

UCHWAŁA NR XXVI/142/26
RADY GMINY CIESZKÓW
z dnia 12 sierpnia 2026 r.

w sprawie planu ogólnego gminy Cieszków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) oraz uchwały nr II/6/24 Rady Gminy Cieszków z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Cieszków, Rada Gminy uchwala, co następuje:

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

2. Plan ogólny obejmuje obszar gminy w jej granicach administracyjnych.
3. Określa się na terenie gminy:
 - 1) strefy planistyczne;
 - 2) gminne standardy urbanistyczne;
 - 3) obszary uzupełnienia zabudowy.

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

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Cieszków.

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

**Załącznik nr 1
do uchwały nr XXVI/142/26
Rady Gminy Cieszków
z dnia 12 sierpnia 2026 r.**

DANE PRZESTRZENNE AKTU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

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



PL-ZIPPZP-10076-02
1301-POG_20260812

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR XXVI/142/26
RADY GMINY CIESZKÓW
z dnia 12 sierpnia 2026 r.

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1.	Informacje o planie ogólnym gminy	4
2.	Podstawa prawna.....	6
3.	Wstęp	8
4.	Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3.....	9
5.	Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.....	21
6.	Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	21
7.	Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b....	23
7.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	23
7.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego	25
7.3	Uwarunkowania wynikające ze obecności obiektów i obszarów znajdujących się na obszarze gminy	27
7.4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	29
7.5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	30
7.6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.)	30
8.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	32
9.	Część graficzna uzasadnienia.....	33

1. Informacje o planie ogólnym gminy

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

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

2. Podstawa prawna

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

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

a także można określić:

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

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

- 1) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.);
- 2) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1916 ze zm.).

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

Zakres treści uzasadnienia do niniejszej uchwały, nie podlegającego uzgodnieniom, określa art. 13h ustawy, gdzie stwierdza się, że uzasadnienie składa się z części tekstowej i części graficznej, sporządzonej w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000. W części tekstowej znajduje się wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3; przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym; przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. W części graficznej przedstawiono wizualizację danych przestrzennych planu ogólnego gminy w skali 1:16500 w układzie arkuszowym.

W zakresie trybu sporządzania planu ogólnego gminy zastosowanie mają przepisy art. 13i ustawy. Rada Gminy Cieszków uchwałą nr II/6/24 Rady Gminy Cieszków z dnia 24 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia

do sporządzenia planu ogólnego gminy Cieszków, przystąpiła do sporządzenia planu ogólnego dla całej gminy w jej granicach administracyjnych. Wójt Gminy Cieszków przeprowadził procedurę, w trakcie której:

- 1) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu ogólnego oraz termin ich składania do dnia 8 listopada 2024 r.;
- 2) w dniu 9 października 2024 r. zawiadomiono o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego i zgromadzono w wyniku tych czynności stosowne wnioski instytucji;
- 3) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) w dniu 20 lutego 2026 r. udostępniono w BIP Gminy Cieszków projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 5) w dniu 20 lutego 2026 r. wystąpiono o opinie projektu planu ogólnego do GKUiA oraz uzyskano odpowiedź na te wystąpienie w dniu 24 marca 2026 r.;
- 6) w dniu 20 lutego 2026 r. wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 7) w dniu 19 maja 2026 r. udostępniono ponownie w BIP Gminy Cieszków projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 8) w dniu 19 maja 2026 r. wystąpiono ponownie o opinie i uzgodnienia projektu planu ogólnego do organów oraz uzyskano odpowiedzi na te wystąpienia;
- 9) w dniu 1 lipca 2026 r. udostępniono w BIP Gminy Cieszków projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o którym mowa w art. 8k ust. 1 ustawy;
- 10) ogłoszono, w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy, o rozpoczęciu konsultacji społecznych w dniach od 1 lipca 2026 r. do 31 lipca 2026 r., a następnie wprowadzono zmiany do projektu planu ogólnego wynikające z tych konsultacji;
- 11) nie stwierdzono konieczności ponowienia w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w pkt 4, pkt 5 lit. b i pkt 6 lit. b ustawy;
- 12) **w dniu ...** udostępniono w BIP Gminy Cieszków projekt planu ogólnego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy.

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

3. Wstęp

Obowiązek uchwalenia planu ogólnego gminy wynika z treści ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w której ustalono, że obowiązujące dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Cieszków, zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. Po tym terminie jedynym aktem prawnym obowiązującym w całości na terenie gminy w odniesieniu do planowanego przeznaczenia terenów, będzie plan ogólny gminy, przy czym wszystkie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nadal zachowują moc.

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

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

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

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

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

Zgodnie z art. 13c ustawy obszar objęty planem ogólnym dzieli się w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Strefy planistyczne nie mogą na siebie nachodzić, nie mogą być łączone, a ich granice powinny się stykać z granicą opracowania planu lub z inną strefą. Granice wykorzystują przebieg innych granic obiektów przestrzennych, a w przypadkach, gdy posiadają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2025 r. poz. 242), wyznaczono je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów.

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

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

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

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

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

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

z warunkami naturalnymi – dolinami cieków wodnych, żyznymi glebami oraz przebiegiem lokalnych traktów. Najstarsze wsie powstawały jako osady rolnicze o układach nieregularnych lub owalnicowych, skupione wokół wspólnej przestrzeni (na wsi) i kościoła bądź dworu. Taki układ sprzyjał wspólnemu użytkowaniu gruntów oraz integracji społecznej, a jednocześnie odpowiadał potrzebom gospodarki rolniczej.

W okresie intensywnej kolonizacji na prawie niemieckim (XIII–XIV w.) nastąpiło uporządkowanie struktury przestrzennej wielu miejscowości. Pojawiły się wsie ulicowe i rzędowe, z zabudową sytuowaną wzdłuż jednej osi komunikacyjnej, a pola uprawne przyjęły formę długich, wąskich pasów prostopadłych do drogi. Ten czytelny, linearny układ osadniczy do dziś jest charakterystyczny dla znacznej części wsi gminy Cieszków i stanowi ważny element jej krajobrazu kulturowego.

Od XVIII i XIX wieku rozwój osadnictwa był silnie związany z funkcjonowaniem majątków ziemskich, folwarków oraz zespołów pałacowo-parkowych, które wprowadzały do struktury wsi elementy osiowości i kompozycji krajobrazowej. Zabudowa chłopska koncentrowała się wokół folwarków lub wzdłuż dróg dojazdowych, natomiast zespoły rezydencjonalne lokowano na wyraźnie wyodrębnionych terenach, często z wykorzystaniem naturalnych dominant terenowych i zieleni urządzonej.

Po II wojnie światowej urbanistyka gminy kształtowała się głównie poprzez dogęszczanie istniejących układów wiejskich, bez tworzenia nowych, dużych struktur osadniczych. Nowa zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa była lokalizowana wzdłuż istniejących dróg, co utrwaliło pasmowy charakter miejscowości. Brak intensywnej urbanizacji i przemysłu sprawił, że historyczne układy przestrzenne wsi w dużej mierze zachowały swoją czytelność.

Współcześnie gmina Cieszków charakteryzuje się rozproszoną, nisko intensywną strukturą osadniczą, opartą na historycznych wsiach o rolniczym rodowodzie. Układ przestrzenny gminy jest wynikiem wielowiekowej ewolucji, w której dominowały czynniki przyrodnicze, rolnicze i komunikacyjne. Stanowi to istotny kontekst dla planu ogólnego gminy, w którym kluczowe znaczenie ma ochrona historycznych struktur urbanistycznych oraz ich harmonijne dostosowanie do współczesnych potrzeb rozwojowych.

W planie ogólnym gminy Cieszków wyznaczono łącznie 530 stref planistycznych, obejmujących teren całej gminy.

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

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Ilość wydzielen stref	Powierzchnia całkowita	
				[ha]	[%]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	7	6.6330	0.07
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	210	422.6386	4.19
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	154	135.4415	1.34
4	SU	strefa usługowa	35	66.8309	0.66
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego			
6	SP	strefa gospodarcza	11	80.6650	0.80
7	SR	strefa produkcji rolniczej	9	73.2591	0.73
8	SI	strefa infrastrukturalna	9	9.2205	0.09
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	35	74.0274	0.73
10	SC	strefa cmentarzy	3	2.7768	0.03
11	SG	strefa górnictwa	4	10.7835	0.11
12	SO	strefa otwarta	61	9150.1674	90.74
13	SK	strefa komunikacyjna	5	51.4600	0.51

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

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną (SW) obejmuje przede wszystkim miejsca, gdzie już wcześniej istniała zwarta zabudowa o takim charakterze. Strefę SW wyznaczono jedynie w miejscowości Cieszków, Dziadkowo, Pakosławsko. Są to głównie pojedyncze budynki wielorodzinne.

Strefa SW stanowi kontynuację kierunku istniejącej zabudowy, uporządkowuje i uzupełnia istniejącą strukturę zabudowy. Strefy te obejmują więc obszary, które już mają odpowiednie uzbrojenie, dostęp do usług oraz możliwość dalszego rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i społecznych, wzmacniając rolę tych miejscowości jako lokalnych centrów życia społecznego w gminie.

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

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

Strefa została wyznaczona w następujących miejscowościach: Biadaszka, Brzezina, Cieszków, Dziadkowo, Guzowice, Góry, Jankowa, Jawor, Nowy Folwark, Pakosławsko, Rakłowice, Sędraszyce, Słabocin, Trzebicko, Trzebicko Dolne, Ujazd, Wężowice.

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

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

Strefa została wyznaczona w następujących miejscowościach: Biadaszka, Brzezina, Cieszków, Dziadkowo, Guzowice, Góry, Jankowa, Jawor, Nowy Folwark, Pakosławsko, Rakłowice, Sędraszyce, Słabocin, Trzebicko, Trzebicko Dolne, Ujazd, Wężowice.

Strefą usługową (SU) w gminie Cieszków objęto przede wszystkim tereny przeznaczone pod usługi publiczne i komercyjne, pełniące istotną rolę w obsłudze mieszkańców Cieszkowa i pozostałych obszarów wiejskich. W jej granicach znajdują się szkoły, przedszkola, świetlice wiejskie, ośrodki zdrowia, obiekty administracji publicznej i instytucje kultury, które podlegają odrębnym normom w zakresie ochrony akustycznej i nie są związane ze stałym pobytem ludności. Strefy te są rozrzucone po całej gminie, jednak ich największe skupienie występuje w samym Cieszkowie, gdzie zlokalizowane są główne obiekty oświaty i urzędy oraz pozostałe usługi np. gastronomiczne. Strefa ta ma charakter stabilny funkcjonalnie, z możliwością uzupełnień o nowe inwestycje publiczne oraz drobne usługi komercyjne służące mieszkańcom.

Poza Cieszkowem tereny usługowe koncentrują się w miejscowościach pełniących funkcje lokalnych centrów, gdzie zlokalizowane są świetlice, placówki edukacyjne oraz obiekty handlu i usług podstawowych. Strefa SU w Cieszkowie zapewnia obsługę społeczną mieszkańców i tworzy przestrzeń dla rozwoju usług lokalnych.

Strefa została wyznaczona w następujących miejscowościach: Biadaszka, Brzezina, Cieszków, Dziadkowo, Guzowice, Góry, Pakosławsko, Rakłowice, Słabocin, Trzebicko, Ujazd.

Strefa gospodarcza (SP) w gminie Cieszków obejmuje głównie istniejące zespoły zabudowy oraz niewielką rezerwę terenową w samym Cieszkowie o charakterze produkcyjnym, magazynowym i usługowo-przemysłowym, zlokalizowane w Biadaszce, Cieszkowie, Rakłowicach oraz w Ujeździe. Są to głównie tereny o utrwalonej funkcji gospodarczej, związanej z przetwórstwem rolno-spożywczym, produkcją drobną, magazynowaniem oraz obsługą transportu. Strefa ta stanowi istotny element lokalnego rynku pracy i zaplecze dla rozwoju przedsiębiorczości, umożliwiając kontynuację działalności istniejących zakładów oraz lokalizację

nowych inwestycji w ramach terenów już zurbanizowanych i do tego przeznaczonych. Nie przewiduje się znaczących zmian zasięgu tej strefy, natomiast zakłada się jej modernizację, poprawę standardu infrastruktury technicznej oraz dostosowanie do współczesnych wymogów środowiskowych i transportowych.

Strefa produkcji rolniczej (SR) obejmuje natomiast istniejące tereny wielkotowarowej produkcji rolnej, zlokalizowane w miejscowościach Brzezina, Cieszków, Góry, Pakosławsko, Sędraszyce, Słabocin, Ujazd, Wężowice. Jej podstawowym celem jest umożliwienie utrzymania i rozwoju gospodarstw rolnych, a także wprowadzenie działań modernizacyjnych i inwestycyjnych sprzyjających poprawie efektywności produkcji. W ramach tej strefy dopuszcza się realizację obiektów towarzyszących gospodarstwom rolnym – takich jak magazyny, suszarnie, chłodnie czy niewielkie zakłady przetwórstwa płodów rolnych – pod warunkiem zachowania ład przestrzennego i nieprzekraczania dopuszczalnych standardów środowiskowych. Strefa SR ma na celu utrwalenie rolniczego charakteru gminy przy jednoczesnym wsparciu procesów reinwestycji, rewitalizacji i zrównoważonego rozwoju obszarów produkcyjnych.

Strefa zieleni i rekreacji (SN) obejmuje w gminie Cieszków tereny pełniące funkcje wypoczynkowe, rekreacyjne, sportowe i przyrodnicze, tereny zieleni urządzonej oraz obszarów o wysokich walorach krajobrazowych. Obejmuje ona głównie zielen parkową, tereny sportowe oraz ogrody działkowe zlokalizowane w Cieszkowie, które stanowią ważną przestrzeń rekreacji codziennej mieszkańców. Strefa ta występuje w miejscowości Biadaszka, Cieszków, Dziadkowo, Guzowice, Góry, Jankowa, Jawor, Pakosławsko, Rakłowice, Sędraszyce, Słabocin, Trzebicko, Trzebicko Dolne, Ujazd, Wężowice

Strefa SN podkreśla znaczenie zieleni jako elementu porządkującego strukturę przestrzenną gminy i kształtującego warunki życia mieszkańców. Jej utrzymanie w obecnych granicach odpowiada założeniom zrównoważonego rozwoju, zapewniając równowagę między zabudową a terenami otwartymi. W strefie dopuszcza się kształtowanie przestrzeni publicznych o charakterze rekreacyjnym, takich jak ścieżki pieszo-rowerowe, place zabaw, boiska czy zieleńce, przy zachowaniu naturalnych uwarunkowań środowiskowych. Celem działań planistycznych jest ochrona i pielęgnacja tych terenów w ich obecnym kształcie, zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym, z jednoczesnym umożliwieniem rozwoju infrastruktury rekreacyjnej służącej mieszkańcom oraz wzmacniającej atrakcyjność turystyczną gminy Cieszków.

Strefa cmentarzy (SC) w gminie Cieszków obejmuje tereny istniejących nekropolii, stanowiących ważny element dziedzictwa kulturowego i krajobrazu sakralnego gminy. Zlokalizowane są one w Cieszkowie, Pakosławsku i Trzebicku. Część z nich posiada genezę historyczną, a ich układ przestrzenny i powiązania z zespołami kościelnymi mają istotne znaczenie dla zachowania tradycyjnego krajobrazu kulturowego. Cmentarze te charakteryzują się czytelnym układem kompozycyjnym, ale wymagają bieżącej konserwacji i dbałości o otoczenie, szczególnie w zakresie zieleni wysokiej, ogrodzeń oraz dostępu komunikacyjnego.

Strefa górnicza (SG) w gminie Cieszków obejmuje tereny objęte koncesją na wydobycie surowców naturalnych, przede wszystkim piasków i żwirów, zlokalizowane w miejscowościach Guzowice, Pakosławsko oraz Trzebicko. Są to obszary o utrwalonym kierunku użytkowania gospodarczego, w których prowadzona lub zakończona została eksploatacja odkrywkowa. Tereny te posiadają zróżnicowany stopień przekształcenia rzeźby terenu, a ich dalsze użytkowanie wymaga zachowania zasad bezpieczeństwa, rekultywacji i ochrony środowiska określonych w przepisach prawa geologicznego i górniczego.

Strefa infrastrukturalna (SI) w gminie Cieszków obejmuje tereny zajęte pod istniejące oraz planowane elementy infrastruktury technicznej i komunikacyjnej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. W jej granicach znajdują się przede wszystkim obszary urządzeń sieciowych – w tym stacji uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, przepompowni i obiektów elektroenergetycznych. Do strefy tej zaliczono tereny w miejscowościach Cieszków, Guzowice, Jankowa, Słabocin, Trzebicko oraz Ujazd, gdzie zlokalizowane są najważniejsze węzły infrastrukturalne gminy. Strefa SI ma charakter techniczny i wspomagający, a jej podstawowym celem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania systemów komunalnych oraz utrzymanie ciągłości dostaw mediów.

Strefa komunikacji (SK) w gminie Cieszków została wyznaczona dla terenów związanych z funkcjonowaniem infrastruktury transportowej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz dla projektowanego przebiegu inwestycji pn.: „Budowa obwodnicy Krotoszyna, Zdun i Cieszkowa w ciągu drogi krajowej nr 15”. Obejmuje ona tereny kolejowe, pasy drogowe dróg krajowych o kluczowym znaczeniu dla układu komunikacyjnego gminy i jej powiązań z regionem oraz rezerwy terenowe pod ww. inwestycję. Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 15 (Toruń–Brodnica–Olsztyn), stanowiąca główną oś komunikacyjną i jednocześnie istotny czynnik rozwoju gospodarczego oraz lokalizacyjnego dla nowych inwestycji. W strukturze sieci transportowej ważną rolę odgrywają również drogi wojewódzkie a także linia kolejowa 281 relacji Oleśnica-Chojnice.

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

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

Rozwój infrastruktury OZE w Cieszkowie wpisuje się w kierunki polityki energetycznej województwa dolnośląskiego, zakładającej wzrost udziału energii ze źródeł odnawialnych oraz dążenie do neutralności klimatycznej. Strefy te stanowią element zrównoważonego rozwoju gminy, wspierając lokalną niezależność energetyczną, dywersyfikację dochodów z gruntów rolnych oraz ograniczenie emisji gazów cieplarnianych.

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

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

W planie ogólnym gminy Cieszków wyznaczono strefy planistyczne w oparciu o aktualne ich zagospodarowanie i użytkowanie jak i planowane przeznaczenie terenów w studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W niektórych przypadkach uwzględniono wydane decyzje o warunkach, które znajdowały się w sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy, a także luki w zabudowie. Oprócz istniejącego zagospodarowania wzięto pod uwagę odpowiadające im tereny niezainwestowane w lukach w zespołach zabudowy w obrębie danej strefy.

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

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

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

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

Na podstawie wzoru zawartego w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758 ze zm.) wyliczono, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyniesie ZAP = 500 osób. Jednocześnie nie stwierdza się możliwości określenia wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to ze wzoru, o którym mowa w ust. 2, ponieważ w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego lub strategii rozwoju obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 892 ze zm.) nie określono szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określa, że gmina posiada zapotrzebowanie na poziomie 111% dzisiejszej liczby mieszkańców. Wyliczenie zapotrzebowania umożliwia wyznaczenie gminie przestrzeni budowlanej w planie ogólnym na terenach predysponowanych dla kolejnych mieszkańców. Szczegółowe wyliczenia zawarto w punkcie 8 uzasadnienia.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Zgodnie z zasadami wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że ilość powierzchni terenów objętych strefami wielofunkcyjnymi umożliwiającymi budowę nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zabudowie

mieszkaniowej lub zagrodowej jest zależna od zapotrzebowania na nową zabudowę oraz od chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie określono dla stref planistycznych:

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

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

Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych zostało uzyskane drogą analiz przestrzennych oraz przy wykorzystaniu aktualnych danych statystycznych. Aby odzwierciedlić w uzyskanych wynikach lokalny charakter zabudowy i jednocześnie spełnić wymogi przedstawione w art. 3, ust. 11 pkt 1-2 obowiązującego rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, wykorzystano zestaw wskaźników:

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

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

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

Pierwszym etapem określenia chłonności terenów niezabudowanych była identyfikacja terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie. Tereny niezabudowane oraz luki w zabudowie uzyskano stosując analizę przestrzenną polegającą na określeniu różnicy pomiędzy wyznaczonymi strefami POG, a działkami aktualnie zabudowanymi. Z wyznaczonych niezabudowanych terenów, usunięto wszystkie możliwe do zidentyfikowania działki drogowe oraz inne nienadające się do zabudowy z obiektywnych powodów działki ewidencyjne (np. wody powierzchniowe, tereny podmokłe). Pozostałą powierzchnię pomnożono przez średni maksymalny procent zabudowy (dla całej gminy kształtował się na poziomie 40%), co pozwoliło uzyskać maksymalną dostępną powierzchnię zabudowy w ramach zidentyfikowanych terenów niezabudowanych (około 252 ha). Drugim krokiem było wyliczenie powierzchni użytkowej uwzględniającej intensywność zabudowy. Do obliczenia na tym etapie wykorzystano: maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania w danej jednostce

oraz średnią intensywność zabudowy. Uzyskaną na etapie drugim powierzchnię podzielono przez maksymalną powierzchnię zabudowy dla jednej działki, a wynik działania pomnożono przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania (na podstawie danych GUS). Ostatnim krokiem na tym etapie było pomnożenie powierzchni użytkowej przez średnią intensywność zabudowy, aby uzyskana wartość odzwierciedlała w pełni charakter zabudowy na analizowanym obszarze. Wynikiem stał się iloczyn powierzchni użytkowej uwzględniającą intensywność i przeciętnej powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie.

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

Powierzchnia terenów mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych	Szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań w terenach mieszkaniowych niezabudowanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w tym luk w zabudowie w strefach planistycznych z uwzględnieniem lokalnej intensywności zabudowy	Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie mieszkańców	Procent zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie
[ha]	[m ²]	[osoby]	[%]
252,18	17 408	615	123

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

Nazwa Strefy:	Chłonność terenów niezabudowanych w granicach OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych poza MPZP i OUZ	Chłonność terenów niezabudowanych
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	89	389	478
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	0	47	47
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową - SZ	10	80	90
RAZEM	99	516	615

W efekcie wykonanych obliczeń uzyskano chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w zabudowie w strefach planistycznych na obszarze gminy, w liczbie 615 osób. Istnieje wiele przesłanek, których powyższy model, oparty o metodykę związaną z przepisami prawa, nie uwzględnia, na przykład: zastępstwa technicznego budynków, możliwości zwiększenia kubatury istniejących budynków, zwłaszcza w historycznym centrum wsi lub w zabudowie wielorodzinnej w istniejących, trwale ukształtowanych zespołach zabudowy. Nie ma w tych obliczeniach elementów ekonomiki budownictwa mieszkaniowego, które wydają się niezbędne przy okazji tego typu obliczeń w skali poszczególnych inwestycji. Określenie chłonności nie jest jednoznaczne, a daje jedynie statystyczny pogląd na temat możliwości rozwoju zabudowy w gminie. Niemniej obliczenie chłonności terenów niezabudowanych ogranicza gminę w wyznaczaniu nowych terenów mieszkaniowych.

Zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową

We wspomnianych powyżej strefach planistycznych, suma chłonności terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W sposób empiryczny określono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie (ZAP = 500 osób oraz chłonność terenów niezabudowanych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie = 615 osób), tym samym suma

chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi 123% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Oznacza to, że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zatem dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, na tych obszarach.

Gmina Cieszków jest jedną z niewielu gmin o tak niskim zapotrzebowaniu na nową zabudowę. Przepisy pozwalają na wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dla 111% obecnej liczby mieszkańców (średnio dla innych gmin około 125%). W planie ogólnym wykorzystano tą możliwość realizowania rozwoju zabudowy w gminie.

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

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

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

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

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

W planie ogólnym nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej, ze względu na wiejski charakter gminy.

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

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

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

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

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

Tabela 5: Zestawienie charakterystycznych gminnych standardów urbanistycznych w planie gminy Cieszków

Strefa planistyczna	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
	wskaźnik	[%]	[m]	[%]
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1SW-4SW, 6SW	3,0	70	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 7SW, 8SW	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 1SJ-82SJ, 84SJ-88SJ, 90SJ-134SJ, 136SJ-198SJ, 201SJ-208SJ, 210SJ, 212SJ, 213SJ	1,2	60	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 83SJ, 89SJ, 209SJ, 211SJ	1,2	70	11	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 1SZ-66SZ, 68SZ-72SZ, 74SJ-116SJ, 118SZ-152SZ, 154SZ-155SZ	1,5	60	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 67SZ	1,5	70	15	30
strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową 73SZ, 153SZ	1,5	75	15	25
strefa usługowa 1SU-7SU, 9SU, 10SU, 12SU-15SU, 33SU-36SU 18SU-19SU, 22SU-24SU, 27SU, 30SU	2,0	60	15	30
strefa usługowa 8SU, 11SU, 16SU, 17SU, 25SU, 26SU, 28SU, 29SU, 32SU,	2,0	70	15	30
strefa usługowa 21SU, 31SU	2,0	60	25	30
strefa gospodarcza 1SP-11SP	2,0	80	20	20
strefa produkcji rolniczej 1SR-9SR	1,5	60	20	30
strefa infrastrukturalna 1SI-7SI, 9SI-10SI	-	-	-	20
strefa zieleni i rekreacji 1SN-35SN	-	-	-	50
strefa cmentarzy 1SC-3SC	-	-	-	30

strefa górnictwa 1SG-4SG	-	-	-	-
strefa otwarta 1SO-62SO	-	-	-	-
strefa komunikacyjna 1SK-5SK	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Na dzień uchwalenia Planu ogólnego gminy Cieszków obowiązuje „Strategia Rozwoju Gminy Cieszków na lata 2021-2030”, przyjęta uchwałą nr XXXIX/248/21 Rady Gminy Cieszków z dnia 22 grudnia 2021 r.

Dokument ten stanowi podstawowe narzędzie polityki rozwoju gminy, określające kierunki działań w sferze społecznej, gospodarczej i przestrzennej, w tym model struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

Strategia Rozwoju Gminy Cieszków na lata 2021–2030 określa kierunki działań w sferze społecznej jako ukierunkowane na poprawę jakości życia mieszkańców, wzmocnienie lokalnej wspólnoty oraz zapewnienie dostępu do podstawowych usług publicznych. Dokument akcentuje potrzebę rozwoju infrastruktury społecznej, w tym obiektów edukacyjnych, kulturalnych i sportowo-rekreacyjnych, a także przestrzeni publicznych sprzyjających integracji społecznej. Ważnym elementem strategii jest również przeciwdziałanie negatywnym zjawiskom demograficznym poprzez tworzenie warunków sprzyjających osiedlaniu się i pozostawaniu mieszkańców w gminie, w szczególności rodzin oraz osób w wieku produkcyjnym. Działania społeczne mają być realizowane w sposób dostosowany do wiejskiego charakteru gminy i rozproszonej struktury osadniczej, z uwzględnieniem lokalnych potrzeb i potencjałów poszczególnych miejscowości.

W sferze gospodarczej strategia wskazuje na konieczność wzmocnienia lokalnej przedsiębiorczości oraz dywersyfikacji funkcji gospodarczych gminy. Dokument podkreśla rolę rolnictwa jako istotnego elementu lokalnej gospodarki, przy jednoczesnym dążeniu do rozwoju pozarolniczych form aktywności, w tym usług, drobnej przedsiębiorczości oraz turystyki i rekreacji. Kierunki działań gospodarczych powiązane są z zagospodarowaniem przestrzennym, w szczególności z zapewnieniem odpowiednich warunków lokalizacyjnych dla działalności gospodarczej, dostępnością komunikacyjną oraz uzbrojeniem terenów. Strategia zakłada, że rozwój gospodarczy powinien następować w sposób uporządkowany i zrównoważony, bez konfliktów z funkcją mieszkaniową oraz z zachowaniem wartości środowiskowych i krajobrazowych gminy.

W wymiarze przestrzennym strategia formułuje model struktury funkcjonalno-przestrzennej oparty na istniejącej sieci osadniczej, z wyraźnym wzmocnieniem roli miejscowości pełniących funkcje lokalnych centrów obsługi mieszkańców. Dokument wskazuje na potrzebę koncentracji rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastrukturalnej w obrębie już zurbanizowanych obszarów oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, co ma przeciwdziałać nadmiernemu rozpraszaniu zabudowy. Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy opiera się na dominacji funkcji mieszkaniowo-rolniczej, uzupełnianej przez usługi publiczne i prywatne, funkcje gospodarcze oraz tereny zieleni i otwarte, które pełnią istotną rolę środowiskową i krajobrazową.

Strategia zawiera również jednoznaczne rekomendacje dotyczące kształtowania ładu przestrzennego. Dokument podkreśla konieczność ochrony czytelnej struktury osadniczej, zachowania charakterystycznego krajobrazu wiejskiego oraz ograniczania chaotycznej i liniowej zabudowy wzdłuż dróg. Zaleca się racjonalne wykorzystanie przestrzeni poprzez uzupełnianie i porządkowanie istniejącej zabudowy, poprawę jakości przestrzeni publicznych oraz dostosowanie nowych inwestycji do skali i charakteru otoczenia. Kształtowanie ładu przestrzennego ma być realizowane poprzez spójne działania planistyczne, uwzględniające zarówno potrzeby rozwojowe gminy, jak i konieczność ochrony środowiska, gruntów rolnych oraz walorów krajobrazowych.

7.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego

Uchwałą nr XIX/482/20 z dnia 16 czerwca 2020 r. Sejmik Województwa Dolnośląskiego uchwalił plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego (Dziennik Urzędowy Województwa Dolnośląskiego z 2020 r. poz. 4036).

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

- „Budowa obwodnicy Krotoszyńska, Zdun i Cieszkowa w ciągu drogi krajowej nr 15”;
- Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,
- Budowa gazociągów systemowych relacji: Lwówek-Odolanów;
- Prace na liniach kolejowych nr 281, 766 odc. Oleśnica/Łukanów-Krotoszyn-Jarocin-Września-Gnieszno (odc. Oleśnica/Łukanów-Grabowo Wielkie);
- Przebudowa DK15 odc. Dziadkowo – gr. woj.;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego wyznacza kierunki polityki przestrzennej, organizacji sieci osadniczej oraz systemów powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych w województwie, wskazując jednocześnie ogólne zasady dla kształtowania przestrzeni wszystkich jednostek terytorialnych w jego granicach. W myśl tego dokumentu, przestrzeń Dolnego Śląska jest traktowana jako system powiązanych ze sobą obszarów o różnym znaczeniu funkcjonalnym – od silnych ośrodków miejskich i metropolitalnych po obszary wiejskie i o niskiej intensywności zabudowy. PZPWD nie zawiera szczegółowych regulacji dedykowanych poszczególnym gminom, ale poprzez ogólne zasady i wyznaczone strefy funkcjonalne określa, w jakim układzie funkcjonalno-przestrzennym znajduje się każda z nich, w tym gmina Cieszków.

Gmina Cieszków, położona w północnej części województwa dolnośląskiego (granica administracyjna województwa), funkcjonuje w ramach regionalnej sieci osadniczej jako jednostka o charakterze wiejskim i lokalnym. W koncepcji przestrzennej województwa tego typu jednostki pełnią przede wszystkim funkcje zamieszkania, podstawowych usług lokalnych, aktywności rolniczej oraz łączników w regionalnej sieci powiązań komunikacyjnych. W planie województwa obszary wiejskie są traktowane jako zasadnicze elementy systemu przestrzennego, które uzupełniają funkcje dużych ośrodków miejskich i wspierają dostępność usług mieszkańcom terenów o mniejszej gęstości zaludnienia.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa dolnośląskiego plan wojewódzki podkreśla znaczenie powiązań komunikacyjnych i infrastrukturalnych między jednostkami sieci osadniczej. Choć gmina Cieszków nie leży w centralnym rdzeniu intensywniejszej urbanizacji czy strefie Wrocławskiego Obszaru Funkcjonalnego, jej układ przestrzenny i funkcje lokalne są kształtowane przez relacje z większymi ośrodkami w regionie – poprzez drogi lokalne i powiązania techniczne, które zapewniają dostęp do usług wyższego rzędu oraz rynków pracy. W kontekście planu wojewódzkiego takie powiązania mają kluczowe znaczenie dla utrzymania spójności sieci osadniczej oraz dla przeciwdziałania marginalizacji obszarów peryferyjnych.

Plan Dolnego Śląska akcentuje również rolę ochrony środowiska, zasobów przyrodniczych i krajobrazowych jako elementów porządkujących funkcje przestrzenne regionu. W tym ujęciu gmina Cieszków należy do

obszarów, na których polityka przestrzenna województwa identyfikuje potrzebę zachowania wartości środowiskowych i krajobrazowych oraz racjonalnego użytkowania przestrzeni o niższej intensywności zabudowy. To oznacza, że funkcje gminy związane z rolnictwem, rekreacją lokalną, zielenią krajobrazową oraz ochroną przyrody są zgodne z ogólnym modelem polityki przestrzennej województwa i wpisują się w cele utrzymania równowagi między funkcjami urbanistycznymi i naturalnymi obszarów wiejskich.

Podsumowując, gmina Cieszków w układzie funkcjonalno-przestrzennym województwa dolnośląskiego jest elementem struktury sieci osadniczej o charakterze wiejskim i lokalnym, który realizuje funkcje zamieszkania, aktywności rolniczej oraz podstawowych usług publicznych. Jej relacje z większymi ośrodkami regionalnymi i powiatowymi oraz powiązania infrastrukturalne wpisują ją w regionalny system przestrzenny, zgodny z polityką zagospodarowania przestrzennego województwa. Jednocześnie jej położenie i charakter funkcjonalny podkreślają znaczenie ochrony zasobów przyrodniczych i krajobrazowych, które są istotnym elementem spójnej polityki przestrzennej Dolnego Śląska.

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

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

Tabela 5: Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym gminy Cieszków

Art. 13b ust. 3 ustawy	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Obszar Natura 2000 Dolina Baryczy (Kod: PLB020001), Obszar Natura 2000 Ostoja nad Baryczą (Kod PLH020041), Obszar Natura2000 Chłodnia w Cieszkowie (Kod PLH020001), Park Krajobrazowy Dolina Baryczy, Użytek Ekologiczny Staw Halina oraz inne użytki ekologiczne; pomniki przyrody.	Uwzględniono w zakresie celów i zadań ochronnych form ochrony przyrody i krajobrazu poprzez dostosowanie granic stref planistycznych z wykorzystaniem geometrii tych obiektów oraz w zakresie profilu podstawowego i dodatkowego a także gminnych standardów urbanistycznych.
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%; Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%; Obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę terenów zalewowych
c) obszary gruntów zmeliorowanych,	Gmina nie otrzymała danych przestrzennych w standardzie zgodnym z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020 poz. 1165)	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z możliwością dalszego funkcjonowania urządzeń melioracji wodnych oraz sieci rowów i drenów. W każdej ze stref istnieje możliwość lokalizowania terenów infrastruktury technicznej.
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	Nie występuje	-
e) strefy ochronne ujęć wody,	SUW: Ujazd, Jankowa, Nowy Folwark, Grzebielin, Cieszków i Pakosławsko.	Włączono SUW do strefy infrastrukturalnej SI
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	Nie występują	-
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	4 aktualne tereny i obszary górnicze w miejscowościach: Guzowice, Pakosławsko i Trzebicko.	Obszary terenów i obszarów górniczych włączone do strefy górnictwa SG

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	9 złóż w miejscowościach Dziadkowo, Góry, Guzowice, Słabocin, Pakosławsko, Trzebicko, Ujazd. Piaski i żwiry.	Wyznaczenie stref planistycznych nie stoi w sprzeczności z istniejącymi złożami. Dobór stref planistycznych oraz parametrów zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę terenów złóż.
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	Nie występują	-
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	Zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz Gminnej ewidencji zabytków.	Dobór stref planistycznych oraz parametrów zabudowy zawartych w gminnych standardach urbanistycznych uwzględnia ochronę dominant krajobrazowych obiektów zabytkowych, nie narusza ich zabytkowego charakteru oraz zapewnia ochronę stref ekspozycji zabytków.
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,	Nie występują	-
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,	Tereny zamknięte na podstawie decyzji Ministra Infrastruktury: na linii kolejowej 281.	Tereny linii kolejowych włączone do strefy komunikacji SK
m) obszary ograniczonego użytkowania,	Nie występują	-
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	Nie występują	-
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	Nie występują	-
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,	Nie występują	-
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	Na terenie gminy występują grunty rolne klas I-III oraz grunty leśne Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego "Lasy Państwowe", podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82).	W przypadku, gdy gmina przystąpi do sporządzenia planów miejscowych na podstawie planu ogólnego, zajdzie możliwość uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Tylko w procedurze sporządzania miejscowych planów możliwe jest uzyskanie zgody lub odmowy w tym zakresie, zatem plan ogólny, poprzez swoje ustalenia, nie stoi na przeszkodzie przyszłym decyzjom gminy w tym zakresie. Grunty należące do PGL Lasy Państwowe zostały włączone do strefy otwartej.
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	Nie występują	-

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	Nie występują	-
--	---------------	---

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

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

Przez teren gminy Cieszków przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów etap II (odc. Krobia – Odolanów),
- gazociąg DN 500 relacji Krobia – Odolanów (policki),
- gazociąg DN 500 relacji Odolanów – Załęcze,
- gazociąg DN 150 odgałęzienie Dziadkowo – Milicz.

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

Wydzielona w planie ogólnym gminy strefa zieleni i rekreacji umożliwia lokalizowanie w jej obrębie wyodrębnionych terenów usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług zdrowia i pomocy społecznej. W tym zakresie, chociaż wymienione w profilu dodatkowym strefy, możliwe będzie realizowanie funkcji zgodnych z zaplanowanym przeznaczeniem strefy.

W planie ogólnym gminy wszystkie dotychczas funkcjonujące placówki, organizacje, budynki, budowle i urządzenia mają możliwość dalszego realizowania swoich podstawowych funkcji infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Dopuszcza się przekroczenie wysokości obiektów wynikających z warunków technologicznych.

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

7.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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

Ze względu na brak audytu krajobrazowego dla województwa dolnośląskiego, Województwo Dolnośląskie nie składa rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz nie wskazuje krajobrazów priorytetowych.

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

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

Dalszy rozwój gminy, szczególnie osadniczy, powinien być oparty na przyrodniczych uwarunkowaniach i zasobach gminy. Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe gminy w sposób istotny determinują możliwości jej rozwoju przestrzennego. Dominujący udział terenów leśnych i rolnych, wysoki stopień naturalności wielu obszarów oraz funkcjonowanie systemów przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym powodują, że rozwój zabudowy oraz intensywnych form zagospodarowania musi być prowadzony w sposób selektywny i podporządkowany zasadom ochrony środowiska. Ograniczenia rozwoju wynikające z tych uwarunkowań należy traktować jako element długofalowej polityki przestrzennej, której celem jest zachowanie stabilności ekosystemów, walorów krajobrazowych oraz jakości życia mieszkańców.

Istotnym czynnikiem ograniczającym rozwój funkcji przyrodniczych i krajobrazowych są elementy infrastruktury transportowej o podwyższonym natężeniu ruchu, które mogą powodować trwałe podziały przestrzeni oraz zakłócać lokalne i regionalne powiązania ekologiczne. Trasy komunikacyjne oraz infrastruktura towarzysząca oddziałują negatywnie na siedliska przyrodnicze poprzez hałas, emisje zanieczyszczeń, bariery migracyjne oraz fragmentację krajobrazu.

Kolejnym czynnikiem ograniczającym jest intensywne użytkowanie rolnicze, w szczególności na terenach o uproszczonej strukturze krajobrazu. Stosowanie nawozów mineralnych i chemicznych środków ochrony roślin, melioracje odwadniające oraz likwidacja drobnych elementów krajobrazu rolniczego prowadzą do obniżenia bioróżnorodności oraz pogorszenia jakości gleb i wód.

Ograniczenia rozwoju wynikają również z naturalnej chłonności terenów osadniczych. Rozproszona zabudowa, niekontrolowana ekspansja osiedli lokalizacja obiektów o wysokiej intensywności zabudowy prowadzą do nadmiernego obciążenia infrastruktury technicznej, pogorszenia warunków środowiskowych oraz utraty czytelności układów przestrzennych wsi. Szczególnie niekorzystne jest sytuowanie funkcji przemysłowych, magazynowych oraz zabudowy wielorodzinnej w bezpośrednim sąsiedztwie terenów otwartych i obszarów cennych przyrodniczo.

Na obszarach wskazanych jako predysponowane do kształtowania terenów otwartych wprowadza się następujące zasady:

- Zakazuje się lokalizacji zabudowy przemysłowej, magazynowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej, a także innych form zagospodarowania powodujących trwałą degradację środowiska.
- Dopuszcza się warunkowo, w ograniczonym zakresie i po spełnieniu wymogów środowiskowych oraz krajobrazowych, lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej uciążliwości, usług i handlu o charakterze nieuciążliwym, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, a także zagospodarowania rekreacyjnego i turystycznego.
- Dopuszcza się bezwarunkowo zagospodarowanie przyrodnicze, obejmujące ochronę, utrzymanie oraz renaturalizację istniejących ekosystemów.

Planowanie rozwoju przestrzennego gminy powinno być ukierunkowane na wzmocnienie istniejącej struktury osadniczej poprzez uzupełnienie i porządkowanie zabudowy w granicach istniejących miejscowości. Wskazuje się na potrzebę ograniczania wyznaczania nowych terenów budowlanych na obszarach otwartych oraz przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy.

W dokumentach planistycznych należy uwzględnić ochronę obszarów o szczególnie wysokich walorach przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych, w tym siedlisk cennych florystycznie i faunistycznie, elementów zieleni wysokiej oraz historycznych układów przestrzennych.

Istotnym kierunkiem działań planistycznych jest kształtowanie lokalnego systemu obszarów chronionych, powiązanego z regionalnym i krajowym systemem ochrony przyrody. W tym celu należy zabezpieczać je w dokumentach planistycznych przed niekorzystnymi przekształceniami.

Wskazuje się na konieczność zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień, w szczególności drzew objętych ochroną prawną, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych. Działania związane z usuwaniem zieleni powinny być ograniczone do przypadków uzasadnionych względami bezpieczeństwa lub realizacją inwestycji celu publicznego.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

W uzasadnieniu do uchwały w sprawie planu ogólnego przedstawia się wyliczenia prowadzące do określania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, o których mowa w art. 13b pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

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

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

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

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

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

1) prognozowana liczba mieszkańców w 2044 r. $= 3\,453 \cdot 5\% = 3\,627$ mieszkańców

2) powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. $PUM_0 = 129\,159 \text{ m}^2$

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

Wg GUS: $P_0 = 28,3 \text{ m}^2$; $P_{-10} = 25,9 \text{ m}^2$; $P_{-20} = 22,8 \text{ m}^2$

wariant 1 obliczenia: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 33,1 \text{ m}^2$;

wariant 2 obliczenia: $P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 33,8 \text{ m}^2$

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

4) podstawienie do wzoru:

$$ZAP = 3\,627 - (129\,159 / 40,0) = 398 \text{ osób}$$

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

9. Część graficzna uzasadnienia

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

- Plansza 1 - prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego gminy oraz granic działek ewidencyjnych w skali 1:16 500,
- Plansza 2 - prezentacja graficzna obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania rozwoju, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy w skali 1:16 500.

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

Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 jest zgodna z załącznikiem do nr 2 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Granice działek ewidencyjnych pochodzą ze zbioru danych bazy danych EGiB, z dnia 22.01.2025 r. – zgodnie z Licencją nr GK.6642.52.2025_0213_P.

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

- formy ochrony przyrody oraz ich otuliny - geometria granic pochodzi z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody – CRFOP (<https://crfop.gdos.gov.pl>);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Wody Polskie (<https://wody.isok.gov.pl/>) oraz Bazy Danych Obiektów Topograficznych 10K
- obszary gruntów zmeliorowanych – temat obszary gruntów zmeliorowanych nie został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej; uzupełniono Bazą Danych Obiektów Topograficznych 10K
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – System Osłony Przeciwoświsowej

- strefy ochronne ujęć wody – dane pochodzą z aktów powołujących; w ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej nie ma tematu strefy ochronne ujęć wody;
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych – dane pochodzą z Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w ewidencji zbiorów nie ma danych w tym temacie;
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi – dane pozyskano z Państwowego Instytutu Geologicznego – baza danych MIDAS
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych: Zasoby mineralne (<http://cbdgmapi.pgi.gov.pl>);
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej – nie występują w granicach gminy;
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w Ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej – dane pozyskano z ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w temacie: Obszary chronione, Rejestrowe zabytki nieruchome (<https://usluga.zabytek.gov.pl>);
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne – nie występują w granicach gminy;
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne – dane pozyskano z Ośrodka Dokumentacji geodezyjnej i Kartograficznej oraz z odpowiednich decyzji resortowych;
- obszary ograniczonego użytkowania – nie występują w granicach gminy;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji – dane pozyskano ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji – dane pochodzą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją – nie występują w granicach gminy;
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne – dane pozyskano w bazy danych Ewidencji Gruntów i Budynków;
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – dane pozyskano z Główny Inspektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz z danych Komendanta Wojewódzkiego Państwowej Straży Pożarnej;
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego – dane pozyskano z ewidencji (<https://sipam.gov.pl/geoserver/SIPAM/wfs>).