

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY STARE MIASTO

Stare Miasto, 2026 r.

Spis treści

Spis treści	2
Spis tabel	4
1. Wprowadzenie	5
2. Zakres i przedmiot planu ogólnego	5
3. Podstawy prawne i materiały źródłowe.....	6
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.....	7
4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	8
4.2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy	9
4.3. Uwarunkowania ponadlokalne wyznaczenia stref planistycznych.....	11
4.4. Obszar uzupełnienia zabudowy	13
4.5. Charakterystyka stref planistycznych	14
4.6. Podsumowanie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych.....	15
5. Gminne standardy urbanistyczne.....	16
5.1. Gminny katalog stref planistycznych.....	16
5.2. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu	17
6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	18
6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	18
6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały oraz pas 50 m	20
6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	20
6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi	21
6.5. Strefy ochronne ujęć wody.....	22
6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	23
6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	23
6.8. Udokumentowane złoża kopalin, podziemne magazyny oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla	24
6.9. Obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej	24
6.10. Zabytki i dobra kultury współczesnej.....	24
6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	29
6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	29
6.13. Obszary ograniczonego użytkowania.....	29
6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.....	29
6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	30
6.16. Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją	30
6.17. Grunty rolne klas I–III oraz grunty leśne	30
6.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	33
6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego	33
7. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.....	33
7.1. Układ transportowy gminy Stare Miasto	34
7.2. Infrastruktura społeczna i oświatowa	36
7.3. Infrastruktura kulturalna i sportowa	38
7.4. Wsparcie społeczne i organizacje lokalne	39
7.5. Infrastruktura techniczna	39
7.6. Uwzględnienie infrastruktury w planie ogólnym gminy	40
8. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe.....	40
9. Opracowanie ekofizjograficzne.....	42
10. Powiązania z dokumentami wyższego rzędu	44

11. Podsumowanie i uzasadnienie całości.....	45
---	-----------

Spis tabel

Tabela 1. Wartości graniczne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	9
Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ	10
Tabela 3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Stare Miasto.....	11
Tabela 4. Charakterystyka stref planistycznych gminy Stare Miasto.....	14
Tabela 5. Parametry kształtowania zabudowy w strefach planistycznych	17
Tabela 6. Obszarowe formy ochrony przyrody na terenie gminy	18
Tabela 7. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy.....	19
Tabela 8. Obszary zagrożenia powodziowego na terenie gminy	20
Tabela 9. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na terenie gminy	21
Tabela 10. Wykaz terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych.....	22
Tabela 11. Obszar i teren górniczy na terenie gminy	23
Tabela 12. Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy.....	24
Tabela 13. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków	25
Tabela 14. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.....	26
Tabela 15. Zmiany stref planistycznych wprowadzone w następstwie wniosków konserwatorskich	28
Tabela 16. Struktura użytków gruntowych według ewidencji gruntów i budynków	30
Tabela 17. Powierzchnia gruntów według klas bonitacyjnych	31
Tabela 18. Struktura sieci drogowej według kategorii zarządzania	34
Tabela 19. Drogi powiatowe na terenie gminy	34
Tabela 20. Struktura nawierzchni dróg	35
Tabela 21. Publiczne szkoły podstawowe na terenie gminy	36
Tabela 22. Rozkład stref planistycznych w granicach krajobrazu priorytetowego	41
Tabela 23. Powiązania planu ogólnego gminy Stare Miasto z dokumentami wyższego rzędu	44

1. Wprowadzenie

Plan ogólny gminy Stare Miasto stanowi dokument planistyczny o charakterze strategicznym, opracowany zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jego podstawową rolą jest określenie ram prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy oraz wyznaczenie zasad zagospodarowania przestrzennego, kształtowania ładu przestrzennego i kierunków rozwoju zabudowy. Plan ogólny pełni funkcję nadrzędną wobec miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy, wskazując kierunki, standardy i ograniczenia, które powinny być w nich uwzględniane.

Celem sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Miasto jest zapewnienie spójnego i odpowiedzialnego rozwoju przestrzennego, uwzględniającego potrzeby mieszkańców oraz uwarunkowania środowiskowe, gospodarcze i kulturowe. Szczególnego znaczenia nabiera w warunkach gminy Stare Miasto potrzeba uporządkowania procesów urbanizacyjnych. Gmina położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Konina, wchodzi w skład Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz Aglomeracji Konińskiej i od blisko dwóch dekad podlega intensywnym procesom suburbanizacyjnym, którym dotychczas nie towarzyszyło pełne pokrycie obszaru gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Plan ogólny stanowi instrument umożliwiający ukierunkowanie tych procesów.

Uzasadnienie do planu ogólnego obejmuje przedstawienie podstaw prawnych jego opracowania, charakterystykę wykorzystanych materiałów źródłowych oraz analizę uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych i społeczno-gospodarczych występujących na obszarze gminy. W dokumencie zaprezentowano również obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, ocenę chłonności terenów niezabudowanych oraz przyczyny wyznaczenia poszczególnych stref planistycznych i obszaru uzupełnienia zabudowy. Ponadto uzasadnienie zawiera analizę gminnych standardów urbanistycznych oraz wskazuje powiązania planu ogólnego z obowiązującymi dokumentami strategicznymi i planistycznymi.

Celem uzasadnienia jest wykazanie, że przyjęte w planie ogólnym rozwiązania przestrzenne są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, wynikają z aktualnych potrzeb rozwojowych gminy Stare Miasto oraz zapewniają racjonalne i efektywne gospodarowanie przestrzenią z uwzględnieniem interesu publicznego i zasad zrównoważonego rozwoju.

2. Zakres i przedmiot planu ogólnego

Gmina Stare Miasto jest gminą wiejską położoną we wschodniej części województwa wielkopolskiego, w południowej części powiatu konińskiego. Od północy graniczy z gminą Golina i miastem Konin, od wschodu z gminą Krzymów, od południa z gminami Rychwał i Tuliszków, od zachodu z gminą Rzgów. Powierzchnia gminy wynosi ok. 9 776,6 ha (97,7 km²). Siedzibą organów gminy jest miejscowość Stare Miasto, położona w północnej części gminy przy drodze krajowej nr 25 i w bezpośrednim sąsiedztwie autostrady A2, w odległości ok. 8 km od Konina.

W strukturze użytkowania gruntów dominują użytki rolne, obejmujące ok. 73,6% powierzchni gminy, przy lesistości wynoszącej ok. 14,2%. Sieć osadniczą tworzy 16 sołectw obejmujących 25 miejscowości. W układzie osadniczym wiodącą rolę pełni miejscowość Stare Miasto, stanowiąca ośrodek usług ponadlokalnych; pozostałe jednostki osadnicze mają charakter osiedleńczo-rolny z funkcjami uzupełniającymi w zakresie handlu, drobnego przemysłu, usług i rzemiosła nieuciążliwego.

Istotnym elementem układu przestrzennego jest dostępność komunikacyjna. Przez teren gminy przebiega odcinek autostrady A2 o długości ok. 9,2 km, stanowiący element drogi międzynarodowej E30 i transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T, z dwoma węzłami - Modła Królewska, łączącym autostradę z drogą krajową nr 25, oraz Konin Wschód (Żdźary), łączącym ją z drogą krajową nr 72. Układ uzupełniają drogi powiatowe i gminne. Na terenie gminy nie występują linie kolejowe; najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Koninie.

Położenie gminy determinuje jej funkcję w strukturze ponadlokalnej. Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego gmina Stare Miasto należy do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Ośrodka Subregionalnego - Konina oraz do Wschodniego Obszaru Funkcjonalnego. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Aglomeracji Konińskiej gmina została zakwalifikowana jako subcentrum - ośrodek uzupełniający Konin w zakresie usług, pełniący funkcję centrum usługowego i handlowego dla południowej części Aglomeracji.

Na takim tle przestrzennym plan ogólny obejmuje obszar całej gminy w jej granicach administracyjnych i stanowi akt planowania przestrzennego o charakterze ogólnym, którego ustalenia mają zapewnić zrównoważone gospodarowanie przestrzenią, ochronę istniejących zasobów przyrodniczych i kulturowych oraz racjonalne kształtowanie struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Zakres planu ogólnego wynika bezpośrednio z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z 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. Dokument obejmuje w szczególności:

- wyznaczenie stref planistycznych, w których określa się podstawowe formy zagospodarowania terenu, dopuszczalne kierunki przekształceń oraz ogólne parametry kształtowania zabudowy;
- określenie obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ), wskazującego tereny predysponowane do rozwoju zabudowy w ramach istniejących struktur osadniczych;
- identyfikację obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przestrzennych, obejmujących m.in. obszary chronione, tereny zagrożeń środowiskowych, strefy ochronne infrastruktury technicznej, obszary i tereny górnicze oraz tereny objęte ochroną konserwatorską;
- ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, determinujących dopuszczalność lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w kontekście dostępności infrastruktury społecznej i technicznej;
- określenie zasad bilansowania zapotrzebowania na tereny pod zabudowę, wynikającego z analizy chłonności terenów, struktury funkcjonalnej oraz prognozy demograficznej;
- powiązania funkcjonalno-przestrzenne z dokumentami strategicznymi i planistycznymi, w tym ze Strategią Rozwoju Gminy Stare Miasto na lata 2023–2033, Strategią Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej 2030 oraz dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem planu ogólnego jest uporządkowanie i hierarchizacja ustaleń dotyczących rozwoju przestrzennego gminy w sposób zapewniający harmonijny rozwój, ochronę wartości środowiskowych i krajobrazowych oraz realizację potrzeb społecznych i gospodarczych. Ustalenia planu mają charakter wiążący dla późniejszych procedur planistycznych i inwestycyjnych - w szczególności dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

3. Podstawy prawne i materiały źródłowe

Podstawę sporządzenia planu ogólnego gminy Stare Miasto stanowią w szczególności przepisy:

- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.), w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 527);
- 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, z 2024 r. poz. 1775, z 2025 r. poz. 1767 oraz z 2026 r. poz. 826);

- rozporządzenia 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);
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze;
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- innych przepisów prawa dotyczących gospodarki przestrzennej, ochrony środowiska, gospodarki wodnej, geologii oraz kształtowania ładu przestrzennego.

Dokument sporządzono na podstawie następujących materiałów źródłowych:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto wraz ze zmianami, w tym zmianą przyjętą uchwałą Nr XLII/275/2021 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz zmianą stanowiącą załącznik do uchwały Nr III/22/2024 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 27 czerwca 2024 r.;
- Strategia Rozwoju Gminy Stare Miasto na lata 2023–2033, przyjęta uchwałą Nr LXXIX/554/2024 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 28 marca 2024 r.;
- Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej 2030, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały nr 3/2026 Rady Aglomeracji Konińskiej z dnia 24 marca 2026 r., wraz z Diagnozą sytuacji społecznej, gospodarczej i przestrzennej Aglomeracji Konińskiej;
- Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2030, przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XVI/287/20 z dnia 27 stycznia 2020 r., oraz Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego;
- opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru gminy Stare Miasto (2021 r.) wraz z częścią graficzną;
- obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wraz z dokumentacją planistyczną;
- rejestr decyzji o warunkach zabudowy prowadzony przez Urząd Gminy Stare Miasto, obejmujący lata 2009 oraz 2012–2026;
- dane ewidencji gruntów i budynków, w tym kontury użytków gruntowych i kontury klasyfikacyjne;
- dane branżowe: mapy zagrożenia powodziowego, dane o głównych zbiornikach wód podziemnych, dane systemu MIDAS o złożach kopalin oraz obszarach i terenach górniczych, dane o formach ochrony przyrody, rejestr i ewidencja zabytków;
- dane statystyki publicznej Głównego Urzędu Statystycznego, w tym prognoza ludności na lata 2023–2060;
- projekt planu ogólnego gminy Stare Miasto - część tekstowa oraz dane przestrzenne zapisane w formacie GML zgodnym ze specyfikacją APP;
- wnioski zgłoszone na etapie składania wniosków do planu ogólnego oraz w toku dalszych prac planistycznych.

Analizy przestrzenne przeprowadzono na danych w układzie współrzędnych EPSG:2177 (ETRF2000-PL / CS2000, strefa 18), z wykorzystaniem danych geodezyjnych, ortofotomap oraz materiałów kartograficznych.

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

4.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

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

Zgodnie ze wzorem określonym w § 3 ust. 2 cytowanego rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

$$\mathbf{ZAP = M20 - (PUM0 / P20)}$$

gdzie:

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
- M20 - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%;
- PUM0 - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi;
- P20 - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Jako rok, dla którego dostępne są wszystkie dane niezbędne do obliczenia zapotrzebowania, przyjęto rok 2025. Zgodnie z § 3 ust. 4 cytowanego rozporządzenia wszystkie najnowsze dane wykorzystane w obliczeniu pochodzą z tego samego roku, a zgodnie z § 3 ust. 5 horyzont prognozy wyznaczono na dwadzieścia lat od roku bazowego, to jest na rok 2045. Przyjęcie roku 2025 jako bazowego wynika z art. 13ba ustawy, zgodnie z którym uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy, uwzględnia się według stanu aktualnego na dzień nie wcześniejszy niż dzień wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu planu. Dane Głównego Urzędu Statystycznego za 2025 r. w zakresie zasobów mieszkaniowych są udostępnione w Banku Danych Lokalnych i stanowią najnowsze dane dostępne na etapie sporządzania projektu planu.

Zgodnie z prognozą ludności gmin na lata 2023–2060 (scenariusz główny) liczba mieszkańców gminy Stare Miasto wyniesie w 2045 roku 14 101 osób. Po powiększeniu o 5% otrzymano:

$$\mathbf{M20 = 14\ 101 + (14\ 101 \times 0,05) = 14\ 806,05\ \text{osób}}$$

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Stare Miasto według stanu na dzień 31 grudnia 2025 r. wynosiła:

$$\mathbf{PUM0 = 490\ 870\ m^2}$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 cytowanego rozporządzenia wartość P20 oblicza się za pomocą dwóch wzorów:

$$\mathbf{Wz\acute{o}r\ I: P20 = 3P0 - 2P-10 \qquad Wz\acute{o}r\ II: P20 = 2P0 - P-20}$$

gdzie P0 oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi, a P-10 i P-20 - tę samą wielkość według stanu odpowiednio na 10 i 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego wartości te dla gminy Stare Miasto wynoszą: P0 = 37,5 m²/osobę (2025 r.), P-10 = 31,5 m²/osobę (2015 r.), P-20 = 27,1 m²/osobę (2005 r.).

Obliczenia według wzoru I:

$$\mathbf{P20 = 3 \times 37,5 - 2 \times 31,5 = 49,5\ m^2/osob\acute{e}}$$

$$\mathbf{ZAP = 14\ 806,05 - (490\ 870 / 49,5) = 4\ 889,48 \approx 4\ 889\ \text{osób}}$$

Obliczenia według wzoru II:

$$\mathbf{P20 = 2 \times 37,5 - 27,1 = 47,9\ m^2/osob\acute{e}}$$

$$\text{ZAP} = 14\,806,05 - (490\,870 / 47,9) = 4\,558,24 \approx 4\,558 \text{ osób}$$

Zgodnie z § 3 ust. 8 cytowanego rozporządzenia, w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m². Zarówno wartość obliczona według wzoru I (49,5 m²/osobę), jak i według wzoru II (47,9 m²/osobę) jest wyższa od 40 m², w związku z czym przepis ten nie znajduje zastosowania.

Do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania obliczoną według wzoru pierwszego. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Stare Miasto wynosi zatem 4 889 osób.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 tej ustawy, 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. Poniżej przedstawia się zestawienie wartości granicznych.

Tabela 1. Wartości graniczne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Poziom zapotrzebowania	Liczba osób
70%	3 422
100%	4 889
130%	6 356

4.2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu nadanym ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 527), strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wyznacza się w pierwszej kolejności na trzech kategoriach obszarów:

- obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- obszarach uzupełnienia zabudowy;
- obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie

- przy czym wyznaczenie tych stref następuje z uwzględnieniem uwarunkowań, o których mowa w art. 13b ustawy. Zgodnie z art. 8 ust. 2 ustawy zmieniającej przepis ten stosuje się również do spraw opracowania i uchwalania planów ogólnych, do których przystąpiono przed dniem jej wejścia w życie, a zatem także do planu ogólnego gminy Stare Miasto.

Wszystkie trzy kategorie obszarów znalazły odzwierciedlenie w przyjętym sposobie wyznaczenia stref. Tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi z przeznaczeniem mieszkaniowym oraz obszar uzupełnienia zabudowy stanowią podstawę delimitacji stref SW, SJ i SZ. Trzecia kategoria - obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej - znajduje odzwierciedlenie w punktowym charakterze stref mieszkaniowych, wyznaczonych ściśle wokół istniejących struktur osadniczych, o średniej powierzchni 0,66 ha dla strefy SJ i 0,24 ha dla strefy SZ. Luki w istniejącej zabudowie, wyłączone z tej kategorii na podstawie art. 13d ust. 1, uwzględniono natomiast w obliczeniu chłonności na podstawie art. 13d ust. 2, który nakazuje ujmować je w sumie chłonności terenów niezabudowanych.

Kolejność bilansowania przyjęta w niniejszym rozdziale odpowiada tej hierarchii: w pierwszej kolejności uwzględniono tereny niezabudowane w obowiązujących planach miejscowych, następnie luki

w istniejącej zabudowie położone w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy, a dopiero w dalszej kolejności nowe strefy planistyczne.

Obliczenie chłonności przeprowadzono dla trzech typów stref planistycznych wskazanych w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy: strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ).

Metodyka obliczeń

Powierzchnię terenów możliwych do zabudowy ustalono w trzech krokach. W kroku pierwszym zidentyfikowano tereny niezabudowane, przyjmując, że terenem zabudowanym jest powierzchnia działki ewidencyjnej, na której zlokalizowany jest budynek ujawniony w ewidencji gruntów i budynków. W kroku drugim ograniczono zbiór do obszarów położonych w granicach stref SW, SJ i SZ, ponieważ tylko w tych strefach możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. W kroku trzecim wyłączono grunty, na których zabudowa mieszkaniowa nie jest możliwa, to jest:

- użytki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków symbolami dr, W, Ws, Wsr, Wp, Ls, Lz, Lzr, N, Tr, Tp oraz Ti;
- tereny, którym w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przypisano przeznaczenie komunikacyjne lub zieleni.

Dla szacowania chłonności przyjęto następujące wskaźniki:

- średnia powierzchnia działki budowlanej: 1 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 500 m² dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 3 000 m² dla zabudowy zagrodowej;
- przeciętna liczba osób przypadająca na jedną działkę budowlaną, równa przeciętnej liczbie osób na jedno mieszkanie: 3,0 osoby dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz 18,0 osób dla zabudowy wielorodzinnej, przy założeniu 6 mieszkań w jednym budynku wielorodzinnym.

Przyjęta średnia powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajduje potwierdzenie w danych ewidencji gruntów i budynków. Mediana powierzchni działki zabudowanej położonej w terenach o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym w obowiązujących planach miejscowych wynosi w gminie Stare Miasto 1 061 m², a mediana powierzchni wszystkich działek zabudowanych mieszczących się w przedziale od 300 do 5 000 m² - 1 062 m².

Wyniki obliczeń

Tabela 2. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SW, SJ i SZ

Składnik bilansu	Powierzchnia brutto [ha]	Powierzchnia netto [ha]	Chłonność [osoby]
Tereny niezabudowane w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	140,34	119,06	3 572
Luki w istniejącej zabudowie	37,95	35,60	1 068
Nowe strefy planistyczne	-	30,70	921
RAZEM		185,36	5 561

Powierzchnie obliczone na geometrii projektu planu ogólnego w układzie EPSG:2177.

Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi 5 561 osób i mieści się w przedziale wymaganym przez art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie zachodzi tym samym przesłanka z art. 13d ust. 3 ustawy, dotycząca przypadku przekroczenia górnej granicy tego przedziału.

4.3. Uwarunkowania ponadlokalne wyznaczenia stref planistycznych

Pozycja gminy w strukturze ponadlokalnej

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Strategią Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2030 gmina Stare Miasto stanowi jedną z ośmiu jednostek tworzących wraz z miastem Konin Koniński Obszar Funkcjonalny - obszar strategicznej interwencji wyodrębniony jako obszar o najintensywniejszej sile oddziaływania miasta na otoczenie. W modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Aglomeracji Konińskiej gmina została zakwalifikowana jako subcentrum - ośrodek zdolny częściowo przejąć rolę Konina w obsłudze obszaru funkcjonalnego, pełniący funkcję centrum usługowego i handlowego dla południowej części Aglomeracji. Potwierdzają to badania przepływu usług, zgodnie z którymi gmina jest eksporterem netto ofert pracy oraz usług komercyjnych, a co najmniej raz w tygodniu odwiedza ją 27,5% mieszkańców Aglomeracji - jest to drugi wynik po Koninie.

Procesy demograficzne

W dekadzie 2010–2020 wskaźnik dynamiki zmiany liczby ludności wyniósł dla całej Aglomeracji Konińskiej 98, dla miasta Konina 92, a dla gminy Stare Miasto 111,4 - była to najwyższa wartość w całej Aglomeracji. Migracje mają charakter wewnętrzny: 58% napływu i 53,4% odpływu ludności Konina ma źródło lub cel w innej gminie Aglomeracji, a mieszkańcy Konina przenoszą się najczęściej właśnie do gminy Stare Miasto. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego do 2030 r. liczba mieszkańców Konina zmniejszy się o 11,3%, podczas gdy powiat koniński odnotuje wzrost o 3,2%. Popyt mieszkaniowy na terenie gminy jest zatem w istotnej części popytem generowanym przez rdzeń Aglomeracji.

Ruch budowlany na obszarze gminy

Skalę rzeczywistego popytu inwestycyjnego ustalono na podstawie rejestru decyzji o warunkach zabudowy prowadzonego przez Urząd Gminy Stare Miasto. Analizą objęto 4 167 decyzji wydanych w latach 2009 oraz 2012–2026.

Tabela 3. Decyzje o warunkach zabudowy wydane w gminie Stare Miasto

Rok	Liczba decyzji	Nowe budynki mieszkalne objęte decyzjami
2009	220	143
2013	219	143
2014	153	92
2015	264	179
2016	267	192
2017	277	194
2019	371	276
2020	171	125
2021	198	152
2022	228	162
2023	298	212
2024	364	364
2025	673	623
2026 (do września)	250	310

Roczniki 2012 i 2018 pominięto ze względu na niekompletność rejestru. Liczba budynków uwzględnia decyzje obejmujące więcej niż jeden budynek - zabudowę bliźniaczą, szeregową oraz zespoły budynków.

W trzynastu kompletnych rocznikach wydawano średnio 285 decyzji o warunkach zabudowy rocznie, obejmujących średnio 220 nowych budynków mieszkalnych. W latach 2021–2025 średnia wzrosła do 352 decyzji i 303 budynków rocznie; łącznie w tym okresie decyzjami objęto 1 513 nowych budynków mieszkalnych. Jest to wielkość niezależna od prognoz demograficznych - prognoza Głównego Urzędu Statystycznego opisuje przewidywaną liczbę mieszkańców, natomiast rejestr decyzji opisuje faktyczną liczbę zamierzeń budowlanych zgłaszanych i rozstrzyganych rokrocznie na obszarze gminy.

Chłonność wyznaczona w planie odpowiada, przy przyjętych wskaźnikach, około 1 850 budynkom mieszkalnym. Zestawienie tej wielkości z udokumentowanym tempem ruchu budowlanego prowadzi do wniosku, że rezerwy wyznaczone w planie wyczerpią się w okresie od około sześciu do około ośmiu lat - odpowiednio przy utrzymaniu tempa z lat 2021–2025 oraz przy powrocie do średniej wieloletniej. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono tymczasem w horyzoncie roku 2045. Należy przy tym zaznaczyć, że nie każda decyzja o warunkach zabudowy prowadzi do realizacji inwestycji, a część decyzji dotyczy tych samych nieruchomości; nawet jednak przy założeniu realizacji połowy zamierzeń horyzont wykorzystania rezerw pozostaje krótszy niż okres, dla którego obliczono zapotrzebowanie.

Przestrzenny rozkład ruchu budowlanego i lokalizacja nowych stref

Ruch budowlany koncentruje się w istniejących jednostkach osadniczych położonych w północnej części gminy, w bezpośrednim sąsiedztwie Konina. Decyzje dotyczące nowej zabudowy mieszkaniowej rozkładają się następująco: Żychlin 19,9%, Stare Miasto 16,0%, Żdżary 6,7%, Krągola 6,6%, Rumin 6,2%. Pięć obrębów o największej liczbie decyzji skupia 55,4% całości.

Rozmieszczenie nowych stref planistycznych odpowiada temu rozkładowi. Spośród 30,7 ha nowych terenów przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe zdecydowana większość położona jest w obrębach Stare Miasto i Żychlin, a więc w dwóch jednostkach skupiających łącznie 35,9% wszystkich decyzji o warunkach zabudowy dotyczących nowej zabudowy mieszkaniowej; pozostała część w obrębach Modła Królewska i Główniew. Wszystkie nowe tereny położone są w północnym pasie gminy, w odległości nieprzekraczającej 2,3 km od granicy z miastem Koninem, a więc w strefie o najsilniejszym oddziaływaniu rdzenia Aglomeracji i najlepszej dostępności do usług oraz miejsc pracy zlokalizowanych w mieście.

Największy z nowych terenów, o powierzchni ok. 17 ha, położony w obrębie Stare Miasto, w przeważającej części nie został objęty obszarem uzupełnienia zabudowy. Oznacza to, że jego zagospodarowanie nie będzie możliwe na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, lecz wymagać będzie uprzedniego uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązanie to zapewnia kontrolę nad sposobem zagospodarowania terenu, kompleksowe rozstrzygnięcie układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej oraz odpowiada rekomendacji Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej, zgodnie z którą zmiana przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze powinna zostać poprzedzona uchwaleniem planu miejscowego, a nowe struktury osadnicze projektowane w formie skupionej.

Zgodność z ustaleniami polityki przestrzennej

Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej 2030 stwierdza, że miasto Konin wraz z bezpośrednim otoczeniem charakteryzuje się dynamicznym rozwojem, ale jednocześnie słabo kontrolowanymi procesami suburbanizacji, i postuluje przeciwdziałanie rozlewaniu się zabudowy poprzez dostępne instrumenty polityki przestrzennej. Plan ogólny stanowi taki instrument - presja inwestycyjna, która na obszarze Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego i tak występuje, zostaje skanalizowana w granicach precyzyjnie zdelimitowanych stref planistycznych. Po wejściu planu w życie wydanie decyzji o warunkach zabudowy poza obszarem uzupełnienia zabudowy przestanie być możliwe.

Strategia Aglomeracji stanowi ponadto, że pod nową zabudowę należy w pierwszej kolejności wykorzystać tereny już zurbanizowane oraz luki w istniejącej zabudowie - ustalenie zbieżne z art. 13d ust. 1 ustawy i odzwierciedlone w kolejności bilansowania przyjętej w pkt 4.2. Postuluje także jednoznaczne

ustanowienie granicy pomiędzy terenami zurbanizowanymi a terenami otwartymi oraz utrzymanie szerokiego zielonego pierścienia wokół Konina z ograniczeniami dla nowej zabudowy. Plan realizuje te ustalenia poprzez wyznaczenie strefy otwartej obejmującej 78,7% powierzchni gminy oraz całkowite wyłączenie stref otwartych z obszaru uzupełnienia zabudowy - części wspólne obu warstw wynoszą 0,00 ha.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zaleca dla Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego rozwój zabudowy na obszarach o wysokich predyspozycjach do zainwestowania, przede wszystkim w granicach i w sąsiedztwie miasta subregionalnego oraz w granicach ośrodków gminnych, a także położonych w zasięgu aglomeracji kanalizacyjnych i w sąsiedztwie węzłów drogowych. Rekomendacja ta odnosi się do gminy Stare Miasto w sposób kumulatywny: obszar gminy położony jest w sąsiedztwie miasta subregionalnego, obejmuje ośrodek gminny o funkcjach ponadlokalnych oraz dwa węzły autostrady A2.

Strategia Rozwoju Gminy Stare Miasto na lata 2023–2033 wymienia wśród standardów polityki przestrzennej koncentrację zainwestowania w istniejących jednostkach osadniczych położonych przy drogach lub w ich pobliżu, projektowanie struktur odznaczających się zwartością na bazie istniejących układów komunikacyjnych oraz zapobieganie nadmiernemu wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych. Przyjęty sposób wyznaczenia stref SJ i SZ, o średniej powierzchni odpowiednio 0,66 ha i 0,24 ha, ściśle nawiązujący do istniejących układów ruralistycznych, odpowiada tym ustaleniom.

Plan ogólny jako korekta dotychczasowej polityki przestrzennej

Diagnoza stanowiąca podstawę Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej stwierdza, że gminy obszaru znacznie przeszacowują zapotrzebowanie na tereny pod nową zabudowę. Analiza przeprowadzona w 2019 r. dla gmin Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego wykazała, że powierzchnia terenów wskazywanych pod nową zabudowę przekracza 200% istniejącego zainwestowania, przy czym gmina Stare Miasto należy do trzech jednostek o największym przyroście - ponad 280%, co odpowiada około 2 080 ha. Wobec tej wartości bilans przyjęty w planie ogólnym, obejmujący 185,36 ha terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych, stanowi wielokrotne ograniczenie dotychczasowych zamierzeń rozwojowych gminy. Plan ogólny nie zwiększa zatem skali urbanizacji, lecz sprowadza ją do poziomu odpowiadającego ustawowo obliczonemu zapotrzebowaniu.

4.4. Obszar uzupełnienia zabudowy

W gminie Stare Miasto proces inwestycyjny realizowany jest zarówno na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i decyzji o warunkach zabudowy. Z uwagi na znaczną powierzchnię terenów nieobjętych planami miejscowymi konieczne było wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy, umożliwiającego kontynuację ruchu budowlanego. Procedura sporządzania planów miejscowych jest czasochłonna, co dodatkowo uzasadnia potrzebę wskazania obszarów umożliwiających realizację zabudowy w krótszym horyzoncie czasowym.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z rozporządzeniem 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).

Zgodnie z § 1 ust. 5 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru 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 stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3, a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, zgodnie ze wzorem:

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

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia wyniosła:

$$P_u = 5\,877\,403,28 \text{ m}^2 (587,7403 \text{ ha})$$

Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w trybie określonym w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia wyniosła:

$$P_b = 6\,423\,619,19 \text{ m}^2 (642,3619 \text{ ha})$$

Maksymalna dopuszczalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi zatem:

$$P_p = 25\% \times (6\,423\,619,19 - 5\,877\,403,28) = 136\,553,98 \text{ m}^2 (13,6554 \text{ ha})$$

Zgodnie z § 1 ust. 4 i 5 cytowanego rozporządzenia granice obszaru uzupełnienia zabudowy zostały dopasowane do granic działek ewidencyjnych. Rezerwa powierzchniowa dopuszczona na podstawie § 1 ust. 5 rozporządzenia nie została wykorzystana - obszar uzupełnienia zabudowy określony w planie odpowiada wartości P_u i obejmuje 1 330 obszarów o łącznej powierzchni 587,7403 ha.

Obszar uzupełnienia zabudowy nie obejmuje żadnego fragmentu strefy otwartej (SO) - części wspólne obu warstw wynoszą 0,00 ha. Rozkład obszaru uzupełnienia zabudowy względem stref planistycznych przedstawia się następująco: 465,36 ha w strefach SW, SJ i SZ, 67,65 ha w strefie usługowej (SU), 38,17 ha w strefie gospodarczej (SP), 1,76 ha w strefie produkcji rolniczej (SR), pozostała część w innych strefach.

4.5. Charakterystyka stref planistycznych

W projekcie planu ogólnego gminy Stare Miasto wyznaczono 2 046 stref planistycznych o łącznej powierzchni 9 776,57 ha, sklasyfikowanych w 13 typach zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy.

Tabela 4. Charakterystyka stref planistycznych gminy Stare Miasto

Symbol	Nazwa strefy	Liczba obszarów	Powierzchnia [ha]	Maks. udział pow. zabudowy [%]	Min. udział pow. biologicznie czynnej [%]	Maks. wysokość zabudowy [m]
SO	strefa otwarta	76	7 689,38	35	40	10
SP	strefa gospodarcza	33	730,59	80	20	40
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	817	540,25	40	45	12
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	915	215,51	50	30	15
SK	strefa komunikacyjna	2	206,39	-	-	-
SU	strefa usługowa	164	170,41	50	30	10–15
SG	strefa górnictwa	7	125,34	10	20	10
SR	strefa produkcji rolniczej	6	37,56	30	40	15
SN	strefa zieleni i rekreacji	15	24,82	40	60	10
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	1	23,44	60	30	15
SC	strefa cmentarzy	5	7,18	30	30	10

Symbol	Nazwa strefy	Liczba obszarów	Powierzchnia [ha]	Maks. udział pow. zabudowy [%]	Min. udział pow. biologicznie czynnej [%]	Maks. wysokość zabudowy [m]
SI	strefa infrastrukturalna	4	4,85	80	20	12–40
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	1	0,85	50	30	20
RAZEM		2 046	9 776,57			

W strukturze planu dominuje strefa otwarta (SO), obejmująca 78,7% powierzchni gminy. Zapewnia ona ochronę terenów rolniczych, leśnych i dolinnych oraz realizuje postulat utrzymania zielonego pierścienia wokół Konina, sformułowany w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej.

Strefy mieszkaniowe wyznaczono w sposób punktowy, ściśle nawiązujący do istniejących struktur osadniczych. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmuje 817 obszarów o średniej powierzchni 0,66 ha, a strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) - 915 obszarów o średniej powierzchni 0,24 ha. Taki sposób delimitacji, odbiegający od praktyki wyznaczania rozległych stref obejmujących tereny niezainwestowane, stanowi świadomy instrument ograniczania rozpraszania zabudowy.

Istotny udział powierzchniowy ma strefa gospodarcza (SP), obejmująca 730,59 ha, oraz strefa usługowa (SU) i strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH). Odzwierciedla to funkcję gminy jako subcentrum Aglomeracji Konińskiej oraz jej położenie w sąsiedztwie dwóch węzłów autostrady A2, wskazane w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego jako podstawa rozwoju funkcji logistycznych i gospodarczych obszaru.

4.6. Podsumowanie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych

Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym gminy Stare Miasto wynikają z:

- konieczności zapewnienia chłonności terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, w przedziale wymaganym przez art. 13d ust. 2 ustawy;
- pozycji gminy w strukturze ponadlokalnej - przynależności do Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz funkcji subcentrum Aglomeracji Konińskiej;
- udokumentowanych procesów migracyjnych, skutkujących najwyższą w Aglomeracji dynamiką wzrostu liczby ludności;
- udokumentowanej w rejestrze decyzji o warunkach zabudowy skali ruchu budowlanego, wskazującej, że rezerwy wyznaczone w planie wyczerpią się przed upływem horyzontu, dla którego obliczono zapotrzebowanie;
- rekomendacji Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, wskazującej sąsiedztwo miasta subregionalnego, ośrodki gminne i otoczenie węzłów drogowych jako obszary priorytetowe dla rozwoju zabudowy;
- konieczności ochrony terenów otwartych, gruntów rolnych i leśnych oraz zachowania ciągłości systemu przyrodniczego;
- potrzeby ograniczenia rozpraszania zabudowy i ukierunkowania rozwoju na tereny o potencjale uzupełnienia istniejących struktur osadniczych.

Wyznaczone strefy planistyczne tworzą uporządkowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, umożliwiającą zachowanie równowagi pomiędzy funkcjami osadniczymi, gospodarczymi, rolniczymi i

przyrodniczymi, przy jednoczesnym zapewnieniu zgodności z dokumentami strategicznymi szczebla gminnego, ponadlokalnego i wojewódzkiego.

5. Gminne standardy urbanistyczne

Gminne standardy urbanistyczne stanowią obligatoryjny element planu ogólnego. Obejmują gminny katalog stref planistycznych, w którym dla każdej wyznaczonej strefy określa się profil funkcjonalny oraz parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Standardy te są narzędziem prowadzenia polityki przestrzennej gminy - służą kształtowaniu ładu przestrzennego, racjonalnemu gospodarowaniu przestrzenią oraz zapewnieniu spójności zasad zagospodarowania terenów w skali całej jednostki.

Ustalenie parametrów gminnych standardów urbanistycznych dla gminy Stare Miasto poprzedzone zostało analizami obejmującymi:

- ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących 1 170,20 ha, tj. ok. 12,0% powierzchni gminy - w tym dopuszczalne formy zabudowy oraz stosowane dotychczas parametry urbanistyczne;
- ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz Strategii Rozwoju Gminy Stare Miasto na lata 2023–2033;
- ustalenia dokumentów planowania przestrzennego wyższego rzędu, w tym Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej 2030;
- analizę struktury i cech morfologicznych istniejącej zabudowy, przeprowadzoną na danych ewidencji gruntów i budynków obejmujących 18 725 działek ewidencyjnych i 9 557 budynków, w tym 4 026 budynków mieszkalnych;
- analizę rejestru decyzji o warunkach zabudowy z lat 2009 oraz 2012–2026, obejmującego 4 167 decyzji, pod kątem faktycznie realizowanych form i parametrów zabudowy;
- wyniki analiz chłonności terenów oraz zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, przedstawione w rozdziale 4.

5.1. Gminny katalog stref planistycznych

W planie ogólnym gminy Stare Miasto zastosowano wszystkie trzynaście typów stref planistycznych przewidzianych w załączniku nr 1 do rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy. Dla każdej strefy określono profil podstawowy zgodny z załącznikiem, a w wybranych strefach - profil dodatkowy, rozszerzający katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenu.

Profile dodatkowe zastosowano w sześciu typach stref:

- w strefie otwartej (SO) - teren elektrowni słonecznej oraz teren elektrowni wiatrowej;
- w strefie gospodarczej (SP) - teren usług;
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) - teren usług;
- w strefie zieleni i rekreacji (SN) - teren usług gastronomii, teren usług kultury i rozrywki, teren usług sportu i rekreacji;
- w strefie cmentarzy (SC) - teren usług kultu religijnego;
- w strefie infrastrukturalnej (SI) - teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu oraz teren wód.

Dopuszczenie w strefie otwartej profilu obejmującego tereny elektrowni słonecznej i elektrowni wiatrowej wynika z kierunków transformacji energetycznej wskazanych w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej oraz z uwarunkowań lokalnych - na obszarze gminy funkcjonują

już instalacje wytwarzające energię ze źródeł odnawialnych. Lokalizacja elektrowni wiatrowych pozostaje przy tym ograniczona przepisami odrębnymi dotyczącymi minimalnej odległości od zabudowy mieszkaniowej.

5.2. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Parametry przypisane poszczególnym strefom planistycznym zróżnicowano stosownie do ich funkcji oraz do charakteru istniejącej zabudowy. Zestawienie parametrów przedstawia tabela 5.

Tabela 5. Parametry kształtowania zabudowy w strefach planistycznych

Symbol	Nazwa strefy	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	Maks. udział pow. zabudowy [%]	Min. udział pow. biologicznie czynnej [%]	Maks. wysokość zabudowy [m]
SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	2,2	50	30	20
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	1,0	40	45	12
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	1,2	50	30	15
SU	strefa usługowa	1,5	50	30	10–15
SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	1,5	60	30	15
SP	strefa gospodarcza	2,0	80	20	40
SR	strefa produkcji rolniczej	0,3	30	40	15
SI	strefa infrastrukturalna	2,0	80	20	12–40
SN	strefa zieleni i rekreacji	-	40	60	10
SC	strefa cmentarzy	-	30	30	10
SG	strefa górnictwa	-	10	20	10
SO	strefa otwarta	-	35	40	10
SK	strefa komunikacyjna	-	-	-	-

Przyjęte wartości parametrów wynikają z następujących przesłanek.

W strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) przyjęto najniższy spośród stref zabudowanych maksymalny udział powierzchni zabudowy (40%) oraz najwyższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (45%). Rozwiązanie to odpowiada charakterowi zabudowy wiejskiej i podmiejskiej dominującej w gminie, w której mediana powierzchni działki zabudowanej wynosi 1 061 m², a zabudowa realizowana jest w formie wolnostojącej z rozległym otoczeniem biologicznie czynnym. Wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej pełni jednocześnie funkcję adaptacyjną wobec zmian klimatu - cały obszar Aglomeracji Konińskiej zaklasyfikowano jako ekstremalnie zagrożony suszą rolniczą, a utrzymanie zdolności infiltracyjnej gruntów na terenach zabudowy rozproszonej ma w tych warunkach istotne znaczenie.

W strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) przyjęto wyższy udział powierzchni zabudowy (50%) i wyższą dopuszczalną wysokość (15 m), co odpowiada gabarytom budynków gospodarczych i inwentarskich występujących w zabudowie zagrodowej.

W strefie gospodarczej (SP) oraz infrastrukturalnej (SI) przyjęto parametry umożliwiające realizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych - maksymalny udział powierzchni zabudowy

80%, intensywność 2,0 oraz wysokość do 40 m. Parametry te odpowiadają funkcji gminy jako ośrodka koncentracji działalności gospodarczej w Konińskim Obszarze Funkcjonalnym oraz jej położeniu przy dwóch węzłach autostrady A2. Zróżnicowanie wysokości w strefie infrastrukturalnej (12, 15 i 40 m) wynika z odmiennego charakteru obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych w poszczególnych strefach.

W strefie produkcji rolniczej (SR) przyjęto najniższą intensywność zabudowy (0,3) i najniższy udział powierzchni zabudowy (30%) przy jednoczesnym wysokim udziale powierzchni biologicznie czynnej (40%), co ogranicza przekształcenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Dla strefy otwartej (SO) określono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 35%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% oraz maksymalną wysokość zabudowy 10 m. Ustalenie tych parametrów jest niezbędne z uwagi na dopuszczenie w profilu dodatkowym tej strefy terenów elektrowni słonecznej i elektrowni wiatrowej, a także na obecność w profilu podstawowym terenów infrastruktury technicznej i komunikacji. Niska dopuszczalna wysokość zabudowy ogranicza możliwość realizacji obiektów kubaturowych i chroni walory krajobrazowe terenów otwartych, obejmujących 78,7% powierzchni gminy.

W strefie zieleni i rekreacji (SN) przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%, maksymalny udział powierzchni zabudowy 40% oraz maksymalną wysokość zabudowy 10 m. Parametry te zapewniają zachowanie przyrodniczego i rekreacyjnego charakteru tych terenów, umożliwiając jednocześnie realizację obiektów towarzyszących funkcjom sportu, rekreacji i wypoczynku. W strefie cmentarzy (SC) parametry - maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% i wysokość do 10 m - odpowiadają skali obiektów towarzyszących funkcji sepulkralnej. W strefie górnictwa (SG) przyjęto najniższy w planie maksymalny udział powierzchni zabudowy (10%), ponieważ zagospodarowanie tych terenów wiąże się przede wszystkim z eksploatacją powierzchniową, a nie z zabudową kubaturową.

Dla strefy komunikacyjnej (SK) nie określono parametrów kształtowania zabudowy, ponieważ profil podstawowy tej strefy obejmuje wyłącznie tereny dróg i obiektów im towarzyszących.

Rozmieszczenie stref planistycznych wraz z ich przeznaczeniem i parametrami przedstawiono w części graficznej uzasadnienia oraz w danych przestrzennych sporządzonych w standardzie GML, stanowiących integralną część projektu planu ogólnego.

6. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Stare Miasto wynikają z analizy cech środowiska przyrodniczego, struktury funkcjonalno-przestrzennej, istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań środowiskowych, kulturowych, infrastrukturalnych i społeczno-gospodarczych. Poniżej przedstawiono uwarunkowania mające wpływ na sporządzany plan ogólny, z podziałem na zagadnienia określone ustawowo. Wielkości powierzchniowe podano na podstawie analiz przestrzennych wykonanych w układzie EPSG:2177.

6.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Stare Miasto występują trzy obszarowe formy ochrony przyrody oraz pomniki przyrody.

Tabela 6. Obszarowe formy ochrony przyrody na terenie gminy

Nazwa	Kod	Rodzaj	Powierzchnia w gminie [ha]	Udział w powierzchni gminy [%]
Ostoja Nadwarciańska	PLH300009	specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000	1 588,61	16,2
Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu	PL.ZIPOP.1393.OCHK.135	obszar chronionego krajobrazu	1 121,97	11,5
Dolina Środkowej Warty	PLB300002	obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000	778,08	8,0

Obszary Natura 2000 obejmują północną część gminy, związaną z doliną Warty. Ostoja Nadwarciańska rozciąga się od doliny rzeki w kierunku południowym, aż do autostrady A2. Złotogórski Obszar Chronionego Krajobrazu, ustanowiony uchwałą nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r., obejmuje wschodnią część gminy, w rejonie miejscowości Żychlin i Żdżary.

Na terenie gminy ustanowiono 8 pomników przyrody, obejmujących łącznie 58 drzew. Sześć z nich stanowią pojedyncze drzewa, dwa - grupy drzew, w tym grupa 50 dębów szypułkowych. W strukturze gatunkowej zdecydowanie dominuje dąb szypułkowy (*Quercus robur*), reprezentowany przez 52 drzewa. Pozostałe gatunki to lipa drobnolistna (*Tilia cordata*), wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*), dąb bezszypułkowy (*Quercus petraea*), platan klonolistny (*Platanus × acerifolia*) oraz jałowiec pospolity (*Juniperus communis*). Pomniki ustanawiano w latach 1979–2019: po dwa w 1979, 1983 i 1998 r. oraz po jednym w 2001 i 2019 r.

Tabela 7. Wykaz pomników przyrody na terenie gminy

Lp.	Rodzaj obiektu	Gatunek / nazwa	Charakter obiektu
1	drzewo	Platan klonolistny (<i>Platanus × acerifolia</i>)	pojedyncze drzewo
2	drzewa	Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>)	grupa drzew - 2 szt.
3	drzewo	Dąb bezszypułkowy (<i>Quercus petraea</i>)	pojedyncze drzewo
4	drzewo	Jałowiec pospolity (<i>Juniperus communis</i>)	pojedyncze drzewo
5	drzewo	Wiąz szypułkowy (<i>Ulmus laevis</i>)	pojedyncze drzewo
6	drzewa	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	grupa drzew - 50 szt.
7	drzewo	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	pojedyncze drzewo
8	drzewo	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)	pojedyncze drzewo

Źródło: opracowanie własne na podstawie Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody (GDOŚ).

Pomniki przyrody zlokalizowane są głównie w obrębie parków podworskich oraz terenów zieleni urządzonej, w szczególności w parku zabytkowym w Żychlinie. Stanowią one istotne elementy krajobrazu kulturowego i przyrodniczego oraz pełnią funkcję punktowych refugium bioróżnorodności.

Na obszarze gminy nie występują parki narodowe, parki krajobrazowe, rezerваты przyrody, użytki ekologiczne, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe ani stanowiska dokumentacyjne. W zachodniej części gminy, w leśnictwie Kowalewek, znajduje się teren projektowanego rezerwatu przyrody „Kozia Góra” o powierzchni ok. 107 ha, wskazany w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej.

Istotnym elementem systemu przyrodniczego jest korytarz ekologiczny rangi krajowej „Dolina Warty”, obejmujący 4 660,22 ha, tj. 47,7% powierzchni gminy.

Uwzględnienie form ochrony przyrody w planie ogólnym

Formy ochrony przyrody zostały uwzględnione poprzez przypisanie obejmowanych przez nie terenów przede wszystkim do strefy otwartej (SO). W granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty

strefa otwarta obejmuje 89,5% powierzchni, w Złotogórskim Obszarze Chronionego Krajobrazu - 88,3%, w Ostoi Nadwarciańskiej - 76,0%, a w korytarzu ekologicznym Doliny Warty - 82,6%. Pozostałą część stanowią przede wszystkim istniejące struktury osadnicze, dla których wyznaczenie stref mieszkaniowych wynika ze stanu faktycznego zagospodarowania, a nie z zamiaru wprowadzania nowej zabudowy na obszary chronione.

Przyjęte rozwiązania zapewniają zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz ograniczenie presji inwestycyjnej na obszary cenne przyrodniczo. Plan ogólny nie wprowadza nowych terenów zabudowy w granicach obszarów Natura 2000 poza zasięgiem istniejących jednostek osadniczych.

6.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały oraz pas 50 m

Na terenie gminy Stare Miasto występują obszary zagrożenia powodziowego związane z doliną Warty oraz doliną jej dopływu - rzeki Powy. Zasięgi wyznaczono na podstawie map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Tabela 8. Obszary zagrożenia powodziowego na terenie gminy

Scenariusz	Powierzchnia [ha]	W tym w strefie otwartej (SO) [ha]	W strefach mieszkaniowych [ha]
Q10% - prawdopodobieństwo wysokie	465,81	463,73	0,77
Q1% - prawdopodobieństwo średnie	578,80	568,63	7,24
Q0,2% - prawdopodobieństwo niskie	645,36	630,21	11,28

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne, to jest obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wynoszącym 10% i 1%, zostały w planie ogólnym objęte w przeważającej części strefą otwartą - odpowiednio w 99,6% i 98,2% powierzchni. Oznacza to istotne ograniczenie możliwości rozwoju zabudowy, w szczególności zabudowy mieszkaniowej, oraz ograniczenie potencjalnych strat materialnych związanych z zagospodarowaniem terenów zagrożonych powodzią.

Fragmenty obszarów zagrożenia powodziowego położone w strefach mieszkaniowych obejmują istniejące, historycznie ukształtowane struktury osadnicze. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią sposób zagospodarowania podlega ograniczeniom wynikającym z ustawy - Prawo wodne, w szczególności zakazom określonym w art. 77 ust. 1 tej ustawy, dotyczącym gromadzenia substancji mogących zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów oraz lokalizowania nowych cmentarzy. Odrębnym ograniczeniem jest wymóg uzyskania zgody właściwego organu na wykonanie robót lub czynności wpływających na ochronę przed powodzią. Ograniczenia te obowiązują niezależnie od ustaleń planu ogólnego.

Na terenie gminy nie występują wały przeciwpowodziowe w rozumieniu przepisów o urządzeniach hydrotechnicznych, w związku z czym nie zachodzi konieczność uwzględnienia pasa 50 m od stopy wału.

6.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy Stare Miasto funkcjonuje rozbudowany system melioracji wodnych, obejmujący urządzenia melioracji wodnych, w tym rowy związane z odwadnianiem gruntów rolnych, powiązane z układem hydrograficznym zlewni Warty i Powy. Do istotnych elementów systemu należą rowy Sz-7 i Sz-7-12 przebiegające przez grunty wsi Barczygłów oraz Struga Zakrzewska, stanowiąca odbiornik wód z terenów rolniczych. Grunty pod rowami zajmują według ewidencji gruntów i budynków 47,48 ha.

System melioracyjny odgrywa istotną rolę w regulacji stosunków wodnych na terenach rolniczych, ograniczaniu ryzyka lokalnych podtopień oraz utrzymaniu retencji krajobrazowej. Znaczenie to wzrasta w kontekście zaklasyfikowania obszaru Aglomeracji Konińskiej jako ekstremalnie zagrożonego suszą rolniczą.

W ustaleniach planu ogólnego uwzględniono konieczność zachowania ciągłości i funkcjonalności sieci melioracyjnej poprzez utrzymanie terenów, przez które przebiegają urządzenia wodne, w strefie otwartej oraz ograniczenie lokalizacji zabudowy w sposób mogący zakłócić funkcjonowanie systemu odwadniającego. Realizacja inwestycji na terenach zmeliorowanych wymaga przebudowy urządzeń melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi

Na obszarze gminy Stare Miasto nie zarejestrowano osuwisk. W bazie Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej, prowadzonej przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, wyznaczono natomiast trzy tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, dla których karty rejestracyjne sporządzono w dniu 2 września 2019 r. Łączna powierzchnia tych terenów wynosi 1,8046 ha, tj. ok. 0,02% powierzchni gminy.

Wszystkie trzy tereny położone są w obrębie ewidencyjnym Rumin, w strefie krawędziowej doliny rzeki Powy, w północno-wschodniej części gminy. Ich lokalizacja związana jest z ukształtowaniem terenu - deniwelacje pomiędzy powierzchnią wysoczyzny a dnem doliny sięgają w tym rejonie kilkunastu metrów - oraz z budową geologiczną zboczy, zbudowanych z łatwo przepuszczalnych osadów piaszczysto-żwirowych, na co wskazuje opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru gminy.

Tabela 9. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi na terenie gminy

Numer w bazie SOPO	Powierzchnia [ha]	Strefy planistyczne	Położenie względem obszaru uzupełnienia zabudowy
14714	0,2277	strefa otwarta (SO) - 0,2230 ha; strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) - 0,0048 ha	poza obszarem
14715	0,3273	strefa otwarta (SO) - 0,3247 ha; strefa komunikacyjna (SK) - 0,0027 ha	poza obszarem
14716	1,2495	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) - 1,2198 ha; strefa otwarta (SO) - 0,0297 ha	w obszarze - 1,0283 ha (82% powierzchni terenu)
RAZEM	1,8046		

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej (PIG - PIB), karty rejestracyjne z dnia 2 września 2019 r.

Uwzględnienie terenów zagrożonych w planie ogólnym

Dwa spośród trzech terenów zagrożonych - oznaczone numerami 14714 i 14715 - objęto w przeważającej części strefą otwartą i wyłączono z obszaru uzupełnienia zabudowy. Na terenach tych nie występuje zabudowa, a ich zagospodarowanie ograniczone jest do użytkowania rolnego i zieleni naturalnej związanej z doliną Powy. Rozwiązanie to zapewnia ograniczenie ryzyka związanego z lokalizowaniem nowych obiektów budowlanych w strefie krawędziowej doliny.

Teren oznaczony numerem 14716, o powierzchni 1,2495 ha, położony jest natomiast w przeważającej części w granicach strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), a w 82% powierzchni znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy. Obejmuje on 16 działek ewidencyjnych, na których zlokalizowany jest jeden budynek. Wyznaczenie strefy mieszkaniowej w tym miejscu wynika ze

stanu faktycznego zagospodarowania - teren stanowi fragment historycznie ukształtowanego pasma zabudowy wsi Rumin, rozwijającego się wzdłuż krawędzi doliny.

Objęcie terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi strefą umożliwiającą zabudowę nie jest równoznaczne z dopuszczeniem zabudowy bez ograniczeń. Zgodnie z przepisami odrębnymi lokalizacja obiektów budowlanych na terenach zagrożonych ruchami masowymi ziemi wymaga rozpoznania warunków gruntowych i ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia w zakresie właściwym dla podwyższonej kategorii geotechnicznej. Obowiązek ten wynika wprost z przepisów prawa budowlanego i geologicznego i obowiązuje niezależnie od ustaleń planu ogólnego.

Ze względu na niewielką powierzchnię terenów zagrożonych oraz ich położenie poza obszarami przewidzianymi do intensywnego zagospodarowania, obecność ruchów masowych ziemi nie stanowi istotnego ograniczenia dla rozwoju przestrzennego gminy. Ustalenia planu uwzględniają jednak ogólne zasady ochrony stabilności podłoża gruntowego, w tym właściwe kształtowanie odwodnienia terenów przeznaczonych do zagospodarowania, co ma szczególne znaczenie w strefach krawędziowych dolin rzecznych.

6.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Stare Miasto zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych, czerpiące wodę przede wszystkim z utworów kredowych i zaopatrujące mieszkańców oraz podmioty gospodarcze w wodę pitną i użytkową, a także jedno ujęcie wód powierzchniowych.

Dla ujęć wód podziemnych ustanowiono dziesięć terenów ochrony bezpośredniej o łącznej powierzchni 4,27 ha, zlokalizowanych w sześciu miejscowościach:

- Modła Królewska - trzy tereny ochrony (działki ewidencyjne nr 564/7, 565/5, 566/7, 566/8, 566/10 i 567/5; nr 480/9 i 480/10; nr 619/2);
- Żdżary - trzy tereny ochrony (działki ewidencyjne nr 219/15; nr 274/6; nr 273/2);
- Stare Miasto - teren ochrony obejmujący działkę ewidencyjną nr 610/10;
- Krągola - teren ochrony obejmujący działkę ewidencyjną nr 175;
- Żychlin - teren ochrony obejmujący działki ewidencyjne nr 483 i 484/3;
- Lisiec Wielki - teren ochrony obejmujący działki ewidencyjne nr 224/2, 224/3 i 225/6.

Tabela 10. Wykaz terenów ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych

Lp.	Miejscowość	Działki ewidencyjne	Powierzchnia [ha]	Decyzja ustanawiająca
1	Modła Królewska	564/7, 565/5, 566/7, 566/8, 566/10, 567/5	0,1958	WO.6223-17/2004 z 29.06.2004 - Starosta Koniński
2	Modła Królewska	480/9, 480/10	0,3364	WO.6223-44/2004 z 04.03.2005 - Starosta Koniński
3	Modła Królewska	619/2	1,1001	PO.ZUZ.3.4100.51.2019.MJ z 21.05.2019
4	Żdżary	219/15	1,0283	PO.ZUZ.3.4100.64.2019.BR z 26.04.2019
5	Żdżary	274/6	0,4138	PO.ZUZ.3.410.400.2019.MJ z 27.02.2020
6	Żdżary	273/2	0,0362	PO.ZUZ.4100.9.2024.JF z 18.04.2024
7	Stare Miasto	610/10	0,4891	PO.ZUZ.3.4100.397.2019.MJ z 12.02.2020

Lp.	Miejscowość	Działki ewidencyjne	Powierzchnia [ha]	Decyzja ustanawiająca
8	Krągola	175	0,4513	PO.ZUZ.3.4100.130.2019.BR z 20.12.2019
9	Żychlin	483, 484/3	0,1136	PO.ZUZ.3.4100.197.2019.BR z 30.10.2019
10	Lisiec Wielki	224/2, 224/3, 225/6	0,1039	PO.ZUZ.3.4100.80.2019.MJ z 13.05.2019
	RAZEM		4,2685	

Decyzje bez wskazania organu wydane przez Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole. Źródło: dane Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Ponadto w obrębie Rumin zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych przeznaczone do nawodnień, obejmujące działkę ewidencyjną nr 2, dla którego nie ustanowiono terenu ochrony bezpośredniej.

Jedyne ujęcie wód powierzchniowych na terenie gminy stanowi rurociąg grawitacyjny do poboru wody z rzeki Powy, zlokalizowany na działkach ewidencyjnych nr 432, 807/5, 883/2 i 1391 w obrębie Rumin, służący zasilaniu stawów. Pobór prowadzony jest na podstawie decyzji Starosty Konińskiego znak WO.6223-27/04 z dnia 30 sierpnia 2004 r. oraz decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Kole znak PO.ZUZ.3.4210.253.2022.PZ z dnia 28 listopada 2022 r.

Na terenach ochrony bezpośredniej obowiązują ograniczenia wynikające z decyzji administracyjnych oraz z przepisów ustawy - Prawo wodne, obejmujące w szczególności odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, zagospodarowanie terenu zielenią oraz odprowadzanie ścieków z urządzeń sanitarnych poza granicę terenu ochrony bezpośredniej.

Zasoby wód podziemnych na obszarze gminy związane są z Głównym Zbiornikiem Wód Podziemnych nr 151 „Zbiornik Turek – Konin – Koło”, obejmującym 7 464,24 ha, tj. 76,3% powierzchni gminy. Jest to zbiornik kredowy o charakterze porowo-szczelinowym, zalegający na głębokości od 5 do 150 m (średnio 80 m), udokumentowany w 2013 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazuje ponadto na położenie części obszaru gminy w granicach czwartorzędowego GZWP nr 150, związanego z pradoliną warszawsko-berlińską.

Ochrona zasobów wód podziemnych wymaga ograniczania lokalizacji przedsięwzięć mogących powodować infiltrację zanieczyszczeń do warstw wodonośnych, co znajduje odzwierciedlenie w przypisaniu terenów dolinnych i rolniczych do strefy otwartej oraz w wysokich wskaźnikach minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej przyjętych dla stref zabudowy mieszkaniowej.

6.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Stare Miasto nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych. Na rzece Powie, pomiędzy miejscowościami Stare Miasto i Karsy, zlokalizowany jest zbiornik retencyjny „Stare Miasto”, pełniący funkcje retencyjne i rekreacyjne; dla zbiornika nie wyznaczono obszaru ochronnego w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo wodne.

6.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Stare Miasto wyznaczono jeden obszar górniczy oraz jeden teren górniczy, oba o nazwie „Rumin 2”, związane z eksploatacją złoża piasków i żwirów „Rumin-2”.

Tabela 11. Obszar i teren górniczy na terenie gminy

Nazwa	Rodzaj	Powierzchnia [m ²]	Numer w rejestrze	Termin ważności
Rumin 2	obszar górniczy	75 114	10-15/5/363	31.12.2026
Rumin 2	teren górniczy	81 982	10-15/5/363	31.12.2026

Wyznaczone decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR.IV-Ko.7512-15/06 z dnia 1 września 2006 r. Nadzór górniczy: Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu.

Obszar i teren górniczy „Rumin 2” objęto w planie ogólnym strefą górnictwa (SG), co zapewnia możliwość kontynuowania eksploatacji zgodnie z obowiązującą koncesją oraz ogranicza lokalizację zabudowy niezwiązanej z działalnością górniczą. Na terenie gminy nie wyznaczono filarów ochronnych - eksploatacja prowadzona jest metodą odkrywkową, a jej oddziaływanie przestrzenne ogranicza się do bezpośredniego zasięgu działalności wydobywczej.

6.8. Udokumentowane złoża kopalin, podziemne magazyny oraz kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

Na obszarze gminy Stare Miasto udokumentowano cztery złoża kopalin o łącznej powierzchni 125,40 ha.

Tabela 12. Udokumentowane złoża kopalin na terenie gminy

Nr złoża	Nazwa	Kopalina	Pole	Powierzchnia w gminie [ha]
1211	Rumin	piaski formierskie	-	106,34
10316	Rumin-2	piaski i żwiry	-	7,51
858	Rumin	węgle brunatne	A, B, C	10,05
3390	Kazimierów	piaski i żwiry	-	1,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego - PIB (system MIDAS, stan na 22.08.2025 r.).

Największe znaczenie ma złożo piasków formierskich „Rumin”, obejmujące 106,34 ha. Złożo węgla brunatnych „Rumin”, udokumentowane w trzech polach, ze względów ekonomicznych nie jest przedmiotem zainteresowania eksploatacyjnego i pozostaje zasobem potencjalnym.

Złoża kopalin objęto w planie ogólnym w 89% powierzchni strefą górnictwa (SG), obejmującą 112,08 ha ich łącznej powierzchni. Zapewnia to ochronę zasobów przed trwałym wyłączeniem spod potencjalnej eksploatacji. Niewielkie fragmenty złóż, obejmujące 3,09 ha, położone są w strefach zabudowy mieszkaniowej - dotyczy to obrzeży złóż przylegających do istniejących struktur osadniczych.

Na terenie gminy nie występują podziemne magazyny gazu, kawernowe magazyny substancji ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

6.9. Obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Stare Miasto nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.10. Zabytki i dobra kultury współczesnej

Dziedzictwo kulturowe gminy Stare Miasto stanowi istotny element tożsamości lokalnej, świadectwo ciągłości osadniczej oraz ważny komponent krajobrazu kulturowego. Obejmuje ono zabytki architektury sakralnej i świeckiej, historyczne zespoły rezydencjonalno-parkowe i folwarczne, obiekty gospodarcze i techniczne, zabytkowe cmentarze, kapliczki oraz liczne stanowiska archeologiczne. Zasób ten opisano w Programie opieki nad zabytkami gminy Stare Miasto na lata 2021–2024.

Obiektem o najwyższej randze w skali ponadlokalnej jest kościół parafialny pw. śś. Piotra i Pawła w Starym Mieście. W jego bryle zachowała się romańska świątynia z przełomu XII i XIII w., rozbudowana w XV w., murowana z ciosów piaskowca, jednonawowa, z niższym, prosto zamkniętym prezbiterium. W południowej ścianie nawy zachował się portal zamknięty archiwoltami, z przedstawieniem Chrystusa na krzyżu w tympanonie; wewnątrz nakryto drewnianym stropem w nawie oraz sklepieniami kolebkowymi w prezbiterium i zakrystii. Obiekt pełni obecnie funkcję kaplicy neogotyckiego kościoła wzniesionego w 1907 r. Zespół utrzymany jest w dobrym stanie - w latach 2013–2020 przeprowadzono wymianę pokrycia dachu, remont wieży oraz konserwację murów ceglanych.

Drugim zespołem sakralnym wpisanym do rejestru zabytków jest zespół kościoła parafialnego pw. św. Jana Chrzciciela w Liścu Wielkim, obejmujący kościół z lat 1878–1885, wzniesiony na miejscu świątyni drewnianej z 1521 r., kaplicę pogrzebową, dzwonnice, ogrodzenie z bramą oraz cmentarz przykościelny sięgający 1 poł. XVI w. Zespół pozostaje w dobrym stanie zachowania, wielokrotnie remontowany w latach 2009–2015.

Szczególne znaczenie w krajobrazie kulturowym gminy ma zespół kościoła ewangelicko-reformowanego w Żychlinie - jedno z najważniejszych świadectw obecności wyznania reformowanego w Wielkopolsce. Obejmuje on kościół z lat 1821–1822, drewnianą dzwonnice z 1788 r., pastorówkę z ok. 1816 r., mauzoleum Bronikowskich z 1840 r. oraz cmentarz z ok. 1811 r. wraz z ogrodzeniem i bramą z 1854 r. W bezpośrednim sąsiedztwie kościoła w latach 1985–1991 utworzono lapidarium gromadzące nagrobki i płyty epitafijne przeniesione ze zlikwidowanych cmentarzy reformowanych z terenu całego kraju.

Zespoły rezydencjonalno-parkowe i folwarczne reprezentują trzy założenia. W Żychlinie zachował się zespół pałacowo-folwarczny z pałacem z 1820 r., pełniącym obecnie funkcję szkoły, bramą, parkiem oraz spichlerzem z ok. 1830 r. W Ruminie znajduje się zespół dworski z dworem wzniesionym w poł. XIX w. i nadbudowanym w 1908 r. oraz pozostałościami parku; folwark w Ruminie sięga 2 poł. XVIII w., a w latach 1840–1855 należał do braci Apolinarego i Alfreda de Schoupe, z których drugi był znanym polskim malarzem pejzażystą. W Posoce zachował się murowany dom przy ul. Rzgowskiej 14 z pocz. XX w., nakryty dachem naczółkowym, z centralnie umieszczoną loggią, w którym urządzono stałą ekspozycję muzealną sztuki ludowej.

Uzupełnieniem zasobu są obiekty związane z dawną gospodarką wiejską i przetwórstwem, w szczególności zespół młyna w Niklasie z młynem z 1942 r. i domem młynarza z 1936 r., a także zabudowa folwarczna w Żychlinie obejmująca stajnię z wozownią i stodołę. Istotną kategorię stanowią zabytkowe cmentarze - rzymskokatolickie w Starym Mieście i Liścu Wielkim, cmentarz choleryczny z 1852 r. przy ul. Topolowej w Starym Mieście oraz cmentarz ewangelicko-augsburski w Żdżarach, będące świadectwem historycznego zróżnicowania wyznaniowego regionu. Charakterystycznym elementem krajobrazu wsi są kapliczki przydrożne z 1. poł. XX w. w Kazimierowie, Lisiu Małym, Liścu Wielkim i Ruminie oraz zachowana drewniana i murowana zabudowa mieszkalna z przełomu XIX i XX w.

Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków

Tabela 13. Zabytki nieruchomości wpisane do rejestru zabytków

Miejscowość	Obiekt	Numer rejestru	Data wpisu
Stare Miasto	kościół par. pw. śś. Piotra i Pawła, mur., XII/XIII w., rozbud. XV/XVI w. i 1903–1907 r.	76/64/A	05.02.1965
Stare Miasto	cmentarz rzymskokatolicki, ul. Topolowa/Różana, k. XVIII w.	492/233/A	16.11.1993
Stare Miasto	cmentarz choleryczny, ul. Topolowa, 1852 r.	493/234/A	16.11.1993

Miejscowość	Obiekt	Numer rejestru	Data wpisu
Żychlin	zespół kościoła ewangelicko-reformowanego - kościół (1821–1822), dzwonnica (1788)	142/737/A	13.09.1969
Żychlin	zespół kościoła ewangelicko-reformowanego - pastorówka, mauzoleum, cmentarz, ogrodzenie	452/193/A	17.10.1990
Żychlin	zespół pałacowo-folwarczny - pałac (1820), brama, park	439/181/A	05.04.1990
Żychlin	spichlerz, mur., ok. 1830 r.	163/1030/A	12.03.1970
Lisiec Wielki	zespół kościoła par. pw. św. Jana Chrzciciela - kościół, kaplica pogrzebowa, dzwonnica, ogrodzenie, cmentarz przykościelny	226/Wlkp/A	27.04.2005
Rumin	zespół dworski - dwór nr 4 (poł. XIX w.), pozostałości parku	841/Wlkp/A	13.06.2011
Posoka	zespół zagrody, ul. Rzgowska 14 - dom i park	534/275/A	09.11.1998

Gminna ewidencja zabytków

Gminna ewidencja zabytków obejmuje obiekty położone w ośmiu miejscowościach. Poza obiektami wpisanymi do rejestru zabytków ujęto w niej zespoły cmentarne, kapliczki, obiekty techniczne oraz zabudowę mieszkalną o wartościach zabytkowych.

Tabela 14. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
1	Kazimierów	kapliczka, mur.	1922 r.
2	Kazimierów	kapliczka, mur.	1955 r.
3	Kazimierów	dom nr 5, drew.	XIX/XX w.
4	Kazimierów	dom nr 6, drew.	XIX/XX w.
5	Lisiec Mały	kapliczka, mur.	1907 r.
6	Lisiec Wielki	zespół kościoła par. pw. św. Jana Chrzciciela - kościół, kaplica pogrzebowa, dzwonnica, ogrodzenie, cmentarz przykościelny, plebania	XVI–XIX w.
7	Lisiec Wielki	zespół cmentarza rzymskokatolickiego, ul. Konińska - cmentarz, ogrodzenie	pocz. XIX w. / 1 ćw. XX w.
8	Lisiec Wielki	kapliczka, ul. Długa/Makowa, kam.-żel.	1900 r.
9	Lisiec Wielki	dom, ul. Makowa 54, drew.	XIX w.
10	Lisiec Wielki	dom, ul. Rubinowa 3, mur.	l. 20. XX w.
11	Niklas	zespół młyna nr 1 - młyn, dom młynarza	1936–1942 r.
12	Posoka	dom, ul. Rzgowska 15, mur.	pocz. XX w.
13	Posoka	zespół zagrody, ul. Rzgowska 14 - dom, stodoła, park	2 poł. XIX – pocz. XX w.
14	Rumin	kapliczka, mur.	1945 r.
15	Rumin	zespół dworski - dwór nr 4, pozostałości parku	poł. XIX w.
16	Stare Miasto	zespół kościoła pw. śś. Piotra i Pawła - kościół, ogrodzenie z bramą, plebania	XII/XIII w. – ok. 1910 r.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie
17	Stare Miasto	zespół cmentarza rzymskokatolickiego, ul. Rychwalska - cmentarz, ogrodzenie	k. XIX – pocz. XX w.
18	Stare Miasto	cmentarz rzymskokatolicki, ul. Topolowa/Różana	k. XVIII w.
19	Stare Miasto	cmentarz choleryczny, ul. Topolowa	1852 r.
20	Stare Miasto	dom, ul. Główna 4, mur.	1930 r.
21	Stare Miasto	dom, ul. Szkolna 7, glin.	1930 r.
22	Żdżary	cmentarz ewangelicko-augsburski	2 poł. XIX w.
23	Żdżary	dom nr 17, drew.	XIX/XX w.
24	Żychlin	zespół kościoła ewangelicko-reformowanego - kościół, dzwonnica, pastorałka, mauzoleum, cmentarz, ogrodzenie z bramą	1788–1854 r.
25	Żychlin	zespół pałacowo-folwarczny - pałac, brama, park, stajnia z wozownią, stodoła, spichlerz	XIX/XX w.

Źródło: Program opieki nad zabytkami gminy Stare Miasto na lata 2021–2024.

Według danych przestrzennych obiekty obszarowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków zajmują 3,97 ha, a obiekty wpisane do rejestru zabytków - 2,19 ha.

Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków

Na terenie gminy do rejestru zabytków ruchomych wpisano cztery zespoły. Wyposażenie i wystrój kościoła w Liścu Wielkim (nr 38/Wlkp/B, decyzja z 4.09.2002 r.) obejmuje 28 pozycji, w tym neogotyckie ołtarze, ambonę z końca XIX w., gotycką kropielnicę z XV w. oraz polichromię z 1908 r. autorstwa Aleksandra Przewalskiego. W miejscowości Posoka pod nr B-124/70 wpisano prywatną kolekcję 29 rzeźb o tematyce religijnej z przełomu XIX i XX w. Wystrój malarski romańskiego kościoła w Starym Mieście, autorstwa Eligiusza Niewiadomskiego, powstały po 1907 r., wpisano pod nr B-51/12; dekoracja stropu wypełniona jest motywami heraldycznymi, a ściany pokryte scenami figuralnymi z historii narodu polskiego.

Najliczniejszy zespół - 83 obiekty - wpisano pod nr 313/Wlkp/B na terenie zespołu kościelnego ewangelicko-reformowanego w Żychlinie. Obejmuje on osiem elementów wyposażenia kościoła, pięć obiektów z mauzoleum Bronikowskich, w tym renesansową płytę nagrobną z płaskorzeźbioną postacią rycerza w zbroi, 17 dziewiętnastowiecznych grobowców i nagrobków na cmentarzu oraz 53 nagrobki i płyty epitafijne zgromadzone w lapidarium, datowane od XVII w. do 1 poł. XX w. Na uwagę zasługuje zespół nagrobków czesko-braterskich w formie małych steli, niespotykanej na terenie Polski.

Zabytki archeologiczne

Na terenie gminy zewidencjonowano 323 stanowiska archeologiczne, rozpoznane w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski. Ich zasięgi obszarowe obejmują 288,86 ha. Chronologia stanowisk obejmuje okres od schyłku neolitu i wczesnej epoki brązu, poprzez kulturę przeworską i wczesne średniowiecze, aż po okres nowożytny; dominują ślady osadnicze i osady, rzadziej występują cmentarzyska.

Żadne ze stanowisk nie zostało wpisane do rejestru zabytków. Jedno stanowisko posiada własną formę krajobrazową - jest to dwór na kopcu zlokalizowany w południowo-zachodnim narożniku parku w Żychlinie (stanowisko 1, AZP 57-40/81), otoczony od zachodu i południa wodą. Badania wykopaliskowe odsłoniły fragment fundamentów budowli wzniesionej z kamieni łączonych na glinę, a materiał ceramiczny pozwolił datować obiekt na okres nowożytny.

Program opieki nad zabytkami wskazuje, że najlepiej zachowane są stanowiska położone na nieużytkach, terenach niezabudowanych i zalesionych, natomiast na obszarach zurbanizowanych - w

szczegółności w obrębie samej miejscowości Stare Miasto - nawarstwienia kulturowe uległy znacznemu zniszczeniu wskutek prac budowlanych prowadzonych w XIX i XX w. Jako główne zagrożenia wskazano inwestycje budowlane i drogowe, rozbudowę sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz eksploatację surowców naturalnych.

Na terenie gminy nie występują układy urbanistyczne ani ruralistyczne wpisane do rejestru zabytków. Nie utworzono parków kulturowych. Nie zidentyfikowano również dóbr kultury współczesnej.

Wnioski konserwatorskie do planu ogólnego

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Poznaniu - Delegatura w Koninie, pismem znak Ko.WN/WA.5150.2207.2.2024 z dnia 11 września 2024 r., przekazał wnioski do planu ogólnego gminy Stare Miasto. Jako podstawę wskazano art. 18 ust. 1–2, art. 19 ust. 1–3, art. 89 pkt 2 i art. 93 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz art. 13b pkt 3 lit. j i art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do pisma załączono wykaz zabytków nieruchomych oraz wykaz zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wraz z załącznikami graficznymi.

Wnioski odnoszą się w szczególności do: dostosowania strefy planistycznej do walorów zabytku i wykluczenia stref niezgodnych z jego pierwotnym przeznaczeniem, objęcia zabytkowych parków strefą zieleni i rekreacji, zachowania zespołów zabudowy folwarcznej jako elementów przestrzeni historycznej z możliwością wprowadzenia funkcji usługowej, utrzymania czynnych cmentarzy w dotychczasowej funkcji oraz pozostawienia terenów cmentarzy zamkniętych jako enklaw zieleni, a także ograniczenia lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć ekspozycję obiektów zabytkowych i osi widokowych, ze szczególnym uwzględnieniem elektrowni wiatrowych, farm fotowoltaicznych, stacji bazowych telefonii komórkowej, reklam wielkoformatowych oraz dominant wysokościowych.

Uwzględnienie wniosków w projekcie planu

W następstwie wniosków konserwatorskich w projekcie planu ogólnego dokonano korekty przebiegu granic czterech stref planistycznych.

Tabela 15. Zmiany stref planistycznych wprowadzone w następstwie wniosków konserwatorskich

Obiekt	Nr rejestru	Powierzchnia [ha]	Strefa przed zmianą	Strefa po zmianie
Pozostałości parku dworskiego w zespole dworu w Ruminie	841/Wlkp/A	0,3858	SJ / SO	SN - strefa zieleni i rekreacji
Cmentarz rzymskokatolicki przy ul. Topolowej/Różanej w Starym Mieście	492/233/A	0,4125	SJ	SC - strefa cmentarzy
Cmentarz choleryczny przy ul. Topolowej w Starym Mieście	493/234/A	0,1684	SJ	SC - strefa cmentarzy
Spichlerz folwarczny w zespole pałacowo-folwarcznym w Żychlinie	163/1030/A	0,0242	SP	SU - strefa usługowa

Objęcie pozostałości parku dworskiego w Ruminie strefą zieleni i rekreacji realizuje wniosek konserwatorski dotyczący zabytkowych parków. Przeniesienie obu cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków ze strefy mieszkaniowej do strefy cmentarzy zapewnia zachowanie ich dotychczasowej funkcji oraz - w przypadku nieczynnego cmentarza cholerycznego - utrzymanie terenu jako enklawy zieleni. Przypisanie spichlerza folwarcznego w Żychlinie do strefy usługowej zamiast gospodarczej odpowiada wnioskowi o wykluczenie stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem zabytku w obrębie zespołów

rezydencjonalnych, przy jednoczesnym dopuszczeniu funkcji usługowej w zespołach zabudowy folwarcznej.

W zakresie inwestycji mogących oddziaływać na ekspozycję obiektów zabytkowych należy wskazać, że dopuszczenie w profilu dodatkowym strefy otwartej terenów elektrowni słonecznej i elektrowni wiatrowej nie przesądza o możliwości ich lokalizacji w otoczeniu zabytków. Realizacja takich przedsięwzięć podlega przepisom odrębnym, w tym wymogowi uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków w zakresie oddziaływania na zabytki i ich otoczenie, a na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - szczegółowym ustaleniom uwzględniającym ochronę osi i powiązań widokowych.

Uwzględnienie dziedzictwa kulturowego w strukturze stref planistycznych

Po wprowadzeniu powyższych zmian dziedzictwo kulturowe zostało uwzględnione w planie ogólnym poprzez przypisanie terenów do stref odpowiadających charakterowi obiektów zabytkowych. Zespoły parkowe objęto strefą zieleni i rekreacji (SN), cmentarze wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków - strefą cmentarzy (SC), obiekty sakralne oraz pełniące funkcje usług publicznych, w tym pałac w Żychlinie użytkowany przez szkołę, a także spichlerz folwarczny - strefą usługową (SU). Stanowiska archeologiczne położone poza zabudową objęto strefą otwartą (SO), co ogranicza ryzyko naruszenia nawarstwień kulturowych.

Parametry kształtowania zabudowy przyjęte dla stref obejmujących otoczenie obiektów zabytkowych - w szczególności niska dopuszczalna wysokość zabudowy w strefach SN i SC, wynosząca 10 m, oraz wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - sprzyjają zachowaniu ekspozycji zabytków oraz ich kontekstu przestrzennego.

Ochrona konserwatorska obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków realizowana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, niezależnie od ustaleń planu ogólnego. Dotyczy to również obowiązku uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prace przy zabytkach wpisanych do rejestru oraz prowadzenia badań archeologicznych przy robotach ziemnych na obszarach występowania stanowisk archeologicznych.

6.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Stare Miasto nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

6.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Stare Miasto nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne. Na obszarze gminy nie przebiegają linie kolejowe - najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Koninie. Autostrada A2 oraz drogi krajowe nr 25 i nr 72 nie stanowią terenów zamkniętych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne.

6.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Stare Miasto nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska.

6.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Stare Miasto obszarami wymagającymi rekultywacji są tereny poeksploatacyjne związane z wydobywaniem kopalin w rejonie miejscowości Rumin. Kierunki rekultywacji terenów poeksploatacyjnych ustalane są w decyzjach właściwych organów i mogą obejmować kierunek wodny,

leśny, rolniczy lub rekreacyjny. Plan ogólny uwzględnia konieczność przeprowadzenia rekultywacji poprzez objęcie tych terenów strefą górnictwa (SG), której ustalenia nie przesądzą docelowego sposobu zagospodarowania po zakończeniu eksploatacji.

Poza terenami poeksploatacyjnymi na obszarze gminy nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji ani remediacji.

6.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Uchwałą Nr XXX/277/17 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 października 2017 r. przyjęto Program Rewitalizacji Gminy Stare Miasto na lata 2017–2023. W toku prac nad tym dokumentem wyznaczono obszar zdegradowany, obejmujący jednostki urbanistyczne: Barczygłów, Główiew, Karsy, Kazimierów, Krągola, Modła Królewska, Rumin, Stare Miasto, Trójka, Żdżary oraz Żychlin. Podstawą wyznaczenia była analiza współwystępowania negatywnych zjawisk społecznych oraz zjawisk w sferze gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej lub technicznej.

Program przyjęto na podstawie przepisów ustawy o samorządzie gminnym, a okres jego obowiązywania upłynął z końcem 2023 r. Na terenie gminy nie wyznaczono obszaru zdegradowanego ani obszaru rewitalizacji w trybie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

6.16. Obszary ciche w aglomeracji i obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Stare Miasto nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji ani obszarów cichych poza aglomeracją w rozumieniu ustawy - Prawo ochrony środowiska.

6.17. Grunty rolne klas I–III oraz grunty leśne

Struktura użytkowania gruntów na terenie gminy Stare Miasto wskazuje na dominację funkcji rolniczej. Użytki rolne obejmują 7 196,81 ha, tj. 73,6% powierzchni gminy, a lesistość wynosi 14,2%. Łącznie zespoły roślinne o charakterze zbliżonym do naturalnego - lasy, zadrzewienia, łąki i pastwiska - zajmują blisko 30% obszaru gminy, przy czym udział terenów leśnych i udział trwałych użytków zielonych są do siebie zbliżone.

Tabela 16. Struktura użytków gruntowych według ewidencji gruntów i budynków

Symbol	Rodzaj użytku	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
R	grunty orne	5 439,45	55,6
Ls	las	1 384,65	14,2
Ł	łąki trwałe	756,96	7,7
Ps	pastwiska trwałe	709,13	7,3
dr	drogi	390,68	4,0
B	tereny mieszkaniowe	255,41	2,6
Br	grunty rolne zabudowane	205,46	2,1
N	nieużytki	190,46	1,9
Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi	144,68	1,5
Bi	inne tereny zabudowane	112,08	1,1
Ba	tereny przemysłowe	62,57	0,6
W	grunty pod rowami	47,48	0,5
pozostałe	Bp, S, Lzr, Wsr, Tp, Tr, Bz, Ws, Lz, Ti	76,44	0,8
RAZEM		9 775,70	100,0

Jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Gmina Stare Miasto charakteryzuje się bardzo słabymi warunkami glebowymi. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej według klasyfikacji Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach wynosi dla gminy 44,9 punktu, przy średniej dla województwa wielkopolskiego 67,6 punktu i średniej krajowej 66,6 punktu. Oznacza to, że potencjał produkcyjny rolniczej przestrzeni gminy należy do najniższych w regionie.

Gminę cechuje wyraźna przewaga gleb słabych klas bonitacyjnych. Grunty klas V i VI obejmują łącznie 6 337,35 ha, co stanowi 79,3% powierzchni gruntów podlegających klasyfikacji.

Tabela 17. Powierzchnia gruntów według klas bonitacyjnych

Klasa	Powierzchnia [ha]	Klasa	Powierzchnia [ha]
III	12,32	IVb	638,56
IIIa	6,26	V	3 142,38
IIIb	32,86	VI	3 194,97
IV	467,42		
IVa	306,94	RAZEM	7 992,18

Na terenie gminy nie występują grunty rolne klas I i II. Grunty klas III, IIIa i IIIb obejmują łącznie 51,44 ha, co stanowi zaledwie 0,64% powierzchni gruntów sklasyfikowanych i ok. 0,5% powierzchni gminy.

Rozmieszczenie gleb o wyższej przydatności rolniczej

Najkorzystniej, z punktu widzenia użytkowania rolniczego, przedstawia się sytuacja na obszarach wysoczyznowej, przykrawędziowej części Rumina, w rejonie Barczygłowa i Główniewa oraz Karsów, Modły, Starego Miasta i Żychlina. Występują tam optymalnie uwilgotnione gleby bielcowe i brunatne, wytworzone głównie z piasków gliniastych lekkich zalegających na glinie. Niewielkie, izolowane powierzchnie gleb klas IIIa i IIIb zdarzają się jednak wyłącznie na gruntach Rumina, Starego Miasta oraz Żychlina. W pozostałych miejscowościach najlepsze gleby reprezentują klasy IVa i IVb.

W strukturze kompleksów glebowo-rolniczych gleby kompleksu pszenno-żytniego (4) zajmują zaledwie 1% powierzchni gruntów ornych, a żytniego dobrego (5) - 7,5%. Stanowią one naturalną bazę żywieniową gminy, tworząc względnie dobre warunki dla produkcji rolnej. Dominuje natomiast bardzo słaby, napiaskowy kompleks żytni (7), obejmujący 45% arealu gruntów ornych. W niektórych miejscowościach - Bicz, Kazimierów, znaczna część Krągoli oraz Zgoda - występują niemal wyłącznie duże, zwarte powierzchnie gleb tego kompleksu.

W dolinach cieków oraz w licznych lokalnych zagłębieniach bezodpływowych występują gleby hydrogeniczne, w przeważającej części kompleksu zbożowo-pastewnego słabego (9), o małej zdolności zatrzymywania wody, okresowo lub stale podmokłe, obecnie coraz częściej przesuszone. Największe ich powierzchnie występują na obszarze Barczygłowa, Krągoli, Liśca Małego i Modły, nieco mniejsze na gruntach Rumina i Żdżar. Łącznie zajmują niespełna 8% powierzchni gruntów ornych.

Trwałe użytki zielone wytworzone zostały głównie na podłożu piaszczystych mad oraz gleb murszowo-mineralnych, rzadziej czarnych ziem. Mimo że w przeważającej części są to użytki słabe, ich stosunkowo równomierne rozmieszczenie w dolinach Warty i Powy oraz w lokalnych obniżeniach terenowych, a także pełnione funkcje przyrodnicze i ekologiczne sprawiają, że tereny te zasługują na szczególną ochronę. Mała wartość produkcyjna większości gleb przy jednoczesnym znacznym udziale łąk i pastwisk sprzyja rozwojowi hodowli bydła oraz chowu drobiu.

Przy interpretacji powyższych danych należy mieć na uwadze, że dostępne mapy glebowo-rolnicze pochodzą w większości z lat sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX w. Stosowane od tego czasu zabiegi agrotechniczne, agrochemiczne i melioracyjne spowodowały zmiany właściwości gleb - rzeczywiste zasięgi gleb wyższych klas bonitacyjnych mogą być większe, natomiast gleb hydrogenicznych, wskutek ogólnego przesuszenia znacznej części terenu, mniejsze.

Uwzględnienie ochrony gruntów rolnych w planie ogólnym

Ograniczony zasób gleb wysokiej jakości oznacza, że ochrona gruntów rolnych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stanowi na obszarze gminy istotnego ograniczenia dla rozwoju przestrzennego. Nie zwalnia to jednak z obowiązku racjonalnego gospodarowania rolniczą przestrzenią produkcyjną - grunty klas III objęte zostały w przeważającej części strefą otwartą, a nowe strefy planistyczne nie obejmują gruntów tych klas w zakresie wymagającym uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Tereny trwałych użytków zielonych w dolinach Warty i Powy, ze względu na pełnione funkcje retencyjne i przyrodnicze, objęto w całości strefą otwartą.

Grunty leśne

Grunty leśne w rozumieniu ewidencji gruntów i budynków obejmują 1 385,12 ha, w tym lasy (Ls) 1 384,65 ha oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) 0,47 ha. Lasy państwowe administrowane są przez dwa nadleśnictwa: Konin, obejmujące większość obszaru gminy, oraz Grodziec, obejmujące skrajnie południową część gminy w rejonie Kazimierowa. Największe kompleksy leśne występują w północnej i wschodniej części gminy.

W strukturze siedliskowej lasów Nadleśnictwa Konin siedliska borowe zajmują nieco ponad jedną trzecią, a siedliska lasowe i olsy blisko dwie trzecie powierzchni leśnej. Przyjmując za kryterium warunki wilgotnościowe, prawie 87% powierzchni stanowią siedliska świeże i suche, a siedliska wilgotne i bagienne - około 13%. Gatunkiem dominującym jest sosna, której drzewostany zajmują ponad trzy czwarte powierzchni leśnej; domieszki stanowią gatunki liściaste, głównie dąb, grab i brzoza.

Do najważniejszych kompleksów leśnych należą: zróżnicowany siedliskowo kompleks w południowej części Rumina, drzewostan sosnowy porastający rozległe pole wydmowe na styku sołectw Stare Miasto i Barczygłów, zespół leśny w sołectwie Trójka na obrzeżach uroczyska Żurawina, kompleks na terasie wysokiej w północno-wschodniej części Żychlina z udziałem drzew ponadstuletnich oraz duży kompleks zajmujący zbocza Pagórków Żłotogórskich na północ od autostrady A2, o znacznym zróżnicowaniu wiekowym i gatunkowym drzewostanu, z udziałem dębu, buka, świerka, brzozy i olchy.

Wszystkie lasy Nadleśnictwa Konin położone na terenie gminy mają status lasów ochronnych grupy I - stref zieleni wysokiej w miastach i wokół miast, których zadaniem jest poprawa warunków bioklimatycznych oraz podnoszenie walorów krajobrazowych i rekreacyjnych. Lasy porastające pagórki morenowe i zabezpieczające ich zbocza, zbudowane z łatwo przepuszczalnych osadów piaszczysto-żwirowych, pełnią dodatkowo funkcję glebochronną, natomiast kompleksy Nadleśnictwa Grodziec zaliczone zostały do lasów wodochronnych.

W projekcie planu ogólnego około 1 330,43 ha lasów, tj. 96,1% ich powierzchni, objęto strefą otwartą (SO). Pozostałe fragmenty gruntów leśnych znajdują się w innych strefach planistycznych, wynikających w szczególności z istniejącego zagospodarowania oraz ustaleń dotychczasowych dokumentów planistycznych. Tereny leśne stanowią istotny element systemu przyrodniczego gminy, powiązany z korytarzem ekologicznym Doliny Warty, a ich ochronny status dodatkowo uzasadnia wykluczenie możliwości zabudowy.

Wnioski dla polityki przestrzennej

Zestawienie struktury gruntów rolnych i leśnych gminy Stare Miasto prowadzi do następujących wniosków:

- gmina posiada znaczny areał użytków rolnych, jednak ich jakość należy do najniższych w województwie - wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynosi 44,9 punktu wobec 67,6 dla województwa;
- dominacja gleb klas V i VI ogranicza intensywność produkcji rolnej i zwiększa znaczenie ekstensywnych form użytkowania oraz hodowli;
- gleby klas III występują wyłącznie punktowo, w rejonie Rumina, Starego Miasta i Żychlina, i nie stanowią bariery dla rozwoju przestrzennego, wymagają jednak zachowania w użytkowaniu rolniczym;
- trwałe użytki zielone w dolinach Warty i Powy pełnią funkcje retencyjne i przyrodnicze wykraczające poza ich wartość produkcyjną i wymagają szczególnej ochrony;
- lasy o statusie ochronnym wzmacniają funkcje środowiskowe i krajobrazowe gminy oraz stanowią element systemu przyrodniczego powiązanego z doliną Warty;
- słaba jakość gleb, przy jednoczesnym położeniu gminy w Konińskim Obszarze Funkcjonalnym, przemawia za kierowaniem rozwoju zabudowy na grunty o najniższej przydatności rolniczej, z zachowaniem terenów dolinnych i leśnych w strefie otwartej.

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

Na terenie gminy Stare Miasto nie zlokalizowano zakładów o zwiększonym ani o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy - Prawo ochrony środowiska. Ustalenia planu ogólnego nie wykluczają lokalizacji takich zakładów w strefie gospodarczej (SP), z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

6.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego

Na terenie gminy Stare Miasto nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego, w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej.

7. Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej

Struktura infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej gminy Stare Miasto odgrywa kluczową rolę w kształtowaniu ładu przestrzennego oraz zapewnieniu warunków funkcjonowania i rozwoju społeczno-gospodarczego. Rozmieszczenie infrastruktury wpływa bezpośrednio na dostępność usług publicznych, mobilność mieszkańców oraz atrakcyjność inwestycyjną poszczególnych części gminy.

Układ osadniczy gminy ma charakter wiejski, z wyraźnie wykształconym ośrodkiem centralnym - miejscowością Stare Miasto, pełniącą funkcję lokalnego centrum administracyjnego, usługowego i społecznego. Funkcje uzupełniające pełnią Żychlin i Lisiec Wielki, w których zlokalizowano placówki oświatowe i obiekty użyteczności publicznej. Na pozostałym obszarze infrastruktura ma charakter rozproszony i dostosowany do niższej intensywności zabudowy.

Rozmieszczenie infrastruktury pozostaje silnie powiązane z głównymi ciągami komunikacyjnymi - autostradą A2 oraz drogami krajowymi nr 25 i nr 72. Dokumenty strategiczne gminy oraz Aglomeracji Konińskiej wskazują na konieczność koncentracji rozwoju w obszarach dobrze skomunikowanych i wyposażonych w infrastrukturę, co znajduje odzwierciedlenie w kierunkach wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym.

Charakterystykę układu transportowego sporządzono na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k, według stanu aktualizacji z 2025 r. Analizy przestrzenne wykonano w układzie EPSG:2177, w granicach administracyjnych gminy.

7.1. Układ transportowy gminy Stare Miasto

Układ transportowy gminy Stare Miasto ma charakter hierarchiczny i opiera się na sieci dróg krajowych, powiatowych, gminnych i wewnętrznych, które zapewniają zarówno powiązania zewnętrzne, jak i obsługę komunikacyjną wewnątrz gminy. Łączna długość dróg zewidencjonowanych w bazie BDOT10k na obszarze gminy wynosi 456,95 km.

Tabela 18. Struktura sieci drogowej według kategorii zarządzania

Kategoria zarządzania	Liczba odcinków	Długość [km]	Udział [%]
krajowa	120	27,59	6,0
powiatowa	222	33,23	7,3
gminna	601	114,87	25,1
wewnętrzna	1 476	281,25	61,6
RAZEM	2 419	456,95	100,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k (stan 2025 r.).

Drogi krajowe i autostrada

Podstawowy element systemu stanowi autostrada A2, przebiegająca przez gminę w układzie wschód–zachód na odcinku o długości 9,26 km. Autostrada stanowi element międzynarodowej trasy E30 łączącej Berlin z Warszawą oraz element sieci bazowej transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T. Na terenie gminy zlokalizowane są dwa węzły autostradowe - Modła Królewska, łączący autostradę z drogą krajową nr 25, oraz Konin Wschód w rejonie Żdźzar, łączący ją z drogą krajową nr 72. Obecność dwóch węzłów autostradowych stanowi jedno z najistotniejszych uwarunkowań rozwojowych gminy i bezpośrednio przekłada się na jej potencjał inwestycyjny.

Drogę krajową nr 25, relacji Bobolice – Konin – Oleśnica, zewidencjonowano na odcinku 11,27 km. Przebiega ona południkowo przez centralną część gminy, w tym przez miejscowość Stare Miasto, i stanowi główną oś powiązań z Koninem. Droga krajowa nr 72, relacji Konin – Turek – Rawa Mazowiecka, zewidencjonowana została na odcinku 7,07 km i obsługuje wschodnią część gminy. Na terenie gminy Stare Miasto nie przebiegają drogi wojewódzkie.

Drogi powiatowe

Sieć dróg powiatowych o łącznej długości 33,23 km stanowi ogniwo pośrednie pomiędzy drogami wyższej kategorii a układem lokalnym, zapewniając powiązania pomiędzy miejscowościami gminy oraz z gminami sąsiednimi. Na obszarze gminy zewidencjonowano dziesięć dróg powiatowych.

Tabela 19. Drogi powiatowe na terenie gminy

Numer	Długość [km]	Numer	Długość [km]	Numer	Długość [km]
3250P	9,72	3252P	3,71	3238P	0,97
3240P	6,54	3235P	2,88	3242P	0,56
3096P	3,86	3236P	1,13	6079P	0,14
3251P	3,72			RAZEM	33,23

Drogi gminne i wewnętrzne

Sieć dróg gminnych o długości 114,87 km stanowi najbardziej rozbudowany element publicznego układu transportowego i pełni kluczową rolę w obsłudze ruchu lokalnego. Drogi gminne organizują układ komunikacyjny w obrębie miejscowości, zapewniają powiązania pomiędzy poszczególnymi wsiami oraz umożliwiają dostęp do gruntów rolnych i terenów produkcyjnych. Uzupełnieniem są drogi wewnętrzne o

łącznej długości 281,25 km, stanowiące blisko dwie trzecie całej sieci drogowej gminy - ich znaczny udział odzwierciedla rozproszony charakter zabudowy oraz intensywność obsługi terenów rolnych.

Klasy techniczne i nawierzchnie

W strukturze klas technicznych dominują drogi wewnętrzne (283,91 km) oraz drogi lokalne (138,90 km). Drogi główne ruchu przyspieszonego obejmują 11,25 km, drogi główne 7,07 km, drogi dojazdowe 6,55 km, a autostrada 9,26 km.

Tabela 20. Struktura nawierzchni dróg

Rodzaj nawierzchni	Długość [km]	Rodzaj nawierzchni	Długość [km]
grunt naturalny	235,60	kostka prefabrykowana	16,62
masa bitumiczna	170,48	żwir	6,76
tluczeń	25,96	pozostałe	1,54

Drogi o nawierzchni utwardzonej obejmują łącznie 221,36 km, co stanowi 48,4% całej sieci. Pozostałe 235,60 km to drogi o nawierzchni gruntowej, przy czym niemal w całości są to drogi wewnętrzne obsługujące tereny rolne. Strategia Rozwoju Gminy Stare Miasto wskazuje na konieczność kontynuowania prac modernizacyjnych nawierzchni drogowych, oceniając stan techniczny części dróg jako zły lub średni.

Obiekty inżynierskie i infrastruktura towarzysząca

Na terenie gminy zewidencjonowano 29 drogowych obiektów inżynierskich, w tym 14 wiaduktów, 13 mostów, jeden tunel oraz jedno przejście podziemne dla pieszych. Ich rozmieszczenie związane jest przede wszystkim z przebiegiem autostrady A2 oraz z przekroczeniami cieków wodnych, w szczególności rzeki Powy. Układ uzupełniają ciągi piesze o łącznej długości 13,33 km oraz wydzielone drogi dla rowerów o długości zaledwie 2,42 km. Na obszarze gminy funkcjonuje ponadto dziewięć stacji paliw, zlokalizowanych głównie w sąsiedztwie węzłów autostradowych i dróg krajowych.

Transport kolejowy i zbiorowy

Na terenie gminy Stare Miasto nie przebiegają linie kolejowe - w bazie BDOT10k nie zewidencjonowano na obszarze gminy żadnego odcinka torów. Najbliższa stacja kolejowa zlokalizowana jest w Koninie, w odległości ok. 8 km od siedziby gminy, na linii kolejowej nr 3 stanowiącej element sieci bazowej TEN-T.

Transport zbiorowy opiera się na przewozach autobusowych. Na terenie gminy zewidencjonowano 67 przystanków autobusowych, rozmieszczonych we wszystkich większych miejscowościach, w tym w Starym Mieście, Żychlinie, Modle Królewskiej, Liścu Małym, Lisiu Wielkim, Żdżarach, Krągoli i Ruminie. Gęstość sieci przystanków odzwierciedla przebieg głównych ciągów komunikacyjnych oraz rozmieszczenie zabudowy. Bliskość Konina zapewnia mieszkańcom dostęp do komunikacji podmiejskiej oraz do usług transportowych wyższego rzędu.

Ocena układu transportowego

Układ transportowy gminy należy ocenić jako korzystny w skali ponadlokalnej. Dostępność dwóch węzłów autostrady A2 oraz dwóch dróg krajowych stawia gminę w gronie jednostek o najlepszej dostępności transportowej w Aglomeracji Konińskiej, co Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej wskazuje jako jedno z najsilniejszych źródeł jej przewag konkurencyjnych. Słabą stroną układu pozostaje niski udział nawierzchni utwardzonych w sieci dróg lokalnych oraz marginalny udział infrastruktury rowerowej, co Strategia Rozwoju Gminy identyfikuje jako barierę dla realizacji polityki gospodarki niskoemisyjnej.

7.2. Infrastruktura społeczna i oświatowa

Gmina Stare Miasto dysponuje rozwiniętą i przestrzennie rozproszoną siecią infrastruktury społecznej i oświatowej. Jej układ wynika zarówno z wielowioskowej struktury osadniczej gminy, jak i z bezpośredniego sąsiedztwa Konina, pełniącego funkcję ośrodka ponadlokalnego zapewniającego dostęp do usług wyższego rzędu - szkolnictwa ponadpodstawowego i wyższego, specjalistycznej ochrony zdrowia, kultury oraz administracji.

Podstawowy poziom usług społecznych zapewniany jest jednak na terenie samej gminy. Największa koncentracja obiektów usług publicznych występuje w miejscowości Stare Miasto, pełniącej funkcję lokalnego centrum administracyjno-usługowego. Istotne ośrodki uzupełniające tworzą Żychlin i Lisiec Wielki, a znaczenie lokalne mają ponadto Modła Królewska, Żdźary, Barczygłów i Rumin. Rozmieszczenie infrastruktury oświatowej jest stosunkowo równomierne, co ogranicza konieczność koncentracji usług edukacyjnych w miejscowości gminnej i umożliwia obsługę poszczególnych części gminy przez placówki lokalne.

Wychowanie przedszkolne i opieka nad dziećmi do lat 3

Podstawowym elementem publicznej infrastruktury wychowania przedszkolnego jest Przedszkole Samorządowe w Starym Mieście przy ul. Kasztanowej 2, posiadające oddział zamiejscowy w Ruminie przy ul. Lawendowej 54. System uzupełniają oddziały przedszkolne działające przy szkołach podstawowych w poszczególnych częściach gminy. Takie rozwiązanie powoduje, że infrastruktura wychowania przedszkolnego nie jest skoncentrowana wyłącznie w Starym Mieście, lecz wykorzystuje istniejącą sieć szkół wiejskich, co jest korzystne z punktu widzenia dostępności przestrzennej usług, szczególnie dla mieszkańców miejscowości bardziej oddalonych.

Przedszkole Samorządowe pełni również funkcje specjalistyczne - prowadzone są w nim zajęcia logopedyczne, integracji sensorycznej, korekcyjno-kompensacyjne, zajęcia rozwijające kompetencje emocjonalno-społeczne oraz inne formy terapii.

Opiekę nad dziećmi do lat 3 zapewniają placówki niepubliczne. Diagnoza sporządzona na potrzeby Strategii Rozwoju Gminy Stare Miasto na lata 2023–2033 wykazała trzy takie placówki - dwa żłobki niepubliczne oraz klub dziecięcy - zlokalizowane w Starym Mieście, Głównowie i Żychlinie, dysponujące łącznie 66 miejscami. Rozmieszczenie placówek wskazuje na kształtowanie się zdecentralizowanego systemu opieki nad najmłodszymi dziećmi.

Szkolnictwo podstawowe

Na terenie gminy funkcjonuje sześć publicznych szkół podstawowych, rozmieszczonych w różnych częściach gminy.

Tabela 21. Publiczne szkoły podstawowe na terenie gminy

Lp.	Nazwa placówki	Adres
1	Szkoła Podstawowa im. gen. Józefa Bema	ul. Szkolna 11, Stare Miasto
2	Szkoła Podstawowa im. Bolesława Prusa	ul. Długa 1, Lisiec Wielki
3	Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich	ul. Słoneczna 5, Modła Królewska
4	Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II	ul. Parkowa 11, Żychlin
5	Szkoła Podstawowa im. Miry Stanisławskiej-Meysztowicz	ul. Borówkowa 4, Żdźary
6	Szkoła Podstawowa im. prof. Zbigniewa Religi	ul. Grodziecka 55, Barczygłów

Sieć placówek tworzy policentryczny układ przestrzenny. Największą szkołą jest Szkoła Podstawowa im. gen. Józefa Bema w Starym Mieście, do której uczęszczało 456 uczniów w 22 oddziałach; najmniejszą - Szkoła Podstawowa im. prof. Zbigniewa Religi w Barczygłowie z 49 uczniami w 5 oddziałach. Łącznie

w szkołach podstawowych kształciło się 1 107 dzieci przy średniej wielkości oddziału wynoszącej 13,8 ucznia. Pozostałe szkoły obsługują zachodnią, południową i wschodnią część gminy.

Układ ten należy uznać za istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Szkoły wiejskie pełnią bowiem funkcje szersze niż wyłącznie edukacyjne - towarzyszące im boiska, sale sportowe, place zabaw i tereny rekreacyjne stanowią elementy lokalnych centrów usługowych oraz miejsca integracji mieszkańców.

Znaczenie infrastruktury oświatowej znajduje odzwierciedlenie w strukturze wydatków gminy. W 2024 r. wydatki na szkoły podstawowe wyniosły ok. 23,47 mln zł, a na oddziały przedszkolne przy szkołach - ok. 1,24 mln zł.

Szkolnictwo ponadpodstawowe

Istotnym elementem infrastruktury edukacyjnej, wykraczającym poza zadania własne gminy, jest Zespół Szkół Ekonomiczno-Usługowych im. Fryderyka Chopina w Żychlinie, prowadzony przez Powiat Koniński. W ramach zespołu funkcjonuje publiczne pięcioletnie technikum kształcące w zawodach technika agrobiznesu, ekonomisty, hotelarstwa, leśnika, reklamy, spedytora oraz żywienia i usług gastronomicznych. Przy szkole działa internat.

Placówka ma znaczenie ponadgminne i wzmacnia pozycję Żychlina jako drugiego - obok Starego Miasta - ośrodka usług społecznych i edukacyjnych gminy. Obecność szkoły ponadpodstawowej wraz z internatem powoduje okresowy napływ użytkowników spoza gminy, co stanowi uwarunkowanie istotne dla kształtowania układu komunikacyjnego i zagospodarowania otoczenia placówki. Jednocześnie bezpośrednie sąsiedztwo Konina zapewnia mieszkańcom bardzo dobrą dostępność do szerokiej oferty szkolnictwa ponadpodstawowego poza granicami gminy.

Ochrona zdrowia

Dostęp do podstawowej opieki zdrowotnej zapewniają podmioty niepubliczne, w tym Niepubliczny Zakład Podstawowej Opieki Zdrowotnej „Medicus”, Gabinet Lekarza POZ Medyk Krucki i Wspólnicy, Przychodnia Specjalistyczna „Gemini” oraz All Medica - Innowacyjne Centrum Rehabilitacji. Najbliższe placówki opieki specjalistycznej i szpitalnej zlokalizowane są w Koninie. Strategia Rozwoju Gminy wskazuje deficyt placówek opieki specjalistycznej, w szczególności rehabilitacyjnej, jako jedno z kluczowych wyzwań, zwłaszcza w kontekście starzenia się społeczeństwa oraz struktury przyczyn korzystania z pomocy społecznej, wśród których dominują długotrwała choroba i niepełnosprawność.

Struktura przestrzenna usług społecznych

W strukturze przestrzennej infrastruktury społecznej gminy wyróżnić można kilka poziomów obsługi. Stare Miasto pełni funkcję głównego centrum gminnego - koncentrują się tu administracja samorządowa, największa szkoła podstawowa, przedszkole samorządowe, biblioteka, infrastruktura kultury i sportu oraz instytucje pomocy społecznej. Żychlin stanowi silny ośrodek uzupełniający, o którego znaczeniu decydują szkoła podstawowa, Zespół Szkół Ekonomiczno-Usługowych wraz z internatem oraz infrastruktura sportowo-rekreacyjna. Lisiec Wielki pełni funkcję lokalnego centrum obsługującego zachodnią część gminy, dysponując szkołą podstawową i filią biblioteki. Modła Królewska, Żdźary i Barczygłów tworzą uzupełniające centra lokalne oparte przede wszystkim na szkołach podstawowych i związanej z nimi infrastrukturze społecznej i rekreacyjnej. W Ruminie funkcjonuje oddział Przedszkola Samorządowego. Pozostałe miejscowości korzystają z infrastruktury zlokalizowanej w tych ośrodkach oraz z oferty usługowej Konina.

Uwarunkowania dla planowania przestrzennego

Rozmieszczenie infrastruktury społecznej i oświatowej należy ocenić jako korzystne. Charakterystyczną cechą gminy jest zachowanie kilku lokalnych ośrodków usługowych, dzięki czemu

dostęp do podstawowej edukacji i infrastruktury społecznej nie wymaga każdorazowego przemieszczania się do Starego Miasta lub Konina.

Z punktu widzenia planu ogólnego szczególnego znaczenia nabiera utrzymanie możliwości rozwoju istniejących zespołów usługowych w Starym Mieście, Żychlinie, Liścu Wielkim, Modle Królewskiej, Żdżarach i Barczygłowie. Uwzględnienia wymagają przy tym nie tylko istniejące budynki, ale również tereny niezbędne dla rozbudowy szkół i przedszkoli, infrastruktury sportowej, rekreacyjnej i parkingowej oraz terenów zieleni urządzonej.

Istotna jest relacja pomiędzy lokalizacją nowych terenów mieszkaniowych a istniejącą siecią usług publicznych. Koncentracja nowej zabudowy w zasięgu istniejących ośrodków usługowych pozwala efektywniej wykorzystać infrastrukturę oświatową i społeczną oraz ograniczać koszty związane z dowozem dzieci, rozbudową infrastruktury i tworzeniem nowych placówek. Jednocześnie należy uwzględnić zróżnicowane tendencje demograficzne - rozwój zabudowy mieszkaniowej w części gminy położonej w strefie oddziaływania Konina może powodować lokalny wzrost zapotrzebowania na miejsca w przedszkolach i szkołach, natomiast postępujące starzenie się ludności będzie zwiększać zapotrzebowanie na usługi zdrowotne, opiekuńcze, rehabilitacyjne i integracyjne.

Istniejąca struktura infrastruktury społecznej i oświatowej stanowi tym samym jeden z czynników przemawiających za koncentracją dalszego rozwoju osadniczego w obrębie i bezpośrednim sąsiedztwie miejscowości wyposażonych w podstawowe usługi, zamiast tworzenia nowych, izolowanych skupisk zabudowy. Znajduje to odzwierciedlenie w przyjętym w planie ogólnym sposobie delimitacji stref mieszkaniowych.

7.3. Infrastruktura kulturalna i sportowa

Infrastruktura kulturalna gminy Stare Miasto opiera się w znacznym stopniu na obiektach o charakterze lokalnym, zlokalizowanych w poszczególnych sołectwach. Istotną rolę pełnią świetlice wiejskie, funkcjonujące przy jednostkach Ochotniczej Straży Pożarnej w Barczygłowie, Krągoli, Modle Królewskiej, Ruminie i Liścu Wielkim. Obiekty te, poza funkcją ratowniczą jednostek, stanowią podstawowe miejsca spotkań i integracji mieszkańców oraz organizacji wydarzeń o charakterze kulturalnym.

Szczególne znaczenie w przestrzeni publicznej gminy ma zabytkowy park w Żychlinie wraz z zespołem pałacowo-folwarcznym, pełniący funkcje rekreacyjne i krajobrazowe, oraz zespół kościoła ewangelicko-reformowanego z lapidarium, stanowiący obiekt o znaczeniu ponadlokalnym.

Podstawową samorządową instytucją kultury jest Biblioteka Publiczna Gminy Stare Miasto im. prof. Joanny Papuzińskiej, zlokalizowana przy ul. Głównej 16 w Starym Mieście, wraz z filią w Liścu Wielkim. Ofertę kulturalną uzupełnia „Kino za Rogiem” przy ul. Kasztanowej 1a w Starym Mieście.

Infrastruktura sportowa i rekreacyjna powiązana jest przede wszystkim z placówkami oświatowymi oraz terenami ogólnodostępnymi w poszczególnych miejscowościach i obejmuje boiska, sale sportowe, place zabaw oraz urządzenia rekreacyjne, w tym kompleks Orlik w Starym Mieście.

Gmina rozwija nowe formy zagospodarowania przestrzeni publicznych. Realizowany projekt „Ogrody terapeutyczno-edukacyjne Gminy Stare Miasto jako forma adaptacji do zmian klimatu” obejmuje utworzenie ogrodów sensorycznych i deszczowych przy szkołach w Starym Mieście, Liścu Wielkim, Modle Królewskiej i Żdżarach, zagospodarowanie terenu placu zabaw w Żychlinie oraz działania przy kompleksie Orlik w Starym Mieście. Przedsięwzięcie to integruje funkcje edukacyjne, społeczne, rekreacyjne i środowiskowe w ramach istniejącej infrastruktury publicznej.

Działalność kulturalną i sportową prowadzą również stowarzyszenia, fundacje oraz kluby sportowe działające na terenie gminy, umożliwiające mieszkańcom rozwój zainteresowań oraz integrację.

Strategia Rozwoju Gminy Stare Miasto identyfikuje jednocześnie niedostatek zagospodarowanych miejsc wypoczynku w przestrzeni publicznej - ścieżek spacerowych i rowerowych, placów zabaw oraz miejsc rekreacji i kultury fizycznej. Wskazuje również na niewystarczającą estetykę przestrzeni publicznych w części miejscowości. Uwarunkowanie to ma bezpośrednie przełożenie na kierunki polityki przestrzennej i uzasadnia wyznaczenie w planie ogólnym stref zieleni i rekreacji (SN).

7.4. Wsparcie społeczne i organizacje lokalne

System wsparcia społecznego na terenie gminy opiera się na działalności Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej w Starym Mieście, realizującego zadania z zakresu pomocy osobom i rodzinom w trudnej sytuacji życiowej. Liczba beneficjentów pomocy społecznej wykazuje tendencję malejącą - z 352 rodzin i 912 osób do 341 rodzin i 872 osób. Najczęstszymi przyczynami korzystania z pomocy pozostają ubóstwo, długotrwała lub ciężka choroba, niepełnosprawność oraz bezrobocie.

Na terenie gminy funkcjonuje prywatny Dom Seniora „Tęczowa Dolina” w Starym Mieście, dysponujący ośmioma pokojami mieszkalnymi dla łącznie 20 osób.

Znaczącą funkcję społeczną pełni dwanaście jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, z których jednostki w Starym Mieście i Liścu Wielkim włączone zostały do Krajowego Systemu Ratowniczo-Gaśniczego. Poza działalnością ratowniczą stanowią one istotny element życia lokalnego w sołectwach, a ich siedziby pełnią jednocześnie funkcje obiektów kulturalnych.

Bezpieczeństwo publiczne zapewnia Komisariat Policji w Starym Mieście, obsługujący gminy Stare Miasto i Krzymów, zatrudniający 17 funkcjonariuszy.

Strategia Rozwoju Gminy wskazuje na potrzebę większego wsparcia organizacji pozarządowych oraz realizowanych przez nie zadań z zakresu integracji społecznej i międzypokoleniowej, wskazując niewystarczającą integrację mieszkańców poszczególnych sołectw jako barierę dla podejmowania wspólnych działań rozwojowych.

7.5. Infrastruktura techniczna

Gmina Stare Miasto dysponuje rozwiniętą siecią wodociągową, do której dostęp ma 92,6% mieszkańców. Znacznie niższy jest stopień skanalizowania - dostęp do sieci kanalizacyjnej posiada 36,8% mieszkańców. Dostęp do sieci gazowej ma 32,6% mieszkańców, a miejscowościami nią objętymi są Rumin, Posoka, Stare Miasto, Modła Królewska, Modła Księża, Główniew, Żychlin oraz częściowo Janowice.

Na terenie gminy wyznaczono dwie aglomeracje w rozumieniu przepisów ustawy - Prawo wodne. Aglomerację Stare Miasto ustanowiono uchwałą Nr XXXII/214/2020 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 30 grudnia 2020 r.; obejmuje ona miejscowości Stare Miasto, Modła Królewska, Modła Księża, Barczygłów, Lisiec Mały, Lisiec Wielki, Żdźary, Krągola, Krągola Pierwsza, Karsy i Żychlin, a jej równoważna liczba mieszkańców wynosi 8 923 RLM. Część miejscowości Rumin i Posoka wchodzi w skład Aglomeracji Sławsk. Oczyszczanie ścieków realizowane jest w oczyszczalni w Modle Królewskiej o przepustowości 1 400 m³/dobę, zlokalizowanej po południowej stronie autostrady A2. Mieszkańcy pozbawieni możliwości podłączenia do sieci gromadzą ścieki w zbiornikach bezodpływowych i przydomowych oczyszczalniach, dla których gmina prowadzi rejestr.

Sieć elektroenergetyczną tworzą linie o łącznej długości 99,37 km, w tym 4 odcinki linii wysokiego napięcia oraz 157 odcinków linii średniego napięcia. Gospodarka odpadami komunalnymi opiera się na systemie odbioru realizowanym przez podmiot wyłoniony w postępowaniu o udzielenie zamówienia publicznego oraz na Punkcie Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych zlokalizowanym w Żychlinie przy ul. Parkowej.

7.6. Uwzględnienie infrastruktury w planie ogólnym gminy

Rozmieszczenie infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej na terenie gminy Stare Miasto wskazuje na koncentrację funkcji usługowych w miejscowości Stare Miasto oraz uzupełniającą rolę Żychlina i Liśca Wielkiego. W mniejszych miejscowościach funkcje społeczne realizowane są głównie w oparciu o placówki oświatowe, świetlice wiejskie oraz obiekty Ochotniczych Straży Pożarnych.

Plan ogólny uwzględnia istniejący układ infrastruktury poprzez przypisanie terenów do odpowiednich stref planistycznych. Tereny dróg publicznych wraz z obiektami im towarzyszącymi objęto strefą komunikacyjną (SK) o łącznej powierzchni 206,39 ha, obejmującą autostradę A2 oraz drogi krajowe. Obiekty oświaty, ochrony zdrowia i administracji objęto strefami usługowymi (SU), obiekty infrastruktury technicznej - w tym oczyszczalnię ścieków i ujęcia wody - strefami infrastrukturalnymi (SI), natomiast tereny zieleni urządzonej i rekreacji strefami zieleni i rekreacji (SN).

Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy oraz stref mieszkaniowych nawiązuje do istniejącego układu osadniczego i infrastruktury technicznej, co odpowiada rekomendacji Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej dotyczącej wyznaczania terenów pod nową zabudowę w zasięgu sieci kanalizacji. Niski stopień skanalizowania gminy stanowi przy tym istotne uwarunkowanie - rozwój zabudowy powinien być skorelowany z rozbudową sieci kanalizacyjnej, w szczególności w granicach wyznaczonych aglomeracji.

Parametry zabudowy przyjęte dla strefy gospodarczej (SP) oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) uwzględniają dostępność węzłów autostrady A2 i umożliwiają realizację obiektów produkcyjnych, magazynowych i logistycznych, zgodnie z kierunkiem wskazanym w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego jako podstawa rozwoju funkcji gospodarczych obszaru.

Układ infrastruktury gminy ma charakter skoncentrowany, z wyraźnie wykształconym ośrodkiem głównym i ośrodkami uzupełniającymi, co stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania polityki przestrzennej oraz wyznaczania kierunków rozwoju gminy.

8. Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego oraz krajobrazy priorytetowe

W Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego, przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r., w rejonie gminy Stare Miasto wskazano dwie jednostki krajobrazowe zaliczone do krajobrazów priorytetowych. Obie należą do typu wód powierzchniowych, podtypu 1b - systemy wód płynących, o rzeźbie dolinnej, i związane są z doliną Warty:

- „Dolina Warty granica woj. – Konin” (kod 30-318.14-039), położona w mezoregionie Kotliny Kolskiej;
- „Dolina Warty Konin – Pyzdry” (kod 30-318.13-008), położona w mezoregionie Doliny Konińskiej.

Granica pomiędzy obiema jednostkami odzwierciedla przejście pomiędzy Doliną Konińską a Kotliną Kolską i przebiega w bezpośrednim sąsiedztwie granicy gminy. W granicach administracyjnych gminy Stare Miasto położony jest wyłącznie krajobraz „Dolina Warty Konin – Pyzdry”, obejmujący 487,93 ha, tj. około 5,0% powierzchni gminy. Jednostka „Dolina Warty granica woj. – Konin” przylega do granicy gminy od strony wschodniej i stanowi kontynuację systemu doliny Warty w tym kierunku, nie zajmując jednak istotnej powierzchni w jej granicach.

Charakterystyka krajobrazu priorytetowego

Krajobraz „Dolina Warty Konin – Pyzdry” obejmuje równoleżnikowy odcinek doliny Warty przebiegający przez Pradolinę Warszawsko-Berlińską. Jego charakterystycznymi elementami są szerokie i płaskie dno doliny, koryto Warty, starorzecza, terasy rzeczne i pradolinne oraz związane z doliną tereny

podmokłe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i niewielkie kompleksy leśne. W strukturze tego krajobrazu dominują tereny otwarte, w szczególności tereny podmokłe i zabagnione oraz użytkowane rolniczo łąki i pastwiska. Układ tych elementów tworzy rozległy krajobraz dolinny o wysokich walorach przyrodniczych, ekologicznych i widokowych. Występowanie tego krajobrazu na obszarze gminy wynika z jej położenia na południowym obrzeżu doliny Warty, w bezpośrednim sąsiedztwie Konina.

Z systemem doliny Warty funkcjonalnie i przestrzennie związana jest również dolina Powy - lewobrzeżnego dopływu Warty - pełniąca funkcję lokalnego powiązania ekologicznego pomiędzy południową częścią gminy a doliną Warty. W rejonie ujściowym Powy oraz w rejonie Rumina występują elementy charakterystyczne dla krajobrazu dolinnego: tereny podmokłe, użytki zielone, wody powierzchniowe i zadrzewienia. Powiązanie dolin obu rzek ma istotne znaczenie dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy.

Do najważniejszych wartości tego krajobrazu należy zaliczyć zachowanie naturalnych i półnaturalnych elementów doliny rzecznej, ciągłości ekologicznej, terenów zalewowych i podmokłych, starorzeczy, użytków zielonych oraz otwartego charakteru przestrzeni. Istotne znaczenie ma również ograniczanie fragmentacji doliny oraz powstawania nowych elementów zagospodarowania mogących stanowić dominanty przestrzenne lub zakłócać charakterystyczne relacje widokowe.

Rekomendacje i wnioski z audytu krajobrazowego

W Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego sformułowano dla krajobrazów priorytetowych rekomendacje i wnioski dotyczące ich ochrony i kształtowania. Na poziomie planowania lokalnego odnoszą się one w szczególności do kierunków zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów, ograniczania niekorzystnych zmian sposobu zagospodarowania, kształtowania parametrów nowej zabudowy, harmonizowania jej z istniejącym krajobrazem oraz ochrony walorów ekspozycji, osi i punktów widokowych.

W odniesieniu do doliny Warty szczególnego znaczenia nabiera zachowanie terenów otwartych i ograniczenie dalszej urbanizacji dna doliny. Sprzyja to jednocześnie ochronie funkcji przyrodniczych i hydrologicznych tego obszaru, zachowaniu ciągłości korytarza ekologicznego Warty oraz ograniczeniu fragmentacji charakterystycznego krajobrazu rzecznej.

Audyt krajobrazowy zawiera ponadto rekomendację rozszerzenia Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego na odcinek doliny Warty pomiędzy autostradą A2 a drogą krajową nr 25 w Koninie, obejmujący również tereny gminy Stare Miasto. Rekomendacja ta wiąże się z potrzebą zachowania pradolinowego krajobrazu doliny Warty wraz z charakterystyczną mozaiką siedlisk wodnych, podmokłych, łąkowych i zadrzewionych.

Należy podkreślić, że jest to wyłącznie rekomendacja zawarta w audycie krajobrazowym, a nie obowiązująca forma ochrony przyrody. Na terenie gminy Stare Miasto nie występuje obecnie żaden park krajobrazowy ani jego otulina, co wykazano w rozdziale 6.1. Ewentualne rozszerzenie granic Nadwarciańskiego Parku Krajobrazowego wymagałoby odrębnego postępowania prowadzonego w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Uwzględnienie krajobrazu priorytetowego w planie ogólnym

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wartości krajobrazowe oraz rekomendacje wynikające z audytu przede wszystkim poprzez ograniczenie możliwości rozwoju nowej zabudowy w obrębie krajobrazu priorytetowego. Rozkład stref planistycznych w jego granicach przedstawia tabela 22.

Tabela 22. Rozkład stref planistycznych w granicach krajobrazu priorytetowego

Symbol	Nazwa strefy	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
SO	strefa otwarta	469,50	96,22
SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	10,24	2,10
SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	5,96	1,22
SU	strefa usługowa	1,28	0,26
SN	strefa zieleni i rekreacji	0,96	0,20
RAZEM		487,93	100,00

Strefą otwartą objęto 96,2% powierzchni krajobrazu priorytetowego położonej w granicach gminy. Tak wysoki udział zapewnia zachowanie dominującego, niezabudowanego charakteru doliny Warty, ogranicza możliwość jej fragmentacji przez nowe tereny zurbanizowane oraz sprzyja utrzymaniu istniejących powiązań przyrodniczych, hydrologicznych i krajobrazowych.

Pozostałe fragmenty, obejmujące łącznie 18,43 ha, objęto strefami zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej oraz - w niewielkim zakresie - strefami usługową i zieleni. Wynika to przede wszystkim z istniejącego zagospodarowania, obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz obecności istniejących elementów infrastruktury. Przyjęty układ stref nie prowadzi zatem do tworzenia nowych, rozległych struktur osadniczych w obrębie doliny Warty.

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania należy uznać za zgodne z podstawowym kierunkiem ochrony wskazanym w audycie krajobrazowym. Koncentracja terenów przeznaczonych do intensywniejszego zagospodarowania poza doliną Warty oraz objęcie niemal całego obszaru krajobrazu priorytetowego strefą otwartą pozwalają zachować jego zasadnicze cechy: otwartość przestrzeni, czytelność formy dolinnej, ciągłość systemu przyrodniczego oraz ograniczony udział zabudowy.

9. Opracowanie ekofizjograficzne

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone dla obszaru gminy Stare Miasto stanowi kompleksową diagnozę środowiska przyrodniczego, identyfikującą elementy determinujące możliwości i ograniczenia zagospodarowania przestrzennego. Dokument obejmuje analizę rzeźby terenu, budowy geologicznej, surowców mineralnych, wód powierzchniowych i podziemnych, warunków glebowych, klimatu, szaty roślinnej i świata zwierzęcego, a także ocenę stanu środowiska, jego odporności na degradację, powiązań przyrodniczych z otoczeniem oraz istniejących i potencjalnych zagrożeń.

Położenie i powiązania przyrodnicze

Gmina Stare Miasto położona jest w granicach trzech mezoregionów fizycznogeograficznych, co czyni ją układem otwartym. Dolina Konińska charakteryzuje się dużym udziałem ekosystemów łąkowo-leśnych i wodnych. Równina Rychwalska to w większości wyniesione powierzchnie płaskich teras pradolinnych Warty, lokalnie zwymionych i zalesionych, położone na lewym brzegu Powy, gdzie przeważają tereny użytkowane rolniczo lub zabudowane. Wysoczyzna Turecka stanowi bardziej urozmaiconą i wyniesioną część gminy, obejmującą strefę wysokich teras pradolinnych na wschód od Powy oraz pagórkowatą strefę marginalną z kulminacjami kemów i wzgórz czołowo-morenowych.

Gmina położona jest w regionie wodnym Warty. Strefą koncentracji wód powierzchniowych i podziemnych jest w północnej części gminy rzeka Warta, a na terenach wysoczyznowych rzeka Pową. Północna część gminy odwadniana jest w kierunku północno-zachodnim i zachodnim, ku Warcie, natomiast wschodnie połacie terenu, położone w zlewni Powy, odwadniane są przez jej dopływy. Pod względem hydrogeologicznym istotne jest położenie obszaru w zasięgu górnokredowego, porowato-szczelinowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 „Turek – Konin – Koło”.

Diagnoza stanu środowiska

Podstawą gospodarki gminy pozostaje rolnictwo ukierunkowane na produkcję roślinną, w szczególności uprawy zbożowe - Aglomeracja Konińska jest największym producentem żyta w Wielkopolsce. Znaczny areał łąk w dolinie Warty sprzyja łakarstwu połączonemu z hodowlą bydła mlecznego i produkcją pasz. Jednocześnie w ostatnich latach nastąpił szybki przyrost przedsiębiorstw produkcyjnych i usługowych, czemu sprzyja położenie gminy w sąsiedztwie Konina oraz skrzyżowanie autostrady A2 z drogami krajowymi nr 25 i nr 72. Tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów skupione są na południowy zachód od węzła autostradowego Modła, natomiast tereny koncentracji działalności gospodarczej, głównie o charakterze logistycznym, w rejonie węzła Konin Wschód i drogi krajowej nr 72.

Odporność środowiska na degradację

Najwyższą odpornością na degradację i zdolnością do regeneracji charakteryzują się tereny łąkowe w dolinach rzek i w dużych obniżeniach terenowych. Są to miejsca najbardziej zróżnicowane gatunkowo, stanowiące istotną część systemu zasilania i wymiany wartości ekologicznych gminy, powiązane z obszarami cennymi przyrodniczo położonymi poza jej granicami.

Równie dużą odpornością cechują się obszary leśne, zwłaszcza zwarte i zróżnicowane gatunkowo kompleksy o charakterze węzłów ekologicznych, występujące w strefie Pagórków Złotogórskich. Lasy teras pradolinnych są natomiast mało zróżnicowane siedliskowo, z dużym udziałem monokultur sosnowych podatnych na działanie czynników chorobotwórczych i antropogenicznych. Opracowanie wskazuje na szczególne zagrożenie strefy ekotonowej - strefy kontaktu lasu z polami uprawnymi - wskazując, że tendencja do zabudowy śródleśnych polan i skraju lasu drastycznie ogranicza możliwość swobodnego przemieszczania się wielu gatunków flory i fauny.

Mniejszą odpornością charakteryzują się tereny przekształcone antropogenicznie, zabudowane lub zajęte przez uprawy polowe. W gminie położonej blisko Konina i dwóch węzłów autostrady A2, o słabych glebach napiaskowych i niskiej lesistości, obserwuje się postępującą defragmentację środowiska.

Warunki glebowe i zagrożenia

Gleby gminy charakteryzują się małą lub średnią przydatnością rolniczą. Ogólny wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej według klasyfikacji Instytutu Uprawy Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach wynosi 44,9 punktu przy średniej wojewódzkiej 67,6 punktu. Wśród zagrożeń dla środowiska glebowego opracowanie wymienia degradację gleb w wyniku niekontrolowanej urbanizacji, w tym rozlewania się zabudowy, oraz wzrost częstotliwości i intensywności susz rolniczych.

Opracowanie wskazuje na systematyczny wzrost temperatury powietrza, zmiany struktury opadów polegające na ich gwałtowniejszym i krótkotrwałym charakterze przy zanikaniu opadów niskich oraz rosnącą częstotliwość suszy. Uwarunkowania te mają bezpośrednie przełożenie na kształtowanie polityki przestrzennej, w szczególności na potrzebę utrzymania zdolności infiltracyjnej gruntów oraz wzmacniania retencji krajobrazowej.

Znaczenie ustaleń ekofizjograficznych dla planu ogólnego

Wnioski opracowania ekofizjograficznego stanowią podstawę kształtowania kierunków rozwoju przestrzennego gminy i znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach planu ogólnego w następującym zakresie:

- tereny łąkowe w dolinach Warty i Powy, wskazane jako najbardziej odporne i najcenniejsze przyrodniczo, objęto w całości strefą otwartą (SO);
- kompleksy leśne, w tym lasy ochronne, objęto w przeważającej części (96,1%) strefą otwartą, co wyklucza możliwość zabudowy śródleśnych polan i skraju lasu, wskazanej w opracowaniu jako istotne zagrożenie dla ciągłości ekologicznej;

- wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej przyjęty dla stref zabudowy mieszkaniowej odpowiada na zidentyfikowane zagrożenie suszą oraz potrzebę utrzymania infiltracji na terenach zabudowy rozproszonej;
- przeciwdziałanie defragmentacji środowiska zrealizowano poprzez punktową delimitację stref mieszkaniowych oraz całkowite wyłączenie stref otwartych z obszaru uzupełnienia zabudowy;
- rozmieszczenie stref gospodarczych nawiązuje do wskazanej w opracowaniu koncentracji działalności produkcyjnej i logistycznej w rejonie węzłów autostradowych, co ogranicza presję inwestycyjną na pozostałe części gminy;
- ochrona zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 znalazła odzwierciedlenie w przypisaniu terenów dolinnych i rolniczych do strefy otwartej.

10. Powiązania z dokumentami wyższego rzędu

Plan ogólny gminy Stare Miasto sporządzono z zapewnieniem spójności z dokumentami krajowymi, wojewódzkimi, ponadlokalnymi oraz gminnymi, które określają strategiczne kierunki rozwoju przestrzennego, społecznego i gospodarczego. Uwzględniono zarówno dokumenty planistyczne, jak i sektorowe, odnoszące się do zagadnień środowiskowych, wodnych, transportowych, energetycznych i społecznych.

Powiązania te mają na celu zapewnienie zgodności kierunków rozwoju gminy z polityką przestrzenną państwa, województwa i Aglomeracji Konińskiej, a także umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego oraz działań rozwojowych o znaczeniu ponadlokalnym.

Tabela 23. Powiązania planu ogólnego gminy Stare Miasto z dokumentami wyższego rzędu

Dokument	Zakres powiązania	Uwarunkowania dla gminy Stare Miasto
Krajowa Polityka Miejska 2030	Wzmacnianie ośrodków lokalnych, przeciwdziałanie niekontrolowanej suburbanizacji, dostępność usług	Wzmacnianie roli Starego Miasta jako lokalnego ośrodka usługowego; ograniczanie rozpraszania zabudowy w strefie oddziaływania Konina
Polityka Energetyczna Polski do 2040 r.	Rozwój OZE, transformacja energetyczna	Dopuszczenie w profilu dodatkowym strefy otwartej terenów elektrowni słonecznej i wiatrowej; rozwój energetyki rozproszonej
Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do roku 2030 (uchwała Nr XVI/287/20 Sejmiku z 27.01.2020 r.)	System osadniczy, obszary strategicznej interwencji	Przynależność gminy do Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego jako obszaru strategicznej interwencji
Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	Kierunki rozwoju regionalnego, ład przestrzenny, ochrona środowiska	Kierowanie rozwoju zabudowy do obszarów w sąsiedztwie miasta subregionalnego, ośrodków gminnych oraz węzłów drogowych; ograniczanie zabudowy na terenach leśnych i otwartych terenach rolnych
Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku z 27.03.2023 r.)	Krajobrazy priorytetowe, rekomendacje ochronne	Ochrona krajobrazu priorytetowego doliny Warty; zachowanie terenów otwartych dna doliny
Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej 2030 (uchwała Nr 3/2026 Rady Aglomeracji Konińskiej z 24.03.2026 r.)	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej, ustalenia i rekomendacje polityki przestrzennej	Funkcja subcentrum Aglomeracji; przeciwdziałanie niekontrolowanej suburbanizacji; pierwszeństwo terenów zurbanizowanych i luk w zabudowie; zielony pierścień wokół Konina

Dokument	Zakres powiązania	Uwarunkowania dla gminy Stare Miasto
Strategia Rozwoju Gminy Stare Miasto na lata 2023–2033 (uchwała Nr LXXIX/554/2024 Rady Gminy z 28.03.2024 r.)	Model struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, cele polityki przestrzennej	Koncentracja zainwestowania w istniejących jednostkach osadniczych; zapobieganie wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras; przygotowanie oferty terenów inwestycyjnych
Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry	Ochrona jednolitych części wód, cele środowiskowe	Ochrona zasobów GZWP nr 151; ochrona jakości wód Warty, Powy i ich dopływów
Plany zarządzania ryzykiem powodziowym (rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 2022 r.)	Zarządzanie ryzykiem powodziowym	Objęcie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefą otwartą; ograniczenie zabudowy w dolinie Warty i Powy
Plan przeciwdziałania skutkom suszy (Dz. U. z 2021 r. poz. 1615)	Przeciwdziałanie skutkom suszy, retencja	Wysokie wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej; zachowanie terenów zmeliorowanych i użytków zielonych w strefie otwartej
Program ochrony środowiska województwa wielkopolskiego	Ochrona powietrza, wód, gleb i przyrody	Ochrona gruntów rolnych i leśnych; zachowanie ciągłości korytarza ekologicznego Doliny Warty
Program opieki nad zabytkami gminy Stare Miasto	Ochrona dziedzictwa kulturowego	Uwzględnienie obiektów rejestrowych, gminnej ewidencji zabytków i stanowisk archeologicznych w strukturze stref planistycznych
Dokumenty branżowe (transport, energetyka, gospodarka wodno-ściekowa)	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	Uwzględnienie autostrady A2 i dróg krajowych nr 25 i nr 72; rozwój sieci kanalizacyjnej w granicach aglomeracji ściekowych

Plan ogólny gminy Stare Miasto pozostaje w zgodności z dokumentami wyższego rzędu, respektując kierunki rozwoju przestrzennego województwa i Aglomeracji Konińskiej oraz priorytety polityki klimatycznej, środowiskowej, wodnej i energetycznej. Dokument wzmacnia funkcję Starego Miasta jako subcentrum Aglomeracji Konińskiej, uwzględniając jednocześnie rolniczo-otwarty charakter przeważającej części gminy oraz zapewniając ochronę zasobów środowiskowych - w tym doliny Warty, gruntów leśnych, zasobów wód podziemnych i korytarzy ekologicznych.

11. Podsumowanie i uzasadnienie całości

Plan ogólny gminy Stare Miasto został opracowany w oparciu o kompleksową analizę uwarunkowań środowiskowych, przestrzennych, demograficznych, gospodarczych oraz funkcjonalnych. Przeprowadzone analizy umożliwiły określenie rzeczywistych potrzeb rozwojowych gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu konieczności ochrony jej zasobów przyrodniczych, rolniczych i kulturowych.

Struktura przestrzenna gminy ma charakter otwarty, z dominacją funkcji rolniczej. Użytki rolne obejmują 73,6% powierzchni gminy, lesistość wynosi 14,2%, a strefa otwarta (SO) obejmuje 7 689,38 ha, tj. 78,7% obszaru gminy. Jednocześnie gmina stanowi część Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego i została zakwalifikowana w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej jako subcentrum - ośrodek uzupełniający Konin w zakresie usług, handlu i funkcji gospodarczych. To dwoiste uwarunkowanie - rolniczo-otwarty charakter przestrzeni przy jednoczesnej silnej presji urbanizacyjnej płynącej z rdzenia Aglomeracji - stanowi zasadniczą oś rozstrzygnięć przyjętych w planie.

Analiza demograficzna wykazała, że gmina charakteryzuje się najwyższą w Aglomeracji Konińskiej dynamiką wzrostu liczby ludności, będącą następstwem udokumentowanych migracji z miasta Konina. Potwierdza to również analiza rejestru decyzji o warunkach zabudowy, obejmująca 4 167 decyzji z lat 2009 oraz 2012–2026, z której wynika, że rocznie wydawano średnio 285 decyzji obejmujących 220 nowych

budynków mieszkalnych, a w latach 2021–2025 odpowiednio 352 i 303. Skala ruchu budowlanego stanowi niezależny od prognoz demograficznych pomiar rzeczywistego popytu inwestycyjnego.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obliczone zgodnie z § 3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, wynosi 4 889 osób. Suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, wynosi 5 561 osób i mieści się w przedziale wymaganym przez art. 13d ust. 2 ustawy. Bilans oparto na kolejności wynikającej z art. 13d ust. 1 - w pierwszej kolejności uwzględniono tereny niezabudowane w obowiązujących planach miejscowych oraz luki w istniejącej zabudowie, a dopiero w dalszej kolejności nowe strefy planistyczne.

Wyznaczone w planie ogólnym 2 046 stref planistycznych o łącznej powierzchni 9 776,57 ha, sklasyfikowanych w trzynastu typach, tworzy uporządkowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Jej cechą charakterystyczną jest punktowa delimitacja stref mieszkaniowych, ściśle nawiązująca do istniejących układów ruralistycznych - średnia powierzchnia strefy SJ wynosi 0,66 ha, a strefy SZ zaledwie 0,24 ha. Rozwiązanie to stanowi świadomy instrument ograniczania rozpraszania zabudowy i odpowiada rekomendacjom zawartym zarówno w Strategii Rozwoju Ponadlokalnego Aglomeracji Konińskiej, jak i w Strategii Rozwoju Gminy.

Obszar uzupełnienia zabudowy, obejmujący 1 330 obszarów o łącznej powierzchni 587,74 ha, wyznaczono zgodnie z § 1 ust. 1 rozporządzenia, bez wykorzystania dopuszczalnej rezerwy powierzchniowej wynoszącej 13,66 ha. Obszar ten nie obejmuje żadnego fragmentu strefy otwartej, co oznacza, że po wejściu planu w życie wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przestrzeni otwartej gminy nie będzie możliwe.

Uwarunkowania środowiskowe znalazły odzwierciedlenie w objęciu strefą otwartą przeważającej części obszarów chronionych: 89,5% powierzchni obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Warty, 88,3% Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, 76,0% Ostoi Nadwarciańskiej, 82,6% korytarza ekologicznego Doliny Warty oraz 96,2% krajobrazu priorytetowego. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią objęto strefą otwartą odpowiednio w 99,6% i 98,2% powierzchni, a tereny leśne - w 96,1%.

Dziedzictwo kulturowe gminy, obejmujące dziesięć obiektów wpisanych do rejestru zabytków, dwadzieścia pięć pozycji gminnej ewidencji zabytków, cztery zespoły zabytków ruchomych oraz 323 stanowiska archeologiczne, uwzględniono poprzez przypisanie terenów do odpowiednich stref planistycznych oraz przyjęcie parametrów zabudowy sprzyjających zachowaniu ekspozycji obiektów zabytkowych.

Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym wynikają z potrzeby pogodzenia interesów społecznych, gospodarczych i środowiskowych. Szczególny nacisk położono na:

- kierowanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej do istniejących jednostek osadniczych, w szczególności wyposażonych w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- wykorzystanie w pierwszej kolejności terenów objętych planami miejscowymi oraz luk w istniejącej zabudowie;
- ochronę terenów otwartych, gruntów leśnych i użytków zielonych w dolinach Warty i Powy;
- zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego oraz korytarza ekologicznego Doliny Warty;
- wykorzystanie potencjału gospodarczego wynikającego z położenia przy dwóch węzłach autostrady A2;
- ograniczenie rozpraszania zabudowy poprzez precyzyjną delimitację stref i obszaru uzupełnienia zabudowy.

Istotnym elementem oceny przyjętych rozwiązań jest ich porównanie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy. Analiza przeprowadzona w 2019 r. dla gmin Konińskiego Obszaru Funkcjonalnego wykazała, że powierzchnia terenów wskazywanych pod nową zabudowę w dokumentach planistycznych

gminy Stare Miasto przekraczała 280% istniejącego zainwestowania, co odpowiadało około 2 080 ha. Wobec tej wartości bilans przyjęty w planie ogólnym, obejmujący 185,36 ha terenów niezabudowanych w strefach mieszkaniowych, stanowi wielokrotne ograniczenie dotychczasowych zamierzeń rozwojowych. Plan ogólny nie zwiększa zatem skali urbanizacji, lecz sprowadza ją do poziomu odpowiadającego ustawowo obliczonemu zapotrzebowaniu.

Podsumowując, plan ogólny gminy Stare Miasto stanowi spójny i długofalowy dokument kształtujący politykę przestrzenną jednostki. Zapewnia równowagę pomiędzy rozwojem a ochroną zasobów, wskazuje racjonalne kierunki zagospodarowania oraz tworzy podstawy dla harmonijnego i zrównoważonego rozwoju gminy w warunkach silnej presji urbanizacyjnej wynikającej z sąsiedztwa Konina. Dokument odpowiada na aktualne potrzeby mieszkańców, a jednocześnie wyznacza stabilne ramy dla przyszłych procesów inwestycyjnych i planistycznych.