
UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY BLIZANÓW

CZĘŚĆ TEKSTOWA



Projekt planu ogólnego gminy Blizanów przekazany do opiniowania i uzgadniania

Blizanów, październik 2025

Spis treści

1. Wstęp i podstawa prawna	3
2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy	5
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	6
2.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy: .	10
2.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	23
2.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	27
2.6. opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	27
2.7. zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	32
3. 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	37
4. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym.....	56
5. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	58

1. Wstęp i podstawa prawna

Plan ogólny gminy Blizanów został sporządzony na podstawie art. 13a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr II/18/2024 Rady Gminy Blizanów z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Blizanów. Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Projekt planu ogólnego gminy Blizanów sporządzony został zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do ustawy:

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

Zgodnie z §5 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów projekt planu ogólnego gminy Blizanów został sporządzony w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy, tworzonych zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 67b ustawy.

Zgodnie z art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;

- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Natomiast część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Plan ogólny gminy sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

Załącznikami do części tekstowej uzasadnienia są:

- 1) Załącznik nr 1 – Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej
- 2) Załącznik nr 2 – Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej określone w planie ogólnym gminy Blizanów
- 3) Załącznik nr 3 – Sposób wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym gminy Blizanów
- 4) Załącznik nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych

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

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

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz.U. z 2025 r. poz. 527), do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy sporządzanego po raz pierwszy określa się uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy”, tj. po 24 września 2023 r. W gminie Blizanów prace nad opracowaniem Strategii Rozwoju Gminy Blizanów rozpoczęto na mocy uchwały nr XLVIII/429/2023 Rady Gminy Blizanów z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu Strategii Rozwoju Gminy Blizanów na lata 2024– 2034. Uchwała ta została podjęta przed datą graniczną 24 września 2023 r., określoną w przepisach przejściowych.

W związku z powyższym plan ogólny gminy Blizanów nie wymaga uwzględnienia polityki przestrzennej wynikającej z dotychczasowej strategii rozwoju, co pozostaje zgodne z aktualnym stanem prawnym oraz przepisami przejściowymi ustawy.

Jednocześnie Rada Gminy Blizanów uchwałą nr IX/75/2025 Rady Gminy Blizanów z dnia 27 marca 2025 r. w sprawie przyjęcia „Strategii Rozwoju Gminy Blizanów na lata 2025–2034” wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko dla Strategii Rozwoju Gminy Blizanów na lata 2025–2034. przyjęła „Strategię Gminy Blizanów na lata 2025–2034”. Przyjęta Strategia Rozwoju Gminy zawiera model struktury funkcjonalno–przestrzennej gminy Blizanów oraz rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie.

Za nadrzędną rekomendację w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie Blizanów przyjęto, iż aktualny układ przestrzenny gminy Blizanów stanowi swoistą tożsamość miejsca, wynikającą z dotychczasowego rozwoju i zróżnicowanego charakteru zagospodarowania. Stworzenie całkowicie jednorodnej przestrzeni nie jest możliwe, dlatego celem polityki przestrzennej powinno być dążenie do większej spójności i ładu poprzez porządkowanie ustaleń planistycznych w odniesieniu do faktycznego zainwestowania oraz planowanego, docelowego charakteru terenów.

Przy sporządzaniu nowych aktów planowania przestrzennego (planu ogólnego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) lub ich zmian należy w pierwszej kolejności uwzględniać:

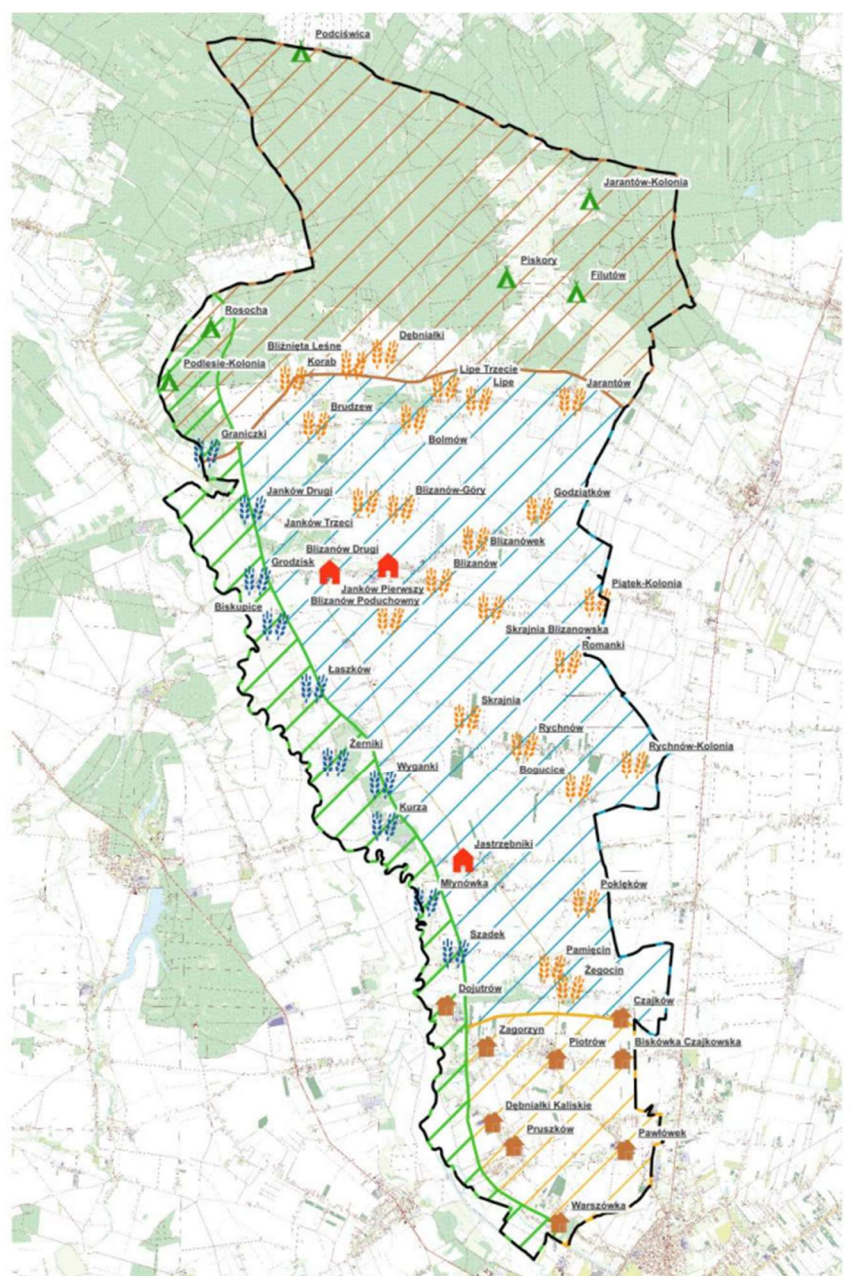
- analizę wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- ocenę faktycznego stanu zagospodarowania,
- powiązania funkcjonalno–przestrzenne z terenami sąsiednimi,
- uwarunkowania lokalne oraz strategiczne cele rozwoju gminy.

Dzięki temu możliwe będzie uporządkowanie i ukierunkowanie dalszego rozwoju przestrzeni w sposób zgodny z istniejącym zagospodarowaniem, lokalnymi uwarunkowaniami oraz strategicznymi celami rozwojowymi gminy. Strategia Rozwoju Gminy określa docelowy model struktury funkcjonalno–przestrzennej gminy Blizanów. Projekt planu ogólnego odnosi się do docelowych funkcji elementów sieci osadniczej w możliwie najszerszym zakresie. Ustalenia te wynikają z celów strategicznych oraz rekomendacji w zakresie kształtowania polityki przestrzennej gminy i stanowią uszczegółowienie kierunków rozwoju przestrzeni. Na tej podstawie określono główne cechy gminy Blizanów oraz docelowe funkcje poszczególnych miejscowości i obszarów:

- Miejscowości pełniące funkcję ośrodków gminnych (Janków Pierwszy, Blizanów Drugi, Jastrzębniki) – przewidziano ich stopniowe przekształcanie w ośrodki o charakterze centro twórczym, rozwój usług publicznych i komercyjnych, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz obiektów integrujących życie społeczne, wraz z odpowiednią infrastrukturą drogową i techniczną.
- Miejscowości o charakterze mieszkaniowym – zlokalizowane głównie w południowej części gminy, ukierunkowane na rozwój zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, z równoległą rozbudową infrastruktury oraz tworzeniem przestrzeni publicznych. Obszary te pełnią funkcję „sypialni” Kalisza, co wymaga zapewnienia dobrej dostępności komunikacyjnej.
- Miejscowości o charakterze turystycznym – w północnej części gminy przewiduje się dalszy rozwój terenów letniskowych, agroturystyki oraz infrastruktury rekreacyjno–turystycznej. Ważnym elementem jest ochrona walorów krajobrazowych i przyrodniczych oraz zapewnienie zrównoważonego zagospodarowania terenów cennych przyrodniczo.
- Miejscowości o charakterze rolniczym – centralna część gminy pozostaje obszarem intensywnej i ekstensywnej produkcji rolnej. Zakłada się rozwój nowoczesnych form produkcji (np. biogazownie, szklarnie), przeciwdziałanie rozdrobnieniu gospodarstw oraz ochronę najcenniejszych gruntów rolnych i doliny rzeki Proсны. Ważnym kierunkiem jest także rozwój OZE na gruntach niskiej jakości oraz działania na rzecz ochrony gleb i retencji wód.

Realizacja powyższych kierunków prowadzi do czytelnego podziału funkcjonalnego gminy, uporządkowania zabudowy, zapewnienia ładu przestrzennego oraz spójności z polityką strategiczną rozwoju społeczno–gospodarczego. Rycina 1 przedstawia docelowe

funkcje elementów sieci osadniczej gminy Blizanów, obrazujący podział funkcjonalny miejscowości oraz kierunki ich rozwoju.



LEGENDA:

— Granice gminy Blizanów

Strefy rozwojowe gminy

Strefa Ekologiczna Doliny Prozny

Strefa leśna i wypoczynkowa

Strefa rolnicza i mieszkaniowa

Strefa rolnicza i obsługi rolnictwa

Docelowe funkcje miejscowości:

Ekstensywna rolnicza

Mieszkaniowa

Ośrodek gminny

Rolnicza

Turystyczna

1 0 1 2 3 km

Ryc. 1 Docelowe funkcje elementów sieci osadniczej określone w Strategii Rozwoju Gminy Blizanów na lata 2025 – 2034

Podsumowanie

Pomimo braku formalnego obowiązku, ustalenia wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy Blizanów na lata 2025–2034 zostały w sposób pośredni uwzględnione w planie

ogólnym – w takim zakresie, w jakim pozostają spójne z lokalnymi uwarunkowaniami przestrzennymi oraz zasadami ładu przestrzennego obowiązującymi w gminie. Pozwala to na zachowanie ciągłości i logicznego powiązania polityki przestrzennej z kierunkami rozwoju określonymi w dokumencie strategicznym – określającym politykę przestrzenną gminy. W konsekwencji, plan ogólny gminy Blizanów odnosi się do finalnych ustaleń Strategii Rozwoju Gminy, traktując ją jako dokument koordynujący działania planistyczne w skali całej gminy. Wobec powyższego plan ogólny gminy pełni rolę instrumentu zapewniającego spójność między planowaniem strategicznym a planowaniem przestrzennym, co wzmacnia racjonalność i skuteczność prowadzonej polityki przestrzennej.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Zgodnie z art. 13b pkt. 2 ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa. Na terenie województwa wielkopolskiego obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzony Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r., poz. 4021). W podjętym opracowaniu zostaną uwzględnione następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym, zlokalizowane na terenie gminy lub w jej bliskim sąsiedztwie:

1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- wieś Blizanów – ośrodek gminny,
- strefy wysokiej, średniej i ograniczania intensywności procesów osadniczych,
- strefa zielonych pierścieni,

2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa regionalne obszary węzłowe,
- międzynarodowy i krajowy oraz regionalny korytarz ekologiczny dolin rzecznych,
- krajowy lądowy korytarz ekologiczny.

3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:

- lasy,
- obszary predysponowane do zalesień,

- obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody płynące i stojące,
- ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- strefy wododziałowe,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Proсна), doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1–5 i 8),
- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
- łąki,
- złoża kopalin skalnych kruszywa naturalne, surowce ilaste (ceramiki budowlanej/do produkcji kruszywa lekkiego).

4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:

- dobra kultury materialnej i niematerialnej:
 - obszary cenne kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego,
 - obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych (obiekt sakralny),
 - stanowisko archeologiczne o własnej formie krajobrazowej,
- obszary wizerunkowe rozwoju turystyki Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
- międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa – Szlak Cysterski, Szlak Bursztynowy,
- międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – szlak rowerowy.

5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:

- strefy umiarkowanego, ekstensywnego i ograniczania rozwoju działalności rolniczej,
- miasto Kalisz jako powiatowy ośrodek obsługi rolnictwa.

6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:

- droga wojewódzka nr 442 (klasa techniczna G),
- odcinek drogi wojewódzkiej nr 442 przeznaczony do zmiany kategorii,
- orientacyjny przebieg planowanej drogi krajowej klasy technicznej GP.

7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:

- istniejąca linia elektroenergetyczna WN 110 kV,
- istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,
- rurociąg paliwowy,
- sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
- sieć teleradiowa – pas łączności radiowo–telewizyjnej.

8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:

- obszary zagrożenia powodziowego:
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi (wg map archiwalnych),
- istniejąca podziemna infrastruktura techniczna o potencjalnej możliwości wystąpienia poważnych awarii (rurociąg paliwowy),
- obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła.

Podsumowanie

Ujęcie przedstawionych zagadnień w ustaleniach planu ogólnego gminy Blizanów zapewnia zgodność polityki przestrzennej gminy z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zgodnie z art. 13b pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania umożliwiają koordynację działań lokalnych z celami rozwoju regionalnego i ponadlokalnego oraz wspierają realizację interesu publicznego, w tym zrównoważonego gospodarowania przestrzenią, określonego jako nadrzędny cel polityki przestrzennej w art. 1 ustawy.

2.3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego znajdujące się na obszarze gminy:

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Blizanów występują obiekty przyrodnicze prawnie chronione, wyznaczone na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2023, poz. 1336 z późn. zm.) pomniki przyrody.

Na terenie gminy występuje obszar Natura 2000 Puszcza Pyzdrska (kod obszaru: PLH300060) – specjalny obszar ochrony siedlisk, który został ustanowiony decyzją wykonawczą Komisji (UE) 2022/231 z dnia 16 lutego 2022 r. w sprawie przyjęcia

piętnastego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2022) 854). Obowiązuje Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Puszcza Pyzdrska (PLH300060)

Na obszarze gminy Blizanów zostało wyznaczonych 12 pomników przyrody. Zestawienie pomników przyrody zostało ujęte w poniższej tabeli.

Tabela 1 Wykaz pomników przyrody w gminie Blizanów

położenie	Opis obiektu			
	nazwa	rodzaj i wiek	obwód [cm]	pierśnica [cm]
m. Brudzew nr geodezyjny działki 5212/2	SMOLARSKI DĄB	Dąb szypułkowy – Quercus robur	420	134
m. Brudzew nr geodezyjny działki 5223/1	ROSOSZY DĄB	Dąb szypułkowy – Quercus robur	375	119
m. Brudzew nr geodezyjny działki 5213/4	DĄB MIROCIŃSKI	Dąb szypułkowy – Quercus robur	325	103
m. Brudzew nr geodezyjny działki 5222/2	DĄB BLIŻNIĘTA	Dąb szypułkowy – Quercus robur	340	108
obręb Łaszków – nr geodezyjny działki 35/6	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	412	
obręb Łaszków – nr geodezyjny działki 85/4	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	494	
obręb Warszówka – nr geodezyjny działki 73	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	729	
obręb Warszówka – nr geodezyjny działki 74/2	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	636	

położenie	Opis obiektu			
	nazwa	rodzaj i wiek	obwód [cm]	pierśnica [cm]
obręb Warszówka – nr geodezyjny działki 74/2	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	646	
obręb Warszówka – nr geodezyjny działki 74/2	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	606	
obręb Warszówka – nr geodezyjny działki 74/2	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	526	
obręb Warszówka – nr geodezyjny działki 74/2	dąb szypułkowy	Dąb szypułkowy – Quercus robur	596	

Źródło: Główna Dyrekcja Ochrony Środowiska (2024 r.)

Północna część gminy jest zalesiona i wchodzi w skład krajowej sieci korytarzy ekologicznych.

Tereny gminy wchodzi w skład ekologicznego Korytarza południowo–centralnego ekologiczny Korytarz południowo–centralny (GKPdC–8C Krotoszyn–Pleszew oraz KPnC–8 Dolina Warty; 2005) oraz korytarz południowo–centralny (KPdC Dolina Warty – Stawy Milickie; KPdC–15A Wzniesienia Tureckie – Lasy Kaliskie; 2012).

Aktualny przebieg korytarzy ekologicznych w rejonie gminy co do zasady i w ogólnych zarysach jest zbieżny z opracowaną wcześniej Krajową siecią ekologiczną ECONET–Polska. W sieci tej do obszarów węzłowych o znaczeniu europejskim w sieci ECONET–POLSKA został zaliczony obszar doliny Prozny.

Podsumowanie

Powyższe uwarunkowania środowiskowe zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Blizanów, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody oraz zasadą zachowania i wzmacniania spójności systemu przyrodniczego. Tereny objęte formami ochrony przyrody przypisano do takich stref planistycznych, które nie kolidują z obowiązującymi zakazami i ograniczeniami wynikającymi z przepisów prawa oraz dokumentów prawa miejscowego.

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

Na podstawie aktualnych map zagrożenia powodziowego, opracowanych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 z późn. zm.), ustalono, że na obszarze gminy Blizanów wzdłuż koryta rzeki Proсна występują:

- obszary zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) ustawy Prawo wodne tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) ustawy Prawo wodne tj. obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$).

Podsumowanie

Z uwagi na wysokie ryzyko powodziowe oraz obowiązujące ograniczenia w zakresie zagospodarowania terenów zagrożonych powodzią, obszary te zostały w planie ogólnym gminy Blizanów przypisane do strefy SO – strefy otwartej, w której obowiązuje zakaz zabudowy. Ustalenie to służy zachowaniu funkcji retencyjnych doliny rzecznej oraz spełnia wymogi wynikające z przepisów Prawa wodnego i zasad ochrony przed powodzią.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ ewidencję urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, zwaną dalej „ewidencją melioracji wodnych”, prowadzi się w podziale na zlewnie z uwzględnieniem obrębów ewidencyjnych gruntów, o których mowa w ustawie z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 276, 284, 782 i 1086). Gmina Blizanów podlega obszarowo pod PGW RZGW Zarząd Zlewni w Kaliszu oraz PGW RZGW Zarząd Zlewni w Kole. Ewidencję melioracji wodnych prowadzi się, uwzględniając urządzenia melioracji wodnych oraz zmeliorowane grunty, z wyjątkiem urządzeń melioracji wodnych związanych z gospodarką leśną. Zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Na terenie gminy Blizanów zmeliorowane grunty występują głównie w dolinach lokalnych cieków wodnych i są użytkowane przede wszystkim rolniczo. Ich utrzymanie w tej funkcji sprzyja zatrzymywaniu wód opadowych, ograniczaniu skutków suszy oraz zachowaniu równowagi lokalnego bilansu wodnego.

Podsumowanie

Uwarunkowania związane ze zmeliorowanymi gruntami zostały uwzględnione w ustaleniach planu ogólnego gminy Blizanów. Tereny te, ze względu na swoją rolę w gospodarce wodnej, zostały w znacznej części przypisane do stref SO – stref otwartych lub SR – produkcji rolniczej. W strefach dopuszczających zabudowę przewidziano odpowiednie ograniczenia intensywności zagospodarowania przestrzeni, uwzględniające potrzebę ochrony funkcji retencyjnych oraz konieczność zachowania sprawności technicznej istniejących systemów melioracyjnych.

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

Zgodnie z dostępnymi danymi geologicznymi i kartograficznymi, na terenie gminy Blizanów nie występują obszary udokumentowanego zagrożenia ruchami masowymi ziemi, ani tereny, na których zjawiska te zostałyby potwierdzone w oficjalnych rejestrach geologicznych lub dokumentacjach inżynierskich.

Potencjalne występowanie lokalnych procesów stokowych, takich jak spętywanie, może dotyczyć jedynie niewielkich fragmentów dolin cieków wodnych, jednak z uwagi na przeważająco równinny i słabo falisty charakter ukształtowania terenu, ryzyko rozwoju procesów osuwiskowych na obszarze gminy jest bardzo niskie.

Informacja ta została uwzględniona przy sporządzaniu planu ogólnego gminy Blizanów, jako element diagnozy uwarunkowań środowiskowych, zgodnie z zakresem określonym w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

e) strefy ochronne ujęć wody

Dla zaspokojenia świadczenia usług w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, zarówno do celów komunalnych, jak i przemysłowych wykorzystywanych jest 16 ujęć wód podziemnych. Wody powierzchniowe znajdują zastosowanie tylko w rolnictwie i leśnictwie. Użytkowane są głównie poziomy wodonośne występujące w utworach czwartorzędowych, natomiast w mniejszym stopniu trzeciorzędu.

Wszystkie miejscowości gminy Blizanów zaopatrywane są w wodę z układów zbiorowych bazujących na następujących ujęciach wód podziemnych:

Tabela 2 Wykaz ujęć wód podziemnych na terenie gminy Blizanów

Lp	Lokalizacja ujęć wody Nr. Działki , Obręb	Głębokość otworu	Wydajność	Strefa ochrony bezpośredniej
1.	SUW BLIZANÓW			Nie jest ustalona i nie była wymagana
	Studnia Nr 1, działka 183/2 obręb Blizanów	147 mppt	25 m ³ /h	
	Studnia Nr 2 , działka 180 obręb Blizanów	150 mppt	30,5m ³ /h	
	Studnia Nr 1Z, działka 289 obręb Blizanów	175 mppt	30m ³ /h	

2.	SUW Jastrzębniki (nowa)			Tak Dz. Nr 18 obszar 10m x 10m
	Studnia Nr 1, działka 19 obręb Jastrzębniki	34 mppt	33m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka 19 obręb Jastrzębniki	68 mppt	14m ³ /h	
3.	SUW Jastrzębniki (stara)			Tak Dz. Nr 128/32 promień 10m
	Studnia Nr 1, działka 128/3 obręb Jastrzębniki	130 mppt	21,2 m ³ /h	
4.	SUW Lipe			Tak, działka 186/1 obszar 7mx7m, działka nr 186/2 obszar 7mx7m
	Studnia Nr 1, działka nr 186/1 obręb Lipe	81,5 mppt	18 m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka nr 186/2 obręb Lipe	92 mppt	18 m ³ /h	
5.	SUW Pawtówek			Nie jest ustalona i nie była wymagana
	Studnia Nr 1, działka 231/5 obręb Pawtówek	115 mppt	Łącznie 42m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka 2/4 obręb Pawtówek	115 mppt		
6.	SUW Rychnów			Tak Obszar działki 360
	Studnia Nr 1, działka 360 obręb Rychnów	62 mppt	Łącznie 40m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka 360 obręb Rychnów	65 mppt		
7.	SUW Zagorzyn			Tak Obszar działek 295/5, 302
	Studnia Nr 1, działka 295/5 obręb Zagorzyn	72 mppt	15m ³ /h	
	Studnia Nr 2, działka 295/5 obręb Zagorzyn	22mppt	11m ³ /h	
	Studnia Nr 3, działka 302 obręb Zagorzyn	73mppt	15m ³ /h	
8.	STUDNIA Piotrów			Nie jest ustalona i nie była wymagana
	Studnia Nr 1, działka 22/1 obręb Piotrów	130 mppt	49m ³ /h	

Podsumowanie

Uwarunkowania związane z ujęciami wody oraz ich strefami ochronnymi zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Blizanów. Tereny te przypisano do stref infrastrukturalnych (SI), których ustalenia pozostają zgodne z ograniczeniami wynikającymi z decyzji wodnoprawnych oraz przepisów dotyczących ochrony zasobów wodnych i bezpieczeństwa sanitarnego.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

Zgodnie z art. 139 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz.U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.), obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych wyznaczane są w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją, poprzez wprowadzenie zakazów lub ograniczeń w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Na terenie gminy Blizanów nie zostały ustanowione obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, o których mowa w przepisach ustawy Prawo wodne. Wojewoda Wielkopolski nie wydał aktu prawa miejscowego w tym zakresie. W związku z tym na obszarze gminy nie obowiązują ograniczenia wynikające z tytułu funkcjonowania tego typu obszarów ochronnych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Blizanów zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zostały wyznaczone obszary górnicze:

1. Kurza I – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR–I.7422.6.2019,
2. Brudzew IS – Pole A – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR–I.7422.86.2015,
3. Brudzew IS – Pole B – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR–I.7422.86.2015,

oraz tereny górnicze:

1. Kurza I – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR–I.7422.6.2019
2. Brudzew IS – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR–I.7422.86.2015

W planie ogólnym gminy Blizanów tereny i obszary górnicze wraz z ich filarami ochronnymi zostały w całości ujęte w strefa górniczych – SG. W strefach górniczych występują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze.

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

W Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS PIG wymieniono złoża surowców występujących na terenie gminy Blizanów:

Tabela 3 Złoża kopalni na terenie gminy Blizanów

L.p.	ID	Nr dokumentacji	Nazwa złoża	kopaliny
1.	2007	10795 CUG	Łaszków	SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ
2.	4404	13345 CUG	Bolmów	PIASKI I ŻWIRY
3.	7302	1980/2006	Dębniatki Kaliskie	PIASKI I ŻWIRY
4.	17846	4869/2015	Brudzew IS Pole A	PIASKI I ŻWIRY
5.	17846	4869/2015	Brudzew IS Pole B	PIASKI I ŻWIRY
6.	Kurza	4930/2017	Kurza	PIASKI I ŻWIRY

7.	Kurza I	9358/2017	Kurza I	PIASKI I ŻWIRY
----	------------	-----------	---------	----------------

Źródło: <http://www.pgi.gov.pl/>

Ponadto w zachodniej części gminy występuje udokumentowany główny zbiornik wód podziemnych–GZWP nr 311 Zbiornik rzeki Proсна.

Stosownie do przepisów odrębnych udokumentowane: złoża kopalin, wody podziemne, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie i w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.), w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Blizanów uwzględnia się występowanie złóż oraz potrzebę zapewnienia możliwości ich wydobywania lub wykorzystania poprzez wskazanie tych obszarów do odpowiednich stref planistycznych. Na obszarze gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, o których mowa w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2024 r. poz. 1290 z późn. zm.).

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Blizanów nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

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

Zgodnie z art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1292), dokumenty planistyczne powinny określać rozwiązania niezbędne do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia ich ochrony przy realizacji inwestycji oraz podejmowania działań służących ich zachowaniu i przywracaniu do możliwie najlepszego stanu. Ponadto, zgodnie z art. 19 ust. 1 ww. ustawy, w ustaleniach planu ogólnego należy uwzględnić ochronę zabytków nieruchomych objętych formami ochrony wskazanymi w art. 7, ich otoczenia oraz obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków.

Na terenie gminy Blizanów uwzględnia się ochronę:

1. Obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
2. Obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków przyjętej zarządzeniem Wójta Gminy Blizanów,
3. Obiektów figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków,

4. Stanowisk archeologicznych.

Wszelkie działania planistyczne i inwestycyjne w ich otoczeniu wymagają uwzględnienia indywidualnych wytycznych konserwatorskich, sporządzonych na podstawie badań historyczno–architektonicznych i ekspertyz technicznych, oraz uzyskania pisemnej zgody właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Zgodnie z art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, część graficzna uzasadnienia planu ogólnego zawiera prezentację graficzną danych przestrzennych, w tym lokalizację obiektów zabytkowych ujętych w rejestrach oraz ewidencjach, a także stanowisk archeologicznych.

W części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego gminy Blizanów wskazano sposób uwzględnienia ochrony zabytków jako jednego z podstawowych uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Ustalono, że parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny być kształtowane w sposób zapewniający ochronę dziedzictwa kulturowego, w tym: maksymalną intensywność zabudowy, wysokość obiektów, udział powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej – z uwzględnieniem lokalnego kontekstu kulturowego i historycznego charakteru otoczenia. Obiekty objęte ochroną konserwatorską powinny stanowić punkt odniesienia dla kształtowania nowej zabudowy. W szczególności należy unikać sytuowania usług o dużym zapotrzebowaniu terenowym w bezpośrednim sąsiedztwie zabytków oraz ograniczać skalę nowej zabudowy.

W zakresie ochrony zieleni urządzonej – parków i cmentarzy – przyjęto zasadę zachowania ich historycznego rozplanowania i istniejącego drzewostanu. Na terenach przyległych do zabytkowych parków ustalono zasadę kształtowania zabudowy w sposób zapewniający ich ekspozycję, w tym poprzez ograniczenie wysokości zabudowy lub tam, gdzie to konieczne – wykluczenie możliwości jej realizacji.

Ustalenia planu ogólnego gminy Blizanów są zgodne z zakresem ochrony wynikającym z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz wytycznymi przekazanymi przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ramach uzgodnień projektu planu. Wykaz obiektów i obszarów podlegających ochronie konserwatorskiej, wraz z informacją o formie ochrony, podstawie prawnej oraz lokalizacji, został szczegółowo przedstawiony w załączniku nr 1 do części tekstowej uzasadnienia. Załącznik ten stanowi integralny element dokumentu planistycznego i służy jako odniesienie przy określaniu zasad zagospodarowania terenu oraz przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawaniu decyzji administracyjnych dotyczących inwestycji w otoczeniu obiektów zabytkowych.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Blizanów nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. W związku z tym brak jest konieczności wprowadzania ustaleń planistycznych w tym zakresie.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Blizanów nie występują tereny zamknięte, a związku z tym także ich strefy ochronne.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), obszary ograniczonego użytkowania tworzy się w sytuacji, gdy mimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych nie jest możliwe dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem instalacji lub obiektu. Dotyczy to w szczególności przedsięwzięć takich jak: oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów, trasy komunikacyjne, lotniska, stacje elektroenergetyczne, obiekty sieci gazowej, a także instalacje radiokomunikacyjne, radionawigacyjne i radiolokacyjne. Obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane są w drodze uchwały odpowiedniego organu samorządu (sejmiku województwa lub rady powiatu), w zależności od charakteru i zasięgu oddziaływania przedsięwzięcia.

Na obszarze gminy Blizanów nie występują żadne obszary ograniczonego użytkowania ustanowione na podstawie przepisów prawa. W związku z tym w planie ogólnym nie uwzględnia się tego typu ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. m ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130), ustalenia planu ogólnego powinny uwzględniać tereny wymagające działań w zakresie przekształceń przestrzennych, rehabilitacji środowiskowej, rekultywacji lub remediacji.

Na obszarze gminy Blizanów nie zidentyfikowano obszarów, dla których zachodziłaby potrzeba podjęcia takich działań. W związku z tym plan ogólny nie obejmuje ustaleń dotyczących terenów zdegradowanych, zanieczyszczonych ani wymagających przekształceń funkcjonalnych czy środowiskowych.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 278), obszar zdegradowany wyznacza się w wyniku diagnozy stanu kryzysowego, polegającego na koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, występujących łącznie z niekorzystnymi zjawiskami w co najmniej jednej z pozostałych sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Obszary zdegradowane mogą być następnie objęte działaniami rewitalizacyjnymi poprzez uchwalenie gminnego programu rewitalizacji, a ich wyznaczenie wymaga przeprowadzenia procedury delimitacyjnej, zgodnej z art. 8 ustawy.

Delimitacja obszaru zdegradowanego jest ściśle powiązana z pojęciem stanu kryzysowego. Rewitalizacja stanowi bowiem proces wyprowadzania ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych w sposób kompleksowy. Obszar będący w stanie kryzysowym charakteryzuje się natomiast koncentracją negatywnych zjawisk społecznych, współwystępujących z negatywnymi zjawiskami w co najmniej jednej z następujących sfer: gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej. Identyfikacja stanu kryzysowego pozwala określić obszar zdegradowany (OZ).

Na podstawie przeprowadzonej analizy pozyskanych danych, wyznaczono obszar zdegradowany (OZ) w gminie Blizanów, który obejmuje następujące zamieszkane jednostki analityczne (JA): JA1-ZOW, JA4-ZOW, JA6-ZOW, JA7-ZOW, JA12-ZOW, JA14-ZOW oraz JA15-ZOW. Wskazane jednostki charakteryzują się koncentracją negatywnych zjawisk społecznych przy jednoczesnym występowaniu negatywnych zjawisk w co najmniej jednej z pozostałych, analizowanych sfer. Poniżej opis wymienionych jednostek analitycznych:

- JA1-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Blizanów, Skrajnia Blizanowska oraz Godziątków. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej, natomiast w sołectwie Godziątków występuje również budownictwo wielorodzinne popegeerowskie. W Blizanowie znajduje się kościół oraz cmentarza w Skrajni Blizanowskiej OSP wraz ze świetlicą.
- JA4-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa: Jarantów, Piskory, Jarantów-Kolonia. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej oraz z terenów zalesionych. Na terenie Jarantowa znajdują się: przedszkole, żłobek, plac zabaw, dwa wiatraki, OSP wraz z salą, blok po byłym RSP.
- JA6-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Żerniki, Wyganki oraz Skrajnia. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej oraz z terenów lekko zalesionych. W miejscowości Żerniki funkcjonuje całodobowy dom charytatywny, OSP wraz z salą oraz plac zabaw.
- JA7-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Kurza, Jastrzębniki oraz Poklęków. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej. W sołectwie Jastrzębniki znajduje się żłobek, przedszkole, ośrodek zdrowia, mała elektrownia wodna, sklepy spożywczo – przemysłowe, stary dworek obecnie mieszkania komunalne, tzw. czworaki jako częściowo wykupione mieszkania oraz park. W sołectwie Kurza wydobywa się żwir, dominują uprawy szklarniowe, natomiast w Poklękowie znajdują się małe zakłady przemysłowo usługowe oraz kurnik.
- JA12-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwo Warszówka, w której dominuje zabudowa zagrodowa oraz jednorodzinna. Na terenie sołectwa znajdują się OSP wraz z salą, pałac, park, hodowla krów mlecznych, liczne pomniki przyrody (dęby) oraz pola uprawne.
- JA14-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Janków Drugi oraz Janków Trzeci. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej. W Jankowie Drugim znajduje się świetlica wiejska a w Jankowie Trzecim hurtownia warzyw i owoców.
- JA15-ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Rosocha, Brudzew oraz Korab. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej. W sołectwie Brudzew znajdują się dwie farmy fotowoltaiczne, biogazownia, boisko

wielofunkcyjne, bloki popegeerowskie, budynek po byłej szkole, kościół, cmentarz w Korabiu – wigwam, a sołectwo Rosocha to przede wszystkim teren zalesiony.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, w ramach obszaru zdegradowanego (OZ), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, biorąc pod uwagę także szczególną koncentrację negatywnych zjawisk, wyznacza się obszar rewitalizacji (OR). Obszar rewitalizacji (OR) nie może obejmować terenów większych niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkałych przez więcej niż 30% mieszkańców gminy. Może on stanowić część lub całość obszaru zdegradowanego. Dla obszaru rewitalizacji (OR) sporządza się Gminny Program Rewitalizacji.

Kierując się powyższymi zapisami oraz w wyniku przeprowadzonej diagnozy wyznaczono OR w gminie Blizanów, który obejmuje następujące jednostki analityczne (JA):

- JA7–ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwa Kurza, Jastrzębniki oraz Pokłęków. Teren jednostki składa się głównie z zabudowy zagrodowej. W sołectwie Jastrzębniki znajduje się żłobek, przedszkole, ośrodek zdrowia, mała elektrownia wodna, sklepy spożywczo – przemysłowe, stary dworek obecnie mieszkania komunalne, tzw. czworaki jako częściowo wykupione mieszkania oraz park. W sołectwie Kurza wydobywa się żwir, dominują uprawy szklarniowe, natomiast w Pokłękowie znajdują się małe zakłady przemysłowo usługowe.
- JA12–ZOW – jednostka obejmuje swoim zasięgiem sołectwo Warszówka, w której dominuje zabudowa zagrodowa oraz jednorodzinna. Na terenie sołectwa znajdują się OSP wraz z salą, pałac, park, hodowla krów mlecznych, liczne pomniki przyrody (dęby) oraz pola uprawne.

Wyznaczony obszar, o łącznej powierzchni 1.213 ha, stanowi 7,71% powierzchni gminy i jest zamieszkiwany przez 1.135 osób, co stanowi 11,44% ogółu mieszkańców gminy.

Podsumowanie

W planie ogólnym przyjęto rozwiązania sprzyjające poprawie warunków zagospodarowania i jakości życia na tych terenach. Uwzględniono:

- potrzebę porządkowania i dogęszczania zabudowy,
- możliwość wprowadzania funkcji usług publicznych i społecznych, wspierających integrację lokalnych społeczności,
- ochronę i adaptację istniejących zasobów (mieszkalnych, przyrodniczych, kulturowych),
- tworzenie przestrzeni publicznych i terenów zieleni jako elementów podnoszących atrakcyjność i spójność obszarów,
- zapewnienie odpowiedniego powiązania komunikacyjnego z innymi częściami gminy.

Plan ogólny odnosząc się do wyznaczonych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji wskazuje ramy dla dalszych działań rewitalizacyjnych, które będą uszczegóławiane w Gminnym Programie Rewitalizacji. Wyznaczone w nim obszary zostały potraktowane jako priorytetowe w polityce przestrzennej gminy, co ma sprzyjać

przywracaniu ładu przestrzennego, ograniczaniu zjawisk kryzysowych i wzmacnianiu potencjału rozwojowego gminy.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 113a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.), Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając potrzebę ochrony tych terenów przed hałasem oraz określając wymagania służące utrzymaniu poziomu hałasu co najmniej na poziomie istniejącym.

Na obszarze gminy Blizanów nie wyznaczono żadnych obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją. W związku z tym plan ogólny nie zawiera odrębnych ustaleń w tym zakresie.

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

Na terenie gminy Blizanów występują grunty o wysokiej wartości użytkowej, objęte szczególną ochroną na mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Ochronie tej podlegają zarówno grunty leśne (Ls) oraz użytki rolne klas: II, III, IIIa i IIIb. Użytki leśne stanowią 4016,9634 ha, co daje 25,53% w powierzchni ogólnej gminy, natomiast grunty rolne klas: II, III, IIIa i IIIb stanowią 5399,802 ha co daje udział 34,32% w powierzchni ogólnej gminy.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne powinno dotyczyć w pierwszej kolejności gruntów nieużytkowanych lub tych o najniższej przydatności produkcyjnej. W związku z tym w ramach prac planistycznych przyjęto zasadę ochrony najcenniejszych użytków rolnych oraz gruntów leśnych, polegającą na preferencyjnym wskazywaniu terenów inwestycyjnych poza obszarami o wysokiej klasie bonitacyjnej lub znaczeniu przyrodniczym. Podejście to wpłynęło na zakres możliwych przekształceń funkcjonalnych, w szczególności poprzez ograniczenie uwzględniania wniosków dotyczących lokalizacji zabudowy na terenach rolnych klasy II i III oraz terenach leśnych, jeżeli znajdowały się one poza wykształconą strukturą osadniczą.

Zasady te uwzględniono w planie ogólnym gminy Blizanów w sposób zgodny z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasadą racjonalnego gospodarowania przestrzenią.

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

Na obszarze gminy Blizanów, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie, nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.). W

związku z powyższym, projekt planu ogólnego nie wymaga uwzględnienia stref bezpieczeństwa ani szczególnych ograniczeń funkcjonalnych wynikających z lokalizacji takich obiektów.

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

Z uwagi na położenie geograficzne gminy Blizanów, zagadnienie to nie dotyczy jej obszaru administracyjnego. Na terenie gminy nie występują ani pas nadbrzeżny, ani pas techniczny w rozumieniu przepisów prawa.

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

a) infrastruktura społeczna

Gmina Blizanów charakteryzuje się zróżnicowaną strukturą osadniczą, w której istotną rolę odgrywa zarówno tradycyjna funkcja rolnicza, jak i coraz silniejsze powiązania z aglomeracją kaliską. W szczególności południowa część gminy stanowi strefę podmiejską Kalisza, co skutkuje dynamicznym rozwojem funkcji mieszkaniowej i rosnącym zapotrzebowaniem na infrastrukturę społeczną, przede wszystkim w zakresie oświaty, usług publicznych, kultury oraz rekreacji.

Na terenie gminy funkcjonuje sieć placówek oświatowych obejmująca szkoły podstawowe i przedszkola, zlokalizowane w miejscowościach pełniących rolę lokalnych centrów obsługi mieszkańców. Ponadto, w wielu sołectwach znajdują się świetlice wiejskie, obiekty Ochotniczych Straży Pożarnych pełniące funkcje integracyjne, a także przestrzenie sportowo-rekreacyjne. Infrastruktura społeczna rozwinięta jest w szczególności w większych jednostkach osadniczych, jednak rosnąca liczba mieszkańców (południowa część gminy) generuje potrzebę dalszego rozwoju i uzupełniania tej sieci.

Ustalenia planu ogólnego gminy Blizanów przewidują możliwość utrzymania, rozwoju i lokalizowania nowych obiektów infrastruktury społecznej w ramach stref funkcjonalnych, w szczególności:

- stref usługowych (SU) – jako podstawowych obszarów koncentracji funkcji publicznych,
- stref mieszkaniowych i wielofunkcyjnych (SJ, SM) – w zakresie uzupełniającej infrastruktury społecznej, dostosowanej do rosnących potrzeb ludności,
- stref zieleni i rekreacji (SN) – w odniesieniu do obiektów sportowo-rekreacyjnych i przestrzeni publicznych integrujących mieszkańców.

Plan ogólny nie wskazuje szczegółowych lokalizacji nowych szkół, przedszkoli czy innych instytucji, jednak zapewnia ramy prawne umożliwiające ich sytuowanie we właściwych strefach funkcjonalnych, zgodnie z hierarchią osadniczą i potrzebami demograficznymi. Ważnym kierunkiem jest tu rozwój infrastruktury społecznej

w południowej części gminy (w strefie podmiejskiej Kalisza) gdzie presja migracyjna i suburbanizacyjna powoduje największe zapotrzebowanie na miejsca w placówkach oświatowych i opiekuńczych.

Rozwój infrastruktury społecznej w gminie Blizanów uwzględnia:

- prognozowany wzrost liczby mieszkańców, w szczególności w rejonach podmiejskich,
- równomierną dostępność usług publicznych dla wszystkich sołectw,
- integrację z istniejącą siecią komunikacyjną i planowanymi inwestycjami drogowymi,
- wykorzystanie istniejących terenów gminnych pod lokalizację nowych obiektów.

Ustalenia planu ogólnego gminy Blizanów zapewniają zatem elastyczne i długofalowe możliwości rozwoju infrastruktury społecznej, umożliwiając dostosowanie jej skali i rozmieszczenia do zmieniających się potrzeb mieszkańców oraz funkcji poszczególnych części gminy.

Wskazanie rezerw terenowych pod nowe obiekty infrastruktury społecznej oraz ich doprecyzowanie przestrzenne może następować w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub procedur inwestycyjnych, zgodnie z przepisami szczególnymi – w tym ustawą o systemie oświaty, ustawą o działalności leczniczej oraz ustawą o samorządzie gminnym. Ustalenia planu ogólnego gminy Blizanów w tym zakresie zapewniają elastyczność i adaptacyjność polityki przestrzennej, umożliwiając dostosowanie lokalizacji funkcji społecznych do zmieniających się potrzeb mieszkańców i uwarunkowań osadniczych.

b) infrastruktura transportowa

Układ drogowy gminy Blizanów tworzą istniejące wojewódzkie, powiatowe i gminne, uzupełnione siecią dróg wewnętrznych oraz zjazdów indywidualnych. System komunikacyjny gminy zapewnia powiązania zarówno w skali lokalnej, jak i ponadlokalnej, umożliwiając obsługę transportową mieszkańców oraz rozwój funkcji gospodarczych.

Istotnym elementem układu drogowego jest projektowana obwodnica Kalisza w ciągu drogi krajowej nr 25, przebiegająca przez teren gminy. Zgodnie z liniami rozgraniczającymi inwestycji w planie ogólnym wyznaczono strefę otwartą (SO) z zakazem zabudowy i bez wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Rozwiązanie to pozwala na zachowanie rezerwy terenowej niezbędnej dla realizacji inwestycji, przy jednoczesnym ograniczeniu potencjalnych konfliktów przestrzennych i środowiskowych.

Drugim elementem o znaczeniu ponadlokalnym jest droga wojewódzka nr 442 Kalisz – Września, zaliczana do klasy dróg głównych (G). Wzdłuż jej przebiegu w planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacji (SK), które umożliwiają utrzymanie i rozwój funkcji transportowych zgodnie z wymaganiami dla dróg tej kategorii, a także zapewniają bezpieczeństwo i płynność ruchu.

Drogi powiatowe i gminne stanowią podstawowy układ obsługi komunikacyjnej gminy. Tworzą one sieć dróg zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, zapewniającą

dostępność transportową poszczególnych miejscowości oraz powiązania z układem dróg wyższych kategorii. Obsługa komunikacyjna terenów odbywa się w szczególności poprzez te drogi oraz układ wewnętrzny i zjazdy indywidualne. Z uwagi na ich charakter i rangę w hierarchii sieci drogowej, w planie ogólnym nie wyznaczono dla nich stref komunikacyjnych (SK), ponieważ nie kwalifikują się one do przypisania profilu funkcjonalnego podstawowego lub dodatkowego, w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

Równolegle rozwijana jest sieć tras rowerowych i ciągów pieszo–rowerowych, stanowiących ważny element zrównoważonej mobilności w gminie. Ich rozwój wpisuje się w cele zwiększania bezpieczeństwa, dostępności i jakości przestrzeni publicznych, szczególnie w południowej części gminy – w strefie podmiejskiej Kalisza, gdzie obserwuje się największą presję inwestycyjną.

Ustalenia planu ogólnego w zakresie infrastruktury transportowej zapewniają możliwość realizacji kluczowych inwestycji drogowych, utrzymania spójności sieci komunikacyjnej oraz poprawy warunków mobilności mieszkańców, zgodnie z hierarchią układu drogowego i zasadami ładu przestrzennego.

Szczegółowe zasady kształtowania układu komunikacyjnego, w tym lokalizacji nowych dróg, dojazdów, zjazdów oraz infrastruktury pieszej i rowerowej, będą określane na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo w ramach indywidualnych decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunki techniczne sytuowania obiektów względem dróg publicznych oraz realizacji infrastruktury towarzyszącej regulują przepisy odrębne, w szczególności ustawa o drogach publicznych oraz przepisy techniczno–budowlane.

c) infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Blizanów funkcjonuje rozwinięta infrastruktura techniczna, obejmująca elektroenergetykę, gazociągi, rurociągi paliwowe, odnawialne źródła energii oraz gospodarkę odpadami i ciepłą.

Elektroenergetyka

Sieć elektroenergetyczna obejmuje linie napowietrzne wysokiego napięcia (WN 110 kV), linie średniego napięcia (SN 15 kV) oraz linie niskiego napięcia (nn 0,4 kV), zarówno napowietrzne, jak i kablowe, a także stacje transformatorowe SN/nn. Zgodnie z informacją Energa Operator, pasy ochronne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszą:

- 22 m (po 11 m od osi) – dla linii 110 kV,
- 14 m (po 7 m od osi) – dla linii 15 kV,
- 7 m (po 3,5 m od osi) – dla linii 0,4 kV.

Promieniowanie elektromagnetyczne wokół linii średniego i niskiego napięcia nie stanowi zagrożenia dla środowiska ani zdrowia ludzi. Tereny pod liniami i w sąsiedztwie stacji elektroenergetycznych mogą być wykorzystywane rolniczo, z zachowaniem ostrożności przy mechanicznej uprawie roli.

Źródłem pól elektromagnetycznych są także maszty komunikacyjne i stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane m.in. w obrębach: Janków (dz. nr 1155), Piotrów (dz. nr 11), Blizanówek (dz. nr 85), Pruszków (dz. nr 160/2). Ze względu na montaż na wysokich obiektach, oddziaływanie promieniowania występuje na wysokościach niedostępnych dla ludzi i nie stwarza zagrożenia dla mieszkańców.

Gazociągi

Przez gminę przebiega sieć gazociągów wysokiego ciśnienia, zarządzana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ–SYSTEM S.A.:

- DN 700 relacji Gustorzyn – Odolanów (rok budowy 2014, ciśnienie do 1,6 MPa),
- DN 500 relacji Odolanów – Adamów (rok budowy 1977, ciśnienie do 2,5 MPa),
- DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów (rok budowy 1971, ciśnienie do 2,5 MPa).

Ponadto na obszarze gminy obowiązują koncesje wydane dla ORLEN S.A. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego („Małanów” – ważna do 2027 r., „Pyzdry” – ważna do 2026 r.). Nie wyklucza się prowadzenia w przyszłości prac poszukiwawczych i inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów.

Rurociąg paliwowy

Przez gminę Blizanów przebiega rurociąg paliwowy relacji Płock–Ostrów Wielkopolski o średnicy DN400, stanowiący element krajowego systemu przesyłu paliw płynnych. Jego obecność wiąże się z koniecznością zachowania strefy bezpieczeństwa o szerokości 16,0 m (8,0 m na stronę) i ograniczeń w zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz warunkami technicznymi operatora.

Odnawialne źródła energii

Na terenie gminy istnieją pojedyncze instalacje OZE, m.in. turbiny wiatrowe w miejscowości Jarantów (dz. nr 474 i 477). Plan ogólny przewiduje możliwość dalszego rozwoju energetyki odnawialnej – w strefach SO (otwartych) i SR (rolnych) ustalono możliwość lokalizacji elektrowni słonecznych i biogazowni, a także, w zgodności z przepisami odrębnymi, elektrowni wiatrowych. Rozwiązanie to ma na celu wspieranie transformacji energetycznej gminy, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego i minimalizacji konfliktów społeczno–środowiskowych.

Gospodarka cieplna

Na obszarze gminy nie funkcjonuje sieć ciepłownicza – ogrzewanie odbywa się głównie poprzez indywidualne źródła ciepła, opalane paliwami stałymi, płynnymi i gazowymi. Wdrażanie uchwały antysmogowej Sejmiku Województwa Wielkopolskiego oraz rozwój OZE (fotowoltaika, biogazownie) mają przyczynić się do stopniowej poprawy jakości powietrza i bezpieczeństwa energetycznego gminy.

Gospodarka odpadami

System gospodarki odpadami jest zgodny z ustawą o odpadach i regulaminem gminnym. Odpady komunalne trafiają do Zakładu Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw” w Cekowie, a mieszkańcy mają zapewniony dostęp do Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) w Zagorzynie.

Podsumowanie

W ramach ustaleń planu ogólnego gminy Blizanów wszystkie istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, technicznej oraz transportowej zostały uwzględnione z poszanowaniem obowiązujących ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym, wynikających zarówno z przepisów odrębnych, jak i warunków lokalnych.

Odpowiednie funkcje zostały przypisane do właściwych stref planistycznych, z zachowaniem zasad racjonalnego gospodarowania przestrzenią, ochrony środowiska, bezpieczeństwa technicznego oraz zdrowia publicznego. W szczególności uwzględniono:

- strefy ochronne infrastruktury elektroenergetycznej,
- zasady sytuowania obiektów w sąsiedztwie urządzeń infrastruktury technicznej,
- wytyczne wynikające z polityki przestrzennej gminy oraz z dokumentów branżowych i decyzji administracyjnych (np. pozwoleń wodnoprawnych),
- uwarunkowania wynikające z lokalizacji obiektów publicznych, zabytków, ujęć wody i urządzeń melioracyjnych.

Podejście to zapewnia spójność między planowaniem przestrzennym a możliwościami inwestycyjnymi w gminie, umożliwiając realizację celów publicznych oraz rozwój lokalnej infrastruktury z uwzględnieniem warunków formalno-prawnych i rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

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

Na obszarze województwa wielkopolskiego obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego, zatwierdzony uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

Zgodnie z wynikami Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego teren gminy Blizanów nie znajduje się w krajobrazie priorytetowym i w krajobrazach w obrębie obszarów prawnie chronionych. W związku z tym, nie określa się rekomendacji i wniosków, dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów.

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

Z analizy stanu środowiska i jego funkcjonowania wynikają wnioski i zalecenia do Planu ogólnego gminy Blizanów.

Należy uwzględnić system przyrodniczy gminy, w skład którego wchodzi:

- obszary węzłowe - tereny leśne, ekosystemy zależne od wód (mokradła),
- korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Proсны o znaczeniu międzynarodowym,
- ciągi ekologiczne wzdłuż pozostałych cieków i rowów melioracyjnych,
- skwery, cmentarze, parki.

Kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju konieczne jest:

- zachowanie ciągłości podstawowych zasobów środowiska przyrodniczego poprzez ochronę i umacnianie całego systemu przyrodniczego,
- wzmocnienie systemu przyrodniczego poprzez zwiększenie powierzchni terenów zasilania ekologicznego, co przyczyni się do uzyskania względnej równowagi środowiska (w tym zalesienia, zadrzewienia, zakrzaczenia).
- stopniowa poprawa stanu środowiska i jakości życia mieszkańców poprzez tworzenie warunków dla zapewnienia odpowiednich standardów socjalnych, zdrowotnych, kulturowych i rekreacyjnych,
- restytucja (odtworzenie) zniszczonych bądź utraconych wartości środowiska przyrodniczego przez kompleksowe działania prowadzące do prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody, doboru technologii i rozwiązań technicznych,
- utrzymanie bądź przywracanie równowagi ekologicznej środowiska przez stosowanie zasady zgodności zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego,

Proekologiczne kierunki rozwoju gminy powinny być realizowane w 2 formach:

- zmian ilościowych – rozwój przestrzenny powiązany ze zwiększeniem powierzchni terenów aktywnych ekologicznie,
- zmian jakościowych – sanacja czyli uzdrowienie środowiska we wszystkich jego komponentach.

ROLNICTWO I LEŚNICTWO

- Najlepsze gleby II, III klasy powinny być wykorzystane dla upraw rolnych i podlegać ochronie, mimo, że zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- Gleby pochodzenia organicznego, torfowe i murszowe i murszowate powinny być chronione jako obszary naturalnej retencji.
- Na glebach marginalnych oraz V i VI, VIz klasy można wprowadzać zalesienie, jeżeli nie rokuje się ich rolniczego wykorzystania lub nie będą wykorzystane dla celów osadniczych.
- Proponuje się również wprowadzać zalesienia na gruntach rekultywowanych.
- Gospodarka leśna prowadzona powinna być zgodnie z planami urządzeniowymi dla lasów.
- Konieczna jest ochrona lasów oraz niewielkich enklaw lasków przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne np. pod osadnictwo, ze względu na ich walory ekologiczne, klimatyczne, funkcje wodoochronne, a także cenne fragmenty rodzimej przyrody.

OCHRONA PRZYRODY I KRAJOBRAZU

- Respektowanie przepisów prawnych odnoszących się do terenów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

- Konieczne jest wzmocnienie w gminie systemu zieleni, zwłaszcza na terenach osiedleńczych.
- Zwiększenie powierzchni stref zasilania ekologicznego jako systemu terenów otwartych w oparciu o naturalne obniżenia terenu i pasma wododziałowe tzw. kliny zieleni. Wskazane jest wprowadzanie rodzimych gatunków drzew i krzewów.
- Wykorzystanie filtracyjnej roli zieleni wysokiej oraz niskiej dla zapewnienia stałego dopływu świeżych i czystych mas powietrza do terenów osiedleńczych.
- Konserwacja cenniejszych drzew, odbudowa drzewostanu.
- Stopniowa rozbudowa zieleni izolacyjno-ochronnej wokół obiektów uciążliwych, zieleni przydrożnej i śródpolnej.
- Wskazane jest kształtowanie ogólnodostępnych terenów zieleni poprzez formowanie korytarzy zieleni penetrujących miejscowość gminną o dość znacznym stopniu urbanizacji z wykorzystaniem istniejących walorów środowiska.
- Wykorzystanie w strukturze wewnętrznej osiedli wszystkich potencjalnie środowiskotwórczych obszarów (obniżeń, łąk, drobnych dolin) celem wprowadzenia zieleni.
- Wskazane jest zachowanie istniejącej zieleni urządzonej w obszarze miejscowości oraz ich ochrona przed degradacją.
- Tereny najbardziej cenne przyrodniczo, a więc lasy i doliny rzeczne, mokradła należy wyłączyć z zainwestowania.
- Wskazana jest ochrona naturalnych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, małych enklaw leśnych, śródpolnych miedz oraz oczek wodnych, które stanowią enklawy lokalnych powiązań ekologicznych i miejsc migracji gatunków, służących regulacji stosunków wodnych, podnoszących retencję wód, modyfikujących warunki topoklimatyczne, podnoszące walory krajobrazowe.
- W granicach obszarów eksploracji archeologicznej wszelka działalność inwestycyjna związana z pracami ziemnymi musi być uzgodniona ze służbami konserwatorskimi.
- Konieczna jest ochrona obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków.
- Wskazana jest rewaloryzacja istniejącej zabudowy zwłaszcza w miejscowości gminnej.

OSADNICTWO

- Spod zabudowy należy wyłączyć tereny położone w dolinach rzek ze względu na niekorzystne warunki gruntowo – wodne, zagrożenie podtopieniami i funkcje ekologiczne. Doliny rzek wraz z lasami i łąkami i pastwiskami oraz stawami stanowią najcenniejsze przyrodniczo obszary gminy.
- Na obszarach wysoczyznowych można wprowadzić zabudowę ze względu na korzystne warunki gruntowo – wodne, głębokie zaleganie wody gruntowej (poniżej 2 m), korzystne warunki klimatyczne – zdrowotne.
- Wskazany jest rozwój zabudowy mieszkaniowej i jej koncentracja na terenach już zainwestowanych i w pobliżu, co ochroni rolniczą przestrzeń produkcyjną przed zmianą przeznaczenia gruntów wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze, a także przed chaotycznym zainwestowaniem.

- Należy wykluczyć zajmowanie pod zabudowę gleby pochodzenia organicznego.
- Przy pracach ziemnych wskazana jest ochrona wód gruntowych przed zanieczyszczeniem.
- Rozwój zabudowy należy uzależnić od rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w wyjątkowych przypadkach można dopuścić tymczasowe szczelne zbiorniki bezodpływowe z zapewnieniem wywozu na oczyszczalnie ścieków przez koncesjonowanych przewoźników.
- Indywidualne oczyszczalnie ścieków można dopuścić tylko w przypadku rozproszonej zabudowy, tam gdzie realizacja kanalizacji jest ekonomicznie nie opłacalna, pod warunkiem spełnienia wszystkich wymagań określonych w przepisach wykonawczych do prawa wodnego (przede wszystkim muszą być odpowiednie warunki geologiczne).
- Na planowanych działkach wyznaczanych w planach należy ustalać możliwie duży udział powierzchni biologicznie czynnej, chociażby w postaci roślinności trawiastej, co najmniej 30%. Wskazane są zadrzewienia i zakrzaczenia.
- Należy zadbać o wysokie walory architektoniczne projektowanych obiektów.
- W zakresie ochrony powietrza wskazane jest dalsze zastępowanie kotłów węglowych instalacjami ogrzewanymi nośnikami energii nie powodującej nadmiernej emisji zanieczyszczeń, np. gaz, olej, energia elektryczna, w tym również pochodzących ze źródeł alternatywnych. W przypadku stosowania paliw stałych konieczne jest instalowanie wysokosprawnych kotłów grzewczych.
- Wprowadzanie pasów zieleni przydrożnej wzdłuż dróg, szczególnie dróg krajowych, dróg wojewódzkich, w celu ochrony klimatu akustycznego. Najkorzystniejszym z punktu widzenia ochrony środowiska i zdrowia ludzi jest kształtowanie ciągów zieleni izolacyjnej o zróżnicowanej wysokości, różnym zwarciu i zróżnicowanym składzie gatunkowym i w miarę możliwości jak najszerszych (wskazuje się na konieczność dalszej budowy drogi nr 11).
- Uwzględnić strefy ochronne wokół ujęć wody i odpowiednie ich zagospodarowanie zgodnie z pozwoleniami wodno-prawnymi (wyznaczone są tylko strefy ochrony bezpośredniej).
- Uwzględnić pasy technologiczne z zakazem zabudowy wzdłuż linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i strefy ochronne wzdłuż linii średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia.
- Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg krajowych i dróg wojewódzkich zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Uwzględnić strefy kontrolowane od istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- Uwzględnić strefę bezpieczną wzdłuż istniejącego ropociągu Płock – Ostrów Wlkp. – Wrocław.
- Uwzględnić strefę sanitarną wokół czynnych cmentarzy.

TURYSTYKA I REKREACJA

- Przydatność rekreacyjną gminy oceniono jako dużą. Funkcję rekreacyjną mogą pełnić lasy, stawy, tereny urządzone rekreacyjno-sportowe, zabytki; proponuje się

rozbudowę istniejących terenów sportowo-rekreacyjnych w północnej części gminy.

- Proponuje się rozbudować istniejące szlaki turystyczne w oparciu o istniejące zabytki, urokliwe miejsca i kompleksy leśne.
- Proponuje się wydzielanie terenów sportowo-rekreacyjnych w projektowanych zespołach mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych.

ZŁOŻA KOPALIN, REKULTYWACJA

- Konieczna jest ochrona udokumentowanych złóż surowców mineralnych i występujących złóż gazu ziemnego.
- Poszukiwanie złóż kopalin i ich eksploatacja muszą być prowadzone zgodnie z aktualnymi koncesjami oraz zgodnie z zatwierdzonym planem zagospodarowania złoża.
- Sankcjonować wyznaczone obszary i tereny górnicze.
- Zdejmowany nadkład należy gromadzić na tymczasowych zwalówiskach i wykorzystać go do rekultywacji.
- Niezbędna jest sukcesywna, prawidłowa rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych, zgodnie z wydaną decyzją na rekultywację, w celu przywrócenia wartości użytkowych środowiska i podniesienia potencjału ekologicznego gminy. Wskazuje się na kierunek rekultywacji leśny bądź rolny albo wodny.
- Należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach położonych wokół terenu górniczego.
- Należy wprowadzić zakaz urządzania w wyrobiskach poeksploatacyjnych składowisk odpadów stałych i płynnych.

W celu zachowania i wzmocnienia wartości środowiska przyrodniczego ważne jest uwzględnienie, przy opracowywaniu Planu ogólnego gminy a potem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, aspektu ochrony i kształtowania środowiska. Przy opracowywaniu tych dokumentów należy się kierować zasadą zrównoważonego rozwoju, co pozwoli na zachowanie wartości środowiska przy jednoczesnej możliwości ich wykorzystania przez mieszkańców.

Wnioski z opracowania ekofizjograficznego stanowiły istotną podstawę do określenia stref planistycznych, wskaźników urbanistycznych oraz zasad zagospodarowania przestrzeni, zapewniając integrację polityki przestrzennej z wymogami ochrony środowiska i realizację zasady zrównoważonego rozwoju.

2.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Bilans terenów w planie ogólnym gminy dotyczy wyłącznie stref przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, określanych jako strefy wielofunkcyjne z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową. Do pomiaru i bilansowania wielkości zasobów terenów w tych strefach wykorzystuje się nie tyle ich powierzchnię, co oszacowaną chłonność demograficzną, czyli liczbę osób, które mogą zamieszkać na danym terenie. Chłonność demograficzna dla terenów niezabudowanych jest wartością szacunkową, bazującą na założonych parametrach wskaźnika liczby mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań na jednostkę powierzchni. Sposób obliczania chłonności terenów określony jest w § 3 ust. 11 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie planu ogólnego oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Zgodnie z dyspozycją tego przepisu chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Oznacza to, że poprawne obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, na których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej, wymaga najpierw pogłębionej analizy dotychczasowego rozkładu gęstości zaludnienia na terenie gminy, uwzględniającej zróżnicowanie jej charakteru urbanistycznego.

Drugim kluczowym parametrem wykorzystywanym do sporządzenia bilansu terenów jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Aby umożliwić porównanie tego zapotrzebowania z wielkością zasobu terenów przeznaczonych na realizację funkcji mieszkaniowej, musi ono być wyrażone w tych samych jednostkach, czyli w liczbie mieszkańców lub powierzchni użytkowej mieszkań. Metoda obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest również określona w wspomnianym rozporządzeniu (§ 3 ust. 1–10). Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie z wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – 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.

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

W przypadku braku danych udostępnianych przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy (M_{20}) za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się liczbę mieszkańców gminy zgodną z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną powiększoną o 5% lub prognozą demograficzną sporządzaną przez gminę obejmującą okres 20 lat, powiększoną o 5%.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) nie może być mniejsza niż aktualna wartość tego parametru (P) ani niższa niż 40 m². Rozporządzenie wprowadza również minimalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, które wynosi 300, 500 lub 1000 mieszkańców, w zależności od aktualnej liczby mieszkańców).

Zasób terenów niezabudowanych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w planie ogólnym musi mieścić się w przedziale 70–130% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Wypełnienie tego limitu odbywa się według ustalonej w ustawie kolejności. Pierwszeństwo w wyznaczeniu stref planistycznych z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej mają obszary uzupełnienia zabudowy (poprzez wypełnienie luk w istniejącej zabudowie) oraz niezabudowane tereny objęte planami miejscowymi, na których ustalono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W danej gminie te dwie kategorie obszarów mogą się częściowo lub w całości na siebie nakładać, mogą jednak również być w pełni rozłączne. W kwestii

pierwszeństwa możliwości wyznaczenia na nich stref planistycznych z zabudową mieszkaniową są wobec siebie równorzędne. Jeżeli suma chłonności niezabudowanych terenów z obu priorytetowych kategorii:

- nie przekracza 70% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje obowiązek wyznaczenia dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, aby osiągnąć wspomnianą wartość minimalną;
- przekracza 70%, ale jest mniejsza niż 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, istnieje możliwość, ale nie obowiązek, aby wyznaczyć dodatkowe tereny pod realizację tej funkcji, w ilości nieprzekraczającej maksymalnego limitu
- przekracza 130% szacowanego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie można wyznaczyć żadnych dodatkowych terenów pod realizację tej funkcji, ale można wyznaczyć w planie ogólnym strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową na wszystkich obszarach z dwóch priorytetowych kategorii pomimo przekroczenia maksymalnego limitu terenów.

Przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie powyższych warunków jest obligatoryjną częścią uzasadnienia planu ogólnego (art. 13h ust. 2 pkt 1).

W związku z powyższym oblicza się zapotrzebowanie na nową zabudowę dla gminy Blizanów. Zgodnie z rozporządzeniem 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

W związku z powyższym przyjmuje się dane udostępnione przez statystykę publiczną GUS BDL. Poniższa tabela przedstawia wartość powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Blizanów w przeliczeniu na jednego mieszkańca.

Tabela 4 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Blizanów w przeliczeniu na jednego mieszkańca w latach 2004 – 2024

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca	25,2	25,5	25,7	25,8	26,3	26,5	27,8	28,0	28,5	28,8	29,1	29,5	29,7	29,9	30,2	30,6	32,1	32,4	32,7	33,2	33,5

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

A zatem zgodnie z danymi GUS Bank Danych Lokalnych:

- wartość P_0 dla gminy Blizanów wynosi $33,5 \text{ m}^2$ w roku 2024,
- wartość P_{-10} dla gminy Blizanów wynosi $29,1 \text{ m}^2$ w roku 2014,
- wartość P_{-20} dla gminy Blizanów wynosi $25,2 \text{ m}^2$ w roku 2004.

Zgodnie z rozporządzeniem prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$I. \quad P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 33,5 - 2 * 29,1 = 42,3$$

$$II. \quad P_{20} = 2P_0 - P_{-2}$$

$$P_{20} = 2 * 33,2 - 25,0 = 41,8$$

Dla dalszych obliczeń zostanie wykorzystana wartość P_{20} (prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca) uzyskana z obliczeń I wzoru. Aby dokonać dalszych obliczeń należy uzyskać informację na temat łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi (PUM_0). Zgodnie z danymi GUS BDL wartość PUM_0 dla roku 2024 wynosi $337\,390 \text{ m}^2$.

Tabela 5 Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Blizanów w latach 2002 – 2023

rok	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
łączna powierzchnia użytkowa	232 782	235 485	238 255	240 470	246 722	250 353	266 521	270 639	275 354	280 556	285 215	289 422	292 987	296 150	298 375	303 821	323 273	328 479	330 998	334 911	337 390

Źródło: GUS Bank Danych Lokalnych, 2024 r.

W celu obliczenia wartości M_{20} prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, a następnie powiększyć wartość o 5%. W związku z powyższym należy posłużyć się analizą statystyczną udostępnioną przez Główny Urząd Statystyczny pod nazwą „Prognoza ludności na lata 2023–2060”. Jak zawarto w opracowaniu: „(...) po raz pierwszy prognoza dla gmin ma status oficjalny. Jej założenia są tożsame z założeniami prognozy opublikowanej w sierpniu 2023 r., a dodane pliki stanowią jej uzupełnienie. Prognoza ludności dla poszczególnych gmin sumuje się po agregacji do wyników uzyskanych w prognozie powiatowej. Prognoza dla gmin na wszystkie lata jest zgodna z prognozą dla powiatów na lata 2023–2060.” W związku z powyższym uznaje się za zasadne przyjęcie danych z przedmiotowej analizy jako dane udostępniane przez statystykę publiczną zgodnie z §3 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Tabela 6 Prognozowana liczba mieszkańców gminy Blizanów w perspektywie 20 lat

ROK	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
PROGNOZOWANA LICZBA MIESZKAŃCÓW	10 191	10 212	10 249	10 294	10 322	10 340	10 369	10 405	10 431	10 447	10 460	10 453	10 458	10 450	10 469	10 471	10 465	10 471	10 478	10 477

Źródło: Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności dla gmin na lata 2023–2060

Można obliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zgodnie z wzorem:

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

$$ZAP = 11000,85 - \frac{337\,390}{42,3} = 3083,33$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) w perspektywie czasowej 20 lat zgodnie z wzorem wynosi 3083,33 – wyrażone w liczbie mieszkańców.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

Zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.) obszar opracowania dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. W wyniku podziału, o którym mowa w art. 13c ust. 1 w planie ogólnym gminy Blizanów wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)** – zostały wyznaczone wyłącznie na obszarach, na których występuje istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, w tym pojedyncze budynki lub małe zespoły zabudowy. Nie wyznaczono nowych, spójnych obszarów przeznaczonych pod rozwój tej formy zabudowy. Podstawowy profil funkcjonalny stref planistycznych obejmuje zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także uzupełniające funkcje usługowe, tereny komunikacji, zieleni urządzonej oraz infrastrukturę techniczną. W ramach profilu dodatkowego dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 2) **strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)** – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa jednorodzinna oraz na obszarach wskazanych do jej kontynuacji, w tym również na podstawie złożonych wniosków mieszkańców i właścicieli nieruchomości. Wyznaczenie tych stref uwzględnia potrzebę zrównoważonego rozwoju osadnictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa terenów już zagospodarowanych, a także wyposażonych w niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

- 3) **strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ)** – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych oraz na obszarach przewidzianych do kontynuacji tej funkcji, w tym również na podstawie złożonych wniosków właścicieli gruntów. Wyznaczenie tych stref uwzględnia specyfikę przestrzenną i gospodarczą obszarów wiejskich, w których rolnictwo stanowi istotny element lokalnej działalności i struktury funkcjonalnej.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren zabudowy zagrodowej,
- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

- 4) **strefy usługowe (SU)** – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje istniejąca zabudowa usługowa oraz na obszarach przewidzianych pod rozwój usług publicznych i komercyjnych, w tym również na podstawie złożonych wniosków mieszkańców, przedsiębiorców i instytucji. Wyznaczenie tych stref uwzględnia potrzebę zapewnienia dostępności funkcji usługowych w skali lokalnej i ponadlokalnej, a także dążenie do koncentracji tych funkcji w sposób sprzyjający efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i infrastruktury.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren usług,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren lasu,
- teren wód,

- w wybranych przypadkach teren składów i magazynów.

5) **strefy gospodarcze (SP)** – zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, w szczególności produkcyjnej, magazynowej i usługowej. Dotyczą zarówno terenów już zagospodarowanych, którym zapewnia się możliwość dalszego rozwoju, jak i nowych obszarów wskazanych we wnioskach inwestorów i właścicieli nieruchomości. Wyznaczenie tych stref uwzględnia istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy oraz dążenie do lokalizacji funkcji gospodarczych w sposób uporządkowany, z zapewnieniem odpowiednich powiązań komunikacyjnych i dostępu do infrastruktury technicznej. Działanie to pozostaje w zgodzie z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Blizanów.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren produkcji,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

6) **strefy produkcji rolniczej (SR)** – zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych przede wszystkim pod prowadzenie działalności rolniczej, w tym produkcji rolnej w gospodarstwach roślinnych, hodowlanych i ogrodniczych. Strefa ta stanowi także przestrzeń dla rozwoju działalności wielkotowarowej oraz obsługi rybactwa i akwakultury, umożliwiając realizację niezbędnych budowli rolniczych oraz – w określonych przypadkach – lokalizację biogazowni rolniczych. Wyznaczenie tych stref uwzględnia potrzebę zachowania ciągłości funkcji rolniczej w skali całej gminy. Istotnym aspektem jest ograniczenie potencjalnych konfliktów przestrzennych, szczególnie w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej lub usługowej. Dlatego na etapie sporządzania planów miejscowych w granicach stref SR szczególny nacisk powinien być położony na stosowanie odpowiednich ograniczeń oraz zasad lokalizacji obiektów, takich jak intensywne produkcje zwierzęca, tak aby zachować właściwe relacje sąsiedzkie i ograniczyć uciążliwości środowiskowe. Strefy te pełnią kluczową rolę w zapewnieniu trwałości funkcji rolniczej w gminie, jednocześnie umożliwiając rozwój inwestycji wspierających rolnictwo.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
- teren wielkotowarowej produkcji rolnej,

- teren akwakultury i obsługi rybactwa,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren biogazowni,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

- 7) **strefy infrastrukturalne (SI)** – zostały wyznaczone na terenach, na których zlokalizowana jest lub planowana jest realizacja infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury związanej z zaopatrzeniem w wodę, odbiorem i oczyszczaniem ścieków, gospodarką odpadami, energetyką, łącznością czy infrastrukturą elektroenergetyczną i gazową. Wyznaczenie tych stref ma na celu zabezpieczenie terenów niezbędnych do utrzymania i rozwoju systemów infrastrukturalnych, które są kluczowe z punktu widzenia funkcjonowania gminy i jakości życia mieszkańców.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren infrastruktury technicznej,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług,
- teren produkcji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni naturalnej.

- 8) **strefy zieleni i rekreacji (SN)** – zostały wyznaczone na terenach, na których występuje funkcja zieleni urządzonej i rekreacji, obejmująca zarówno istniejące parki, skwery, plaże, tereny sportowo-rekreacyjne oraz obszary o istotnym znaczeniu krajobrazowym i społecznym. Wyznaczenie tych stref uwzględnia istniejące zagospodarowanie, ale również ma na celu ochronę oraz rozwój terenów cennych przyrodniczo i kulturowo, w szczególności z myślą o dostępności przestrzeni publicznych i jakości życia mieszkańców.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren zieleni urządzonej,
- teren plaży,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług sportu i rekreacji,
- teren usług kultury i rozrywki,
- teren usług edukacji,
- teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu.

- 9) strefy cmentarzy (SC)** – zostały wyznaczone na terenach istniejących cmentarzy. Wyznaczenie tych stref uwzględnia zarówno funkcjonujące obiekty cmentarne, jak i potrzeby ich dalszego rozwoju oraz zapewnienia odpowiednich warunków dostępności komunikacyjnej i infrastrukturalnej. W granicach stref cmentarzy możliwe jest również lokalizowanie funkcji towarzyszących, służących obsłudze cmentarzy – takich jak drobny handel, usługi kultu religijnego czy miejsca postojowe – zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi sposób zagospodarowania terenów cmentarnych.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren cmentarza,
- teren komunikacji,
- teren zieleni urządzonej,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren usług kultu religijnego,
- teren usług handlu detalicznego.

- 10) strefy górnictwa (SG)** – wyznaczone przede wszystkim na obszarach istniejących i udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych, a także jako rezerwa pod potencjalne poszerzenie tych terenów, w oparciu o dane Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego oraz dostępne koncesje górnicze. Wyznaczenie stref SG ma na celu umożliwienie racjonalnej i zgodnej z prawem eksploatacji surowców, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony ładu przestrzennego i minimalizacji konfliktów społecznych. Zasady delimitacji stref górnictwa uwzględniają istniejące użytkowanie sąsiednich terenów, tak aby ograniczyć negatywne oddziaływania związane z działalnością wydobywczą (emisja hałasu, pyłu, ruch ciężarowy). Szczególne znaczenie przypisano zapewnieniu odpowiedniej obsługi transportowej terenów wydobywczych poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych, z uwzględnieniem bezpieczeństwa ruchu i ochrony zabudowy mieszkaniowej. Ważnym elementem polityki przestrzennej gminy jest dążenie do równoważenia funkcji gospodarczych z potrzebami środowiskowymi i społecznymi. Z tego względu w ramach profili dodatkowych dla stref SG wskazano możliwość lokalizacji funkcji uzupełniających i kompensacyjnych:

- tereny usług handlu,
- tereny usług biurowych i administracji,
- tereny usług nauki,
- tereny zieleni urządzonej i naturalnej,
- tereny leśne,
- tereny wód.

Pozwoli to przewidywać różne scenariusze zagospodarowania terenów poeksploatacyjnych, od rekultywacji przyrodniczej i leśnej, poprzez tworzenie przestrzeni rekreacyjnych i zbiorników wodnych. W ten sposób strefy górnictwa wpisują się w długofalowy model rozwoju gminy, łączący eksploatację zasobów z troską o ład przestrzenny i środowisko naturalne.

11) strefy otwarte (SO) – zostały wyznaczone na terenach o istotnym znaczeniu przyrodniczym, rolniczym i krajobrazowym, które powinny pozostać wolne od zabudowy lub objęte silnie ograniczoną możliwością jej realizacji. Strefy te obejmują w szczególności obszary rolnictwa z zakazem zabudowy, lasy, tereny zieleni naturalnej, wody powierzchniowe oraz inne obszary pełniące funkcje przyrodnicze, retencyjne lub ekologiczne. Wyznaczenie stref otwartych ma na celu ochronę otwartego krajobrazu gminy, ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz zachowanie ciągłości przyrodniczej i rolniczej użytkowania przestrzeni. W wielu przypadkach nie przewidziano żadnych funkcji w profilu dodatkowym, w celu zagwarantowania całkowitego zakazu realizacji zabudowy i utrzymania nieprzekształconego charakteru tych obszarów.

W ramach profilu podstawowego przewidziano następujące funkcje:

- teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- teren lasu,
- teren zieleni naturalnej,
- teren wód,
- teren komunikacji,
- teren ogrodów działkowych,
- teren infrastruktury technicznej.

W profilu dodatkowym dopuszcza się:

- teren elektrowni słonecznej,
- teren elektrowni wiatrowej
- teren elektrowni geotermalnej,
- teren biogazowni,
- teren zieleni urządzonej.

12) strefa komunikacyjna (SK) – została wyznaczona wyłącznie na terenach zajętych przez drogę wojewódzką nr 442 przebiegającą przez obszar gminy. Celem wyznaczenia tej strefy jest uwzględnienie w strukturze

funkcjonalno–przestrzennej elementu infrastruktury transportu zbiorowego o znaczeniu ponadlokalnym, a także zapewnienie ochrony i możliwości dalszego utrzymania jej funkcji komunikacyjnej.

Podsumowanie

Ustalenia planu ogólnego gminy mają charakter ramowy i nie przesądzają automatycznie o możliwości zabudowy każdej nieruchomości w sposób odpowiadający maksymalnym parametrom określonym dla danej strefy planistycznej. Określony w Planie ogólnym profil funkcjonalny stref oraz przyjęte wskaźniki urbanistyczne wyznaczają granice możliwego zagospodarowania, natomiast szczegółowe przeznaczenie terenu, dopuszczalne funkcje oraz parametry zabudowy będą ustalane na dalszym etapie – w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, decyzjach o warunkach zabudowy lub decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami prawa.

Wyznaczając strefy planistyczne na obszarze gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W celu zapewnienia partycypacji społecznej polegającej na umożliwieniu udziału interesariuszom planowania i zagospodarowania przestrzennego w przygotowaniu aktów planowania przestrzennego, rozpatrzono złożone wnioski, a także zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Wyznaczając strefy planistyczne określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej), nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Dla stref planistycznych wymienionych w pkt. 1–6 wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe – zgodnie z załącznikiem nr 1 do części tekstowej uzasadnienia.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na terenach z istniejącą zabudową mieszkaniową, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, przy uwzględnieniu uwarunkowań wskazanych w art. 13b.

W celu potwierdzenia spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3, konieczne jest określenie chłonności terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3. Chłonność ta, rozumiana jako liczba potencjalnych mieszkańców w perspektywie 20 lat, musi mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W pierwszym etapie analizy stwierdzono brak obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Następnie analizie poddane zostaną tereny niezabudowane zlokalizowane w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Wynik analiz zostanie odniesiony do wartości mieszczących się w ustawowo określonym przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. Przy przyjętym zapotrzebowaniu na poziomie 3027,83 mieszkańców, przedział ten wynosi od 2 119,48 (70%) do 3 936,18 (130%) mieszkańców. Ostateczna weryfikacja spełnienia wymogów określonych w art. 13d ust. 1 lub 3 nastąpi po przeprowadzeniu pełnych obliczeń.

3.1. Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z §3 ust. 11 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 chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Poniżej przedstawiono wyniki obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W celu oszacowania chłonności zabudowy mieszkaniowej przyjęto metodę opartą na danych ewidencyjnych (EGIB) i statystycznych (GUS), uwzględniającą rzeczywiste warunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Metoda polega na analizie istniejącej struktury zabudowy oraz przeprowadzeniu obliczeń opartych na wskaźnikach zabudowy terenów już zagospodarowanych.

Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości uśrednione (mediany) dla następujących wskaźników, wyliczonych na podstawie analizy terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie:

- wskaźnik powierzchni zabudowy,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy,
- udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy.

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań możliwej do realizacji, uwzględniono relację między powierzchnią użytkową mieszkań a całkowitą powierzchnią zabudowy mieszkaniowej w gminie. Zgodnie z danymi GUS (2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 337 390 m², natomiast całkowita powierzchnia zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z danymi EGIB, wynosi 485 296 m². Daje to współczynnik użytkowania równy 0,70. Różnica ta wynika z faktu, że do powierzchni całkowitej wliczane są również elementy niewliczane do powierzchni użytkowej, takie jak: klatki schodowe, ściany nośne i działowe, pomieszczenia techniczne, antresole czy przedsionki. Końcowa liczba potencjalnych mieszkańców obliczana jest jako iloraz oszacowanej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań przypadającej na jednego mieszkańca w perspektywie 20 lat, zgodnie z przepisami wykonawczymi (P20 = 42,3 m²).

Podejście zastosowane w tej metodzie odpowiada rzeczywistym warunkom użytkowania przestrzeni w gminie i pozostaje zgodne z zasadą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy.

Tabela 7 Chtonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego	Powierzchnia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ha)	Tereny, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	Powierzchnia terenów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ¹	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie ²	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ³	szacunkowa powierzchnia zabudowy mieszkaniowej (m ²) ⁴	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni całkowitej zabudowy (m ²) ⁵	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej mieszkań (m ²) ⁶	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców ⁷
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla: złoża kruszywa naturalnego „Kurza” i oczyszczalni ścieków w miejscowości Janków - Uchwała Nr XXIII/125/97 Rady Gminy Blizanów z dnia 07 sierpnia 1997	17,3998	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Dojutrów - Uchwała Nr XXI/132/2000 Rady Gminy Blizanów z dnia 10 listopada 2000 (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 1 Poz. 26)	1,0236	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Pawtówek - Uchwała Nr	8,0959	nie określono przeznaczenia umożliwiającego	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0

¹ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

² Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

³ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy w gminie.

⁴ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie.

⁵ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej (uwzględniając uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie).

⁶ Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności funkcji mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni całkowitej oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (337 390 m² – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (485 296 m² – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,70.

⁷ Obliczona jako wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej mieszkań podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P₂₀=42,3 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

	XXVIII/194/2001 Rady Gminy Blizanów z dnia 23 października 2001r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 162 Poz. 4471)		realizację funkcji mieszkaniowej										
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Dębniatki Kaliskie - Uchwała Nr XXVII/182/2001 Rady Gminy Blizanów z dnia 23 sierpnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 125 Poz. 2432)	2,9899	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Dojutrów dla działek: 911/1, 912/1, 913/1 - Uchwała Nr XXXI /221/2002 Rady Gminy Blizanów z dnia 26.03.2002 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 77 Poz. 1982)	1,2974	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Janków - Uchwała Nr VI/34/03 Rady Gminy Blizanów z dnia 28 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 108 Poz. 1992)	1,8223	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Piotrowie - Uchwała Nr VI/33/03 Rady Gminy Blizanów z dnia 28 kwietnia 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 108 Poz. 1991)	0,957	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8724	0,2811	12%	0,12	80,36%	337	271	187		4,4
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w Pawłótku - Uchwała Nr VII/40/03 Rady Gminy Blizanów z dnia 18 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 146 Poz. 2769)	29,2103	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	19,3624	12,0085	14%	0,15	80,36%	16812	14475	9988		236,1
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Żegocinie - Uchwała Nr XVIII/117/04 Rady Gminy Blizanów z dnia 22 września 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 158 Poz. 3374)	0,6371	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Warszówce - Uchwała Nr XVIII/118/04 Rady Gminy Blizanów z dnia 22 września 2004 r.	0,4969	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0

11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Warszówka - Uchwała Nr XXXIV/302/10 Rady Gminy Blizanów z dnia 30 czerwca 2010 r. (DZ. URZ. WOJ. 2010.214.3858, Ogłoszony: 22.10.2010)	12,0987	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	8,9642	6,3246	20%	0,20	80,36%	12586	10165	7014	165,8
			MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług	0,9825	0,1016	13%	0,19	80,36%	131	153	105	2,5
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w Pruszkowie i Dębniatkach Kaliskich - II - Uchwała Nr XXXVI/ 344/ 10 Rady Gminy Blizanów z dnia 29 października 2010 r. (DZ. URZ. WOJ. 2010.270.5297 Ogłoszony: 31.12.2010)	24,5562	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	19,2971	11,0732	16%	0,17	80,36%	17274	15038	10376	245,3
			MN/U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług	1,2378	1,08169	22%	0,34	80,36%	2408	2955	2039	48,2
			RM - teren zabudowy zagrodowej	0,1868	0,1868	15%	0,20	37,84%	273	139	96	2,3
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołów elektrowni wiatrowych w gminie Blizanów - Uchwała nr IV/21/2011 Rady Gminy Blizanów z dnia 18 lutego 2011 r. (DZ. URZ. WOJ. 2011.125.2030, Ogłoszony: 09.05.2011)	1281,1599	RM - teren zabudowy zagrodowej	1,4888	0	-	-	-	-	-	-	0,0
14	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Piotrów gmina Blizanów - Uchwała Nr VI/75/2011 Rady Gminy Blizanów z dnia 26 maja 2011r. (DZ. URZ. WOJ. 2011.210.3279, Ogłoszony: 27.07.2011)	3,9099	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,26809	2,0282	18%	0,18	80,36%	3671	2934	2024	47,9
15	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów aktywizacji gospodarczej położonych w Jastrzębnikach - Uchwała Nr X/117/2011 Rady Gminy Blizanów z dnia 25 listopada 2011 r. (DZ. URZ. WOJ. 2012.142, Ogłoszony: 09.01.2012)	16,9504	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
16	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w Zagorzynie - Uchwała Nr XVII/ 172/ 2012 Rady Gminy Blizanów z dnia 23 maja 2012 r. (DZ. URZ. WOJ. 2012.3239, Ogłoszony: 17.07.2012)	5,7791	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	5,1042	2,871	17%	0,19	80,36%	4766	4360	3009	71,1

17	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie wsi Brudzew - Uchwała nr XXVI/271/2013 Rady Gminy Blizanów z dnia 17 maja 2013 r. (DZ. URZ. WOJ. 2013.4097, Ogłoszony: 21.06.2013)	11,8797	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
18	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 157/15 w Pruszkowie - Uchwała Nr V/34/2015 Rady Gminy Blizanów z dnia 31 marca 2015 r. (DZ. URZ. WOJ. 2015.3144, Ogłoszony: 07.05.2015)	1,0232	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,89664	0,89664	13%	0,18	80,36%	1174	1304	900		21,3
19	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołów elektrowni wiatrowych w gminie Blizanów - Uchwała nr VI/43/2015 Rady Gminy Blizanów z dnia 29 kwietnia 2015 r. (DZ. URZ. WOJ. 2015.4002, Ogłoszony: 29.06.2015)	318,1885	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
20	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Brudzew i Korab w gminie Blizanów - Uchwała nr XLIII/367/2022 Rady Gminy Blizanów z dnia 24 listopada 2022 r. (DZ. URZ. WOJ. 2022.9515, Ogłoszony: 13.12.2022)	326,7309	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
21	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 148/2 i 148/3 w Żegocinie - Uchwała nr LVI/508/2024 Rady Gminy Blizanów z dnia 29 lutego 2024 r. (DZ. URZ. WOJ. 2024.2826, Ogłoszony: 13.03.2024)	0,4128	MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,2064	0	-	-	-	-	-	-	-	0,0
			RZM - teren zabudowy zagrodowej	0,2064	0,2064	15%	0,20	37,84%	301	153	106	2,5	
22	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla realizacji instalacji systemów fotowoltaicznych - Uchwała nr VIII/66/2025 Rady Gminy Blizanów z dnia 14 lutego 2025 r. (DZ. URZ. WOJ. 2025.1918, Ogłoszony: 05.03.2025)	75,3336	nie określono przeznaczenia umożliwiającego realizację funkcji mieszkaniowej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,0
suma		2141,95	-	55,66	33,09	-	-	-	-	-	-	-	847,3

3.2. Analiza chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

Na kolejnym etapie określono chłonność stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zlokalizowanych na terenach niezabudowanych położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Obszary te zostały wyznaczone z uwzględnieniem ciągłości funkcjonalno-przestrzennej istniejącej zabudowy oraz dostępności infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej.

Dla potrzeb oszacowania chłonności stref planistycznych w obszarach uzupełnienia zabudowy zastosowano uśrednione wskaźniki urbanistyczne, obejmujące: wskaźnik powierzchni zabudowy, nadziemną intensywność zabudowy oraz procentowy udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy. Wskaźniki te zostały wyznaczone w oparciu o analizę zagospodarowania działek ewidencyjnych zlokalizowanych na terenie całej gminy, w tym w szczególności działek zabudowanych w sposób charakterystyczny dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Obliczenia wykonano z zastosowaniem metod statystycznych, na podstawie danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków (EGIB) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k). W celu wyeliminowania wpływu wartości skrajnych, parametry urbanistyczne ustalono jako wartości typowe – uśrednione na podstawie mediany rozkładu poszczególnych wskaźników w obrębie działek objętych analizą. Analizę przeprowadzono osobno dla każdego profilu funkcjonalnego stref planistycznych, wyodrębniając działki zabudowane zgodnie z funkcją dominującą – tj. mieszkaniową wielorodzinną (SW), mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz zagrodową (SZ). Podstawową jednostką analizy były działki ewidencyjne faktycznie zabudowane, zlokalizowane w granicach delimitowanych stref funkcjonalnych SW, SJ i SZ, wyznaczonych w projekcie planu ogólnego gminy. Takie podejście pozwala na uwzględnienie lokalnych warunków parcelacyjnych, charakterystycznych dla poszczególnych typów zabudowy, a także na odzwierciedlenie rzeczywistych proporcji powierzchni zabudowanej, intensywności zagospodarowania oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej typowej dla gminy.

Zastosowana metoda umożliwia realistyczne i przestrzennie zróżnicowane oszacowanie chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy, eliminując ryzyko przeszacowania potencjału inwestycyjnego. W dalszym etapie analizy, na podstawie wyznaczonych wskaźników urbanistycznych, obliczono chłonność planowanych stref w przeliczeniu na liczbę mieszkańców (osób na 1 ha), zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy założeniu, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie przekroczy 130% zapotrzebowania mieszkaniowego.

Wskaźniki chłonności zostały określone odrębnie dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej. Pozwala to na wiarygodną ocenę potencjału rozwojowego obszarów uzupełnienia zabudowy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych i funkcjonalnych. Tym samym, przyjęte wartości

nie mają charakteru szacunkowego ani arbitralnego – są efektem analizy rzeczywistego stanu zagospodarowania, a nie uproszczonych założeń teoretycznych nieuwzględniających struktury osadniczej gminy.

W warunkach braku obowiązujących planów miejscowych, granice potencjalnego zagospodarowania terenu wyznacza nie tyle formalna możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, ile realna funkcjonalność przestrzeni – wynikająca ze sposobu jej użytkowania, sąsiedztwa, dostępności infrastruktury oraz dopuszczonych funkcji alternatywnych. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, zakres możliwego zagospodarowania obejmuje nie tylko funkcję mieszkaniową, ale również szereg funkcji niemieszkalnych, takich jak usługi publiczne i komercyjne, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona czy komunikacja. Z tej przyczyny niemożliwe jest przyjęcie, że 100% powierzchni tych stref zostanie przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową.

Wobec powyższego dokonano szczegółowej analizy istniejącego zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę w profilach wielofunkcyjnych, uwzględniając rzeczywiste proporcje pomiędzy zabudową mieszkaniową a innymi rodzajami zabudowy przewidzianymi w ramach danej strefy funkcjonalnej. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji ustalono, że:

- na obszarach przypisanych do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), 15,25% istniejącej powierzchni zabudowy stanowi zabudowa inna niż funkcja mieszkaniowa, ale mieszcząca się w katalogu funkcji wskazanych w profilu podstawowym i dodatkowym tej strefy;
- na obszarach przypisanych do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), 13,58% istniejącej powierzchni zabudowy stanowi zabudowa inna niż funkcja mieszkaniowa, ale mieszcząca się w katalogu funkcji wskazanych w profilu podstawowym i dodatkowym tej strefy;
- na obszarach strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), 17,94% powierzchni istniejącej zabudowy stanowią obiekty inne niż funkcja mieszkaniowa, jednak również zgodne z przewidywanymi funkcjami dopuszczonymi w obrębie tej strefy.

W związku z powyższym, redukcja wartości wskaźników chłonności została oparta na rzeczywistym udziale innych form zabudowy, które zgodnie z przyjętym profilem funkcjonalnym (podstawowym i dodatkowym) mogą współwystępować z zabudową mieszkaniową. Dla potrzeb niniejszego opracowania przyjmuje się następujące współczynniki redukcji chłonności terenów umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh): 0,847 dla strefy SW, 0,864 dla strefy SJ oraz 0,821 dla strefy SZ pozwala odzwierciedlić strukturę przestrzenną i charakter funkcjonalny istniejącej zabudowy, unikając przeszacowania potencjalnych możliwości inwestycyjnych.

Podjęcie zastosowane w tej metodzie uwzględnia faktyczne warunki przestrzenne występujące na obszarze gminy i odzwierciedla sposób, w jaki teren jest realnie

zagospodarowany. Pozwala to uniknąć przeszacowania potencjału rozwojowego i ogranicza ryzyko przyjęcia wskaźników oderwanych od lokalnych uwarunkowań. Tym samym podejście to wpisuje się w zasadę gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny, celowy i realistyczny, o której mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dalszej części przedstawiono szczegółowe wyliczenia wskaźników chłonności zabudowy, opracowane w oparciu o analizę istniejącego użytkowania terenów oraz relacji pomiędzy danymi ewidencyjnymi i statystycznymi.

Tabela 8 Chtonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w obszarach uzupełnienia zabudowy

Lp.	Strefa planistyczna, o której mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy	Powierzchnia ogólna w obszarach uzupełnienia zabudowy (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy (ha)	uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy w gminie ⁸	uśredniony wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy w gminie ⁹	uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie ¹⁰	szacunkowa chłonność wyrażona w powierzchni zabudowy (m ²) ¹¹	szacunkowa chłonność funkcji mieszkaniowej wyrażona w powierzchni całkowitej (m ²) ¹²	szacunkowa chłonność funkcji mieszkaniowej wyrażona w powierzchni użytkowej (m ²) ¹³	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańcó ¹⁴	Współczynnik redukcji chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh)	szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wyrażona w liczbie mieszkańcó ¹⁵ uwzględniając profil funkcjonalny stref planistycznych jako podstawowe (pomniejszony Współczynnik redukcji chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh)) ¹⁵
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	SW	5,0020	0,0719	18,25%	0,269	72,37%	131	140	98	2,3	0,8474	2,0
2	SJ	173,8160	34,1708	13,09%	0,181	80,36%	44 730	49 702	34 791	822,5	0,8642	710,8
3	SZ	333,8004	23,8485	14,59%	0,196	37,84%	34 795	17 688	12 381	292,7	0,8206	240,2
suma		512,6184	58,0912	-	-	-	79 524	67 390	47 173	1 115,2	-	951,0

⁸ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

⁹ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹⁰ Dla celów obliczeń przyjęto wartość uśrednioną, obliczoną na podstawie mediany udziału funkcji mieszkaniowej w całkowitej powierzchni zabudowy na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹¹ Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz uśredniony wskaźnik powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej w gminie.

¹² Obliczona jako iloczyn powierzchni terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz uśredniony wskaźnik intensywności zabudowy dla działek zabudowanych na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (uwzględniając uśredniony udział funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni całkowitej zabudowy w gminie). Powierzchnia całkowita rozumiana jest jako stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce.

¹³ Obliczona jako iloczyn szacunkowej chłonności funkcji mieszkaniowej wyrażonej w powierzchni całkowitej oraz wskaźnika opartego na relacji powierzchni użytkowej mieszkań (337 390 m² – dane GUS, 2024 r.) do całkowitej powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (485 296 m² – dane EGIB), co daje wartość wskaźnika wynoszącą 0,70.

¹⁴ Obliczona jako wartość szacunkowej chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej podzielona przez wartość prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P20=42,3 (obliczona zgodnie z wzorem określonym w Rozporządzeniu).

¹⁵ Wartość szacunkowej chłonności została pomniejszona o współczynnik redukcji chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (WRCh), co wynika z uwzględnienia profilu funkcjonalnego stref planistycznych jako podstawowych. W strefie SW (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) funkcje uzupełniające obejmują m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym, a także tereny teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód w profilu dodatkowym. W strefie SJ (wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną) funkcje uzupełniające obejmują m.in. tereny usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej w profilu podstawowym, a także tereny zabudowy letniskowej, zieleni naturalnej, lasów oraz wód w profilu dodatkowym. Z kolei w strefie SZ (wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) jako funkcje uzupełniające występują m.in. tereny produkcji rolnej, akwakultury, usług, zieleni, lasów, wód oraz infrastruktury technicznej. Obecność tych funkcji ogranicza potencjał pełnej realizacji zabudowy mieszkaniowej, co uzasadnia wprowadzenie korekty chłonności o współczynnik WRCh.

3.3. Porównanie sumarycznej chłonności z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dokonano zestawienia sumarycznej chłonności terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, określonej w punktach 3.1 i 3.2, z prognozowanym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności stref planistycznych wyznaczonych na terenach niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, powinna mieścić się w przedziale od 70% do 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w okresie 20 lat. 3083,33 mieszkańców, przedział ten wynosi od 2 158,33 (70%) do 4 008,33 (130%)

	liczba mieszkańców
Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	3083,33
70% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	2158,33
130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	4008,33
Łączna chłonność terenów z analiz (MPZP + obszary uzupełnienia zabudowy)	1798,3

Łączna chłonność terenów objętych analizą wynosi 1798,3 mieszkańców, co nie mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale 70–130% zapotrzebowania (tj. 2119,48–3936,18 mieszkańców) i stanowi 58,3% wartości zapotrzebowania. Tym samym nie został spełniony warunek określony w art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy wyznaczyć nowe tereny umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej, gdyż zgodnie z art. 13d ust. 2 w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3.4. Wnioski z analizy spełnienia warunku określonego w art. 13d ust. 1 albo 3

Dla potrzeb dalszych szacunków przyjęto wartości referencyjne wskaźników chłonności, umożliwiające określenie przewidywanego stopnia wykorzystania terenów niezabudowanych pod zabudowę mieszkaniową, z uwzględnieniem ich przeznaczenia funkcjonalnego oraz lokalnych uwarunkowań przestrzennych. Wskaźniki te obrazują typowy poziom intensywności zagospodarowania możliwy do osiągnięcia w ramach danego profilu funkcjonalnego strefy, przy założeniu, że funkcja mieszkaniowa stanowić będzie dominujący kierunek rozwoju tych terenów.

Wskaźniki chłonności zostały obliczone jako stosunek łącznej szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych (wyrażonej w liczbie mieszkańców) do powierzchni tych terenów w hektarach. Uwzględniono powierzchnię terenów

niezabudowanych zlokalizowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Wskaźniki te stanowią wartości referencyjne służące do dalszego szacowania liczby mieszkańców możliwych do przypisania nowo wyznaczanym strefom planistycznym.

Przyjęte wartości wskaźników przedstawiono w poniższej tabeli:

Strefa planistyczna	Wskaźnik chłonności [os./ha]¹⁶
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW	27,10
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ	20,80
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	10,07

W oparciu o wartości referencyjne wskaźników chłonności określone powyżej dokonano szacunku chłonności dla nowo wyznaczonych terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy (poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz planami miejscowymi). Wskaźniki te zostały zastosowane odpowiednio do przypisanego profilu funkcjonalnego stref, uwzględniając zarówno ich przeznaczenie, jak i lokalne uwarunkowania przestrzenne.

Strefa planistyczna	powierzchnia [ha]	Wskaźnik chłonności [os./ha]	Szacowana chłonność [liczba mieszkańców]
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ	94,6498	20,80	1968,7
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	20,3161	10,07	204,6
Razem			2173,3

Łączna szacunkowa chłonność nowych terenów niezabudowanych, zlokalizowanych na pozostałych obszarach gminy, wynosi 2173,3 mieszkańców. Wartość ta stanowi podstawę do dalszej analizy planistycznej w kontekście bilansowania potrzeb mieszkaniowych w gminie w horyzoncie obowiązywania dokumentu.

Podsumowując – oszacowano maksymalną chłonność w poszczególnych terenach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w poniższej tabeli:

wyszczególnienie	Chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców
szacunkowa chłonność terenów wyznaczonych w POG w obszarach uzupełnienia zabudowy	951,0
szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych	847,4
szacunkowa chłonność nowych terenów niezabudowanych na pozostałych obszarach gminy	2173,3

¹⁶ Wskaźniki chłonności zostały obliczone jako stosunek łącznej szacunkowej chłonności terenów niezabudowanych (wyrażonej w liczbie mieszkańców) do powierzchni tych terenów w hektarach. Uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych zlokalizowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy. Wskaźniki te stanowią wartości referencyjne służące do dalszego szacowania liczby mieszkańców możliwych do przypisania nowo wyznaczanym strefom planistycznym.

łączna chłonność terenów mieszkaniowych planu ogólnego o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 (wyrażona w liczbie mieszkańców)	3971,7
---	---------------

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, łączna szacunkowa chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczonych w ramach stref planistycznych w planie ogólnym, wynosi **3971,7 mieszkańców**. Wartość ta mieści się w ustawowo dopuszczalnym przedziale zapotrzebowania określonym w art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. pomiędzy wartością minimalną (ZAP_{min}) 70% a wartością maksymalną (ZAP_{max}) mieszkańców 130% – wynosi 128,8%.

Podstawę przyjętych obliczeń stanowi załącznik nr 2 – *Obszary niezabudowane umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, określone w planie ogólnym gminy Blizanów*.

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

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), plan ogólny gminy może wyznaczać obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ). Choć ustalenie to ma charakter fakultatywny, jego znaczenie w nowym systemie planowania przestrzennego jest kluczowe – tylko na terenach objętych OUZ możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy po wejściu w życie planu ogólnego.

W przypadku gminy Blizanów, z uwagi niewielkie pokrycie powierzchniowe obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (ok. 3,0% powierzchni gminy), niewyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) skutkowałoby praktycznym zablokowaniem możliwości realizacji inwestycji budowlanych na znacznej części obszaru gminy, w sytuacji braku uchwalenia miejscowych planów. W związku z tym zasadne i konieczne było określenie lokalizacji, w których możliwe będzie prowadzenie procesu inwestycyjnego w trybie decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zostało przeprowadzone z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z istniejącego zagospodarowania terenu. Szczególną uwagę zwrócono na zapewnienie ciągłości przestrzennej z istniejącą zabudową oraz unikanie wskazywania obszarów w izolacji przestrzennej lub na terenach o niewykształconej strukturze osadniczej.

Sposób wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wyznacza Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej 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.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1–5) ww. Rozporządzenia (P_u) wynosi 4 613 279,0 m². Łączna

powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 (P_b) wynosi 12 617 266,88 m².

$$P_p = 25 \% * (12\ 617\ 266,88\ m^2 - 4\ 613\ 279,0\ m^2) = 2\ 000\ 996,96\ m^2\ (200,0997\ ha)$$

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

Projektowany § 1 ust. 6 zawiera doprecyzowanie, jakie warunki należy spełnić, jeśli gmina w ramach przysługującego jej limitu poszerzenia chciałaby objąć obszarami uzupełnienia zabudowy użytki rolne klasy II i III. Taka możliwość jest ograniczona wyłącznie do tej części tych użytków, które jednocześnie znajdują się w zasięgu:

- obszarów wyznaczonych przez bufor poprowadzony w odległości 50 m od zgrupowań min. 5 budynków podlegających analizie oraz po wypełnieniu luk w tym obszarze o powierzchni nie większej niż 5000 m²,
- 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Czynności, o których mowa w §1 ww. Rozporządzenia przedstawia załącznik nr 3 do części tekstowej uzasadnienia.

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

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. W planie ogólnym gminy Blizanów gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych. Gminny katalog stref planistycznych został sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem 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. Gminny katalog stref planistycznych stanowi tabela – załącznik nr 4.

W planie ogólnym gminy Blizanów odstąpiono od określenia gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, jak również nie wyznaczono obszarów zabudowy śródmiejskiej, z uwagi na brak przesłanek uzasadniających takie ustalenia.