

PLAN OGÓLNY GMINY KOŁACZKOWO



UZASADNIENIE CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	Podstawy prawne	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy	3
1.3.	Podstawa formalna	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	5
2.3.	Formy ochrony przyrody	7
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	9
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	9
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	9
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	10
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	10
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	10
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	11
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	11
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	11
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	12
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	13
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	14
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.....	14
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej.....	14
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	14
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	14
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	14
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	15
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	15
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	15
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	15
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	15
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	15
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	16
2.22.1.	Infrastruktura społeczna	16
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	16
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	16
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	17
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	18
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze	18



PLAN OGÓLNY GMINY KOŁACZKOWO

2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	21
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	22
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	23
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	25
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	28
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	29
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	29
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	30
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	30
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	30
4.6.	Strefa gospodarcza (SP)	30
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	31
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	31
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	31
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	31
4.11.	Strefa górnictwa (SG)	32
4.12.	Strefa otwarta (SO)	32
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK)	32
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY	32
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	34



1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) podstawowym aktem planowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, jest plan ogólny gminy.

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym gminy Kołaczkowo określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Kołaczkowo podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- Strefa usługowa (SU),
- Strefa gospodarcza (SP),
- Strefa produkcji rolniczej (SR),
- Strefa infrastrukturalna (SI)
- Strefa zieleni i rekreacji (SN),
- Strefa cmentarzy (SC),
- Strefa górnictwa (SG),
- Strefa otwarta (SO),
- Strefa komunikacyjna (SK).

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

W myśl przepisów art. 13b ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w tym w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku



- węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13h wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego gminy Kołaczkowo zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach określonych w planie ogólnym;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego gminy Kołaczkowo stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego gminy Kołaczkowo sporządzony został na podstawie Uchwały Nr VI/38/2024 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 16 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Kołaczkowo.

Plan ogólny gminy Kołaczkowo sporządzony został w trybie określonym w art. 13i ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami).



2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

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

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami) obowiązek uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wejdzie w życie dnia 1 września 2026 r. Jednocześnie, zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zmianami), ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. W związku z powyższym brak jest podstaw prawnych dla uwzględniania polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy.

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., określa kierunki zagospodarowania przestrzennego regionu w zakresie:

- 1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (Kołaczkowo – ośrodek gminny, strefy niskiej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy wysokiej i średniej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych oraz strefy zielonych pierścieni przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony walorów przyrodniczego (Nadwarciański Park Krajobrazowy, Obszary Chronionego Krajobrazu: Pyzdrowski, Szwajcaria Żerkowska, Obszar Natura 2000 – obszary ptasie – Dolina Środkowej Warty PLB300002, Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe – Ostoja Nadwarciańska PLH300009, zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe i krajowe obszary węzłowe, regionalny korytarz ekologiczne doliny rzeki Wrześnica) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody płynące i stojące, ekosystemy zależne od wód – mokradła, strefy wododziałowe, główne zbiorniki wód podziemnych: GZWP nr 143 „Subzbiornik Inowrocław - Gniezno i nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”, obszary chronione według ustawy Prawo wodne – obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy



- z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8, pozostałe obszary produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9, łąki, złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne, surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono także występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 i 150 oraz udokumentowane złoża kopalin;
- 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (Główny obszar kulturotwórczy – Strategiczne Pasma Kulturowe – Szlak Piastowski, dobra kultury materialnej i niematerialnej – proponowany obiekt UNESCO, obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Szlak Piastowski, Wielka Pętla Wielkopolski, Wielkopolski System Szlaków Rowerowych) – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym obiektów zabytkowych;
 - 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej) – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
 - 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (autostrada A2, drogi wojewódzkie nr 441 i 442 – klasa techniczna G, droga wodna Warta, Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T: sieć bazowa TEN-T, Korytarz Morze Północne – Bałtyk) – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo dla istniejącej autostrady i dróg wojewódzkich wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).
 - 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (istniejąca linia elektroenergetyczna NN 400 kV, planowany gazociąg wysokiego ciśnienia o orientacyjnym przebiegu, sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne) – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI), natomiast dla przebiegu sieci infrastruktury technicznej w zasięgu stref ochronnych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
 - 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszary zagrożenia powodziowego: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, odcinek autostrady A2 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, istniejąca napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych, obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla bydła, trzody chlewnej i drobiu) – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo



uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; dla strefy produkcji rolniczej (SR) zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze gminy Kołaczkowo nie wskazuje lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar gminy Kołaczkowo położony jest częściowo w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009 i specjalnego obszaru ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009 położony jest we wschodniej części Wielkopolski i obejmuje fragment doliny środkowej Warty. Warta płynie tu równoleżnikowo w Pradolinie Warszawsko-Berlińskiej ukształtowanej w czasie ostatniego zlodowacenia. Terasa zalewowa Warty osiąga miejscami ponad 4 km szerokości i cechuje się dużą różnorodnością szaty roślinnej, tym samym tworząc dogodne siedliska dla wielu gatunków zwierząt, w szczególności ptaków. Współczesne dno doliny powstało przede wszystkim na skutek akumulacyjnej i erozyjnej działalności wód rzecznych (głównie Warty, a w mniejszym stopniu Prosnicy i Czarnej Strugi). Rzeźba terenu obfituje w różne formy fluwialne: wały przykorytowe, terasę zalewową z różnego typu starorzeczami, terasę wydmową oraz pagórki wydmore. Wody Warty cechują się reżimem roztopowo-deszczowym, ze specyficznym rytmem wezbrań i niżówek decydującym o warunkach środowiskowych całej doliny. Strefa zalewów nadal obejmuje większość terenów ostoi, tworząc okresowe rozlewiska do kilku tysięcy hektarów. Rozlewiska te powstają przede wszystkim wiosną, w okresie roztopów, a nieregularnie występują także latem. Pierwotnie zalewy takie kształtowały warunki przyrodnicze w całej dolinie. Obecnie są one modyfikowane dość wąskim obwałowaniem większej części doliny, a także funkcjonowaniem od lat 80. XX w. dużego zbiornika zaporowego Jezioro Szata. Szata roślinna jest bardzo urozmaicona; zachowała głównie półnaturalny i naturalny, dynamiczny charakter. Sporadycznie występują fragmenty ginących w skali Europy łągów wierzbowych *Salicetum albo-fragilis*, natomiast częste są, powiązane z nimi sukcesyjnie, fitocenozy wiklin nadrzecznych *Salicetum triandro-viminalis*. Na niedużych obszarach, przede wszystkim na obrzeżach doliny, zachowały się olsy porzeczkowe *Ribetum nigri-Alnetum* i towarzyszące im łągi jesionowo-olszowe *Fraxino-Alnetum*, a także nadrzeczne postaci łągów jesionowo-wiązowych *Ficario-Ulmetum campestris typicum* (obecnie spontanicznie rozszerzające swój lokalny zasięg). Od kilkuset lat największe przestrzenie zajmują wilgotne łąki i pastwiska (*Molinietalia*) oraz szuwały z klasy *Phragmitetea*, zwłaszcza *Glycerietum maxime* i *Caricetum gracilis*. W starorzeczach dobrze wykształcone są zbiorowiska roślin wodnych z klas *Lemnetea* i *Potametea*. Piaszczyste wydmy porośnięte są murawami z klasy *Koelerio-Corynephoretea* oraz drzewostanami sosnowymi. W zagłębieniach bezodpływowych w obrębie terasy wydmorej występują też interesujące torfowiska przejściowe. Na zdecydowanej większości obszaru dominuje ekstensywna gospodarka łąkowo-pastwiskowa (m.in. tradycyjny na tych terenach wypas stad gęsi) z udziałem leśnictwa. Pola uprawne koncentrują się w miejscach wyniesionych oraz na krawędzi doliny, gdzie rozwinęło się umiarkowane osadnictwo rolnicze. Niektóre fragmenty terenu, zwłaszcza w pasie przykorytowym Warty, w zasadzie podlegają jedynie procesom fluwialnym kształtującym roślinność naturalną.



Obszar obejmuje co najmniej 25 rodzaje siedlisk wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Są one wyjątkowo zróżnicowane (od bagiennej i torfowiskowej do suchych, wydmych), a część z nich, jak np. priorytetowe, śródlądowe łąki halofilne, cechują się bardzo dobrym stanem zachowania. Łąki te, z bogatymi populacjami ginących gatunków słonorośli (np. *Triglochin maritimum*) oraz krytycznie zagrożonego w Polsce storczyka błotnego *Orchis palustris*, są osobliwością w skali europejskiej. Stwierdzono tu także występowanie 12 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Bogata jest fauna płazów (stwierdzono tu 13 z 18 występujących w Polsce gatunków). Flora roślin naczyniowych liczy ponad 1000 gatunków, spośród których około 100 znajduje się na krajowej i/lub regionalnej czerwonej liście taksonów zagrożonych. Pozostałe grupy organizmów są słabiej rozpoznane, niemniej występują tu interesujące gatunki grzybów, mszaków, mięczaków, jętek, pijawek, nietoperzy i ryb. O dużej wartości przyrodniczej tego terenu decyduje stosunkowo niski poziom antropogenicznego przekształcenia, dominują tu bowiem ekosystemy o charakterze naturalnym i półnaturalnym. Ostatnio obserwuje się stopniową, spontaniczną regenerację cennych zbiorowisk leśnych, w tym łęgów wierzbowych i olszowo-jesionowych. Procesom tym sprzyja fakt, że z przyczyn naturalnych, znaczna część obszaru jest stosunkowo niekorzystna dla rozwoju intensywnych form gospodarowania (w tym masowej rekreacji). Należy podkreślić, że krajobraz Doliny środkowej Warty jest jednym z najlepiej zachowanych naturalnych i półnaturalnych krajobrazów typowej rzeki nizinnej. Międzynarodowe walory środowiskowe ostoi potwierdzone zostały przez uwzględnienie jej w programach CORINE biotopes i ECONET- Polska. Dolina środkowej Warty spełnia także kryteria obszarów ważnych z punktu widzenia ochrony biotopów podmokłych w ramach Konwencji Ramsarskiej. Obszar ma również duże znaczenie dla ochrony ptaków.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SG) do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

Specjalny obszar ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002

Obszar obejmuje dolinę Warty pomiędzy wsią Babin (koło Uniejowa) i Dębno nad Wartą (koło Nowego Miasta nad Wartą). Dolina ma szerokość od 500 m do ok. 5 km, wypełniona jest przez mady i piaski, a jedynie w bezodpływowych obniżeniach występują niewielkie powierzchnie płytkich torfów. Obszar doliny jest w zróżnicowanym stopniu przekształcony i odmiennie użytkowany. Zachodni fragment obszaru (na zachód od ujścia Prosnicy) zajmuje duży kompleks zalewowych, zbliżonych do naturalnych, starych łęgów jesionowo-wiązowych i grądów niskich. Znaczne ich fragmenty zachowały się w wyniku ochrony rezerwatowej. Na skutek wybudowania na Warcie zbiornika zaporowego Jezioro zmieniony został naturalny rytm hydrologiczny Warty, co pociągnęło za sobą różnorakie zmiany siedliskowe.

Obszar zawiera ostoję ptaszą o randze europejskiej E 36 (Dolina środkowej Warty). Występują co najmniej 42 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 18 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK). Obszar jest bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych, przede wszystkim w okresie lęgowym. W okresie lęgowym obszar zasiedla powyżej 10% (C6) krajowej populacji rybitwy białowłosej (PCK), powyżej 2% (C3 i C6) krajowych populacji następujących gatunków ptaków: cyranka, gęgawa, krwawodziób, płaskonos, rybitwa białoczelna (PCK), rybitwa białoskrzydła (PCK), rybitwa czarna, rycyk i co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: batalion (PCK), bąk (PCK), błotniak łąkowy, błotniak stawowy, dzięcioł średni, kropiatka, podróżniczek (PCK), brodziec piskliwy, cyraneczka, czajka, czapla siwa, dudek, dziwonia, krakwa, kulik wielki (PCK), sieweczka obrożna (PCK) i zausznik; stosunkowo wysoką liczebność (C7) osiągają: błotniak zbożowy (PCK), cyraneczka, derkacz, kszyszek, ortolan, ślepowron (PCK), zimorodek i świergotek polny; prawdopodobnie gnieździ się bardzo rzadki rożeniec (PCK); ponadto w liczebności powyżej 1% populacji krajowej występują dudek, dziwonia, pustułka i remiz, a w liczebności ok. 1% populacji krajowej – przepiórka. W okresie wędrówki jesiennej występuje czapla biała (do 23 osobników), świstun (do 1500 osobników), żuraw (do 250 osobników) i mieszane stada gęsi (do powyżej 5000 osobników).



Podczas wędrówki wiosennej tokujące bataliony spotyka się w liczbie do 1200 osobników.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SG) do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,

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

Na obszarze gminy Kołaczkowo, na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ponadto, w granicach gminy Kołaczkowo, wyznaczone zostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO). Dodatkowo, na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy infrastrukturalne (SI). W strefach planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ) konieczne będzie wprowadzenie linii zabudowy wyłączających możliwość realizacji nowej zabudowy w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie występują wały przeciwpowodziowe.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Kołaczkowo obszary gruntów zmeliorowanych obejmują większą część terenów rolniczych. Są to grunty, które zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych) w celu intensyfikacji produkcji rolniczej.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ale także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN).

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

Na obszarze gminy Kołaczkowo, zgodnie z Rejestrem terenów potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi i osuwisk na terenie powiatu wrzesińskiego, wyodrębniono osiem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi:

- 1) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009544 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);



- 2) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009545 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) i strefy usługowej (SU) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009546 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 4) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009547 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 5) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009548 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz fragment strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 6) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009549 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
- 7) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009550 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) oraz fragment strefy usługowej (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
- 8) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 009551 – w planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO).

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Kołaczkowo wyznaczone zostało 5 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Bieganowo, Gorazdowo, Kołaczkowo, Sokolniki i Wszembórz,

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu poszczególnych stref ochronnych ujęć wód podziemnych wyznaczono przede wszystkim strefy infrastrukturalne (SI), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy Kołaczkowo, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się sześć terenów i obszarów górniczych:

- „Spławie IIIA” (nr rej. 10-15/13/1249),
- „Spławie JG-2” (nr rej. 10-15/13/1238),
- „Spławie KS-IV” (nr rej. 10-15/13/1237),
- „Spławie KS-V” (nr rej. 10-15/8/615),
- „Spławie KS-VI” (nr rej. 10-15/12/1140),
- „Sokolniki” (nr rej. 10-15/12/1217),

W planie gminy Kołaczkowo w zasięgu terenów i obszarów górniczych wyznaczono strefy górnictwa (SG) i strefy otwarte (SO).



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

Na obszarze gminy Kołaczkowo, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się dwanaście udokumentowanych złóż kopalin:

- złoża surowców ilastych do produkcji kruszywa lekkiego „Grabowo-Kołaczkowo” (IK 1273),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie” (KN 1584),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie III” (KN 6347),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie JG” (KN 7377),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie JR-1” (KN 8481),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie JR” (KN 8596),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie KS III” (KN 9959),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie KS-IV” (KN 10944),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie JG-2” (KN 13414),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie KS-V” (KN 18514),
- złoża kruszywa naturalnego „Spławie KS-VI” (KN 19238),
- złoża kruszywa naturalnego „Sokolniki” (KN 19625).

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu wyznaczonych obszarów górniczych ustanowionych dla eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego wyznaczono strefy górnictwa (SG), natomiast w zasięgu pozostałych złóż wyznaczono strefy otwarte (SO).

Gmina Kołaczkowo położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” oraz nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Pierwsze grupy osadnicze w środkowej Wielkopolsce pojawiły się w mezolicie (8000 – 2500 lat p.n.e.). Ciągłość osadnictwa potwierdzają znaleziska z epoki brązu i żelaza. Osadnictwo znacznie rozwinęło się w okresie wczesnego średniowiecza. Tereny Równiny Wrzesińskiej i Wysoczyzny Gnieźnieńskiej w X w. stanowiły centrum państwa Polan. Rządząca Polanami dynastia Piastów wzniosła potężne grody w Gnieźnie, Gieczu, Ostrowie Lednickim, Poznaniu oraz Grzybowie.

Obszar dzisiejsze gminy Kołaczkowo w okresie piastowskim znajdował się na obszarze kasztelania biechowskiej a następnie powiatu pyzdrskiego. Okres średniowiecza to czas, w którym kształtowało się osadnictwo wiejskie. Zakładano wówczas nowe miejscowości. W źródłach historycznych pojawiły się już wtedy m.in. Wszembórz (1247 r.), Szamarzewo (1269 r.), Borzykowo (1272 r.), Sokolniki (1286 r.), Cieśle i Gałęzewice (1288 r.) czy Kołaczkowo (1310 r.). Obszar ten w średniowieczu i okresie nowożytnym należał do jednego z bardziej zasiedlonych obszarów Wielkopolski. Wioski wchodziły w skład dóbr królewskich (Grabowo Królewskie), biskupich (Szamarzewo, Gałęzewice), miasta Pyzdry (Borzykowo, Cieśle Wielkie i Małe) oraz rycerskich. Powstały na tym obszarze liczne parafie katolickie w Kołaczkowie, Bieganowie, Sokolnikach, Gałęzewie (ob. Gałęzewicach), Gorazdowie, Wszemborzu, Grabowie Królewskim i Zielińcu należące do diecezji poznańskiej (do 1925 r.). Gospodarczo i społecznie obszar ten związany był z powiatowym królewskim miastem Pyzdry. Związek ten zerwany został w 1817 r., kiedy to wytyczono granicę pomiędzy Wielkim Księstwem Poznańskim w zaborze pruskim



a Królestwem Polskim w zaborze rosyjskim. Granicę wytyczono na wschód od Sławie i Cieśli Wielkich i Małych, pomiędzy Borzykowem a Pyzdrami, na południe od Piasków Gorazdowskich, zaś wieś S(z)amarzewo granica podzieliła na dwie części. W Borzykowie ustanowiono przejście graniczne z komorą celną. Wtedy to obszar wszedł w skład powiatu ze stolicą we Wrześni i stał się jego rolniczym zapleczem. Oprócz rolnictwa miejscowa ludność zajmowała się przemysłem przez granicę. W 1898 r. uruchomiono Wrześnińską Kolej Powiatową na odcinku Września – Borzykowo. Kolej wąskotorową zwożono do Wrześni płody rolne (buraki do cukrowni), ale także wykorzystywano jako transport osobowy. Wpłynęło to pozytywnie na rozwój zwłaszcza Borzykowa oraz Kołaczkowa. Miejscowości te stały się centrami administracyjnymi dla tej okolicy. Pierwotnie siedziba wójtostwa znajdowała się w Grabowie Królewskim (1818-1835). Następnie obszar podzielony był pomiędzy obwody we Wrześni, Miłosławiu i Strzałkowie. W 1908 r. utworzono obwód z siedzibą w Kołaczkowie.

Mieszkańcy brali czynny udział w walkach niepodległościowych w okresie powstania listopadowego (dostarczanie żywności), powstania wielkopolskiego okresu Wiosny Ludów w 1848 r., powstania styczniowego (aprowizacja przez kordon graniczny). Dzieci szkół z okolicy w latach 1901-1907 wzięły udział w protestach szkolnych w obronie nauczania pacierza w języku ojczystym. W szczególny sposób mieszkańcy wzięli udział w powstaniu wielkopolskim 1918-1919. W grudniu 1918 r. powstała pod dowództwem Ignacego Wietrzyńskiego kompania Służby Straży i Bezpieczeństwa. 28 grudnia 1918 r. 50-osobowa kompania borzykowska pojechała koleją powiatową do Wrześni i włączyła się do dalszych walk prowadzonych na północy Wielkopolski.

W 1934 r. siedzibą gminy zostało Borzykowo. Natomiast ważnymi centrami społecznymi w tym okresie stały się szkoły wiejskie, gdzie odbywały się nie tylko nauka ale także miejscowe spotkania, obchodzono różne uroczystości. Ochotnicze Straże Pożarne powstały w 1928 r. w Borzykowie i w 1938 r. w Kołaczkowie. Znamienym w historii Kołaczkowa faktem było zakupienie w 1920 r. przez Władysława Reymonta resztówki w Kołaczkowie. Pisarz przebywał tutaj wiosną i latem. W Kołaczkowie odwiedzali go literaci, malarze i politycy. W latach 30 XX w. w ramach parcelacji majątków nastąpiło nowe osadnictwo. Do Kołaczkowa przybyli m.in. osadnicy z województwa krakowskiego (powstała wtedy ul. Krakowska). W czasie II wojny światowej dochodziło do eksterminacji Polaków. W Sokolnikach Niemcy dokonali mordu na 33 Polakach. Do miejscowości sprowadzono Niemców w krajów bałtyckich i Besarabii. W 1945 r. wszyscy Niemcy uciekli lub wyjechali z terenu gminy. Władzę przejęli przedstawiciele systemu komunistycznego, przeciwko któremu wystąpili żołnierze podziemia działający w organizacji „Zielony Trójkąt”. Nowa władza ludowa dokonała nacjonalizacji majątków ziemskich. W Borzykowie powstała gminna spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”. Część majątków przejęły Państwowe Gospodarstwa Rolne zorganizowane w 1964 r. w Kombinat PGR Bieganowo. W 1954 r. gmina Borzykowo została zlikwidowana, a w jej miejsce powstały mniejsze gromady: Kołaczkowo, Sokolniki, Wszembórz. W 1973 r. powołano gminę Kołaczkowo i w 1975 r. włączono ją do województwa poznańskiego. W 1990 r. przywrócono samorząd terytorialny. Od 1999 r. należy do powiatu wrześnińskiego i województwa wielkopolskiego.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Kołaczkowo zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

Bieganowo:

- 1) kościół par. pw. Świętego Krzyża (nr rej.: 951/A z 4.03.1970),
- 2) zespół pałacowy (nr rej.: 1064/Wlkp/A z 12.04.1973):
 - pałac,
 - park.

Borkowo:

- 3) zespół dworski (nr rej.: 2649/A z 15.07.1998):
 - dwór,



- park.

Gidowo:

- 4) zespół dworski (nr rej.: 962/A z 5.03.1970):
 - dwór,
 - oficyna I,
 - oficyna II (nie istnieje),
 - park.

Grabowo Królewskie:

- 5) zespół kościoła (nr rej.: 2644/A z 14.04.1998):
 - kościół pw. św. Jadwigi,
 - dzwonnica,
 - kaplica,
 - cmentarz przykościelny,
 - ogrodzenie z bramą.
- 6) zespół dworski:
 - dwór (nr rej.: 2645/A z 27.04.1998),
 - ogrodzenie z bramkami (nr rej.: 2645/A z 27.04.1998),
 - park (nr rej.: 1977/A z 11.12.1984).

Kołaczkowo:

- 7) kościół par. pw. św. św. Ap. Szymona i Judy (nr rej.: 424/A z 28.11.1968),
- 8) zespół pałacowy, 1 poł. XIX:
 - pałac (nr rej.: 2521/A z 7.10.1955),
 - park z aleją dojazdową (nr rej.: 1992/A z 1.02.1985),
 - budynek gospodarczy (nr rej.: 2520/A z 7.10.1955),
 - stajnia (nr rej.: 2520/A z 7.10.1955).

Sokolniki:

- 9) kościół par. pw. św. Jakuba Większego (nr rej.: 38/Wlkp/A z 25.09.2000),
- 10) cmentarz przykościelny (nr rej.: 38/Wlkp/A z 25.09.2000),
- 11) park (nr rej.: 1985/A z 19.12.1984).

Zieliniec:

- 12) kościół pw. św. Michała (nr rej.: 2500/A z 30.10.1953),
- 13) dzwonnica (nr rej.: 958/A z 5.03.1970),,
- 14) park dworski (nr rej.: 1797/A z 27.06.1980).

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Kołaczkowo zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym kapliczki, oraz parki i cmentarze.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne



z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) i strefy infrastrukturalne (SI), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze gminy Kołaczkowo zlokalizowane są 3 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- 1) Spławie – cmentarzysko ciałpalne (nr rej. 47/Wlkp./C z 08.12.1969),
- 2) Spławie – grodzisko (nr rej. 46/Wlkp./C z 08.12.1969).
- 3) Zielniec – cmentarzysko (nr rej. 48/Wlkp./C z 12.01.1976).

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN) oraz strefę otwartą (SO) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania.

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze gminy Kołaczkowo zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.

W części graficznej uzasadnienia wskazano lokalizację obiektów i obszarów zabytkowych oraz stanowisk archeologicznych w postaci obiektów przestrzennych pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych gminy Kołaczkowo nie wyznaczono terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu.

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.



2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach gminy Kołaczkowo nie wskazano obszarów wymagających remediacji lub rekultywacji.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

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

Na obszarze gminy Kołaczkowo, zgodnie z rejestrem Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Poznaniu, zlokalizowany jest jeden zakład o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej – MDS GAS Sp. z o.o., ul. Miłosławska 1a, 62-307 Borzykowo (nr identyfikacyjny: 3031387).

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

Na obszarze gminy Kołaczkowo występują użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne. W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu gruntów leśnych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze gminy Kołaczkowo nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.



Rozmieszczenie występujących na obszarze gminy uwarunkowań, o których mowa w art. 13b pkt 3 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zmianami), przedstawiono w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego gminy Kołaczkowo.

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

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Kołaczkowo zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w miejscowości gminnej. W pozostałych wsiach infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obszary zieleni publicznej oraz obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono istniejące szkoły podstawowe, poprzez wyznaczenie stref usługowych (SU), oraz istniejące i planowane obszary zieleni publicznej, w ramach stref zieleni i rekreacji (SN) lub stref otwartych (SO). Rozmieszczenie szkół podstawowych i obszarów zieleni publicznej na obszarze gminy nie uzasadnia potrzeby określania gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej w zakresie szkół podstawowych przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Gmina Kołaczkowo położona jest w sieci dróg krajowych stanowiących ważny element podstawowego układu komunikacyjnego kraju w układzie wschód – zachód. Przez północną część gminy przebiega autostrada A2 (Świecko – Poznań – Konin – Łódź – Warszawa – Terespol), łącząca Poznań z Warszawą. Dostęp do autostrady A2 zapewniają węzły „Września” i „Słupca”, zlokalizowane na terenie sąsiednich gmin.

Powiązania zewnętrzne o znaczeniu ponadlokalnym zapewnia droga wojewódzka nr 442 (Września – Pyzdry – Gizałki – Kalisz) oraz droga wojewódzka nr 441 (Miłosław – Borzykowo).

Podstawą powiązań gminy Kołaczkowo z sąsiednimi miejscowościami jest układ 17 dróg powiatowych.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenów drogi krajowej i dróg wojewódzkich. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej przedstawiono na mapie nr 1.

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Przez obszar gminy Kołaczkowo przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 2x400 kV relacji Kromolice – Pątnów, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach).



Na obszarze gminy Kołaczkowo brak jest głównego punktu zasilania. Źródłem zasilania terenów gminy w energię elektryczną jest Głównych Punktów Zasilania 110/15kV zlokalizowanych we Wrześni i w Pyzdrach. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmującą wszystkie miejscowości na terenie gminy Kołaczkowo.

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym gminy Kołaczkowo nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

W południowej części gminy, w granicach obrębu Splawie, znajduje się zlikwidowany odwiert gazu Komorze – 1

Gmina Kołaczkowo zaopatrywana jest w wodę z pięciu ujęć komunalnych wód: Bieganowo, Gorazdowo, Kołaczkowo, Sokolniki i Wszembórz. Ponadto na terenie gminy funkcjonują ujęcia użytkowane przez podmioty prywatne.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono przede wszystkim strefy infrastrukturalne (SI), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Kołaczkowo funkcjonuje jedna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana w Kołaczkowie przy ulicy Miłosławskiej. W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczano strefy otwarte (SO).

W granicach gminy Kołaczkowo znajduje się także 18 elektrowni wiatrowych, dla których w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczano strefy otwarte (SO).

Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej przedstawiono na mapie nr 1.

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

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr LI/1000/23 z dnia 27 marca 2023 r., obszar gminy Kołaczkowo położony jest w następujących typach krajobrazu:

Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach gminy Kołaczkowo

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
793	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
837	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIE BEZLEŚNE	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
841	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1b	Systemy wód płynących
1133	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
1158	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
1159	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
1160	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
2137	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIE BEZLEŚNE	2b	Z dominacją szuwarów i turzycowisk
2332	WIEJSKIE	6b	Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
2394	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego



W granicach gminy Kołaczkowo wyznaczono krajobraz priorytetowy „Dolina Warty Pyzdry-Rogalinek” (ID 841).

Dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Pyzdry-Rogalinek” (ID 841) określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo w granicach krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty Pyzdry-Rogalinek” (ID 841) wyznaczono strefę otwartą (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach gminy Kołaczkowo przedstawiono na mapie nr 2.

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

Zgodnie z Opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym na potrzeby projektu planu ogólnego gminy Kołaczkowo określono przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze, ocenę przydatności środowiska, polegającą na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru, a także uwarunkowania ekofizjograficzne.

2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze

Rzeźba terenu

Zróznicowana morfologia terenu predysponuje obszar do odmiennego zagospodarowania i użytkowania jego poszczególnych części. Spadki terenu z przedziału 0-12% umożliwiają wprowadzenie zabudowy. Przy większych kątach nachylenia powierzchni ziemi możliwości realizacji budynków są ograniczone i wymagają poniesienia dodatkowych nakładów finansowych. Przy spadkach terenu przekraczających 8% konieczne jest sytuowanie budynków równolegle do przebiegu poziomnic. Ma to szczególnie istotne znaczenie przy realizacji obiektów o większej powierzchni, w przypadku budynków jednorodzinnych ograniczenia te nie mają tak istotnego znaczenia.

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, rekreacyjnych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Jedynie w rejonie zboczy doliny rzeki Wrześnicy i krawędzi pradoliny Warty spadki przekraczają 10%, osiągając maksymalną wysokość względną rzędu 10-12 m. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z rzeźby terenu poprzez ograniczenie wyznaczania stref planistycznych umożliwiających rozwój nowej zabudowy na terenach o dużych kątach nachylenia powierzchni ziemi.



Budowa geologiczna

Wpływ budowy geologicznej na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz użytkowanie terenu jest w zasadzie niewielki. Podstawowym ograniczeniem dla zainwestowania jest występowanie złóż surowców mineralnych oraz warunki geotechniczne podłoża.

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują głównie osady czwartorzędowe, reprezentowane głównie przez glinę zwałową o dużej miąższości. Od Zielińca przez Poręby do Krzywej Góry ciągnie się wał ozowy, zbudowany z piasków i żwirów warstwowych. Na powierzchni gminy występują ponadto piaski akumulacji lodowcowej – piaski różnoziarniste z przewarstwieniami żwiru drobnego lub piasku ze żwirem, stanowiące pozostałości sandru. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwałowym, półwałowym i twardoplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienoisnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim w obrębie pradoliny Warty, doliny rzeki Wrześnicy i innych cieków wodnych oraz w lokalnych zagłębieniach terenu.

Wśród pozostałych ograniczeń geologiczno-gruntowych wskazać należy udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, które powinny zostać wyłączone z zainwestowania.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyznaczenie stref górnictwa (SG) w zasięgu wyznaczonych obszarów górniczych ustanowionych dla eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego oraz stref otwartych (SO w zasięgu pozostałych złóż).

Gleby

Pokrywą glebową na obszarze gminy Kołaczkowo należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dość dobrej jakości, należące do kompleksu glebowo-rolniczych żyniego dobrego i żyniego słabego. Grunty klas bonitacji II, IIIa i IIIb stanowią około 22% ogółu gruntów ornych.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Wody powierzchniowe

Ograniczenie dla zagospodarowania samych wód i ich otoczenia stanowi niestabilność podłoża oraz wysoki poziom zalegania wód gruntowych towarzyszące ciekom i zbiornikom wodnym. Poza pełnioną funkcją ekologiczną cieki i zbiorniki wód stanowią istotne utrudnienie dla realizacji technicznego uzbrojenia terenu oraz wytyczenia i realizacji szlaków komunikacyjnych.

Głównym zagrożeniem dla jakości wód w gminie są spływy obszarowe (zanieczyszczenia spłukiwane z terenów rolnych i leśnych oraz terenów tras komunikacyjnych drogowych) oraz odprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gruntu lub do cieków powierzchniowych na terenach nieuzbrojonych w sieć kanalizacyjną. Ładunek zanieczyszczeń wprowadzany do środowiska z tych źródeł zależy od szeregu czynników, m.in.: stopnia skanalizowania danego obszaru, poziomu kultury rolnej, stopnia zurbanizowania i intensywności ruchu komunikacyjnego danego obszaru.



Istotny wpływ na jakość wód gruntowych i powierzchniowych ma również rolnictwo. Źródłem zanieczyszczeń z rolnictwa są zarówno źródła obszarowe tj. spływy powierzchniowe, jak i źródła punktowe: niewłaściwie przechowywane nawozy mineralne i organiczne (obornik, gnojówka, gnojowica), pestycydy, odcieki kiszonkowe. Rolnictwo ma także wpływ na erozję glebową i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

Rozdzielenie oddziaływania źródeł obszarowych i punktowych na jakość wód nie jest możliwe. W tym aspekcie stan i jakość wód powierzchniowych może stanowić barierę ograniczającą rozwój większości funkcji (mieszkaniowej, rolniczej, przemysłowej). Ograniczeniom tym przeciwdziałać będzie poprawna eksploatacja oczyszczalni ścieków, likwidacja niekontrolowanych zrzutów zanieczyszczeń oraz wdrażanie w życie zasad Kodeksu dobrej praktyki rolniczej, w tym racjonalnego stosowania nawozów i środków ochrony roślin.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków wodnych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

Wody podziemne

Kluczowym ograniczeniem dla realizacji zabudowy jest głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych. Płytkie zaleganie wpływa na obniżenie parametrów geotechnicznych gruntów i utrudnia posadowienie obiektów budowlanych. Tego typu ograniczenia obejmują nieznaczną część powierzchni gminy, przede wszystkim w obrębie cieków i zbiorników wodnych (głębokość zalegania pierwszego poziomu wód podziemnych do 2 m p.p.t.). Płytkie zaleganie wód gruntowych ma miejsce również w obniżeniach terenowych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych (od 0,5 do 1,5 m p.p.t.). Bardziej korzystne warunki występują na obszarach wysoczyznowych (od 2 do 5 m p.p.t.).

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i zbiorników wodnych.

Klimat i stan sanitarny powietrza

Zarówno klimat jak i stan sanitarny powietrza na przedmiotowym obszarze nie stanowią bariery dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Zanieczyszczenia powietrza są związane głównie ze szlakami komunikacyjnymi, emisją zanieczyszczeń na skutek opalania kotłowni stałymi nośnikami energii jak węgiel, a także nielegalnym spalaniem odpadów i epizodycznym wypalaniem pól oraz poboczy dróg.

Zróznicowanie warunków klimatu lokalnego pozwala wyróżnić dwa charakterystyczne rejony gminy związane z zagłębieniami dolin rzecznych oraz obszarami wysoczyznowymi. Rejony zagłębień terenowych charakteryzujące się topoklimatem najchłodniejszym ze względu na płytkie zaleganie wody gruntowej i obniżanie się temperatury przez silniejsze parowanie oraz częstą stagnację chłodniejszego powietrza w okresach inwersji termicznej. Częstym zjawiskiem są tutaj mgły i zamglenia. Rejon równiny charakteryzuje się dość jednorodnymi warunkami klimatu lokalnego. Pewne zróznicowanie występuje w rejonie rowów melioracyjnych i innych obniżen terenowych, gdzie występuje większa wilgotność powietrza i zróznicowanie termiczne, szczególnie między dnem obniżenia i zboczami o różnych ekspozycjach.

Na zróznicowanie klimatu lokalnego wpływa także pokrycie terenu (pola, łąki, lasy). Duże powierzchnie leśne determinują specyficzny mikroklimat charakteryzujący się większą wilgotnością i mniejszymi wahaniami temperatury powietrza w stosunku do terenów otwartych. Lasy pochłaniają, rozpraszają i filtrują promieniowanie słoneczne w warstwie koron drzew, pełnią funkcje wiatrochronne, tłumienia hałasów i filtrowania zanieczyszczeń oraz produkują tlen przez co warunki aerosanitarne są tu bardziej korzystne w porównaniu z innymi terenami gminy.



W planie ogólnym gminy Kołaczkowo uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające ze stanu sanitarnego powietrza oraz warunków klimatycznych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych, lasów i użytków zielonych. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, służący poprawie jakości powietrza.

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

Uwarunkowania wynikające bezpośrednio z przeprowadzonej analizy stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, predyspozycji geograficzno-klimatycznych, jak również wyników inwentaryzacji poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego warunkujących rozwój przestrzenny gminy Kołaczkowo, pozwalają określić predyspozycje i ograniczenia dla rozwoju określonych funkcji związanych z nowymi strefami planistycznymi umożliwiającymi rozwój zabudowy:

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie gminy Kołaczkowo funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim we wschodniej i południowo-zachodniej części miasta. Największy teren przemysłowy obejmuje Wrzesińską Strefę Aktywności Gospodarczej. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych obszarach dodatkowo wyznaczano strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej.

Obszary, których zagospodarowanie należy podporządkować potrzebom prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku do wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody – specjalnego ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009 i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002.

Dodatkowo na terenie gminy znajdują się formy ochrony indywidualnej – pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych. Ochrona dotyczy również form ochrony realizowanych w oparciu o inne akty prawne: udokumentowanych złóż kopalin czy stref ochronnych ujęć wody.

W celu zachowania różnorodności biologicznej obszaru gminy należy zachować i wzbogacać lasy, użytki zielone, zieleń śródpolną oraz chronić przed przekształceniami zbiorowiska wodne i bagienne. Ochronie podlegać powinno otoczenie cieków i zbiorników wodnych, które tworzą w swej zlewni stosunki wodne sprzyjające powstawaniu określonych biotopów i biocenoz.



W planie ogólnym gminy Kołaczkowo, w granicach obszarów Natura 2000, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SG) do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego Z zainwestowania wyłączone udokumentowane złoża kopalin. Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

Obszary, na których występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska oraz występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące specjalnego ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009 i obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnym korytarzem ekologicznym, hydrologicznym i przewietrzającym. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy wyłączyć doliny cieków wodnych i zbiorniki wodne, które powinny łączyć się z terenami sąsiednimi i tworzyć z nimi jednolity system ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż, stanowiące obszary perspektywicznej eksploatacji.

Ograniczenia dotyczące terenów o najwyższych walorach glebowych dla rozwoju rolnictwa powinny odnosić się do zakazu wprowadzania w ich obrębie zabudowy. Ze względu na duże powierzchnie gruntów chronionych nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Ograniczenie dla realizacji nowych obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi są także linie elektroenergetyczne. Ze względu na oddziaływania w zakresie hałasu i pól elektromagnetycznych zabudowa powinna być lokalizowana poza granicami stref ochronnych.

Należy ponadto zachować odległości planowanej zabudowy od dróg, gwarantujące zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody oraz w zasięgu cieków wodnych, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Z zainwestowania wyłączone udokumentowane złoża kopalin. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono ponadto przebieg dróg oraz sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych w zasięgu stref ochronnych. Uwzględniono ponadto występowanie gruntów rolnych poprzez ograniczenia zmiany ich przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

Klasyfikacja terenów na poszczególne kategorie określające ich przydatność do różnych sposobów zagospodarowania została wykonana w oparciu o analizę wybranych elementów środowiska przyrodniczego. Na podstawie głównych uwarunkowań ekofizjograficznych, wydzielono trzy kategorie terenów o różnych predyspozycjach dla ich przyszłego zagospodarowania:



1. Tereny wyłączone z zabudowy:
 - 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
 - rzeki, mniejsze ciekі, rowy melioracyjne,
 - zbiorniki wodne,
 - tereny podmokłe, zabagnione,
 - tereny leśne i większe zadrzewienia;
 - 2) ze względu na ochronę prawną:
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
 - specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Nadwarciańska” PLH300009,
 - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB300002;
 - 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż autostrady A2,
 - tereny wzdłuż dróg wojewódzkich nr 441, 442,
 - strefy ochronne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć,
 - 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
 - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
 - 4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
 - tereny udokumentowanych złóż;
 - 5) ze względu na działalność rolniczą:
 - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
 - 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy
 - 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);
 - 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.



Zgodnie z § 3 ust. 4 Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Dla gminy Kołaczkowo najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2025 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2025-2045.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Kołaczkowo w 2045 roku mieszkać będzie 5 109 osób.

Dla obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto prognozowaną liczbę mieszkańców gminy powiększoną o 5%, która wynosi:

$$M_{20} = 5\,109 + 5\% \times 5\,109 = 5\,364 \text{ osoby}$$

Dla gminy Kołaczkowo łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2025 r., wynosi:

$$PUM_0 = 167\,136 \text{ m}^2$$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

lub

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

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

Dla gminy Kołaczkowo, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:



$$P_{2025} = 30,6 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2015} = 25,3 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2005} = 22,9 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Dla gminy Kołaczkowo, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano pierwszy wzór, otrzymując wynik:

$$P_{2044} = 3P_{2025} - 2P_{2015} = 41,2 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Zgodnie z wynikami powyższych obliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi:

$$ZAP = M_{2045} - PUM_{2025} / P_{2045}$$

$$ZAP = 1\,308 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową 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.

Zgodnie z powyższym, dla gminy Kołaczkowo można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale od 916 do 1 700 osób.

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową oblicza się, uwzględniając:

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

Zgodnie z powyższymi regulacjami oraz przyjmując prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjęto następujący wzór na obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_n = PUM_n / P_{20}$$



gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luki w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców, określona jako suma chłonności poszczególnych terenów niezabudowanych [os.],

Ch_n – chłonność pojedynczego terenu niezabudowanego, w tym luki w istniejącej zabudowie [os.],

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m²],

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m²/os.].

Podstawą dokonania obliczeń chłonności terenów, zgodnie z przyjętym wzorem, jest określenie powierzchni mieszkań na poszczególnych terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie. Na potrzeby dokonania obliczeń uwzględniono:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie, uwzględniającą rodzaj zabudowy w określonej strefie planistycznej, istniejącą całkowitą nadziemną intensywność zabudowy, stosunek powierzchni użytkowej przeznaczonej na cele mieszkaniowe w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego poprzez porównanie powierzchni całkowitej budynku z łączną powierzchnią mieszkań na podstawie danych udostępnionych przez statystykę publiczną, udział funkcji mieszkaniowej w całkowitej nadziemnej intensywności zabudowy oraz poziom rzeczywistego wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy ustalonej w strefie planistycznej.

Zgodnie z przyjętymi założeniami określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczony na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych:

Tab. 2. Wartości wskaźnika korygującego powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych

Strefa planistyczna		W _{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,13
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,13
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,05

Źródło: Obliczenia własne

W celu oszacowania powierzchni użytkowej mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie, uwzględniając opisane powyżej założenia, przyjęto następujący wzór:

$$PUM_n = POW_T \times INT_{max} \times W_{KOR}$$

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m²],

POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m²],



INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,
W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na październik 2024 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym gminy Kołaczkowo ustalono nową funkcję.

Dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, dokonano obliczeń chłonności zgodnie z przyjętym wzorem.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 10 148 osób, co stanowi 776% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 10\,148 \text{ [os.]} = 776\% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 9 766 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 382 [os.].

W poniższej tabeli przedstawiono sumę chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (MPZP) i obszary uzupełniania zabudowy (OUZ).

Tab. 3. Suma chłonności terenów niezabudowanych w podziale na obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszary uzupełniania zabudowy

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	299	0
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	3 629	365
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	5 838	17
		9 766	382

Źródło: Obliczenia własne

W związku z obliczoną sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie ma możliwości wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające



realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Podstawowym celem planu ogólnego gminy Kołaczkowo, zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest określenie stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych, określających nieprzekraczalne parametry dla poszczególnych profili funkcjonalnych stref planistycznych.

Plan ogólny gminy Kołaczkowo kontynuuje politykę przestrzenną gminy, określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo, które stanowiło podstawę opracowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym gminy Kołaczkowo, wyznaczając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, uwzględniono także istniejącą zabudowę, obszary uzupełnienia zabudowy oraz wnioski złożone do planu ogólnego w zakresie zgodnym z przepisami prawa, a także potrzeby rozwoju samorządu gminy.

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym gminy Kołaczkowo podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo, zgodnie z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w każdej strefie planistycznej określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla wybranych stref planistycznych także profil funkcjonalny dodatkowy.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla poszczególnych stref planistycznych określono wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym gminy Kołaczkowo ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych. Dla pozostałych terenów określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania będzie realizowane na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym



gminy Kołaczkowo określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym gminy Kołaczkowo określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego gminy Kołaczkowo nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują istniejącą zabudowę i tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały dla istniejącej zabudowy w miejscowościach: Bieganowo, Gorazdowo, Grabowo Królewskie, Kołaczkowo, Sokolniki i Zielniec. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 40%.

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w zachodniej i północno-wschodniej części miasta oraz na terenie miejscowości: Bieganowo, Borzykowo, Kołaczkowo, Krzywa Góra i Sokolniki.



W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 40%.

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) obejmują istniejącą zabudowę zagrodową, obszary uzupełniania zabudowy oraz planowane tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy na obszarach wiejskich gminy.

Dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 25% do 30%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki, a także bezpieczeństwa publicznego. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową. Nowe tereny objęte strefą usługową (SU) wyznaczono w kilku mniejszych lokalizacjach w poszczególnych miejscowościach.

Dla strefy usługowej (SU) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 17 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,9 do 1,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 60%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Nowe tereny wyznaczono przede wszystkim w obrębie miejscowości Borzykowo i Kołaczkowo, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo. Jako profil dodatkowy dla stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.



Dla strefy gospodarczej (SP) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 15 do 20 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,2 do 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większą część terenów związanych z zabudową rolniczą zaklasyfikowano do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast głównie tereny dużych zakładów rolnych. Strefą objęto także nowe tereny przeznaczone pod zabudowę związaną z rolnictwem dla umożliwienia rozwoju indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej.

Dla strefy produkcji rolniczej (SR) ustalono następujące wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna (SI) wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m² oraz wybranych obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na wydzielonych działkach. W planie ogólnym gminy Kołaczkowo zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych dla niewielkich terenów infrastruktury technicznej, zarówno istniejących, jak i wyznaczonych w planach miejscowych, mając na uwadze możliwość zmiany planowanych lokalizacji i możliwość ustalenia nowych terenów w ramach każdej ze stref planistycznych. Do strefy infrastrukturalnej (SI) zaliczono natomiast drogi powiatowe, jako istotny element ponadlokalnego układu komunikacyjnego. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej.

Dla strefy infrastrukturalnej (SI) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki. Dla wybranych stref profil dodatkowy obejmuje również tereny zieleni naturalnej i tereny lasu.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 50%.

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

Strefa cmentarza (SC) wyznaczona została zarówno dla cmentarzy otwartych, jak i cmentarzy zamkniętych. W przypadku cmentarzy zamkniętych w ramach profilu podstawowego możliwe jest ustalenie innych rodzajów przeznaczeń, w tym terenów zieleni urządzonej.

Dla strefy cmentarza (SC) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.



4.11. Strefa górnictwa (SG)

Strefa górnictwa (SG) wyznaczona została w zasięgu wyznaczonych obszarów górniczych ustanowionych dla eksploatacji udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego.

4.12. Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta (SO) zajmuje największy udział w ogólnej powierzchni obszaru objętego planem ogólnym. Obejmuje ona przede wszystkim tereny rolnictwa, tereny lasów, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, a także tereny komunikacji i infrastruktury technicznej. Dla wybranych stref otwartych (SO), położonych poza granicami form ochrony przyrody oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w ramach profilu dodatkowego, dopuszczono możliwość ustalenia przeznaczenia terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dla których zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny istniejącej autostrady A2 oraz dróg wojewódzkich nr 441 i 442, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym gminy Kołaczkowo wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru gminy Kołaczkowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo obszary uzupełniania zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Zgodnie z § 1 ust. 1 wyznaczono wstępne granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ). Informacje o budynkach stanowiących podstawą do wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy pozyskano z:

- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;



- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystano dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego po podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kołaczkowo.

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełnienia zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie lub zmiany dotychczasowej funkcji terenu);
- z granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Następnie, zgodnie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), dokonano rozszerzenia wstępnych granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym gminy Kołaczkowo istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy o łączną powierzchnię 82 ha.**

Jednocześnie, zgodnie z § 1 ust. 6, na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Kołaczkowo obszary uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z występowania użytków rolnych klas I–III.

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 33 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy



w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełniania zabudowy. Ze względu na częściowe pokrycie obszaru gminy Kołaczkowo obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełniania zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym gminy Kołaczkowo, ze względu na status administracyjny jednostki administracyjnej, brak jest podstaw dla wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Prezentację graficzną danych przestrzennych obejmujących strefy planistyczne i obszary uzupełniania zabudowy przedstawiono na mapie nr 3.