznych oraz zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, kultury, sportu i rekreacji, administracji publicznej, ochrony zdrowia oraz usług społecznych. W planie ogólnym przyjęto zasadę, że tego typu funkcje – ze względu na ich rolę integrującą i

obsługową – powinny być lokowane przede wszystkim w strukturze istniejących ośrodków osadniczych (z miastem Mikstat jako ośrodkiem podstawowym) oraz w miejscach zapewniających bezpieczny i dostępny dojazd, w tym dostęp pieszy.

W analizie rozmieszczenia infrastruktury społecznej przyjmuje się, że podstawowym ośrodkiem koncentracji usług publicznych jest miasto Mikstat – jako siedziba władz i główny węzeł obsługi mieszkańców gminy.

W Mikstacie koncentrują się kluczowe instytucje i obiekty usług społecznych, w tym:
- oświata i wychowanie przedszkolne: Publiczne Przedszkole w Mikstacie oraz Szkoła Podstawowa im. Ewarysta Estkowskiego w Mikstacie (wskazana jako największa placówka w systemie gminnym).
- ochrona zdrowia: podstawowa opieka zdrowotna realizowana przez SP ZOZ Miejsko-Gminnego Ośrodka Zdrowia w Mikstacie.
- pomoc społeczna: zadania realizowane przez Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Mikstacie.
- bezpieczeństwo publiczne: Posterunek Policji w Mikstacie.
- kultura i aktywność społeczna: Miejsko-Gminny Ośrodek Kultury (MGOK) oraz Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy w Mikstacie jako baza działań kulturalnych i integracyjnych.

Układ ten uzupełniają obiekty sportowo-rekreacyjne w Mikstacie, w tym kompleks „Orlik 2012" oraz infrastruktura stadionowa (w programie rewitalizacji wskazywana jako wymagająca odnowy i nadania nowych funkcji, w powiązaniu z boiskiem, placem zabaw i strefą aktywności).

System infrastruktury społecznej ma również istotne węzły lokalne w sołectwach – w szczególności poprzez sieć szkół podstawowych z oddziałami przedszkolnymi: w Biskupicach Zabarycznych, Kaliszkowicach Kaliskich oraz Kaliszkowicach Ołobockich. W zakresie sportu program rewitalizacji identyfikuje też boiska przy szkołach oraz boiska wielofunkcyjne m.in. w Biskupicach Zabarycznych i Kaliszkowicach Ołobockich (jako element wzmacniający lokalną dostępność oferty aktywności). Jednocześnie dokumenty wejściowe wskazują, że usługi wyższego rzędu (np. specjalistyczna opieka zdrowotna) są w praktyce realizowane poza gminą – w ośrodkach zewnętrznych.

Obiekty infrastruktury społecznej o znaczeniu gminnym (administracja, edukacja, kultura, sport, podstawowa obsługa zdrowotna i społeczna) są ujmowane jako elementy stref o profilu usługowym i publicznym, z koncentracją w obszarach zurbanizowanych, w szczególności w mieście Mikstat.

Obiekty o znaczeniu lokalnym (np. świetlice, boiska, tereny rekreacyjne, przestrzenie integracji) są powiązane z układem osadniczym sołectw i – co do zasady – sytuowane w zasięgu obsługi komunikacyjnej i istniejącej zabudowy.

Plan ogólny dopuszcza modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów infrastruktury społecznej oraz uzupełniające lokalizacje nowych obiektów w ramach stref przeznaczonych do pełnienia funkcji usługowych/publicznych oraz w strefach zieleni i rekreacji – o ile nie powoduje to kolizji z uwarunkowaniami środowiskowymi, sanitarnymi i bezpieczeństwa.

Ustalenia planu ogólnego porządkują rozmieszczenie infrastruktury społecznej przez przypisanie jej do stref, które zapewniają zgodność funkcji z otoczeniem i minimalizują konflikty:
- SU (strefa usługowa) – zasadniczy „nośnik" usług publicznych i społecznych (edukacja, administracja, zdrowie, kultura), wraz z usługami komercyjnymi towarzyszącymi obsłudze mieszkańców;
- SN (strefa zieleni i rekreacji) – tereny sportu, rekreacji, zieleni urządzonej i przestrzeni publicznych;

- SC (strefa cmentarzy) – tereny cmentarzy wraz z otoczeniem funkcjonalnym;
- powiązania funkcjonalne z SK (strefa komunikacyjna) – jako warunek realnej dostępności usług.

W odniesieniu do infrastruktury społecznej plan ogólny przyjmuje, że szczegółowe warunki realizacji i parametrów (w tym wskaźniki parkingowe, rozwiązania komunikacji pieszej, obsługa transportem zbiorowym, doświetlenie, akustyka, ochrona zieleni) będą doprecyzowywane w MPZP albo – na obszarach bez MPZP – w decyzjach administracyjnych.

W konsekwencji w projekcie planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat infrastruktura społeczna została ujęta jako element porządkujący strukturę osadniczą: skoncentrowana w strefach usługowych i publicznych oraz powiązana ze strefami zieleni i rekreacji, przy jednoczesnym wskazaniu nadrzędnych ograniczeń w zagospodarowaniu (bezpieczeństwo, dostępność, ograniczanie konfliktów i reżimy sanitarne). Szczegółowe warunki lokalizacyjne i inwestycyjne – ze względu na ramowy charakter POG – podlegają doprecyzowaniu w MPZP, decyzji administracyjnych oraz w procedurach realizacyjnych na podstawie przepisów odrębnych.

Jednocześnie przewidziano możliwość wyznaczania rezerw terenowych pod ewentualną rozbudowę i uzupełnianie oferty usług społecznych w ramach właściwych stref usługowych i mieszkaniowych, z poszanowaniem ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych (m.in. stref sanitarnych cmentarza i innych obiektów wymagających stref ochronnych). Dzięki temu plan ogólny tworzy przestrzenne podstawy dla realizacji kierunków rozwoju infrastruktury społecznej zapisanych w Strategii, przy jednoczesnym zapewnieniu dostępności tych usług dla mieszkańców całej gminy.

Infrastruktura transportowa

W Mieście i Gminie Mikstat podstawowym kręgosłupem układu transportowego jest sieć drogowa o strukturze mieszanej (droga wojewódzka, drogi powiatowe i gminne), uzupełniona o parkingi oraz układ ruchu pieszego i rowerowego. W ujęciu funkcjonalnym miasto Mikstat pełni rolę ośrodka podstawowego (administracyjno-usługowego) i zarazem głównego węzła obsługi komunikacyjnej, z którego realizowane są powiązania do sołectw oraz do sieci ponadlokalnej.

Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 447 (Antonin – Mikstat Pustkowie – Mikstat – Grabów Pustkowie – Grabów nad Prosną), stanowiąca zasadnicze połączenie zewnętrzne gminy. Jednocześnie w otoczeniu gminy wskazuje się przebieg ważnych szlaków wyższego rzędu (m.in. DK11 i DK25 oraz DW449 i DW450), które wzmacniają znaczenie relacji do ośrodków zewnętrznych. Z perspektywy uciążliwości i bezpieczeństwa ruchu istotne jest, że – według ekofizjografii – natężenia na DW447 mają charakter relatywnie niski, jednak przebieg tej drogi przez teren miasta Mikstat jest odczuwalny dla mieszkańców i wprost wskazano potrzebę budowy obejścia miasta, co uwzględniono w POG wyznaczając odrębną strefę 10SI, 11SI, 12SI i 13SI dla planowanej obwodnicy miasta.

Obsługa wszystkich miejscowości opiera się na drogach powiatowych i gminnych o zróżnicowanym standardzie, które domykają układ dojazdowy do zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rolniczej. Z perspektywy planu ogólnego oznacza to konieczność zachowania ciągłości i hierarchii tej sieci – w szczególności w relacji do korytarza DW447 oraz do stref aktywności i zabudowy w mieście Mikstat i w głównych wsiach.

Na obszarze gminy nie funkcjonuje komunikacja kolejowa; przemieszczenia realizowane są w praktyce w oparciu o transport drogowy, w tym transport autobusowy. W konsekwencji kluczowe znaczenie mają standardy dostępności do przystanków oraz utrzymanie przejezdności i bezpieczeństwa na drogach, zwłaszcza na DW447 jako osi obsługi połączeń.

W projekcie planu ogólnego korytarz DW447 oraz zasadnicze elementy sieci drogowej są traktowane jako układ wymagający zachowania rezerw terenowych i ograniczania konfliktowego zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie (w szczególności w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i płynności ruchu). W materiałach strategicznych gminy akcentuje się potrzebę rozwiązania problemu tranzytu poprzez budowę obejścia/obwodnicy miasta w ciągu DW447. W POG ujęto to jako kierunek porządkowania układu transportowego (bez przesądzania rozwiązań projektowych), tak aby nie blokować możliwości realizacji inwestycji drogowej w przyszłości.

W projekcie POG układ transportowy został ujęty jako element porządkujący strukturę funkcjonalno-przestrzenną: ciągi dróg publicznych i ich powiązania stanowią podstawę delimitacji terenów rozwojowych i obsługi komunikacyjnej, natomiast w obszarze miasta Mikstat – wobec przebiegu DW447 – przyjęto podejście polegające na koncentracji funkcji w powiązaniu z istniejącą siecią oraz wzmacnianiu bezpieczeństwa ruchu pieszego i rowerowego, zgodnie z kierunkami wskazanymi w dokumentach gminnych (w tym rewitalizacyjnych).

Plan ogólny nie przesądza szczegółowego przebiegu wszystkich dróg niższych klas ani rozwiązań węzłów drogowych, ale zabezpiecza przestrzennie istniejącą sieć i potencjalne korytarze jej rozwoju w ramach stref SK oraz stref zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Umożliwia to w przyszłości: modernizację i przebudowę dróg gminnych, poprawę jakości nawierzchni dróg o powierzchni żwirowej i gruntowej, rozwój infrastruktury pieszo-rowerowej.

Infrastruktura techniczna

W ramach analizy rozmieszczenia infrastruktury technicznej przyjęto, że kluczowymi węzłami systemu są: Mikstat (m.in. stacja uzdatniania wody) oraz Kaliszkowice Ołobockie (stacja uzdatniania wody i gminna oczyszczalnia ścieków). Układ ten uzupełniają sieci rozdzielcze (woda/kanalizacja/gaz/energia) prowadzone do pozostałych miejscowości oraz urządzenia towarzyszące (przepompownie, stacje transformatorowe, stacja pomiarowa gazu).

1. Zaopatrzenie w wodę (ujęcia, SUW, sieć)

Zaopatrzenie gminy w wodę opiera się na ujęciach wód podziemnych oraz dwóch stacjach uzdatniania wody:

- SUW Mikstat – dz. nr 1251 (zaopatrzenie: Mikstat, Mikstat Pustkowie, Komorów, Kotłów, Przedborów),
- SUW Kaliszkowice Ołobockie – dz. nr 222/2 (zaopatrzenie: Kaliszkowice Ołobockie, Kaliszkowice Kaliskie, Biskupice Zabaryczne).

W ekofizjografii wskazano czynne studnie m.in. w Mikstacie Pustkowie/Komorowie (St.4 i St.6) oraz w Kaliszkowicach Ołobockich (St.3 i St.4), a także studnie wyłączone z eksploatacji.

Parametrami obrazującymi skalę systemu są m.in.: długość sieci wodociągowej 201,8 km oraz 1765 przyłączy.

Ograniczenia w zagospodarowaniu (strefy ochrony bezpośredniej ujęć): w granicach ochrony bezpośredniej obowiązują wymagania wynikające z Prawa wodnego, w tym m.in. sposób odprowadzania wód opadowych/roztopowych, urządzenie zieleni oraz wyprowadzenie ścieków sanitarnych poza teren ochrony bezpośredniej i ograniczenie dostępu osób postronnych.

Ujęcie w POG: obiekty ujęć i SUW ujmują się jako infrastrukturę techniczną o pierwszeństwie funkcji (strefa SI) oraz utrzymuje zasadę pełnego respektowania reżimów ochronnych (w tym

zakazów/nakazów z decyzji wodnoprawnych), a w strefach osadniczych – kieruje rozwój w sposób niepogarszający warunków infiltracji i jakości wód podziemnych.

2. Kanalizacja sanitarna i oczyszczanie ścieków

Oczyszczalnia ścieków mechaniczno-biologiczna zlokalizowana jest w Kaliszkowicach Ołobockich, dz. nr 79/8, o przepustowości 240 m³/dobę, a ścieki oczyszczone są odprowadzane do Kanału Masanowskiego. Sieć kanalizacji sanitarnej obejmuje m.in. Kaliszkowice Ołobockie, Kaliszkowice Kaliskie, Biskupice Zabaryczne, Kotłów; długość sieci wskazano na 48 km oraz 812 przyłączy (wg danych gminy – 2024). Dla obszarów nieskanalizowanych wskazano funkcjonowanie zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni (w 2024 r.: 514 zbiorników i 298 POŚ). Dodatkowo, w materiałach strategicznych przyjęto, że Mikstat i część Komorowa pozostają w Aglomeracji Ostrzeszów, a ścieki są kierowane kolektorem do oczyszczalni „Strzegowa" w Rojowie.

Ujęcie w POG: oczyszczalnię oraz elementy systemu kanalizacyjnego ujmuje się jako infrastrukturę techniczną (strefa SI) i korytarze infrastrukturalne (powiązanie z SK), a rozwój terenów osadniczych porządkuje się w relacji do realnej możliwości obsługi systemem zbiorczym (w pozostałym zakresie – zasada rozwiązań zgodnych z przepisami odrębnymi).

3. Gazownictwo

Na terenie gminy funkcjonuje sieć gazowa w szeregu miejscowości (m.in. Mikstat, Mikstat Pustkowie, Komorów, Kotłów, Przedborów, Kaliszkowice). Wskazano także gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Antonin – Ostrów Wlkp. (DN 200, PN 5,5 MPa; odcinek na terenie gminy ok. 2881,2 m) oraz stację pomiarową Mikstat (Q = 4000 nm³/h).

Ograniczenia w zagospodarowaniu: wzdłuż gazociągów oraz urządzeń gazowniczych obowiązują strefy kontrolowane i wymogi bezpieczeństwa wynikające z przepisów odrębnych oraz warunków operatora (zakaz/ograniczenia lokalizacji obiektów kolizyjnych).

Ujęcie w POG: infrastruktura gazowa jest ujmowana jako element systemu technicznego (strefa SI) lub przyporządkowana do poszczególnych stref w ramach profilu podstawowego teren infrastruktury technicznej z zachowaniem reżimów bezpieczeństwa i dostępności dla eksploatacji/modernizacji.

4. Elektroenergetyka

Gmina nie posiada GPZ 110/15 kV na swoim terenie; zasilanie następuje z GPZ zewnętrznych (m.in. Grabów, Ostrzeszów). Przez teren gminy przebiega linia WN 110 kV oraz liczne linie SN i nn. Pasy technologiczne (ochrony funkcyjnej) wg danych operatora: WN 110 kV – 22 m (po 11 m od osi), SN 15 kV – 14 m (po 7 m), nn 0,4 kV – 7 m (po 3,5 m), linie kablowe SN/nn – 1,4 m (po 0,7 m).

Ujęcie w POG: korytarze linii energetycznych są traktowane jako ograniczenia w zagospodarowaniu (powiązanie z SK oraz przepisami odrębnymi), a parametry i profile funkcjonalne stref są dobierane tak, by nie generować kolizji z istniejącą siecią i jej pasami technologicznymi.

5. Telekomunikacja

Na terenie gminy znajduje się radiowo-telewizyjne centrum nadawcze (dz. nr 1136/1, obręb Kaliszkowice Kaliskie) oraz pas komunikacji teleradiowej Chełmce – Mikstat o szerokości 50 m, w którym obowiązuje zakaz zabudowy obiektami o wysokości powyżej 40 m.

Ujęcie w POG: pas teleradiowy jest ujmowany jako obszar ograniczeń technicznych (limit wysokości), co bezpośrednio przekłada się na dopuszczalne gabaryty obiektów w strefach, przez które przebiega.

6. Gospodarka odpadami (techniczno-organizacyjna)

Odpady komunalne z gminy kierowane są do Regionalnego Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Ostrowie Wielkopolskim, a PSZOK zlokalizowany jest na terenie ZZO MZO w Ostrowie Wielkopolskim.

Ujęcie w POG: brak potrzeby wyznaczania lokalnych terenów składowania/instalacji tego typu; ustalenia planu koncentrują się na unikaniu konfliktów środowiskowych i sanitarnych oraz na utrzymaniu ładu przestrzennego (funkcje potencjalnie uciążliwe – tylko w profilach do tego przeznaczonych).

W planie ogólnym gminy Mikstat infrastruktura techniczna została ujęta w sposób odpowiadający zarówno istniejącemu uzbrojeniu terenu, jak i ustaleniom obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W szczególności, na potrzeby jednoznacznego przyporządkowania funkcji technicznych, wyznaczono strefy planistyczne odpowiadające terenom oznaczonym w MPZP jako tereny związane z infrastrukturą. Uwzględniono tereny, na których funkcjonują obiekty związane z zaopatrzeniem w infrastrukturę wodociągową i kanalizacyjną. Przypisanie im odpowiednich funkcji w planie ogólnym zapewnia zachowanie ciągłości użytkowania tych terenów, ich ochronę przed przekształceniami kolidującymi z charakterem infrastrukturalnym, a także umożliwia modernizację lub rozbudowę zgodnie z aktualnymi potrzebami gminy.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Mikstat OZE potraktowano jako element infrastruktury technicznej, ale o dopuszczalności selektywnej – tak, aby rozwój instalacji nie generował konfliktów krajobrazowych i środowiskowych oraz pozostawał spójny z funkcjami sąsiednimi.

Dopuszczenie wielkoskalowych instalacji PV przyjęto wyłącznie w wybranych obszarach strefy SO, przy założeniu, że lokalizacja farm fotowoltaicznych następuje poza obszarem chronionego krajobrazu oraz w odpowiednim oddaleniu od zabudowy (w celu ograniczenia konfliktów funkcjonalnych i krajobrazowych). Równocześnie uwzględnia się ograniczenia techniczne wynikające z infrastruktury elektroenergetycznej – w szczególności w pasach technologicznych linii obowiązują zakazy/ograniczenia zagospodarowania, w tym wprost wskazywany zakaz sytuowania instalacji PV w tych pasach.

Biogazownie dopuszczono w ściśle ograniczonym zakresie (nieliczne przypadki) i wyłącznie jako rozwiązanie powiązane funkcjonalnie z produkcją rolniczą (strefy SR lub SP), przy czym założono sytuowanie ich poza obszarem chronionego krajobrazu oraz z reżimem ograniczającym uciążliwości (transport, zapachy, oddziaływania na wody i glebę). W planie ogólnym nie wprowadzano „powszechnego” profilu biogazowego dla terenów otwartych — dopuszczenie ma charakter punktowy i kontrolowany.

W granicach strefy SO nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych (wyłączenie tej formy OZE na etapie rozstrzygnięć planu ogólnego), co porządkuje politykę przestrzenną gminy w kierunku ograniczenia konfliktów krajobrazowych i przestrzennych.

Dodatkowo, w całej gminie respektuje się ograniczenia techniczne infrastruktury sieciowej (pasy technologiczne, warunki przyłączenia, dostęp eksploatacyjny), w tym ograniczenia dotyczące PV w pasach linii elektroenergetycznych.

Plan ogólny gminy Mikstat nie rozstrzyga szczegółowo przebiegu wszystkich sieci i urządzeń, lecz wyznacza ramy przestrzenne utrzymania i rozwoju infrastruktury technicznej poprzez:

- przypisanie ujęć wody, stacji hydroforni, planowanej oczyszczalni ścieków oraz ważniejszych urządzeń sieciowych do strefy infrastruktury technicznej (SI), z uwzględnieniem stref ochronnych ujęć i wynikających z nich ograniczeń zagospodarowania;
- zapewnienie możliwości lokalizacji i rozbudowy sieci wodociągowej, przydomowych oczyszczalni ścieków, instalacji OZE oraz modernizacji indywidualnych systemów grzewczych w granicach stref mieszkaniowych i usługowych, zgodnie z kierunkami Strategii;
- utrzymanie korytarzy i rezerw terenowych niezbędnych do rozwoju infrastruktury technicznej (w szczególności planowanej kanalizacji i ewentualnej sieci gazowej) bez kolizji z zabudową.

W ten sposób plan ogólny integruje istniejący, punktowo niekompletny system infrastruktury technicznej z docelowymi kierunkami rozwoju (kanalizacja, OZE, poprawa efektywności energetycznej), zapewniając jednocześnie, by ograniczenia wynikające z ochrony ujęć wody i infrastruktury elektroenergetycznej zostały czytelnie przełożone na strefy planistyczne i parametry zagospodarowania. Ustalenia planu ogólnego gminy Mikstat zapewniają spójne i zrównoważone rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, odpowiadające faktycznym potrzebom mieszkańców oraz kierunkom określonym w Strategii Rozwoju Gminy. Przyjęte rozwiązania umożliwiają utrzymanie i rozwój istniejącej sieci usług publicznych, poprawę dostępności komunikacyjnej oraz dalszą modernizację systemów technicznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i ochronie środowiska.

Ustalenia planu ogólnego gminy Mikstat zapewniają spójne i zrównoważone rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, odpowiadające faktycznym potrzebom mieszkańców oraz kierunkom określonym w Strategii Rozwoju Gminy. Przyjęte rozwiązania umożliwiają utrzymanie i rozwój istniejącej sieci usług publicznych, poprawę dostępności komunikacyjnej oraz dalszą modernizację systemów technicznych, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego i ochronie środowiska.

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

Na obszarze województwa wielkopolskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego, przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r. W Audycie nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych na terenie Miasta i Gminy Mikstat. W konsekwencji ustalenia Audytu istotne dla niniejszego planu ogólnego mają w odniesieniu do Mikstatu przede wszystkim charakter diagnozy typów krajobrazu oraz ogólnych kierunków utrzymania jakości krajobrazu (ochrona czytelności struktur rolniczych i leśnych, ograniczanie rozpraszania zabudowy, kontrola elementów silnie ingerujących w percepcję krajobrazu).

Zgodnie z Audytem, na obszarze Miasta i Gminy Mikstat wyróżniono w szczególności następujące typy krajobrazu:

- krajobraz miejski – Mikstat jako miejscowość z zachowanym układem historycznym,
- krajobraz wiejski z przewagą pól mozaikowych – w niewielkiej części gminy,
- krajobraz wiejski z przewagą wstęgowych układów pól, łąk i pastwisk – w dużej południowej i wschodniej części gminy,
- krajobraz leśny z przewagą siedlisk borowych – w zachodniej części gminy,
- krajobraz leśny z przewagą siedlisk lasowych.

Uwarunkowania te współtworzą wysoką jakość krajobrazu gminy: położenie w oddaleniu od dużych terenów zurbanizowanych i ośrodków przemysłowych, urozmaicona rzeźba terenu oraz znaczny udział lasów sprzyjają zachowaniu niskiego stopnia degradacji środowiska i wspierają rozwój funkcji

rekreacyjnych (m.in. agroturystyka, turystyka konna). W strukturze rekreacyjnej gminy znaczenie mają m.in. przebieg Bursztynowego Szlaku Rowerowego, układ duktów w lesie komunalnym oraz trasa do jazdy konnej w lasach Nadleśnictwa Przedborów w rejonie Przedborowa. Audytowane i lokalnie identyfikowane wartości widokowe skupiają się m.in. w punktach ekspozycyjnych (np. wzgórze kościelne w Kotłowie oraz rejon masztu RTV w Kaliszkowicach Kaliskich).

Mimo braku krajobrazów priorytetowych, Plan ogólny wykorzystuje ustalenia Audytu jako ramę jakości krajobrazu i przekłada je na rozstrzygnięcia strefowe oraz zasady lokalizacji rozwoju, w szczególności poprzez:

a) Ochronę matrycy krajobrazu rolniczo-leśnego

Utrzymanie dominacji terenów otwartych i leśnych (w tym zachowanie ciągłości kompleksów leśnych oraz czytelności wstęgowych i mozaikowych układów pól) jako podstawowego tła krajobrazowego gminy, z ograniczeniem presji urbanizacyjnej na obszary o funkcjach przyrodniczych i rolnych.

b) Koncentrację rozwoju zabudowy i ograniczanie rozpraszania

Ukierunkowanie rozwoju zabudowy przede wszystkim na obszary powiązane z istniejącą strukturą osadniczą (z Mikstatem jako ośrodkiem podstawowym) i z realną dostępnością komunikacyjną oraz infrastrukturalną, co chroni panoramy terenów otwartych i ogranicza „wyspowe" dogęszczanie krajobrazu rolniczego.

c) Utrzymanie skali krajobrazu osadniczego i ochrona układów historycznych

W obszarach o walorach krajobrazu kulturowego (w tym w Mikstacie jako ośrodku z zachowanym układem historycznym) przyjęto takie kierunki i ramowe parametry, aby rozwój nie prowadził do utraty czytelności struktury miejscowości, rozmycia granic zabudowy oraz degradacji ekspozycji dominant i osi widokowych.

d) Kontrola elementów mogących istotnie przekształcać percepcję krajobrazu (w tym OZE)

Dopuszczalność OZE o większej skali została ujęta selektywnie: plan ogólny nie przewiduje elektrowni wiatrowych, a lokalizacja instalacji mogących silnie oddziaływać krajobrazowo jest kierowana w sposób ograniczający kolizje z krajobrazem chronionym i z obszarami o wysokiej wrażliwości widokowej (w tym z terenami o dominujących funkcjach leśnych i otwartych oraz w sąsiedztwie zabudowy).

e) Wzmocnienie funkcji rekreacyjnych i turystycznych bez utraty jakości krajobrazu

Utrzymanie i rozwijanie powiązań trasowych (rowerowych i pieszych) oraz terenów zieleni i rekreacji w sposób kompatybilny z krajobrazem rolniczo-leśnym, z naciskiem na porządkowanie i poprawę dostępności, zamiast ekspansji zabudowy w terenach krajobrazowo wrażliwych.

W rezultacie Plan ogólny Miasta i Gminy Mikstat, przy braku krajobrazów priorytetowych, traktuje Audyt jako instrument porządkujący standard krajobrazowy: utrwala dominujący krajobraz rolniczo-leśny, chroni czytelność układów osadniczych i historycznych, ogranicza rozpraszanie zabudowy oraz wprowadza kontrolę lokalizacji przedsięwzięć mogących istotnie przekształcać obraz przestrzeni.

W planie ogólnym uwzględniono ustalenia audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

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

Na potrzeby sporządzenia projektu Planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat wykonano „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla potrzeb sporządzenia projektu Planu ogólnego miasta i gminy Mikstat" (autor: mgr Jadwiga Koryńska, Kalisz–Mikstat, styczeń 2025 r.). Opracowanie sporządzono w oparciu o: ustawę – Prawo ochrony środowiska oraz rozporządzenie Ministra Środowiska z 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298), a także uchwałę Rady Miejskiej w Mikstacie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Powyższe odpowiada funkcji ekofizjografii jako instrumentu „włączenia" uwarunkowań środowiskowych do rozstrzygnięć planistycznych w rozumieniu art. 72 POŚ. Zgodnie z rozporządzeniem, celem opracowania ekofizjograficznego jest takie rozpoznanie warunków środowiskowych, aby umożliwić rozwój w sposób niepowodujący degradacji zasobów.

W metodyce przyjęto podział na część analityczną i syntetyczną (rozpoznanie cech środowiska, jakości i zagrożeń, powiązań z otoczeniem, walorów krajobrazowych i kulturowych oraz prognozę kierunków i intensywności przekształceń), z udokumentowaniem kartograficznym i fotograficznym oraz z odniesieniem do wizji terenowej (fotografie – luty 2025 r.). Taki układ (diagnoza → ocena wrażliwości → wnioski) umożliwia bezpośrednie przełożenie zaleceń na delimitację stref i ramowe ograniczenia w planie ogólnym.

W ekofizjografii sformułowano zestaw wniosków do planu ogólnego, w tym obowiązek uwzględnienia systemu przyrodniczego gminy (m.in. tereny leśne i łąkowe, formy ochrony przyrody, lokalny korytarz ekologiczny rzeki Gniła Barycz, ciągi ekologiczne wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych, zieleń urządzona i śródpolna). W konsekwencji w projekcie POG przyjęto rozwiązania „porządkująco-ochronne", polegające w szczególności na:

- utrwaleniu ciągłości terenów otwartych i przyrodniczych (strefowanie SO/SN w obszarach kluczowych dla systemu przyrodniczego), z ograniczeniem rozpraszania nowej zabudowy w terenach o funkcji korytarzowej i w otoczeniu cieków/rowów melioracyjnych – zgodnie z kierunkiem wskazanym w ekofizjografii;
- wzmocnieniu ochrony zasobów wód podziemnych, w tym poprzez ostrożne kształtowanie zagospodarowania w zasięgu GZWP 303, który – jako zbiornik słabo izolowany – „wymaga wysokiej ochrony" oraz poprzez uwzględnienie ryzyk wynikających z niskiego stopnia skanalizowania (szamba/przydomowe oczyszczalnie jako potencjalne źródła presji na wody);
- porządkowaniu zasad dla terenów przekształconych eksploatacją kopalin: w ekofizjografii wskazano konieczność sukcesywnej rekultywacji (leśnej/rolnej/wodnej), obowiązek zapewnienia prawidłowego funkcjonowania melioracji w otoczeniu terenów górniczych oraz zakaz lokalizacji składowisk w wyrobiskach; w projekcie POG przekłada się to na utrzymanie reżimu strefy SG dla eksploatacji i rekultywacji oraz na „domknięcie" presji inwestycyjnej w wyrobiskach poprzez profile stref otwartych/przyrodniczych jako kierunek docelowy po rekultywacji;
- ukierunkowaniu lokalizacji OZE w sposób ograniczający konflikty przyrodniczo-krajobrazowe: ekofizjografia wskazuje, aby nie lokalizować elektrowni słonecznych (i analogicznie wiatrowych) na obszarach chronionego krajobrazu oraz w obszarach węzłowych i korytarzach ekologicznych, preferując grunty słabszych klas i lokalizacje w pobliżu sieci przesyłowych. W projekcie POG przełożono to na selektywne dopuszczenie wielkopowierzchniowych instalacji PV wyłącznie w wybranych rejonach terenów otwartych, z wyłączeniami wynikającymi z systemu przyrodniczego i uwarunkowań krajobrazowych (a szczegółowa weryfikacja oddziaływań – na etapie MPZP/decyzji administracyjnych);

- uwzględnieniu presji komunikacyjnej i emisji niskiej (dominujące źródła zanieczyszczeń powietrza i gleb: ciepłownictwo oraz transport – zwłaszcza wzdłuż drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych), co w POG uzasadnia koncentrację rozwoju w istniejących układach osadniczych i unikanie „wyspowych" enklaw zabudowy w terenach otwartych (minimalizacja dodatkowego ruchu i presji infrastrukturalnej)
- respektowaniu ograniczeń technicznych, które ekofizjografia identyfikuje jako istotne uwarunkowania zagospodarowania, m.in. pasy technologiczne linii 110 kV i 15 kV oraz pas komunikacji teleradiowej (50 m) z limitem wysokościowym zabudowy; w projekcie POG ograniczenia te zostały „wpięte" w system stref poprzez unikanie przypisywania profili intensywnie inwestycyjnych w pasmach kolizyjnych oraz przez zachowanie wymogów przepisów odrębnych.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego miały zasadniczy wpływ na kształt ustaleń planu ogólnego gminy Mikstat. W szczególności posłużyły jako podstawa do przyporządkowania terenów do właściwych stref planistycznych, określenia parametrów urbanistycznych, ustalenia minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej, a także do ograniczenia możliwości zabudowy na obszarach o niskiej chłonności środowiskowej. Działania te realizują zasadę zrównoważonego rozwoju i zapewniają integrację aspektów środowiskowych z planowaniem przestrzennym.

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

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

6. Spis tabel

Tabela 1. Wskaźniki korelacji obliczone dla terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach MPZP. 36
Tabela 2. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych 38
Tabela 3. Wskaźniki korelacji obliczone dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planie ogólnym 39
Tabela 4. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w strefach planu ogólnego na terenie całej gminy 40
Tabela 5. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obszarach uzupełnienia zabudowy poza mpzp 41
Tabela 6. Powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych w strefie SW 42
Tabela 7. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w OUZ. 43
Tabela 8. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową poza terenami mieszkaniowymi w MPZP oraz poza OUZ 44
Tabela 9. Obszary górnicze na terenie gminy Mikstat 63
Tabela 10. Udokumentowane złoża na terenie gminy Mikstat 65

7. Źródła danych

- Opracowanie ekofizjograficzne – podstawowe dla potrzeb sporządzenia projektu planu ogólnego gminy Mikstat, autor opracowania: mgr Jadwiga Koryńska, styczeń 2025 r., Kalisz-Mikstat,
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Mikstat nr XXV/164/2002 z dnia 7 lutego 2002 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania miasta Mikstat - dla działek 2063/1, 2063/2, 2065/4, 2073, 2074, położonych w obrębie geodezyjnym Mikstat nr X/60/2011 z dnia 27 września 2011 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 410/13, 416/2, 417, 418, 419, 420, 421/1 w Kaliszkowicach Ołobockich nr XXIX/194/2002 z dnia 10 października 2002 r.
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Mikstat nr XXV/165/2002 z dnia 7 lutego 2002 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstat dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych: 1491, 1492, 1493/2 nr XXXV/230/2014 z dnia 19 września 2014 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części wsi Kaliszkowice Ołobockie, gmina Mikstat nr XXXII/203/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla części terenu działki o numerze ewidencyjnym 1249/3 nr XXX/187/2017 z dnia 20 października 2017 r.,
- Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikstatu dla obszaru działek o numerach ewidencyjnych: 1125, 1126, 1123/1, nr XXII/156/2020 z dnia 18 grudnia 2020 r.
- Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego (uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.),

- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r.),
- Ewidencja Gruntów i Budynków – dane pozyskane z zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez starostę, zgodnie z ustawą z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.),
- BDOT10k – dane pozyskane z zasobu centralnego Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii www.geoportal.gov.pl,
- Bank Danych Lokalnych – dane statystyczne udostępniane przez Główny Urząd Statystyczny https://bdl.stat.gov.pl/.
- Strategię Rozwoju Miasta i Gminy Mikstat na lata 2026–2030, wraz z podaniem prawidłowego numeru i daty uchwały oraz części obejmującej model struktury funkcjonalno-przestrzennej i rekomendacje prowadzenia polityki przestrzennej;
- Uchwałę Nr III/21/2024 Rady Miejskiej w Mikstacie z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Mikstat;
- Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Mikstat na lata 2017–2023;
- dane Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, w szczególności system MIDAS, rejestr obszarów górniczych oraz aktualny na dzień sporządzania dokumentu „Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce”;
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody oraz dane przestrzenne Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, wykorzystane do identyfikacji form ochrony przyrody;
- mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego oraz dane Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, wykorzystane do analizy zagrożenia powodziowego, cieków, urządzeń wodnych i uwarunkowań hydrologicznych;
  rejestr zabytków województwa wielkopolskiego, wojewódzką ewidencję zabytków oraz Gminną Ewidencję Zabytków Miasta i Gminy Mikstat;
- ortofotomapę oraz pozostałe materiały kartograficzne państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wykorzystane do analizy istniejącego zagospodarowania;
- rejestr wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla Miasta i Gminy Mikstat, w zakresie wykorzystanym do oceny procesów inwestycyjnych;
- dane zarządców dróg publicznych, dotyczące przebiegu, kategorii i parametrów istniejącej sieci drogowej;
- materiały i stanowiska organów oraz instytucji uzyskane w toku opiniowania i uzgadniania projektu planu ogólnego;
- wnioski złożone po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, uwagi zgłoszone podczas konsultacji społecznych oraz raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych.