



M&R BIURO PROJEKTÓW NOVA SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 502 593 728



PLAN OGÓLNY GMINY KAWĘCZYN

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: WRZESIEŃ 2024 – KWIECIEŃ 2026

OPRACOWANIE: MGR INŻ. ARCH. IWONA MIELOCH
WSPÓŁPRACA: MGR INŻ. ANNA DZIUBLEWSKA
INŻ. BARTOSZ BARTKOWIAK



SPIS TREŚCI

WSTĘP		
1.	PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2.	PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	4
3.	METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		
4.	POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY KAWĘCZYN	6
5.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO ORAZ GMINNEJ STRATEGII ROZWOJU	7
6.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA	8
6.1	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	8
6.2	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	10
6.3	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	10
6.4	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	11
6.5	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	11
6.6	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	12
6.7	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	13
6.8	ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODRĘBNYCH	13
6.9	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	14
6.10	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	15
6.11	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	15
6.12	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	16
6.13	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	17
6.14	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	18
6.15	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	18
6.16	ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	19
7.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	19



	7.1	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	19
	7.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	21
	7.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	23
8.		REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYMI ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	25
9.		ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	25
10.		OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	27
11.		OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	27
12.		CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	31
13.		PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	32
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY			35
14.		CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	35
15.		PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	36
16.		STREFY PLANISTYCZNE	36
17.		GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	39
18.		OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	43
19.		OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	44
20.		OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	44
SPIS RYCIN			45
SPIS TABEL			45
ZAŁĄCZNIKI			
1.		PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ GMINY – ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY, 1:15 000	
2.		WYKAZ OBIEKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	
		DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO (PLIKI GML)	



WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Kawęczyn, zainicjonowanego uchwałą Nr LXXVII/514/2024 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kawęczyn.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy, położonego w powiecie tureckim w województwie wielkopolskim w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 101,1 km².

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze opracowania, obszarów szczególnego zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych. Dodatkowo wyznaczając strefy planistyczne planu ogólnego wzięto pod uwagę w pierwszej kolejności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej.

W planie ogólnym gminy Kawęczyn określone są odpowiednie do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie,
- atrybuty zawierające informacje o w/w obiektach przestrzennych.

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny dla gminy Kawęczyn sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz, jak wyżej wspomniano, na podstawie uchwały Nr LXXVII/514/2024 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Kawęczyn. Ponadto w opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania;
- Strategia Rozwoju Gminy Kawęczyn na lata 2022 -2030, (Uchwała nr LV/357/2022 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Kawęczyn na lata 2022-2030);
- Gminny Program Rewitalizacji Gminy Kawęczyn do roku 2030 (projekt – Uchwała nr LXVIII/450/2023 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kawęczyn), pierwszy Program Rewitalizacji dla Gminy Kawęczyn na lata 2017-2023 (uchwała nr XXXIV/232/2017 Rady gminy Kawęczyn z dnia 30 października 2017),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kawęczyn (Uchwała Nr XLII/287/2021 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 17.12.2021 r w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn - ostatnia zmiana studium);
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy (sic. pkt 10);
- Zintegrowana Strategia Rozwoju Gospodarczego Gmin Powiatu Tureckiego na lata 2015-2025 w ramach projektu pn. „Partnerstwo lokalne na rzecz rozwoju gospodarczego gmin powiatu tureckiego” na lata 2015-2025;
- Strategia integracji i rozwiązywania problemów społecznych w Powiecie Tureckim na lata 2016-2025;
- Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 roku, (Uchwała nr XVI/287/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r);
- Zarządzenie nr 99/2019 Wójta Gminy Kawęczyn z dnia 31 grudnia 2019 r. w sprawie założenia i prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków;
- Gminny Program opieki nad zabytkami gminy Kawęczyn na lata 2024-2027;

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Kawęczyn Baza Danych o obiektach Topograficznych (BDOT 10k) – system informacji przestrzennych województwa wielkopolskiego,
- wektorowa mapa ewidencyjna z dnia 04.09.2024 r - dxf.,

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>
- <https://sipww.pl>
- <https://kzgw.gov.pl>
- <https://baza.pgi.gov.pl/>
- <https://www.archiwum.gddkia.gov.pl/>
- <https://kaweczyn.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,



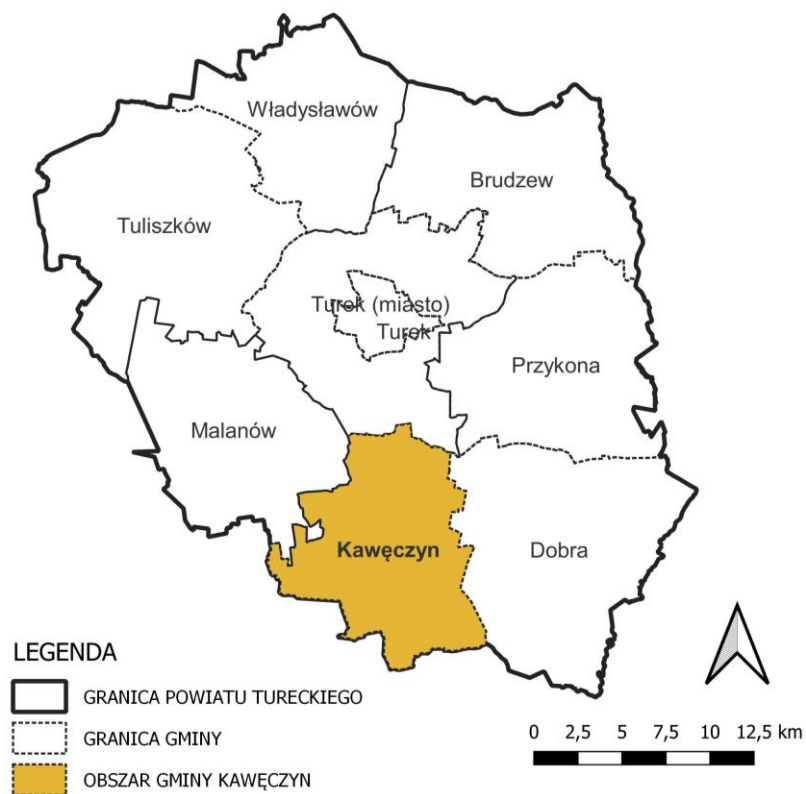
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- wizje terenowe (sierpień 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (sierpień 2024 r.),
- Państwowy Instytut Geologiczny System Osłony Przeciwosuwiskowej,
- www.encyklopedialesna.pl.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY KAWĘCZYN

Gmina Kawęczyn położona jest w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego oraz w południowej części powiatu tureckiego. Od północy graniczy z gminą Turek, od wschodu z gminą Dobra, od południowego zachodu z gminą Lisków, od zachodu z gminą Ceków-Kolonia zaś od północno-zachodu z gminą Malanów. Południowe krańce gminy Kawęczyn są jednocześnie granicą powiatu i województwa. W skład gminy Kawęczyn wchodzi następujące sołectwa: Kawęczyn, Będziechów, Chocim, Ciemię, Dzierzbotki, Dziewiątka, Głuchów, Kowale Pańskie, Kowale Pańskie-Kolonia, Leśnictwo, Marcinów, Marcjanów, Marianów, Marianów-Kolonia, Milejów, Młodzianów, Nowy Świat, Siedliska, Skarżyn, Stanisława, Tokary Pierwsze, Wojciechów oraz Żdźary.

Rys. 1. Lokalizacja gminy Kawęczyn na tle powiatu tureckiego.



Źródło: opracowanie własne.



Największy udział procentowy gminy Kawęczyn, bo aż 77%, stanowią użytki rolne. Grunty zabudowane i zurbanizowane, zlokalizowane głównie w centrum jednostki oraz wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, zajmują 10% obszaru. Pozostałe 13% powierzchni gminy stanowią grunty leśne, zadrzewione i zakrzewione oraz wody (1227 ha). Zabudowa na terenie gminy tworzy mozaikową sieć, o nieregularnym przestrzennie układzie miejscowości, które zlokalizowane są głównie przy przebiegającej równoleżnikowo drodze krajowej nr 83 i drodze wojewódzkiej nr 471.

Gmina Kawęczyn pełni funkcję satelity dla miasta powiatowego - Turku. Dominującą funkcją gminy jest rolnictwo. Funkcją uzupełniającą stanowią: funkcja mieszkaniowa, handel i usługi świadczone dla ludności i dla sektora rolnictwa

5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO ORAZ GMINNEJ STRATEGII ROZWOJU

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku gminę Kawęczyn zakwalifikowano do wschodniego obszaru funkcjonalnego, o charakterze wiejskim. Obszar ten jest miejscem koncentracji przemysłu wydobywczego – energetycznego. Kluczowym celem rozwoju przestrzennego WOF będzie stworzenie nowych podstaw dla podtrzymania funkcjonowanie istniejącego przemysłu energetycznego i oparcia go na innych nośnikach energii, zarówno istniejących w regionie, jak i zewnętrznych.

Gmina Kawęczyn ponadto znajduje się w obszarze wiejskim wymagającym wsparcia procesów rozwojowych. Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 za istotną barierę rozwoju tych obszarów wskazuje: niską dostępność do usług publicznych, zdekapitalizowanie tkanki osadniczej i zagrożenie walorów przyrodniczych, co wiąże się między innymi ze słabą jakością infrastruktury technicznej. Gmina Kawęczyn ma również najniższą dostępność transportową do usług jak i ośrodków wojewódzkich. Z tego między innymi względu gmina Kawęczyn znalazła się w obszarze tracącym dotychczasowe funkcje społeczno – gospodarcze, w obszarze wymagającym restrukturyzacji i rozwoju nowych funkcji, przy wsparciu instrumentów właściwych polityce regionalnej.

Zgodnie z Ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym winny zostać uwzględnione:

- a) w zakresie kształtowania spójności sieci osadniczej – uwzględnienie miejscowości Kawęczyn jako ośrodka gminnego, w pozostałych obszarach gminy wyznaczyć strefy niskiej intensywności oraz ograniczanie intensywności procesów osadniczych;
- b) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - uwzględnienie występowania Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
 - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – ponadlokalne obszary węzłowe,
 - uwzględnienie regionalnych korytarzy ekologicznych doliny rzeki Swędrni i rzeki Teleszyna;
- c) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego: uwzględnienie występowania lasów, obszarów predysponowanych do zalesień, obszarów o niskich zasobach wód powierzchniowych, wód stojących i płynących, ekosystemów zależnych od wód (Lipickie mokradła), stref wododziałowych, głównych zbiorników wód podziemnych, geostanowisk, dolin rzek jako elementu naturalnego ukształtowania terenu pełniących funkcje korytarzy



- ekologicznych, obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej i pozostałych obszarów produkcji rolniczej, łąk, złóż kopalin skalnych (kruszyw naturalnych);
- d) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
- uwzględnienie przebiegu drogi krajowej nr 83 (klasy technicznej GP), drogi wojewódzkiej nr 471 (klasy technicznej G),
 - budowy obwodnicy dla miejscowości Kowale Pańskie;
- e) w zakresie rozwoju efektywności i innowacyjnej infrastruktury technicznej: uwzględnienie przebiegu rurociągu paliwowego, oraz rozwój sieci szerokopasmowej (sieci światłowodowej i węzłów dystrybucyjnych);
- f) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom: przebieg istniejącego podziemnej infrastruktury technicznej (rurociągu paliwowego) o potencjalnej możliwości wystąpienia poważnych awarii.

Zgodnie z wykazem umieszczonym w PZPWW oraz w aktualnie obowiązujących dokumentach przyjętych odpowiednio przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra, Sejmik Województwa Wielkopolskiego lub Zarząd Województwa Wielkopolskiego na obszarze gminy nie wskazuje się na realizację celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

W Strategii Rozwoju Gminy Kawęczyn na lata 2022-2030 do głównych celów i kierunków działań gminy w zakresie zagospodarowania przestrzeni zaliczono między innymi:

- poszerzenie oferty terenów inwestycyjnych,
- budowa sal gimnastycznych,
- modernizacja i doposażenie boisk i placów zabaw,
- remont, budowa nowych chodników i dróg
- rozwój gminnej kanalizacji,
- rozbudowa istniejącego przedszkola i budowa nowego,
- budowa zbiorników retencyjnych
- rozwój gminnej kanalizacji,
- przebudowa, modernizacja Stacji Uzdatniania Wody,
- rozwój energii odnawialnej, rozwój ekologicznych źródeł ciepła
- zachowanie naturalnej zdolności retencyjnej gruntów.

6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie opracowania występują zarówno punktowe jak i obszarowe formy ochrony przyrody. Spośród obszarowych form ochrony przyrody z zasięgu gminy Kawęczyn występuje:

- 1) Uniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu – utworzony 15.02.1986 r. na mocy Uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów krajobrazu chronionego na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych obszarów (Dz. Urz. Z 1986 nr 1 oiz. 2) zmieniony Rozporządzeniem nr 14 Wojewody Konińskiego z dnia 23 lipca 1998 r. (Dz. Urz. Z 1998 r, nr 28, poz. 144). Uniejowski OCHK rozciąga się na południowy zachód od Uniejowa i obejmuje w swych granicach gminy Dobra, Kawęczyn oraz Przykona,

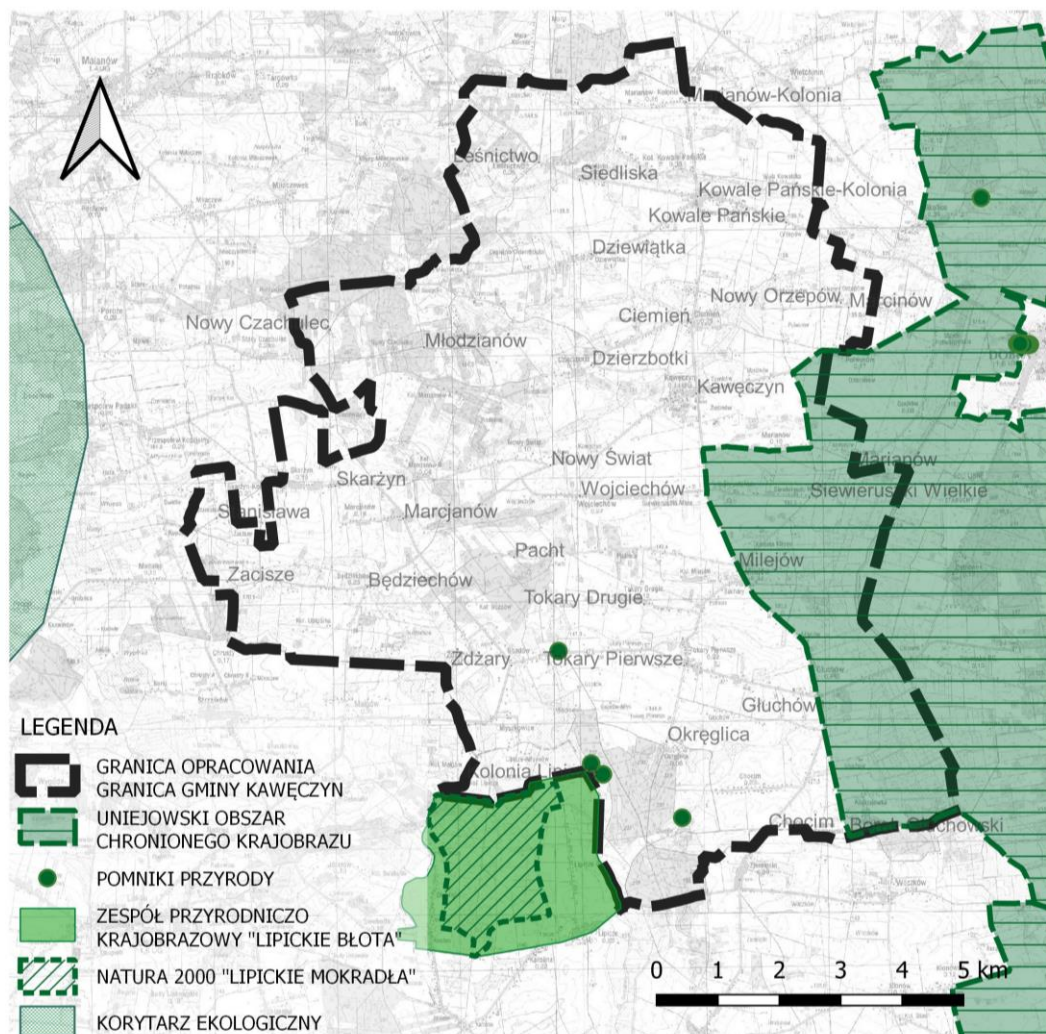
obejmuje fragment doliny Warty wraz ze Skarpą Uniejowską i doliną rzeki Teleszyny oraz leżące między nimi wzgórze ostańcowe sięgające 147 m n. p.m. Sąsiedztwo obszaru wysoczyznowego z dużą doliną rzeczną wpływa na wartości przyrodnicze i krajobrazowe okolic Uniejowa.

Dodatkowo za południową granicą Kawęczyna z gminą Goszaczanów rozciąga się Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy „Lipickie Błota” obejmujący teren bagienno – torfowiskowy oraz położny w jego zasięgu specjalny obszar ochrony siedlisk - NATURA 2000 „Lipickie Mokradła”, będącym największym spośród dotychczas rozpoznanych w skali regionu stanowiskiem kłoci wiechowatej – gatunku „na granicy wymarcia”.

Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy Kawęczyn występują cztery jednoobiektowe Pomniki Przyrody utworzonych 25 stycznia 1989 r – drzewa lub krzew zlokalizowane są w rejonie miejscowości Żdzary i Chocim:

- a) Dąb szypułkowy - *Quercus robur*, pomnik utworzony 02 listopada 1979 r.,
- b) Wiąz szypułkowy - *Ulmus laevis* (*Ulmus pedunculata*, *Ulmus effusa*), pomnik utworzony 06 lutego 2021 r.,
- c) Wiąz pospolity (Wiąz polny) - *Ulmus minor*, pomnik utworzony 31 grudnia 1998 r.,
- d) Krzew o powierzchni 0,2 ha, pomni utworzony 31 grudnia 1998 r.

Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody na terenie gminy Kawęczyn i w jej sąsiedztwie.



Źródło: Opracowanie własne

6.2 Strefy ochronne ujęć wód

Na terenie gminy Kawęczyn nie występują strefy ochronne ujęć wód ustanowione przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej.

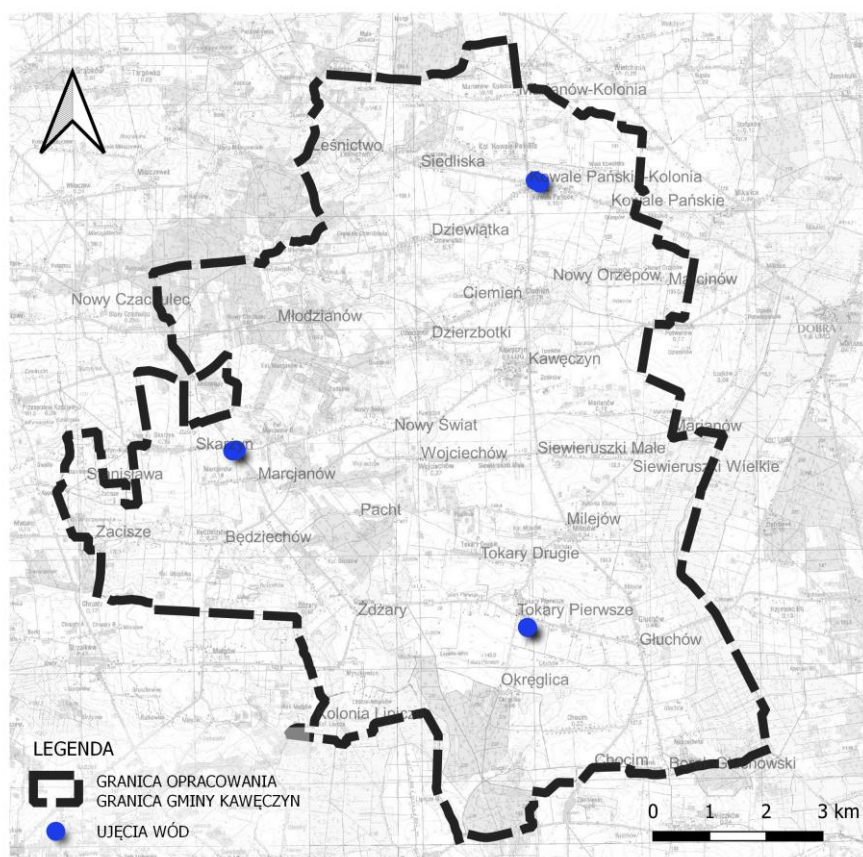
Gmina Kawęczyn posiada następujące ujęcia wód komunalnych:

- a. 2 studnie w m. Kowale Pańskie - Kolonia – głębokość 65 m, 60 m,
- b. 2 studnie w m. Tokary Pierwsze – głębokość 80 m,
- c. 2 studnie w m. Marcjanów – głębokość 114 m, 124,5 m,

Z wyżej wymienionych stacji wodociągowych dostarczana jest woda do ok. 90% mieszkańców. Studnie te nie posiadają wyznaczonych i wygradzonych stref ochrony sanitarnej pośredniej.

Pozostałe gospodarstwa zaopatrują się w wodę z własnych kopanych lub wierconych studni zagrodowych.

Rys. 3. Obszar występowania komunalnych ujęć wód.



Źródło: Opracowanie własne

6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Kawęczyn są gruntami zmeliorowanymi. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami

wspominanego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

Wszystkie sołectwa na terenie gminy podłączone są do sieci wodociągowej. Sieć kanalizacyjna rozbudowana jest w części następujących miejscowościach: Kawęczyn, Kowale Pańskie, Kowale Pańskie-Kolonia, Ciemiern, Dziewiątka.

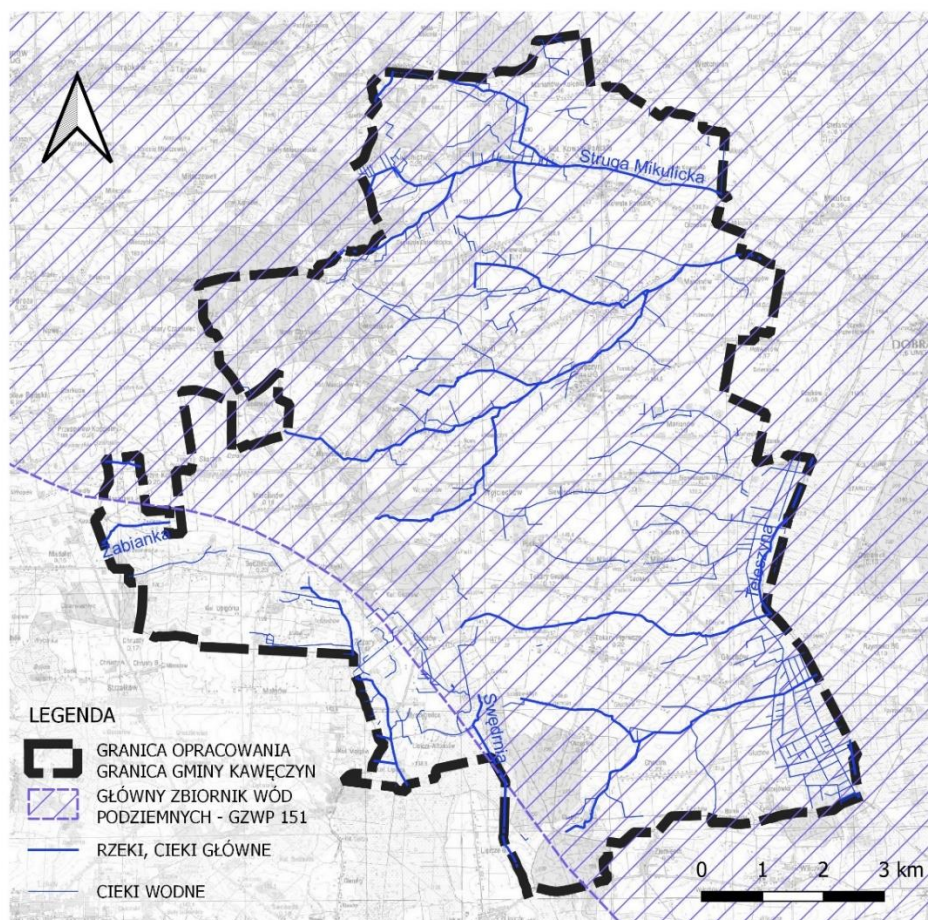
6.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Osłony Przeciwosuwickowej na terenie gminy Kawęczyn nie występują osuwiska ani tereny zagrożone osuwiskami.

6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych

Gmina Kawęczyn położona jest w większości z wyłączeniem jej południowo zachodniego krańca w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – 151 – Zbiornik Turek – Konin – Koło w stratygrafii ery Mezozoicznej okresu późnej Kred. Dla GZWP nr 151 nie ma ustalonego planu ochrony, ani obowiązujących ograniczeń.

Rys. 4. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych



Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://baza.pgi.gov.pl/>



Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach tych można zabraniać wznoszenia obiektów budowlanych oraz wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntów lub wód, a w szczególności lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

6.6 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Kawęczyn – w jej północno-zachodniej części, w rejonie miejscowości Leśnictwo i Marcjanów występują zewidencjonowane złoża piasku i żwiru. Łącznie zanotowano 11 obszarów złóż:

1. Głuchów, pow. 0,39 ha,
2. Leśnictwo I, pow. 2,03 ha,
3. Leśnictwo II, pow. 2,0 ha,
4. Leśnictwo IV, pow. 2,0 ha,
5. Leśnictwo V, pow. 1,82 ha,
6. Leśnictwo VI, pow. 1,86 ha,
7. Leśnictwo VII, pow. 1,98 ha,
8. Leśnictwo VIII, pow. 1,74 ha, pole B,
9. Leśnictwo VIII, pow. 9,09 ha, pole A,
10. Leśnictwo IX, pow. 1,19 ha,
11. Marcjanów, pow. 1,52 ha.

W granicach gminy, w nawiązaniu do w/w złóż występują wyłącznie pięć terenów i obszarów górniczych nadzorowanych przez Okręgowy Urząd Górniczy w Poznaniu w obrębie złóż:

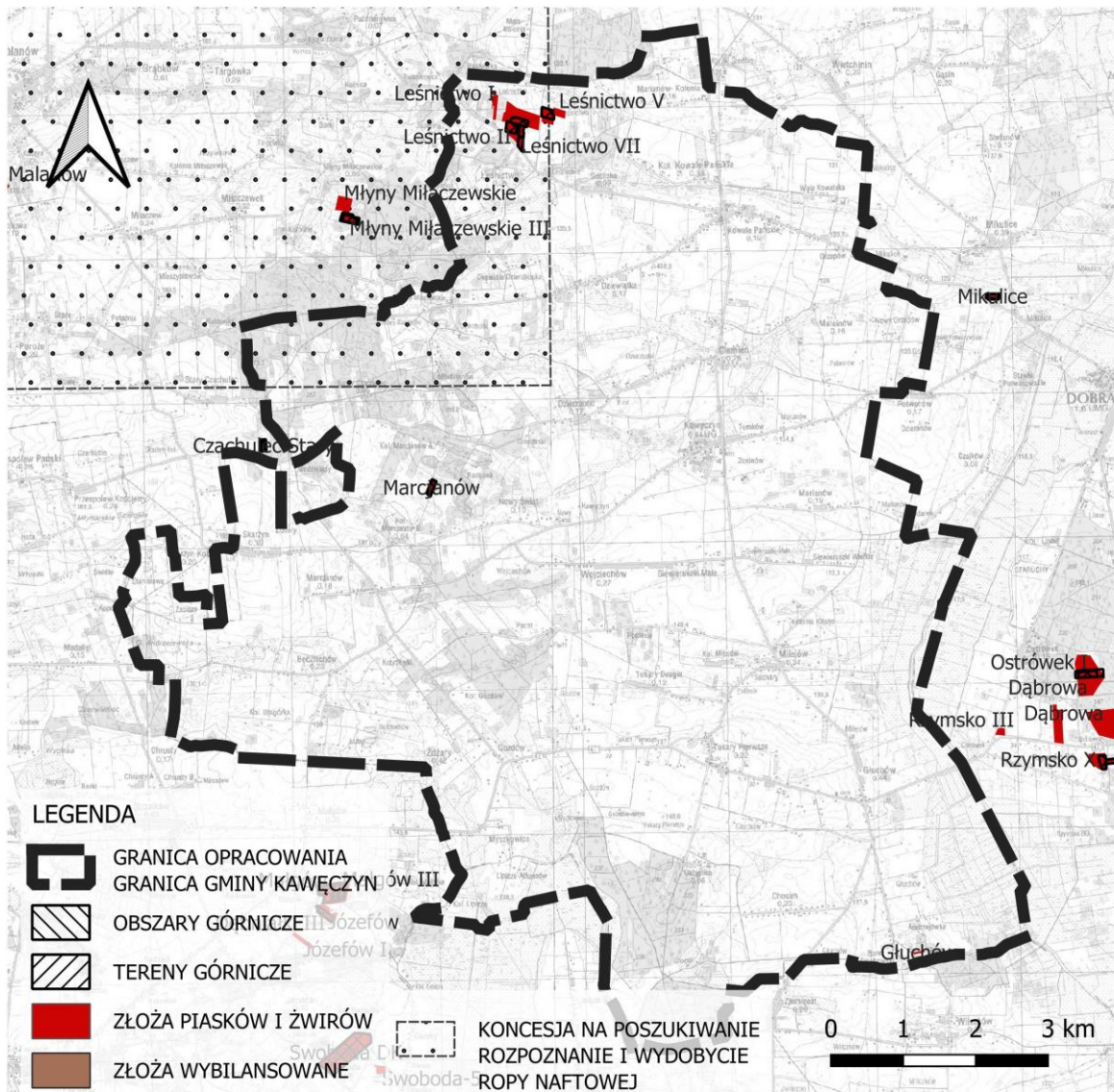
1. Marcjanów - decyzja nr GP.6522.14.2015 z dnia 14.09.2015 r. wydana przez Starostę Powiatowego w Turku,
2. Leśnictwo VI – decyzja nr GP.6522.4.2023 z dnia 10.03.2023 r. wydana przez Starostę Powiatowego w Turku,
3. Leśnictwo II-B – decyzja nr GP.6522.11.2024 z dnia 10.09.2024 r. wydana przez Starostę Powiatowego w Turku,
4. Leśnictwo VII – decyzja nr GP.6522.13.2024 z dnia 19.11.2024 r. wydana przez Starostę Powiatowego w Turku,
5. Leśnictwo IV – decyzja nr GP. 6522.1.2021 z dnia 04.03.2021 r. wydana przez Starostę Powiatowego w Turku.

Ponadto północno – zachodni fragment obszaru gminy Kawęczyn objęty jest koncesją nr 5/2017/Ł „Malanów” z dnia 14 czerwca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie oraz wydobywanie złoża ropy naftowej i gazu ziemnego przez przedsiębiorstwo Orlen S.A.

Na terenie gminy dopuszcza się prowadzenie prac poszukiwawczo-rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz gruntach leśnych związanych m.in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń – wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem

odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

Rys. 5. Obszar występowania obszarów i terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż.



Źródło: Opracowanie własne – na podstawie danych MIDAS

6.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Kawęczyn nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

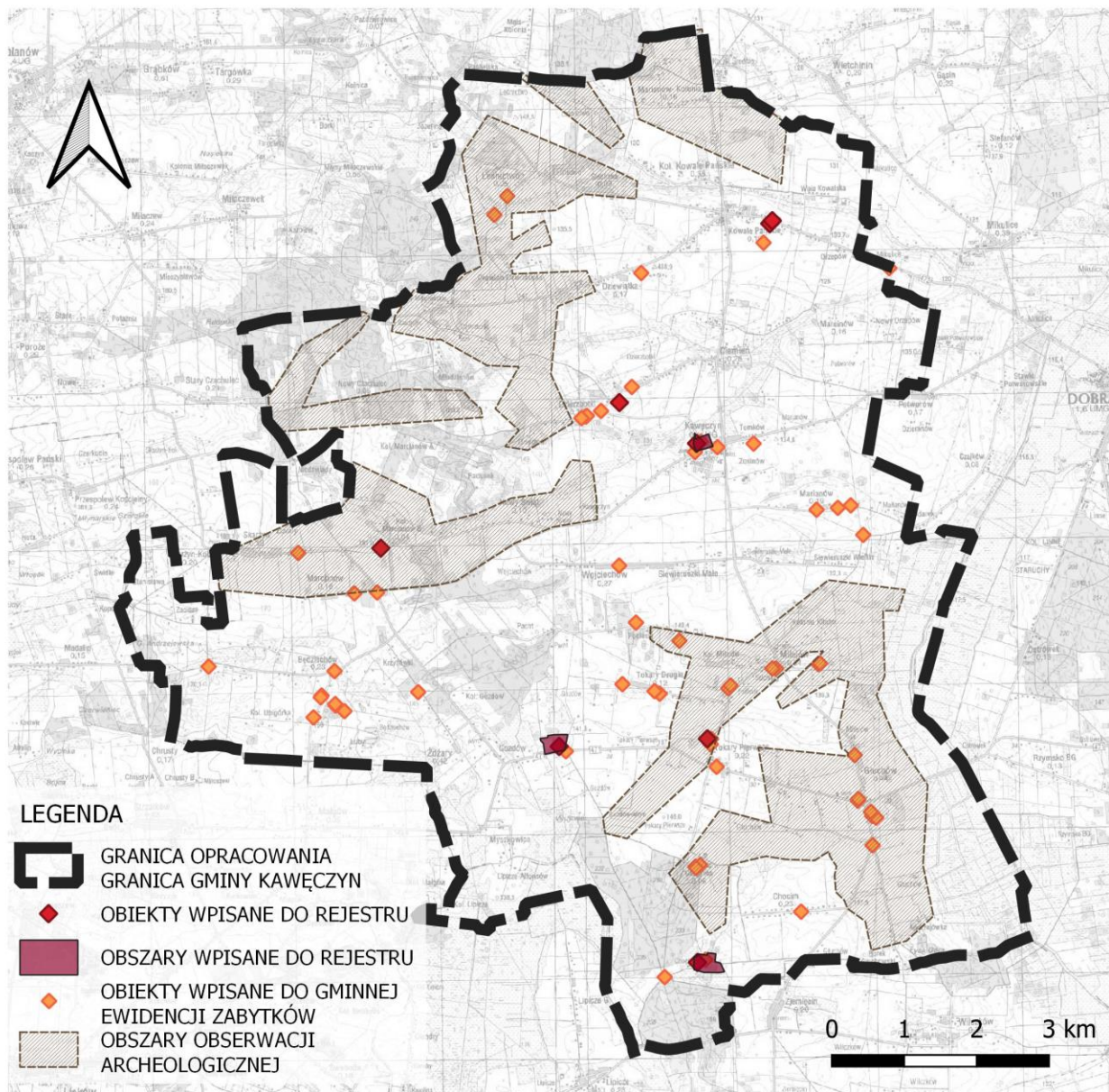
6.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz z Gminnym Programem Opieki na Zabytkami Gminy Kawęczyn na lata 2024-2027 na terenie opracowania występuje:

- a. 13 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków (Załącznik nr 2 tabela 1.1),
- b. 2 obiekty, w których znajdują się 52 zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków (Załącznik nr 2, tabela 1.2),

- c. 72 obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – w tym wpisanych do rejestru (Załącznik nr 2 tabela 2.1),
- d. 262 stanowisk archeologicznych (Załącznik nr 2 tabela 2.2) w tym jedno stanowisko w Milejowie wpisane do rejestru zabytków.

Rys. 6. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych.



Źródło: Opracowanie własne

6.9 Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Kawęczyn nie występują obszary pomników ząglady ani ich strefy ochronne.



6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Kawęczyn nie zewidencjonowano występowanie terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi

W obszarze administracyjnym gminy Kawęczyn nie występują również tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej (zgodnie z Decyzją nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej - Dz. Urz. Min. Obr. Nar. 2024 r. poz. 115)

6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego na terenie gminy Kawęczyn nie ustanowiono Obszarów ograniczonego użytkowania.

Lokalnie do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Kawęczyn zaliczono:

- a) Obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $Q= 10\%$, raz na 10 lat,
 - obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $Q= 1\%$, raz na 100 lat
- b) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, $Q=0,2\%$

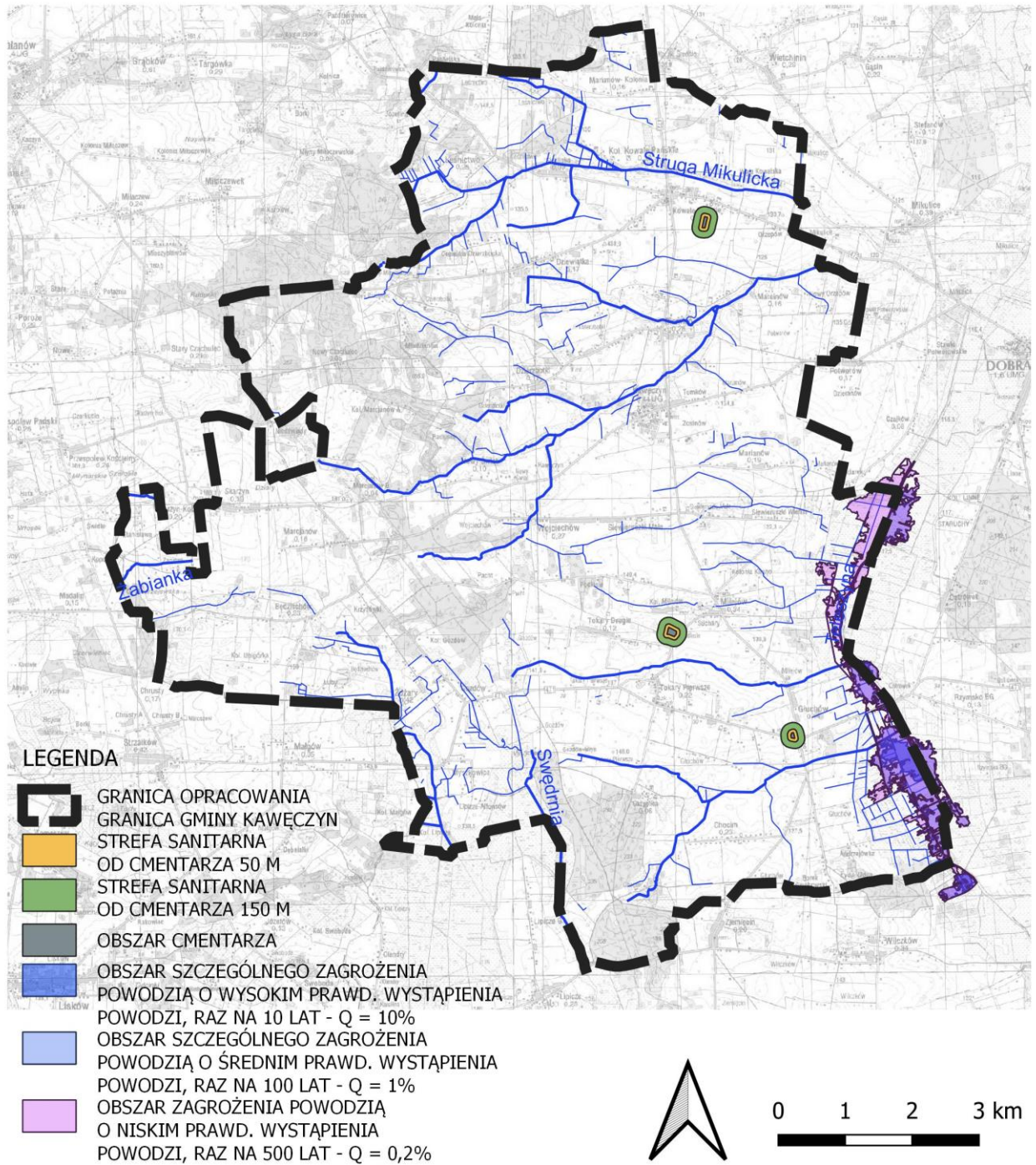
Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wokół rzeki Teleszyna przebiegającej wzdłuż wschodnio – południowej granicy gminy i nie stanowią one terenów zabudowanych.

Z wyjątkiem obszarów występujących w strefach kontrolowanych lub pasach technologicznych wynikających z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej (sic pkt 7) na terenie gminy Kawęczyn, do obszarów ograniczonego użytkowania zaliczono również strefy sanitarne od czynnych cmentarzy o szerokości 50m i 150 m w zależności od zwodociągowania terenów. Obecnie obowiązujące przepisy (Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze – Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315) zakazują lokalizację w tych strefach takich obiektów jak: budynki mieszkalne, zakłady produkujących żywność, zakłady żywienia zbiorowego, zakłady przechowujące artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia.

Cmentarze w gminie Kawęczyn znajdują się w następujących miejscowościach:

- cmentarz katolicki w Kowalch Pańskich z XIX w.;
- cmentarz grzebalny w Milejowie z 2 poł. XIX w., wraz z ogrodzeniem cmentarza z bramą z końca XIX w.;
- cmentarz katolicki w Głuchowie z XIX w. z murowaną kaplicą cmentarną pw. św. Salomei z 2 poł. XIX w.

Rys. 7. Obszary zagrożenia powodziowego oraz strefy sanitarne od czynnych cmentarzy.



Źródło: Opracowanie własne

6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

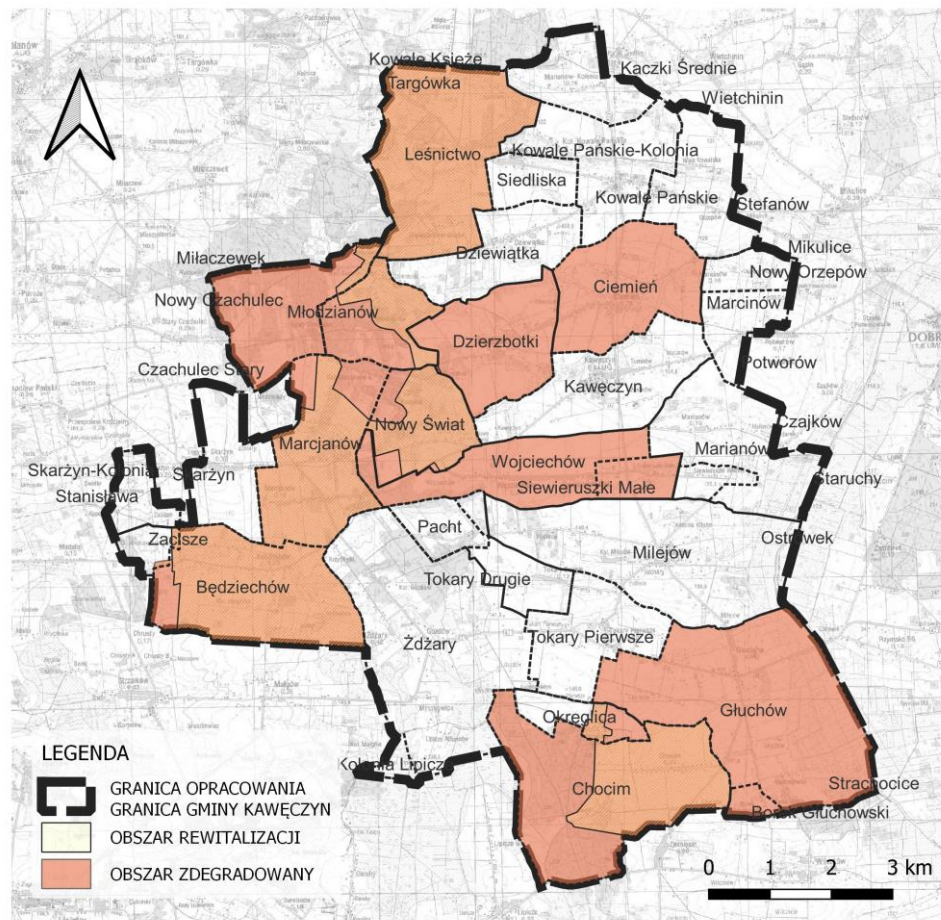
Na terenie gminy Kawęczyn nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Kawęczyn, zgodnie z uchwałą nr LXVIII/450/2023 z dnia 30 sierpnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Kawęczyn obszar zdegradowany o powierzchni ok. 5237 ha obejmuje obrębów: Będziechów, Chocim, Ciemień, Dzierzbotki, Głuchów, Leśnictwo, Marcjanów, Młodzianów, Nowy Świat, Wojciechów.

Natomiast obszar objęty rewitalizacją wyznaczony został na powierzchni 2457 ha w obrębach Będziechów, Chocim, Marcjanów, Młodzianów, Nowy Świat.

Rys. 8. Obszar zdegradowany oraz obszar objęty rewitalizacją w gminie Kawęczyn.



Źródło: Opracowanie własne

W w/w obszarach objętych rewitalizacją zdiagnozowano następujące słabe strony i zagrożenia:

- znaczna koncentracja problemów społecznych jak też niskiej aktywności społecznej, znacznej skali niepełnosprawności, które współwystępują ze zjawiskiem starzejącego się społeczeństwa i depopulacji,
- znaczna degradacja przestrzenno-funkcjonalna oraz techniczna, związana m.in. ze złym stanem technicznym chodników, dróg, brakiem uporządkowanych terenów zieleni,
- niedostatecznie rozwinięta oferta społeczna dla mieszkańców obszaru,
- niski poziom bezpieczeństwa pieszych i rowerzystów w ruchu drogowym,
- zły stan techniczny zabytków,
- niski poziom rozwoju przedsiębiorczości,



- migracja edukacyjna i zarobkowa młodych ludzi poza teren gminy, bez planów powrotu,
- długa procedura opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wpływająca na niebezpieczeństwo dalszego rozwoju chaosu przestrzennego spowodowanego wydawaniem decyzji o warunkach zabudowy.

Do głównych celów i kierunków działań na obszarze objętym rewitalizacją w powiązaniu ze Strategią Rozwoju Gminy Kawęczyn na lata 2022-2030 zaliczono:

1. Kompleksowe rozwiązanie problemów mieszkańców i ich aktywizacja, integracja społeczna,
2. Wspieranie rozwoju przedsiębiorczości,
3. Zwiększenie atrakcyjności osiedleńczej obszaru rewitalizacji.

Natomiast na liście podstawowych przedsięwzięć zaplanowanych do realizacji na obszarach objętych rewitalizacją wymieniono między innymi:

- Budowa Dziennego Domu Pobytu dla osób starszych w Tokarach,
- Budowa Hali Sportowej przy Szkole Podstawowej w Tokarach Pierwszych,
- Budowa Gminnego Ośrodka Kultury w Kawęczynie,
- Zmniejszenie różnic w dostępie do edukacji przedszkolnej na obszarze wyznaczonym do rewitalizacji (budowa przedszkola),
- Zajęcia aktywizujące i rozwijające potencjał i przedsiębiorczość uczniów Szkoły Podstawowej w Tokarach Pierwszych,
- Poprawa bezpieczeństwa drogowego na terenie gminy, budowa chodników, ścieżek rowerowych, remonty dróg, przebudowa skrzyżowań
- Budowa infrastruktury internetu szerokopasmowego,
- Poprawa efektywności energetycznej (wymiana pieców, termomodernizacja budynków, montaż instalacji fotowoltaicznych)

Na w/w obszarze rewitalizacji nie została ustanowiona Specjalna Strefa Rewitalizacji, o której mowa w art., 25 Ustawy o Rewitalizacji.

6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

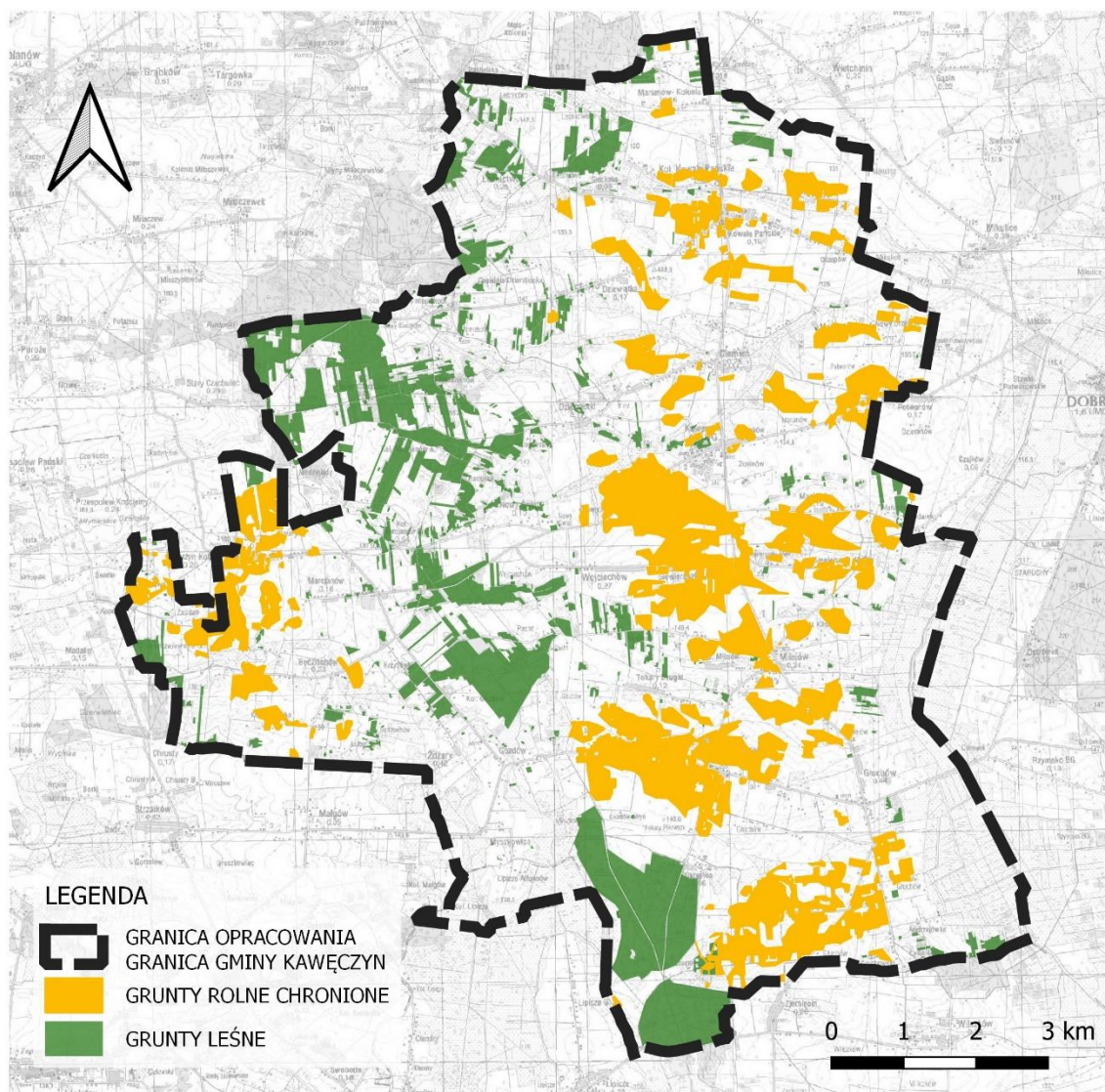
Rada powiatu tureckiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy Kawęczyn obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki rolne klasy II-III na terenie gminy Kawęczyn wynosi około 1322,64 ha co zawiera 13,1 % powierzchni całej gminy i 16,54% wszystkich gruntów rolnych. Grunty rolne chronione to głównie grunty klasy III oraz w niewielkim procencie klasy II. Ich największe występowanie zdiagnozowano we wschodniej i centralnej części gminy.

Grunty leśne natomiast zewidencjonowane na terenie gminy stanowią około 1231,3 ha co daje wyłącznie 12,2% udziału w powierzchni całej gminy. Nie stanowią one jednak zwartych kompleksów leśnych. Najwyższa lesistość występuje po północno-zachodniej stronie gminy Kawęczyn.

Rys. 9. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej gminy

6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

W gminie, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Występuje natomiast podziemny przebieg ropociągu, którego awaria stwarza ryzyko zagrożenia osób i mienia.

7. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Kawęczyn funkcjonują na chwilę obecną następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

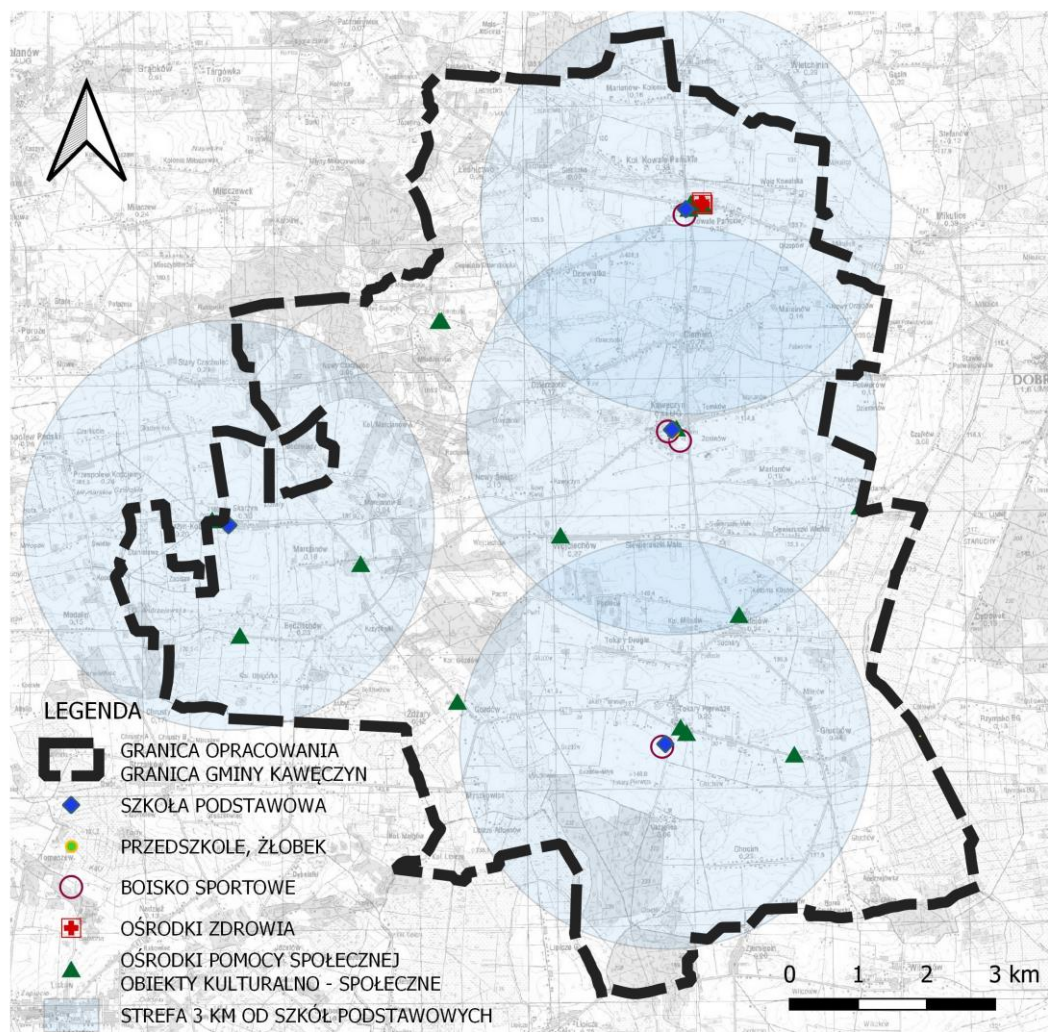
- a) Szkoła Podstawowa im. Marii Skłodowskiej - Curie w Kawęczynie ;
- b) Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Tokarach Pierwszych;

- c) Szkoła Podstawowa im. Strażaków Polskich w Kowalach Pańskich - Kolonii;
- d) Szkoła Podstawowa im. płk. pil. St. J. Skarżyńskiego w Skarżynie;

Przedszkola i żłobki:

- a) Przedszkole Gminne "Kasztanowe Ludki" w Kowalach Pańskich;
- b) Żłobek Gminny w Kawęczynie (przy szkole podstawowej).

Rys. 10. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w gminie wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.



Źródło: Opracowanie własne

Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym i świetlicom w tym Stadion Sportowy „Orzeł” w Tokarach.

W zakresie ochrony zdrowia w gminie Kawęczyn zlokalizowane są:

1. NFZ ANI –MED Centrum rehabilitacji w m. Kowale Pańskie – Kolonia,
2. Prywatny Gabinet Stomatologiczny w m. Kawęczyn,
3. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Eskulap” w Kowalach Pańskich – Kolonii,
4. Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej Ośrodek Zdrowia w Tokarach Pierwszych,
5. Grupowa Praktyka Pielęgniarska PROMED w Kowalach Pańskich.



Opieka zdrowotna obsługiwana jest w Publicznych Zakładach Opieki Zdrowotnej zlokalizowanych w gminach i miastach ościennych.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące obiekty kulturalno-społeczne:

1. Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Kawęczynie;
2. Remizy Ochotniczej Straży Pożarnej:
 - a. OSP Kowale Pańskie – Kolonia,
 - b. OSP Kawęczyn,
 - c. OSP Żdźary,
 - d. OSP Skarżyn,
 - e. OSP Będziechów,
 - f. OSP Tokary,
 - g. OSP Głuchów,
 - h. OSP Milejów,
 - i. OSP Marianów;
3. Biblioteka Publiczna Gminy Kawęczyn z siedzibą w Kowalach Pańskich;
4. Biblioteka Publiczna Gminy Kawęczyn Filia w Tokarach;
5. Świetlica Wiejska w Marcjanowie;
6. Świetlica Wiejska w m. Wojciechów;
7. Świetlica Wiejska w m. Młodzianów;
8. Świetlica Wiejska w m. Ciemień;
9. Środowiskowy Dom Samopomocy w Młodzianowie.

7.2. Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową, których łączna długość wynosi ok 366 km stanowią drogi: krajowa, wojewódzka, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszą drogę na terenie gminy pod względem kategorii stanowi droga krajowa nr 83, przebiegająca we wschodnio – północnej części gminy łącząc m. Dobra poprzez m. Kowale Pańskie-Kolonia do m. Turek. W miejscowości Kowale Pańskie – Kolonia zgodnie z PZPWW planowana jest budowa obwodnicy dla tej drogi. Niemniej gotowy jest już projekt architektoniczno-budowlany na rozbudowę drogi krajowej nr 83 na odcinku Turek-Turkowice-Kowale Pańskie (KFG Sp. z o.o. Biuro Projektów Drogowych – maj 2025), który zachowuje istniejący przebieg drogi do centrum m. Kowale Pańskie, a wyłącznie uwzględnia boczne poszerzenia pasa drogowego. Dodatkowo przez gminę przebiega równoleżnikowo w południowej części gminy droga wojewódzka nr 471. Ważnymi szlakami jest również 7 dróg powiatowych. Sieć dróg powiatowych oraz drogi wyższej kategorii wyznaczają główne kierunki i przepływy ruchu transportowego gminy.

Sieć dróg lokalnych stanowią drogi gminne, których dokładny przebieg i rozmieszczenie zobrazowano poniżej oraz drogi wewnętrzne.

Na podstawowy system komunikacji gminy Kawęczyn składają się:

- 1) droga krajowa:

Numer drogi	Nazwa drogi
83	Turek (DK72), Kowale Pańskie, Dobra, Dąbrowa, Warta, Sieradz (S8, DK12)



2) droga wojewódzka:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
471	DK12 (Opatówek) – Koźminek – Lisków – DK83 (Dąbrowa)

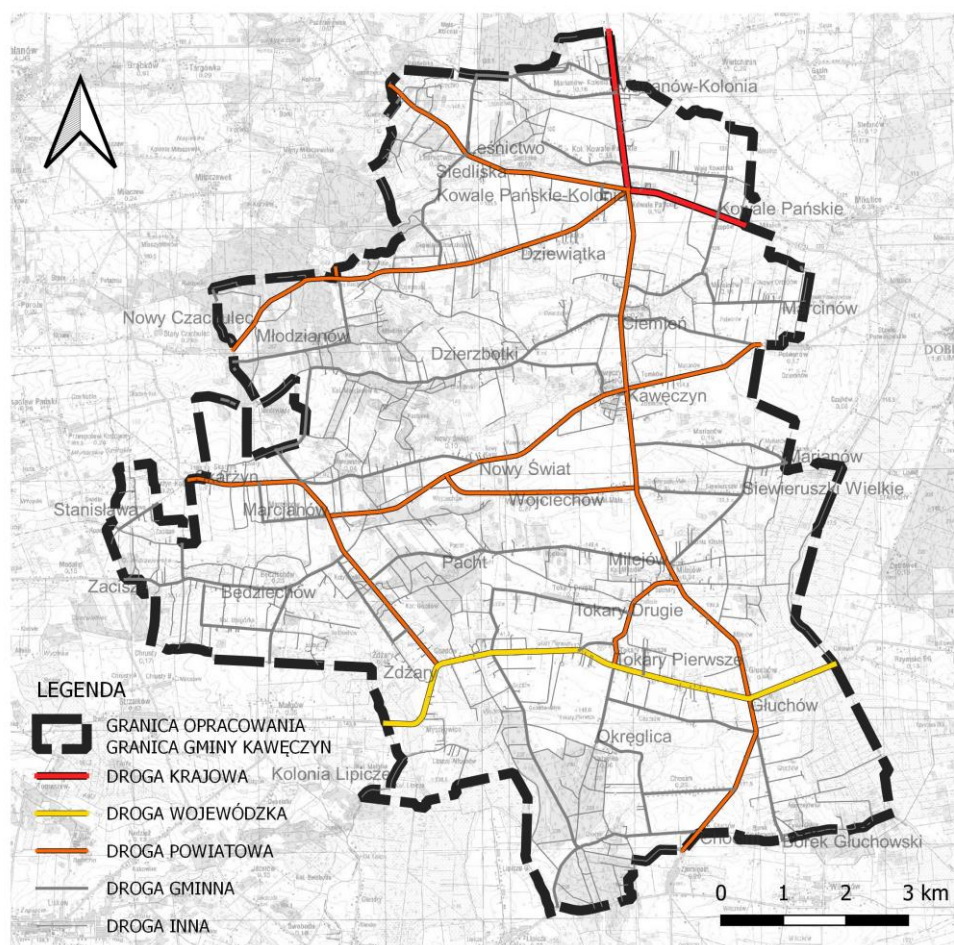
3) drogi powiatowe :

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
nr 4507P	Czachulec Stary – Dziewiątka – Kowale Pańskie Kolonia
nr 4496P	Milejów – Tokary Pierwsze
nr 4495P	Nowy Świat – Wojciechów
nr 4494P	Marcjanów – Kawęczyn – Potworów
nr 4491P	Kowale Pańskie Kolonia – Kawęczyn – Głuchów – Chocim
nr 4490P	Grąbków – Kowale Pańskie Kolonia
nr 4489P	Malanów – Skarżyn – Żdżary

- 4) drogi gminne większości mają zaniżone parametry techniczne oraz często nieuregulowany stan prawny. Często drogi gminne są zakładane wyłącznie w pasach dróg gruntowych o nienormatywnych szerokościach jezdni.

Przez gminę nie przebiega żadna linia kolejowa. Planowana budowa linii kolejowej – Konin Turek może wpłynąć również na poprawę dostępności przestrzennej w gminie Kawęczyn.

Rys. 11. Rozmieszczenie układu infrastruktury transportowej gminy.



Źródło: Opracowanie własne



7.3 Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy przebiegają/są zlokalizowane następujące obiekty, sieci infrastruktury technicznej:

1. Sieć elektroenergetyczna

- a. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia – pas technologiczny napowietrznej linii SN 15 kV – pas 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), dla kablowej linii SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii);
- b. Sieć dystrybucyjna niskiego napięcia podziemna i napowietrzna;
- c. Główne Punkty Zasilające GPZ znajdują się poza granicami gminy (GPZ Dobra, GPZ Turek); z których wyprowadzone są linie magistralne SN-15 kV, stanowiące podstawę układu energetycznego średniego napięcia.

W pasie technologicznym elektroenergetycznej napowietrznej linii występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- zakaz budowy budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m.

2. Ropociąg

Przez obszar gminy Kawęczyn przebiega równoleżnikowo rurociąg paliwowy relacji Płock-Ostrów Wielkopolski o ciśnieniu nominalnym 6,3Mpa. Ma on całkowitą długość 211 km. Średnica rurociągu wynosi 406 mm, a założony przeładunek docelowy wynosi 2,0 mln Mg/rok.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (DZ.U. z 2023 poz. 1707) minimalna szerokość strefy bezpieczeństwa dla rurociągu przesyłowego przebiegającego przez gminę wynosi co najmniej 16 m. Wewnątrz strefy bezpieczeństwa:

- niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie,
- dopuszcza się usytuowanie innej infrastruktury sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem uzgodnienia jej z właścicielem rurociągu przesyłowego dalekosiężnego,
- na terenach otwartych dopuszcza się sadzenie pojedynczych drzew w odległości co najmniej 5 m od rurociągu przesyłowego dalekosiężnego.

3. Oprowadzanie i oczyszczanie ścieków –

W sieć kanalizacji sanitarnej zaopatrzone są niektóre miejscowości gminy. System kanalizacyjny odprowadza nieczystości do oczyszczalni ścieków w Kawęczynie (Kawęczyn 41a). Planowana jest dalsza modernizacja oczyszczalni oraz rozbudowa sieci kanalizacji. Jednocześnie coraz więcej

jednostek osadniczych bez zbiorczego systemu kanalizacyjnego zaopatrzonych jest w przydomową oczyszczalnię ścieków, odchodząc tym samym od zbiorników bezodpływowych (szamb).

4. Gospodarka odpadami

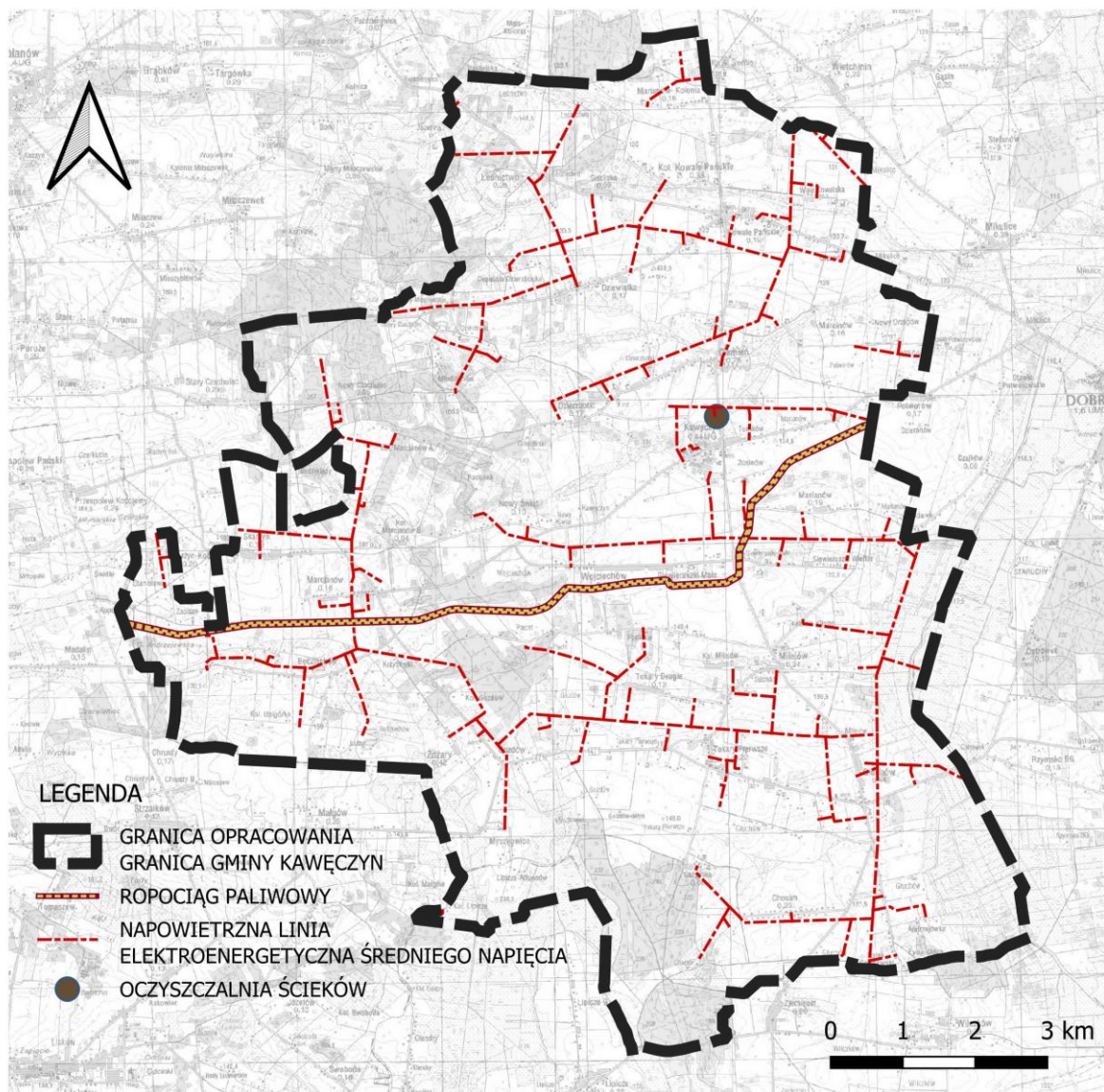
Wywozem i zagospodarowaniem odpadów z gminy, w tym: odpadów segregowanych, odpadów niesegregowanych (zmieszanych), bioodpadów zajmują się koncesjonowani przewoźnicy. Na terenie gminy Kawęczyn nie występuje składowisko odpadów.

Punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych „PSZOK” prowadzony przez Gminę Kawęczyn znajduje się pod adresem – Kawęczyn 41a (na terenie oczyszczalni ścieków)

5. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Indywidualne zaopatrzenie w ciepło. Brak sieci gazociągowej na terenie gminy.

Rys. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej – energetycznej



Źródło: Opracowanie własne



8. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego na terenie gminy Kawęczyn nie występują obszary wskazane do ochrony ani krajobrazy priorytetowe.

Największa część gminy Kawęczyn położona jest w krajobrazie podtypu 6B - wiejskim z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk. Samą miejscowość Kawęczyn natomiast zewidencjonowano do krajobrazu podtypu 8C – podmiejskim i osadniczym o zwartej wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim. Dodatkowo na terenie gminy występują krajobrazy leśne z przewagą siedlisk borowych lub lasowych oraz krajobraz podtypu 2B – bagienno łąkowy, głównie bezleśny z dominacją szuwarów i turzycowisk.

9. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem¹

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

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększona o 5%

PUM_0 - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi

P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

- Prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5% - M_{20}

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Kawęczyn (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępniona przez Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęto dane wynikające z prognozy demograficznej zamieszczonej poniżej dla gminy Kawęczyn a następnie powiększono ją o 5%.

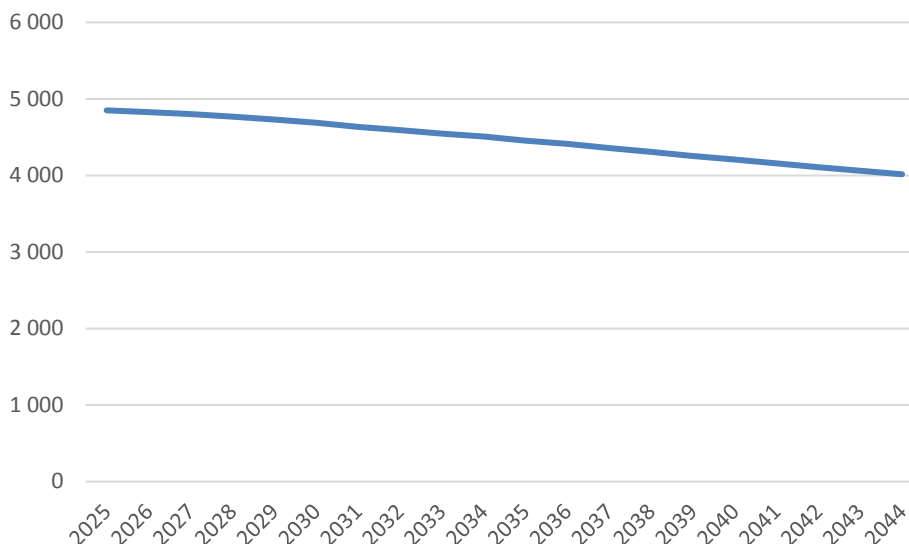
Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Kawęczyn obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r-2044 r.)²

rok	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
liczba ludności	4 851	4 828	4 801	4 769	4 730	4 689	4 636	4 592	4 549	4 509
rok	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
liczba ludności	4 456	4 413	4 360	4 308	4 256	4 210	4 158	4 109	4 063	4015

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r

¹ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

² Dane aktualne na czas przekazania projektu planu do opiniowania i uzgadniania – 04.2025 r.



Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r.- opracowanie własne

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Kawęczyn prognozowana liczba mieszkańców w roku 2044 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 4015 \times 1,05 = 4216 \text{ os}$$

- Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024)³ wynosi 142 002 m²

$$PUM_0 = 142\,002 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀³

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru²:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 29,0 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 23,8 m²/os (rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 29,0 - 2 \times 23,8 = 87,0 - 47,6 = 39,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Przy czym, zgodnie z §3 ust. 8 Rozporządzenia⁴, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca obliczona zgodnie z powyższym wzorem jest mniejsza niż 40m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m²/os.

³ Dane aktualne na czas przekazania projektu planu do opiniowania i uzgadniania – 04.2025 r.

⁴ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów



$$P_{20} = 38,7 \text{ m}^2/\text{os.} < 40 \text{ m}^2/\text{os} \rightarrow 40 \text{ m}^2/\text{os}$$

Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 4216 \text{ os} - 142\,002 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2/\text{os} = 4\,216 \text{ os} - 3\,550 \text{ os} = 666 \text{ os}$$

10. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Na potrzeby Planu Ogólnego gminy, we wrześniu 2024 roku, sporządzone zostało opracowanie ekofizjograficzne. Na podstawie wytycznych wynikających z w/w dokumentu w dużym stopniu kierowano się określając strefy planistyczne i pozostałe standardy urbanistyczne w poszczególnych strefach.

11. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Na terenie gminy Kawęczyn uchwalone jest 16 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy czym 6 to zmiany planów:

- 1) Uchwała nr II/12/98 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 1998-11-04 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn;
- 2) Uchwała nr XXXIX/213/2014 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2014-02-07 w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn – Kawęczyn Centrum”;
- 3) Uchwała nr XXXIX/214/2014 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2014-02-07 w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn przy drodze powiatowej nr 4491P z Kowali Pańskich do Głuchowa;
- 4) Uchwała Nr XXXIV/235/2017 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 30.10.2017 r. w sprawie „Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn przy drodze powiatowej nr 4491P z Kowali Pańskich do Głuchowa”;
- 5) Uchwała nr XXV/180/2020 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2020-10-06 w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia – Marianów-Kolonia Zachód;
- 6) Uchwała nr XXXIX/2015/2014 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2014-02-07 w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Marianów-Kolonia”;
- 7) Uchwała nr XXVII/135/97 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 1997-12-30 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych terenów na obszarze gminy Kawęczyn;
- 8) Uchwała nr XVIII/76/99 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 1999-10-28 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gm. Kawęczyn;
- 9) Uchwała nr XXXVII/163/2001 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2001-11-08 w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn;



- 10) Uchwała nr III/18/2002 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2002-12-13 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Marcjanów, gmina Kawęczyn;
- 11) Uchwała nr XXIV/151/2016 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2016-10-28 w sprawie w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Kawęczyn - Kawęczyn Wschód;
- 12) Uchwała nr XLII/287/2018 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2018-06-28 w sprawie w sprawie uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr 274, 275, 276 (obręb Kawęczyn) położonych w miejscowości Kawęczyn;
- 13) Uchwała nr LXXVI/501/2024 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2024-02-28 w sprawie w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Milejów”;
- 14) Uchwała nr LXXVI/502/2024 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2024-02-28 w sprawie w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kowale Pańskie-Kolonia-Strefa inwestycyjna";
- 15) Uchwała nr XXV/109/2000 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2000-09-26 w sprawie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kawęczyn;
- 16) Uchwała nr XLV/298/2022 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 2022-01-28 w sprawie w sprawie uchwalenia "Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Marianów-Kolonia - Strefa inwestycyjna".

Rys. 13. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nim funkcji mieszkaniowej.



Źródło: Opracowanie własne

Obszary objęte miejscowym planem pokrywa 100,52 ha gminy tj. niecałe 1% jej łącznej powierzchni.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej na następujących terenach oznaczonych symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nieuciążliwej,
- MN/TAG – tereny budownictwa mieszkaniowego/teren aktywizacji gospodarczej (zakwalifikowana jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa)

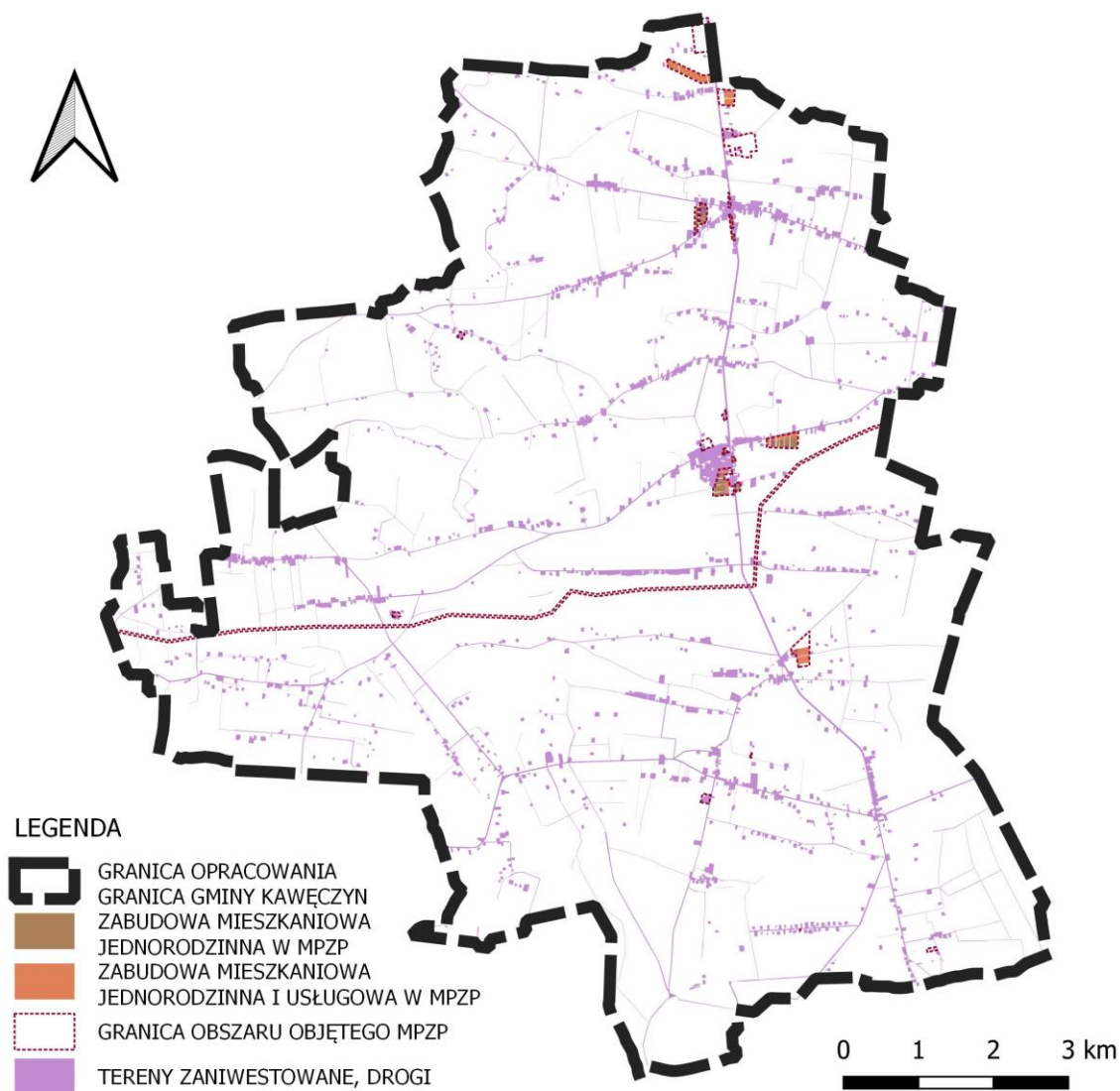
Z dalszej analizy wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 27,99 ha z czego:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) – 11,64 ha / 8,73 ha terenów niezagospodarowanych,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U, MN/TAG) – 16,36 ha / 15,19 ha terenów niezagospodarowanych.



łącznie plany miejscowe, na obszarach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jeszcze niezagospodarowane posiadają powierzchnię 23,92 ha.

Rys. 14. Obszary objęte miejscowymi planami oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej na tle istniejącej zabudowy i dróg – zgodnie z inwentaryzacją na podstawie ewidencji gruntów i użytków.



Źródło: Opracowanie własne



12. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY

Zgodnie z ww. rozporządzeniem⁵, do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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. Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto obszar obrębu Marianów Kolonia oraz Kowale Pańskie Kolonia

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano fragmenty na tych obszarach już zagospodarowanych (w obrębie Marianów Kolonia i Kowale Pańskie Kolonia). Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone i ograniczoną terenem z dopuszczoną zabudową w mpzp, oraz średnią ilość kondygnacji budynków.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy w wybranym fragmencie istniejącego zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej wyniosła **0,14** (średnia liczba kondygnacji – 1,42, średni procent zabudowy – 10,4%).

Dla dalszych obliczeń dotyczących nowej zabudowy, jaka może powstać na terenie całej gminy, biorąc pod uwagę nie tylko powyższe istniejące uwarunkowania, ale także realne trendy, przyjmuje się szacunkową nadziemną intensywność zabudowy:

- Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie **0,14** szacunkową ilość kondygnacji: **1,4**

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli. Z uwagi na zapisy planu miejscowego pogrupowano tereny na dwa rodzaje gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych (jak wyżej). Przyjęto również wskaźnik zabudowy mieszkaniowej dla terenów z dualnością funkcji (MN/U i MN/TAG) wynoszący 0,5, oraz wskaźnik na poziomie 0,9 dla terenu MN z uwagi na konieczność wyznaczenia w części terenów dróg wewnętrznych bądź też brak chęci ze strony części właścicieli działek na zmianę przeznaczenia pod funkcję mieszkaniową w przeciągu najbliższych 20 lat.

⁵ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	SPZ	K	W _{PU}	S _{CH} *
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN	8,73	0,9	78 570	0,14	70%	7700
MN-U	15,19	0,5	75 950	0,14	70%	7443
RAZEM						15 143
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						379

Źródło: Opracowanie własne

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu jej wyniku wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość **P₂₀ = 40,0 m²**) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą **379 osób**.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono wszystkie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone w miejscowych planach.

13. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami (sic. pkt 9), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Kawęczyn w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 666 os.** Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy⁶, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{\min} = 466 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max} = 867 \text{ osób}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. Z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych

⁶ Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.)



niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **379 osób**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$$ZAP_{\min - MPZP} = 87 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{\max - MPZP} = 488 \text{ osób}$$

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia⁷ wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczonej symbolem SW,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oznaczonej symbolem SJ,
- w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczonej symbolem SZ.

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy,
- w lukach istniejącej zabudowy oraz na terenach niezabudowanych znajdujących się po przeciwległej stronie drogi od istniejących budynków lub krańcowych obszarach jednostek osadniczych.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

Tab. 3 Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym gminy

symbol strefy	łączna powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nie objęta mpzp pod zabudowę mieszkaniową [ha]
SW	0,17	0
SJ	139,10	26,94
SZ	279,23	37,13
RAZEM	418,50	64,07

Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z powyższą tabelą plan ogólny zakłada:

- 27,12 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,
- 37,80 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp.

⁷ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów



Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 45% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową, a w strefie wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, z uwagi na szczególny charakter terenu, w którym przeważają powierzchniowo zabudowania gospodarcze i inwentarskie, wskaźnik ten wyniesie 20%.

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 10% dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i dla zagrodowej;
- wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych zakładając liczbę kondygnacji zgodną z istniejącymi zabudowaniami na poziomie 1,4 wyniesie 0,14;
- udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy wyniesie 70%.

Tab. 4 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym (poza obszarem objętym MPZP o funkcji mieszkaniowej) wraz z porównaniem

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących MPZP [ha]	udział funkcji mieszkaniowej	S _{PZ}	K	W _{PU}	S _{CH} *
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	26,94	0,45	121 230	0,14	70%	11 881
SZ	37,13	0,20	74 260	0,14	70%	7 278
RAZEM						19 158
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych MPZP wyrażona w liczbie mieszkańców						479
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						379
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						858

Źródło: Opracowanie własne

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

$$S_{CH} = S_{PZ} \times K \times W_{PU}$$

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 858 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym **ZAP_{min}** i **ZAP_{max}**.



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

14. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 30 czerwca 2026 r. Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Kawęczyn (wywołanego uchwałą Nr LXXVII/514/2024 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 27 marca 2024 r.) jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. – dalej pzp) w planie ogólnym gminy Kawęczyn określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

- wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (dla stref o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7 pzp);
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10 pzp), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pzp.

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Kawęczyn na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (przyjętmy Uchwałą nr XLII/287/2021 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 17 grudnia 2021 r.) i miejscowe plany obowiązujące na niewielkim obszarze gminy. Plan ogólny ponadto uwzględni założenia Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego (uchwała nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.) oraz Strategii Rozwoju gminy Kawęczyn na lata 2022 -2030 (Uchwała nr LV/357/2022 Rady Gminy Kawęczyn z dnia 29 września 2022 r.). Dodatkowo w części uwzględniono również wnioski osób prywatnych, które przeanalizowano w ujęciu o w/w uwarunkowania gminy w tym ograniczenia wynikającego z określonego wskaźnika zapotrzebowania na nową zabudowę.



15. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Podstawowe ustalenia planu ogólnego obejmują obowiązkowe wyznaczenie stref planistycznych i przyporządkowanych do nich gminnych standardów urbanistycznych. Plan również fakultatywnie określa obszary uzupełnienia zabudowy. Zasadnicze decyzje dotyczą podziału gminy na strefy planistyczne z przepiszanymi im niezmiennymi profilami podstawowymi i profilami dodatkowymi, które ustalono/dodano dla poszczególnych stref dając jedynie szerokie ramy wyboru i nie determinując ich wykluczenia. Standardy urbanistyczne natomiast, jak wspomniano powyżej, określają ich ewentualne graniczne możliwe parametry, takie jak maksymalna wysokość czy intensywność, które winne zostać zweryfikowane na etapie sporządzanych planów miejscowych, czy też wydawania decyzji o warunkach zabudowy,

16. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Kawęczyn ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SP – strefy gospodarcze,
- f) SR – strefy produkcji rolniczej,
- g) SI – strefy infrastrukturalne,
- h) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- i) SG – strefy górnictwa,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo wartości maksymalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową uwzględniono wytyczne i ograniczenia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o którym mowa wyżej. Z uwagi na wiodącą funkcję rolniczą większość terenów objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową z wyjątkiem miejscowości Kawęczyn, Kowale-Pańskie oraz tereny objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie ustanowiono wiodącą strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan ogólny wyznacza tereny mieszkaniowe na obszarach objętymi miejscowymi planami, na których ta funkcja jest dopuszczona, na obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej



zabudowy (w tym pojedynczych zagród - z uwagi na zachowanie miejscowego polimorficznego charakteru zabudowy w regionie) z uwzględnieniem jej dalszego rozwoju, w istniejących ciągach komunikacyjnych miejscowości (zachowanie ulicówek) – jako luki uzupełnienia zabudowy. Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną plan ogólny wprowadza wyłącznie na dz. nr 123/1 w obrębie Kawęczyn – zgodnie z istniejącą funkcją budynku na wskazanym terenie. Plan ogólny nie przewiduje wprowadzania nowych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych.

Przy wyznaczaniu nowych stref gospodarczych uwzględniono istniejące sąsiednie zainwestowanie, istniejącą infrastrukturę towarzyszącą, w tym infrastrukturę transportową (przebieg drogi krajowej nr 83), bufory od zabudowań chronionych oraz cieków wodnych. Wprowadzenie nowych strefy gospodarczej przy drodze krajowej nr 83, w nawiązaniu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uznano jako najbardziej korzystny teren inwestycyjny i rozwojowy przy lokowaniu potencjalnych nowych zakładów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług lokalnych i ponadlokalnych.

Strefy usługowe wprowadzono głównie zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – dotyczy to zarówno instytucji użytku publicznego i infrastruktury społecznej funkcjonujących na terenie gminy jak również obiektów sakralnych i komercyjnych. Nowe strefy usługowe wprowadzono wyłącznie w punktach centralnych miejscowości, przy skrzyżowaniach dróg, w pasach dróg głównych, jako uzupełnienie istniejącego, lub planowanego zainwestowania oraz przy drodze krajowej nr 83. Dodatkowo plan ogólny wprowadza strefy zieleni i rekreacji jako nierozdzielne uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej (z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji), na terenach parków boisk sportowych itp. z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych i profili funkcjonalnych dodatkowych.

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz wprowadza w ich sąsiedztwie strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy rozwój gospodarstw (z uwzględnieniem w parametrach wysokościowych budowli rolniczych). Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące rolnicze zakłady produkcyjne z uwzględnieniem ich dalszego rozwoju. Użytki rolne chronione w znacznej większości pozostają w strefach związanych z rolnictwem (SR, SZ i SO).

W zakresie układu transportowego strefę komunikacyjną objęto istniejące działki drogowe – na których przebiegają drogi główne i część dróg zbiorczych (tj. droga krajowa, wojewódzka, część dróg powiatowych) oraz parkingi. Plan ogólny również uwzględni planowaną rozbudowę drogi krajowej nr 83 na odcinku Kowale Pańskie – Kolonia – Turkowice – Turek, wraz z powiązaniem zadaniem planowanym do realizacji przez GDDKiA tj. budowy drogi gminnej do strefy inwestycyjnej w m. Marianów Kolonia. Dla wskazanych obszarów objętych inwestycją wprowadzono strefę otwartą lub strefę infrastruktury bez profili dodatkowych, zabezpieczając tym samym teren przed ewentualną lokalizacją nowej zabudowy.

W celu ochrony zewidencjonowanych złóż piasku i żwiru oraz wyznaczonych dla nich w części terenów i obszarów górniczych plan ogólny wprowadza dla tych obszarów strefę górnictwa. Dodatkowo strefą górnictwa objęto również obszary, dla których potencjał występowania złóż piasku i żwiru wynika z przeprowadzonych badań geologicznych bądź z sąsiedztwa.

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejących stacjach pomp i oczyszczalni. Dodatkowo uwzględnia planowany teren pod gospodarkę odpadami w gminie. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref. Plan ogólny ponadto



bierze pod uwagę w przestrzennym zagospodarowaniu stref inwestycyjnych przebieg rurociągu paliwowego wraz z jego minimalną strefą bezpieczeństwa (kontrolowaną), wolną od zabudowy. Strefą infrastrukturalną objęto również część istniejących dróg powiatowych, oraz poszerzenia dróg głównych.

Strefy cmentarzy obejmują trzy obszary funkcjonujących cmentarzy w gminie, z uwzględnieniem odpowiednich profili funkcjonalnych dodatkowych w celu dalszego ich użytkowania. Dodatkowo dla cmentarzy położonych w obrębach Milejów oraz Kowale Pańskie uwzględniono ewentualne przyszłościowe poszerzenie istniejących nekropolii. Przy wyznaczaniu terenów związanych z nową zabudową mieszkaniową wzięto pod uwagę obowiązujące strefy sanitarne (50m) od granic czynnych cmentarzy.

Pozostały obszar gminy stanowi strefa otwarta obejmująca swym zasięgiem lasy, grunty rolne, wody jeziora, tereny zadrzewione oraz łąki i pastwiska. W poszczególnych strefach otwartych, na gruntach rolnych, z uwzględnieniem bufora ochronnego od istniejących zabudowań mieszkaniowych, plan ogólny dopuszcza lokalizację elektrowni wiatrowych lub/i elektrowni słonecznych z wyłączeniem Obszaru Chronionego Krajobrazu.

W zakresie ochrony środowiska plan ogólny nie dopuszcza lokalizacji elektrowni związanych z OZE oraz stref gospodarczych na obszarach objętych ochroną przyrody. Obszary pomników przyrody objęte są strefą otwartą bez żadnych dodatkowych profili. Dla Uniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu plan respektuje wyłącznie istniejące uwarunkowania osadnicze jak i obowiązujące plany miejscowe, wyznaczając dla nich odpowiednie strefy związane z zabudową i umożliwiając im dalszy rozwój, zachowując tym samym pozostałą część obszaru jako strefę otwartą bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały wykluczone z możliwości zabudowy – objęto je strefą otwartą bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

W zakresie ochrony zabytków obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków zostały objęte odpowiednią strefą planistyczną z dostosowaniem do walorów istniejącego na jego terenie obiektu objętego ochroną, tak by nowa lub obecna funkcja właściwie została wkomponowana w historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny na etapie realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Dla obszarów, na których występują zabytki wykluczono lokalizację zabudowy stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem terenów. Dla założeń parkowo-dworskich w miejscowości takich jak Żdźary czy Chocim została wyznaczona strefa SN – zieleni i rekreacji a na terenach zabudowanych – strefa SJ z ograniczonymi parametrami zabudowy do istniejących obiektów w chwili obecnej, powodując tym samym brak możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Natomiast dla pojedynczych obiektów zabytkowych zlokalizowanych w miejscowościach lub na terenach wsi, wprowadzono strefy SU, SZ lub SJ z odpowiednimi parametrami zabudowy, dostosowując potencjalne nowe inwestycje do historycznej kompozycji przestrzennej oraz zachowując dodatkowo elementy dominant przestrzennych miejsc jak wieże zabytkowych kościołów.

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych. Plan ogólny w



pełni respektuje ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego oraz Audytu Krajobrazowego Województwa.

Obszary zdegradowane i rewitalizowane zostały objęte w planie ogólnym strefami zgodnie z istniejącą strukturą osadniczą z uwzględnieniem ich potencjału rozwojowego.

17. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Gminne standardy urbanistyczne zostały wyznaczone zgodnie z istniejącym charakterem zabudowy gminy, jak również obowiązującymi miejscowymi planami dla poszczególnych terenów.

Poniżej również przedstawiono tabelaryczne zestawienie stref z ujętymi w nich profilami dodatkowymi wraz z przyjętymi zakresami wskaźników zabudowy.

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1,0	40	10	30

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SJ	teren zieleni naturalnej, dla pojedynczych stref dopuszczono dodatkowo teren lasu, teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,3-0,9	14-50	7-10	30-40

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej



	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy dodatkowo w zależności od miejsca dopuszczono: teren lasu, teren wód	0,5-0,9	25-50	7-12	30-50

d. STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SU	teren zieleni naturalnej, w pojedynczych przypadkach dopuszczono dodatkowo teren składów i magazynów	0,2-1,2	12-60	7-15	30-70

e. STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, w pojedynczym przypadku dopuszczono dodatkowo teren wód	0,6-1,5	50-60	9-12	20-30

f. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej w pojedynczych przypadkach dopuszczono dodatkowo teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód	0,4-0,7	20-50	7-15	30-60



g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SI	teren zieleni naturalnej, w pojedynczych przypadkach dopuszczono dodatkowo teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej,	-- 1,0	--50 -60	-- 10-15	20-30

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SN	teren zieleni naturalnej w poszczególnych przypadkach w zależności od uwarunkowań miejsc dopuszczono dodatkowo: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren lasu	0,0-0,6	0-40	0-10	50-85

i. STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-

j. STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej



	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, w pojedynczym przypadku dopuszczono dodatkowo teren lasu	-	-	-	30

k. STREFA OTWARTA

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SO	brak	-	-	-	-
	dla części stref dopuszczono teren elektrowni słonecznej lub teren elektrowni słonecznej i elektrowni wiatrowej dla jednej ze stref dodatkowo wprowadzono profil biogazowni	-	-	-	-

l. STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren zieleni urządzonej, teren wód	-	-	-	-



18. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Kawęczyn, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się w pierwszej kolejności Ewidencją Gruntów i Budynków udostępnioną dnia 24.07.2025 r, następnie budynkami niewykazanymi w EGiB lecz zawartymi w BDOT500 udostępnionymi dnia 09.04.2026 r. przez Starostwo Powiatowe w Turku oraz Klasyfikacją Środków Trwałych Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu jako bazy danych obiektów topograficznych BDOT10k z dnia 13 sierpnia 2024 r (jako uzupełnienie budynków niewykazanych w EGiB i BDOT500). W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy z przedmiotowych baz danych wyłączono następujące budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 – t (budynki transportu i łączności), 104 – s -(zbiorniki, silosy i budynki magazynowe) i 108 - g (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). Uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – p – budynki przemysłowe,
- 103 – h – budynki handlowo – usługowe,
- 105 – b – budynki biurowe,
- 106 – z – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – k – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – i – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 - m – budynki mieszkalne.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi 195,80 ha. Jej zakres został wyznaczony przy pomocy Wtyczki APP2⁸.

$$P_u = 195,80 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 663,03 ha.

$$P_b = 663,03 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie ust. 1 w/w Rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami P_b i P_u , tj.:

$$P_p = 25 \% \times (663,03 \text{ ha} - 195,80 \text{ ha}) = 116,81 \text{ ha}$$

Gdzie P_b to łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, w którym mowa w ust. 1 w/w rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia granic.

⁸ Wtyczka APP2 – gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne



W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – z tego też względu nie wyznaczono jej na terenach, na których obowiązuje miejscowy plan pod dopuszczoną zabudowę mieszkaniową. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość na obszarach nie objętych obowiązującymi planami. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru wynosi **245,94 ha**, z czego obszar poszerzenia poza Pu wynosi 105,77 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 105,77 ha > 116,81 ha).

Obszary uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym na użytkach rolnych chronionych (klas II i III) zostały rozszerzone wyłącznie na obszarze wyznaczonym w wyniku czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3 (obszarze buforowym) oraz w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogi publicznej.

19. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Na terenie gminy Kawęczyn, z uwagi na lokalne uwarunkowania nie wyznacza się obszarów zabudowy śródmiejskiej.

20. OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie gminy Kawęczyn, z uwagi na lokalne uwarunkowania, oraz tendencję wynikającą z zamykania placówek oświatowych nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej.



SPIS RYCIN

- Rys. 1. Lokalizacja gminy Kawęczyn na tle powiatu tureckiego
- Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody na terenie gminy Kawęczyn i w jej sąsiedztwie.
- Rys. 3. Obszar występowania komunalnych ujęć wód.
- Rys. 4. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych
- Rys. 5. Obszar występowania obszarów i terenów górniczych oraz zewidencjonowanych złóż
- Rys. 6. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych.
- Rys. 7. Obszary zagrożenia powodziowego oraz strefy sanitarne od czynnych cmentarzy.
- Rys. 8. Obszar zdegradowany oraz obszar objęty rewitalizacją w gminie Kawęczyn.
- Rys. 9. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych.
- Rys. 10. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w gminie wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.
- Rys. 11. Rozmieszczenie układu infrastruktury transportowej gminy.
- Rys. 12. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej – energetycznej
- Rys. 13. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nim funkcji mieszkaniowej.
- Rys. 14. Obszary objęte miejscowymi planami oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej na tle istniejącej zabudowy i dróg – zgodnie z inwentaryzacją na podstawie ewidencji gruntów i użytków.

SPIS TABEL

- Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Kawęczyn obejmująca najbliższe 20 lat (2025 r.-2044 r.)
- Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych
- Tab. 3 Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym gminy
- Tab. 4 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym (poza obszarem objętym MPZP o funkcji mieszkaniowej) wraz z porównaniem