

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY KOŹMIN WIELKOPOLSKI

Część tekstowa

Koźmin Wielkopolski, 2026r.

Spis treści

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust.1 albo 3	3
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.	10
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.	10
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.	11
1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	11
2) znajdujące się na obszarze gminy:	
a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	13
b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	13
c) obszary gruntów zmeliorowanych	14
d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..	14
e) strefy ochronne ujęć wody	14
f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	14
g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	15
h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	15
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	15
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	15
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	19
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne	19
m) obszary ograniczonego użytkowania	19
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	19
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	20
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	20
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	20
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	21
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	21

5. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	21
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	25
7. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;	25
8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	26

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

Koźmin Wlkp. jest gminą o charakterze rolniczym, gdzie w krajobrazie dominują tereny pól uprawnych oraz lasy. Użytki rolne stanowią 85% powierzchni gminy. W związku z powyższym w planie ogólnym wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte „SO” obejmującą m.in. tereny pól uprawnych, tereny lasów oraz wody powierzchniowe. Uzupełnieniem strefy otwartej są strefy rolnicze „SR”. Ogólna powierzchnia planu wynosi 15243 ha. Z tego strefy otwarte SO zajmują powierzchnię 105079 ha, a strefy rolnicze SR zajmują obszar o pow. 3616 ha. Łącznie daje to 14123 ha, co stanowi 92,65% powierzchni planu. Kolejną strefą jakie wyznaczono w planie jest strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną „SJ” i mieszkaniową wielorodzinną „SW”. Strefa ta obejmuje przede wszystkim istniejące budynki mieszkalne w obrębie poszczególnych miejscowości, z czego najwięcej jest zlokalizowanych w Koźminie Wlkp.

Kolejną kategorią stref planistycznych jakie wyznaczono w planie ogólnym to strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową „SZ”. Strefa ta obejmuje istniejące gospodarstwa rolne zlokalizowane na terenie gminy w obrębie poszczególnych wsi jak i terenach rolniczych. Strefa ta jest dominującą jeżeli chodzi o kategorie stref obejmujących tereny zabudowy. W planie ogólnym wyznaczono 705 stref „SZ”. Gospodarstwa rolne obejmujące istniejące budynki mieszkalne wraz z zabudowaniami gospodarczymi znajdujące się pośród pól uprawnych wyznaczono przede wszystkim według istniejących konturów klasyfikacyjnych.

W sąsiedztwie zabudowań zagrodowych zostały wskazane tereny produkcji rolniczej „SR” które obejmują swym zasięgiem zabudowania służące produkcji rolniczej. W strefie tej mogą się znaleźć takie obiekty jak budynki składowo-magazynowe, stodoły, garaże i wiaty na sprzęt rolniczy, silosy. Strefą „SR” objęto również tereny które są wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczając strefy „SJ”, „SW” i „SZ” w pierwszej kolejności uwzględniono tereny na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Kolejną kategorią terenów jest strefa usługowa „U” obejmująca istniejące i projektowane tereny usługowe. Ponadto utrzymano tereny usługowe wyznaczone w planach miejscowych oraz zaproponowano nowe tereny służące rozwojowi tego typu działalności.

Strefa gospodarcza „SP”. Strefy te są zlokalizowane głównie w rejonie miasta Koźmin Wlkp. oraz obejmują tereny położone przy drodze krajowej nr 15 i wojewódzkiej nr 438. W ramach tych stref znajdują się tereny już zainwestowane jak i nowe, bowiem gmina musi posiadać zabezpieczenie terenów na cele prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej. Lokalizacja terenów przy drodze krajowej i wojewódzkiej przesądza jednocześnie o ich dobrej dostępności komunikacyjnej.

Strefa zieleni i rekreacji „SN”. W ramach tej strefy uwzględniono przede wszystkim istniejące tereny parkowe, ogrody działkowe oraz place i boiska sportowe, które znajdują się na terenie gminy.

Strefa komunikacyjna „SK” obejmuje drogę krajową nr 15, obwodnicę Koźmina Wlkp., drogę wojewódzką nr 438, drogi powiatowe oraz linię kolejową nr 281 Oleśnica - Chojnice wraz z fragmentem nieczynnej linii kolejowej nr 382 Koźmin Wlkp. – Piaski. Drogi powiatowe kategorii zbiorczej zostały wskazane w profilu dodatkowym strefy komunikacyjnej.

Strefa infrastrukturalna „SI”. W ramach tej strefy wyznaczono oczyszczalnię ścieków w Koźminie Wlkp., stacje wodociągowe oraz obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem linii kolejowej oraz urządzeń elektroenergetycznych.

Strefa cmentarzy „SC” obejmuje istniejące cmentarze.

Strefą „SG” objęto teren i obszar górniczy w Szymanowie obejmujący złoża piasków i żwirów.

Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust.1 albo 3.

Chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Dokonano obliczenia powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz planach miejscowych. Zgodnie z art. 13d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Chłonność terenów niezabudowanych określono w oparciu o informacje zawarte na mapie ewidencyjnej wykorzystywanej do opracowania planu oraz analizę ortofotomapy. Na podstawie danych GUS przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie wynosiła w 2023r. 3,07 osób, i taki wskaźnik przyjęto do poniższych obliczeń.

- Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczające lokalizację zabudowy mieszkaniowej

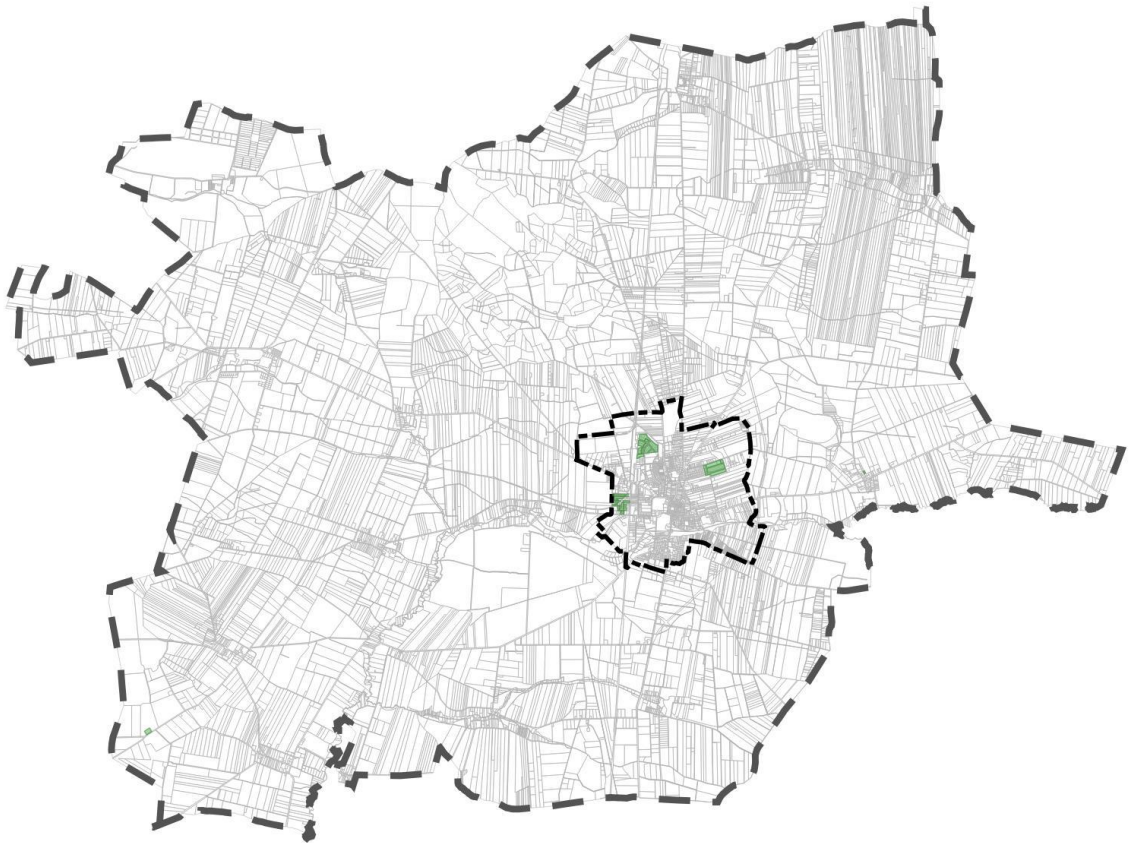
tab. 1 Chłonność terenów niezabudowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

l.p.	Przeznaczenie terenu w m.p.z.p.	Powierzchnia niezabudowana	Liczba działek budowlanych	Liczba mieszkańców
1	MN	129 173 m ²	130	399
2	MNU*	16 315 m ² (25 100 m ²)*	16	49
3	MWU*	3555 m ² (5470 m ²)*	2	49
4	MW	11 500 m ²	7	86
5	RM	7300 m ²	3	9
	razem	171 943 m²		592 osób

źródło: opracowanie własne

* w przypadku kiedy funkcja terenu określona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dopuszcza również lokalizację zabudowy usługowej, przyjęto że 35% terenów zostanie przeznaczonych na cele usługowe, reszta na mieszkaniowe

ryc.1 Obszary niezabudowane na terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których dopuszczono realizację funkcji mieszkaniowej



źródło: opracowanie własne

Przyjęto że na terenach przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek mieszkalny.

- Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MNU – przyjęto średnią powierzchnię działki budowlanej 1000 m².
- Tereny zabudowy zagrodowej RM – przyjęto średnią powierzchnię działki 2000 m² (aktualna średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 2163 m²).
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – przyjęto średnią powierzchnię działki 1500 m² (min. powierzchnia działki określona w planie 1200m²), 2 kondygnacje

nadziemne (plan dopuszcza max. 3 kondygnacje), 50% powierzchni zabudowy. Przyjęto, że na terenie MW może powstać 7 budynków mieszkalnych czterolokalowych.

- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami MWU – przyjęto średnią powierzchnię działki 1500 m², 4 kondygnacje nadziemne (plan dopuszcza max. 5 kondygnacje), 45% powierzchni zabudowy. Przyjęto, że na terenie MWU mogą powstać 2 budynki mieszkalnych ośmiolokalowe.

- Obszary uzupełnienia zabudowy

Wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy, których całkowita chłonność terenów niezabudowanych wynosi 639 300 m². Z tego w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – 619 300 m², a w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ – 20 000m². Przeanalizowano 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. Na podstawie istniejących uwarunkowań przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej SJ 30% terenu zostanie przeznaczona na cele określone w profilu podstawowym strefy tj. tereny zabudowy usługowej, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej lub tereny infrastruktury technicznej. Pozostała część zostanie przeznaczona na zabudowę mieszkaniową. W strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ całość terenu zostanie przeznaczona na zabudowę zagrodową. Przyjęto że średnia powierzchnia działki budowlanej w strefie SJ wyniesie 1000 m², natomiast w strefie SZ 2000 m².

tab. 2. Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy

I.p.	Strefa planistyczna	Powierzchnia niezabudowana	Liczba działek budowlanych	Liczba mieszkańców
1	SJ	433 510 m ²	433	1329
2	SZ	20 000 m ²	10	31
	<i>razem</i>	<i>470 128 m²</i>		<i>1360 osób</i>

źródło: opracowanie własne

ryc.2 Obszary niezabudowane w ramach wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy



źródło: opracowanie własne

- 1) OUZ - 470 128 m²
- 2) plany miejscowe – 171 943 m²

Łącznie 642 071 m² obszarów niezabudowanych, co umożliwia realizację zabudowy dla **1952 osób**. Stanowi to **144,59%** zapotrzebowania na nową zabudowę (1350 osób).

Zgodnie z art. 13d ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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. Z kolei art. 13 d ust. 3 stanowi, że 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. W związku z powyższym w Planie ogólnym nie wyznaczono nowych stref planistycznych w których będzie możliwa realizacja zabudowy mieszkaniowej.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z art.13a ust. 4 pkt 2) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. W planie ogólnym gminy Koźmin Wlkp. wyznaczono takie obszary. Na terenie gminy obowiązuje bardzo mało planów miejscowych z przeznaczeniem terenów pod zabudowę. Zajmują one powierzchnię zaledwie 0,22% powierzchni gminy. Część wsi na terenie gminy jest wykształcona w formie ulicówek, w związku z czym istnieją luki w zabudowie. W związku z powyższym zdecydowano się na wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy w obrębie których będzie istniała możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Obszary te obejmują teren o powierzchni łącznej 464,55 ha, i uwzględniają powiększenie o 45,25 ha w stosunku do obszaru bazowego utworzonego wg §1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Rozszerzenie granic obszaru bazowego nie przekracza maksymalnej powierzchni określonej w § 1 ust.5 rozporządzenia. Korekta granic miała na celu dostosowanie OUZ do istniejących granic nieruchomości.

Zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy w celu wydania decyzji o warunkach zabudowy.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art.13a ust. 4 pkt 2) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym można określić obszary zabudowy śródmiejskiej. W planie ogólnym gminy Koźmin Wlkp. wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej obejmujący teren znajdujący się w historycznym układzie urbanistycznym miasta, wpisanym do rejestru zabytków. Teren ten obejmuje obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, który został wykształcony w okresie od IX do 1. poł. XX wieku. W obszarze tym będą obowiązywać warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich

usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej. Przy ustalaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w planie miejscowym i decyzji o warunkach zabudowy można go określić na poziomie nie mniejszym niż 2/3 wartości tego parametru dla strefy planistycznej określonej w planie ogólnym.

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

1) Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

W planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego gminę Koźmin Wlkp. zakwalifikowano w ramach kreowania spójnej sieci osadniczej jako strefę niskiej intensywności procesów osadniczych. W planie ogólnym utrzymano takie ustalenie. Procesy osadnicze będą odbywać się głównie w obrębie poszczególnych wsi oraz mieście Koźmin Wlkp. w ramach uzupełniania zabudowy już istniejącej. Miejscowość Koźmin Wlkp. pełnić będzie funkcję ośrodka gminnego. Pozostałe ustalenia planu województwa o znaczeniu ponadlokalnym zlokalizowane na terenie gminy lub jej bliskim sąsiedztwie:

a) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:

- Koźmin Wlkp. – ośrodek gminny,
- strefy niskiej intensywności oraz ograniczania intensywności procesów osadniczych,

b) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:

- regionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,

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

- lasy,
- obszary predysponowane do zalesień,
- obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
- wody stojące i płynące,
- planowany zbiornik małej retencji,
- strefy wododziałowe,
- teren ochrony pośredniej ujęć wód,
- doliny rzek – element naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,

- obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów 1-5 i 8,

- pozostałe obszary produkcji rolniczej - kompleksy rolniczej przydatności gruntów – 6,7,9,

- łąki,

- złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne,

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

- dobra kultury materialnej i niematerialnej – historyczny układ przestrzenny, stanowiska archeologiczne, obiekty zabytkowe o wyjątkowych wartościach artystycznych i historycznych,

d) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:

- strefy intensywnego rozwoju działalności rolniczej,

- obszary predysponowane do produkcji biomasy,

e) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:

- droga krajowa nr 15,

- droga wojewódzka nr 438,

- odcinek drogi krajowej nr 15 przeznaczony do zmiany kategorii,

- orientacyjny przebieg planowanej drogi krajowej nr 15 - obwodnica Koźmina Wlkp.

- międzyregionalna linia kolejowa nr 281,

f) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:

- istniejąca linia elektroenergetyczna NN400kV i WN 110kV,

- istniejący główny punkt zasilania,

- istniejący gazociąg wysokiego ciśnienia,

- istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,

- sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne

g) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:

- obszary zagrożenia powodziowego,

- istniejąca napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,

- obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – gmina miejsko-wiejska o ponadnormatywnej szacunkowej obsadzie zwierząt; intensywny chów lub hodowla drobiu.

Ustalenia planu ogólnego gminy Koźmin Wlkp. podtrzymują ustalenia zawarte w planie Województwa Wielkopolskiego. W planie ogólnym większość terenu gminy została wyznaczona jako strefa otwarta i strefa rolnicza, obejmująca m.in. tereny pól uprawnych z dużymi arealami gleb o najwyższej przydatności w rolnictwie. W zakresie dostępności komunikacyjnej w planie wyznaczono drogę krajową nr 15 wraz z obwodnicą miasta, drogę wojewódzką nr 438 oraz linię kolejową nr 281.

2) **Znajdujące się na obszarze gminy:**

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy znajduje się użytk ekologiczny „Łąka w dolinie rzeki Orli”, o pow. 3,5891 ha, zlokalizowany na działce nr 1176/1 w południowej części miasta Koźmin Wlkp. Na terenie użytku ekologicznego stwierdzono cenne siedliska przyrodnicze: niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie, nizinne torfowiska zasadowe o charakterze młak, turzycowisk i mechowisk, ziołorośla nadrzeczne oraz szuwały wielkoturzycowe. Łąki użytku są również żerowiskiem dla bocianów. Obecnie w obrębie użytku ekologicznego znajduje się wybudowany w 2023 roku obiekt rekreacyjno-wypoczynkowy Park Doliny Orli. W gminie Koźmin Wlkp. znajdują się ponadto drzewa uznane jako pomniki przyrody w liczbie 8 sztuk. Zlokalizowane są one w Koźminie Wlkp. (park zamkowy, plac przykościelny) oraz lesie niedaleko wsi Góreczki. W rejonie Góreczek znajduje się również gład narzutowy uznany jako pomnik przyrody, a w Pogorzalkach Wielkich posusz bez kory dębu szypułkowego. Obszary te zostały zakwalifikowane w planie jako strefa naturalna SN lub strefa otwarta SO. Innych obszarów objętych formami ochrony przyrody na terenie gminy nie ma.

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

Na podstawie map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego opracowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy

Koźmin Wlkp. wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W rzekach przepływających przez teren gminy, głównie wzdłuż Orli i Obry z racji ich niewielkich zlewni mają miejsca stosunkowo niskie przepływy wód, które nie powodują większego zagrożenia powodziowego. Mogące wystąpić w dolinach rzek zalewy będą miały niewielkie rozmiary. W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefę otwartą SO obejmującą obniżenia dolinne oraz strefy SZ na których znajdują się istniejące gospodarstwa rolne. Innych nowych obszarów nie wyznaczono.

c) obszary gruntów zmeliorowanych.

Na rysunku planu ogólnego stanowiącego załącznik do uzasadnienia do uchwały wskazano sieć rowów melioracyjnych oraz cieków, które występują na obszarze całej gminy. Obszary te znalazły się w przeważającej na terenie gminy strefie otwartej, w której prowadzone są uprawy polowe. Pozostałe strefy planistyczne nie zaburzają funkcjonowania sieci melioracyjnej.

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

Na podstawie ustaleń mapy Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi.

e) strefy ochronne ujęć wody.

Wyznaczono strefy ochronne ujęć wody w Koźminie Wlkp. przy ul. Wierzbowej, Wałkowie, Borzęciczkach. W strefach tych obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Ujęcie wody w Wałkowie posiada również strefę ochrony pośredniej, która obejmuje obszar zasilania ujęcia wody. W sąsiedztwie ww. terenów nie wyznaczono rodzajów działalności mogących mieć wpływ na eksploatację wód.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na terenie gminy Koźmin Wlkp. nie ma obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Wyznaczono obszar i teren górniczy Szymanów II. Teren jest oznaczony strefą 1SG.

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

Wyznaczono udokumentowane złoża kopalin:

- Szymanów II – piaski i żwiry,
- Szymanów – piaski i żwiry.

Obszary te są oznaczone jako strefa górnictwa 1SG i strefa otwarta SO i nie są przeznaczone w planie ogólnym pod zabudowę, zabezpieczając tym samym możliwość ich przyszłej eksploatacji.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

– *nie dotyczy*–

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, 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Na rysunku stanowiącym uzasadnienie do planu ogólnego wyznaczono obiekty ujęte w rejestrze zabytków:

tab. 1 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

Miejscowość	Obiekt	Numer w rejestrze zabytków	Data wpisu
Borzęciczki	Kościół parafialny pw. św. Marcina	Kl.IV-885/33/60	06.06.1960
Borzęciczki	Pałac, ob. siedziba Specjalnego Ośrodka Szkolno-Wychowawczego	1400/A	24.02.1973
Borzęciczki	Park pałacowy	1671/A	23.12.1974
Dębiogóra	Dwór	495/A	27.04.1988
Dębiogóra	Park dworski	689/A	16.11.1993
Koźmin	Historyczny układ urbanistyczny	776/Wlkp/A	12.02.1910

Wielkopolski			
Koźmin Wielkopolski	Kościół parafialny pw. Najświętszej Marii Panny i św. Wawrzyńca	Kl.IV-73/66/53	30.10.1953
Koźmin Wielkopolski	Kościół pobernardyński, ob. parafialny pw. św. Stanisława Biskupa i Męczennika	Kl.IV-885/34/60	06.06.1960
Koźmin Wielkopolski	Klasztor pobernardyński, ob. Młodzieżowy Ośrodek Wychowawczy	Kl.IV-885/36/60	06.06.1960
Koźmin Wielkopolski	Kościół filialny pw. Świętej Trójcy	Kl.IV-885/35/60	06.06.1960
Koźmin Wielkopolski	Zamek, ob. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych	Kl.IV-73/77/56	24.05.1956
Koźmin Wielkopolski	Park miejski	75/Wlkp/A	23.01.2002
Koźmin Wielkopolski (dawny Lipowiec)	Zespół pałacowo-parkowy przy ul. Lipowej 5	1672/A	23.12.1974
Koźmin Wielkopolski (dawny Lipowiec)	Wiatrak-koźlak	340/A	06.04.1981
Koźmin Wielkopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Boreckiej 20	623/A	16.07.1991
Koźmin Wielkopolski	Budynek mieszkalny, ob. siedziba Banku Spółdzielczego przy ul. Boreckiej 22	625/A	16.07.1991
Koźmin Wielkopolski	Budynek mieszkalny przy ul. Krotoszyńskiej 8	487/A	04.02.1969
Koźmin Wielkopolski	Budynek mieszkalny na Starym Rynku 1	485/A	04.02.1969
Koźmin Wielkopolski	Budynek mieszkalny na Starym Rynku 19	486/A	04.02.1969
Mokronos	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP wraz	346/Wlkp/A	19.06.2006

	cmentarzem przykościelnym, ogrodzeniem oraz bramą		
Orla	Cmentarz żydowski	838/Wlkp/A	18.05.2011
Orla	Pałac	494/A	20.10.1987
Psie Pole	Pałac	472/A	16.01.1984
Serafinów	Kościół filialny pw. św. Rozalii	Kl.IV-885/40/60	06.06.1960
Staniew	Dwór	498/A	27.04.1988
Wałków	Grupa lip wokół kościoła par. pw. Narodzenia NMP	RSZ I-2a/38/48	27.10.1948

źródło: „Gminny program opieki nad zabytkami dla miasta i gminy Koźmin Wielkopolski na lata 2016 – 2019”

Na terenie gminy znajduje się ponadto historyczny układ urbanistyczny miasta Koźmin Wlkp., 791 obiektów ujętych w ewidencji zabytków oraz 322 stanowisk archeologicznych, które wskazano na załączniku graficznym do uzasadnienia. W otoczeniu obiektów zabytkowych nie wprowadzono stref planistycznych, które mogłyby negatywnie oddziaływać na zabytek. Na terenach sąsiednich ustalono odpowiednie parametry urbanistyczne, tak aby nowe obiekty nie zdominowały swym charakterem obiektów zabytkowych.

W odniesieniu do historycznego układu urbanistycznego miasta:

- wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania terenów wraz z terenami zieleni,
- utrzymano parametry zabudowy nawiązujące do zabudowy już istniejącej,
- na obszarze tym nie wyznaczono strefy gospodarczej oraz handlu wielkopowierzchniowego,

W odniesieniu do istniejących obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- wyznaczono istniejące obiekty dla których utrzymano funkcje zagospodarowania zgodne z aktualnym stanem użytkowania,
- zabytkowe parki objęto strefą zieleni i rekreacji „SN”, w których zapisano możliwie wysokie udziały powierzchni biologicznie czynnych,

- zachowano zespoły zabudowy folwarcznej przeważnie jako strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową „SZ” lub strefa rolnicza „SR”.

W odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków:

- na rysunku uzasadnienia do Planu Ogólnego wskazano obiekty ujęte w ewidencji zabytków,
- należy dążyć do utrzymania historycznych form budynków, czytelnej pierwotnej bryły, tradycyjnych materiałów i wystroju,
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie sytuowania, skali i formy bryły oraz nawiązanie do lokalnej tradycji architektonicznej,
- należy pozostawić historyczne elementy wysokościowe jak wieże kościelne, kominy,
- należy zachować i kontynuować cechy historycznego układu przestrzennego miejscowości,
- należy wykluczyć możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych i farm fotowoltaicznych, masztów i wież bazowych oraz wielkogabarytowych obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowych zespołów dworsko-parkowych i cmentarzy, które są wpisane do ewidencji lub rejestru zabytków,
- nie należy lokalizować wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych,
- w obrębie zespołów folwarcznych należy zachować charakterystyczne układy przestrzenne,
- zachować zabytkowe cmentarze, a w odniesieniu do cmentarzy zamkniętych utrzymać jako tereny zielone.

Na terenie gminy Koźmin Wlkp. do dóbr kultury współczesnej można zaliczyć:

- figura św. Józefa w Wałkowie przy kościele pw. NMP Panny,
- murowana kapliczka w Szymanowie z 1959r.,
- figura Matki Boskiej w Staniewie,
- figura Matki Bożej w Orli przy ul. Pleszewskiej,

- figura świętych w Mokronosie,
- kapliczka przy Stawie w Góreczkach,
- pomnik poległych za ojczyznę w Koźminie Wlkp. przy rozwidleniu ul. Staszica i ul. Kościuszki,
- parki w mieście Koźmin Wlkp. pochodzące z okresu międzywojennego oraz ogrody działkowe im. Powstańców Wielkopolskich jako najstarsze w Polsce

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

– *nie dotyczy*–

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

W planie uwzględniono granicę kolejowego terenu zamkniętego – linia kolejowa nr 281 Oleśnica - Chojnice o znaczeniu krajowym.

m) obszary ograniczonego użytkowania,

– *nie dotyczy* –

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

Do obszarów wymagających przekształceń oraz rehabilitacji zaliczono:

- rynek w Koźminie Wlkp.
- park dworski w Dębiogórze,
- dwór w Staniewie wraz z otoczeniem,

Do obszarów takich zaliczono również dawną linię kolejową relacji Koźmin Wlkp. – Piaski. Na terenie gminy Koźmin Wlkp. nie występują obszary wymagające przeprowadzenia remediacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Na terenie gminy do obszarów zdegradowanych wg Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta i Gminy Koźmin Wlkp. zaliczono następujące obszary:

- wieś Borzęcice na terenie której obserwuje się problemy bezrobocia oraz postępującą pauperyzację społeczeństwa,

- jednostka Koźmin III, w której mieszkańcy przedstawiają niski poziom integracji społecznej, pomimo możliwości uczestniczenia w zorganizowanych wydarzeniach i innych imprezach,

- jednostka „Koźmin VI” obejmująca południową oraz wschodnią część miasta, w której obserwuje się niekorzystne zjawiska występujące wśród młodzieży i dzieci,

- wieś Pogorzałki Wielkie na terenie której odnotowuje się problemy bezrobocia oraz wyższy poziom przestępczości,

- wieś Skałów w której wiele osób korzysta z pomocy społecznej oraz w której występuje wysoki poziom przestępstw i wykroczeń.

Obszary przewidziane do rewitalizacji obejmują zieleni urządzoną, m.in. parki, place, skwery.

W dniu 11 lutego 2025 r. została przyjęta uchwała nr XIII.85.2025 Rady Miejskiej w Koźminie Wielkopolskim z w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Koźmin Wielkopolski, w którym wyznaczono obszary zdegradowane obejmujące teren miasta oraz obszary w rejonie wsi Góreczki, Pogorzałki Wielkie, Walerianów, Wyrębin, Borzęciczki. W uchwale tej wskazano również obszary rewitalizacji obejmujące tereny w mieście oraz Borzęciczkach.

Ustalenia planu ogólnego nie wprowadzają dodatkowych funkcji, które mogłyby stan ten pogorszyć.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

- nie dotyczy-

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

Ze względu na rolniczy charakter gminy Koźmin Wlkp. w planie zachowano niemalże w całości grunty rolne klasy III i II których powierzchnia wynosi 9348 ha w użytkowaniu rolnym, jako strefa otwarta SO, strefa rolnicza SR lub strefa zagrodowa SZ. Również istniejące tereny leśne zostały utrzymane w planie ogólnym jako strefa otwarta SO.

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

- nie dotyczy –

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

- nie dotyczy-

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

W planie ogólnym wyznaczono istniejące obiekty infrastruktury społecznej. Urząd Miasta pełniący rolę ośrodka administracyjnego usytuowany jest w Koźminie Wlkp. przy ul. Stary Rynek 11. W zakresie opieki zdrowotnej na terenie miasta przy ul. Stęszewskiego 9-10 działa szpital z oddziałem rehabilitacyjny i pododdziałem rehabilitacji neurologicznej.

Na terenie gminy działają następujące placówki:

- 1) Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Koźminie Wlkp.,
- 2) Klub Seniora w Koźminie Wielkopolskim ,
- 3) Gminny Ośrodek Sportu w Koźminie Wielkopolskim.

W zakresie oświaty i edukacji oraz wychowania przedszkolnego na terenie gminy funkcjonują:

- 1) dwa licea ogólnokształcące w Koźminie Wielkopolskim,
- 2) zespół szkół ponadgimnazjalnych w Koźminie Wlkp.,
- 3) szkoła podstawowa nr 1 im. Strajku Dzieci Koźmińskich 1906/1907 w Koźminie Wielkopolskim,
- 4) szkoła podstawowa nr 3 im. Kornela Makuszyńskiego w Koźminie Wielkopolskim,
- 5) szkoła podstawowa im. Stanisława Mikołajczyka w Borzęcicach,
- 6) zespół szkolno - przedszkolny im. Marii Konopnickiej w Borzęciczkach,
- 7) szkoła podstawowa w Mokronosie,

- 8) szkoła podstawowa w Starej Obrze,
- 9) przedszkole "Parkowe Skrzaty" w Koźminie Wielkopolskim,
- 10) publiczny żłobek w Koźminie Wielkopolskim.

W mieście funkcjonuje biblioteka publiczna. We wsiach usytuowane są ponadto place zabaw i boiska sportowe.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Na obszarze gminy znajduje się fragment dwutorowej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV relacji Ostrów – Kromolice. Wzdłuż tej linii należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 56 metrów (po 28 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu.

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

- dla lokalizacji obiektów i urządzeń elektrowni słonecznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:
 - a) wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5,0 m w każdą stronę,
 - b) na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5,0 m w każdą stronę.
- lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pasie technologicznym elektroenergetycznej linii najwyższych napięć 400kV musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.

Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna.

W zakresie infrastruktury technicznej na terenie gminy Koźmin Wlkp. znajduje się odcinek linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN – 110 kV relacji Krotoszyn –

Jarocin, linie średniego napięcia SN 15 kV i linie niskiego napięcia. W celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych należy spełnić wymogi określone w aktualnych normach i przepisach w tym zakresie. Dla spełnienia wymogów dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz w celu zapewnienia prawidłowej eksploatacji i należytego dostępu służbom technicznym należy zachować wzdłuż linii energetycznych następujące pasy wolne od zabudowy:

- dla linii WN-110 kV - 22,0 m, (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii SN-15 kV - 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii nn-0,4 kV - 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

W pasach technologicznych obowiązuje zakaz lokalizacji instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.

Układ drogowy

Przy lokalizowaniu obiektów budowanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Zgodnie z § 11 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w ww. przepisach, oraz w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska. Obiekty budowlane nie wymagające ochrony akustycznej mogą być lokalizowane w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 15. Droga wojewódzka nr 438 i drogi powiatowe:

- 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych na terenie niezabudowanym, i 8 m na terenie zabudowy miejscowości.

Drogi gminne:

- 15 m dla wszelkich obiektów budowlanych i 6 m na terenie zabudowy miejscowości.

Ustala się obowiązek uwzględnienia nakazów, zakazów oraz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej nr 281, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego. Budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10,0 m od granic obszaru kolejowego; odległość ta nie może być mniejsza niż 20,0 od osi skrajnego toru.

Przez teren gminy Koźmin Wlkp. przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia:

- gazociąg w/c DN 80 odb. Koźmin Wlkp. (rok bud. 1987),
- gazociągi średniego ciśnienia,
- stacja gazowa wysokiego ciśnienia w m. Koźmin Wlkp.

Lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej w/c powinna być zgodna z wymaganiami zawartymi w przepisach, wg których w/w sieć gazowa została wybudowana. Szerokość stref kontrolowanych określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013r.

Na terenie gminy zlokalizowane są elektrownie wiatrowe. W zagospodarowaniu terenów wokół istniejących i planowanych elektrowni wiatrowych obowiązuje granica o promieniu 700,0 m, o której mowa w ustawie o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych w której ustala się ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. W strefie tej nie ma możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Wśród obiektów planowanych które znalazły się w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2024-2037 należy wymienić:

- 1) budowa instalacji fotowoltaicznych na budynkach użyteczności publicznej na terenie gminy Koźmin Wlkp.,
- 2) budowa oraz wyposażenie Centrum opiekuńczo-mieszkalnego w Koźminie Wielkopolskim,
- 3) prace konserwatorsko-restauratorskie przy bocznym ołtarzu św. Wawrzyńca w kościele farnym w Koźminie Wielkopolskim
- 4) budowa kompleksu lekkoatletycznego w Koźminie Wielkopolskim,
- 5) budowa kuchni i stołówki w ZSP Borzęciczki,
- 6) przebudowa wraz z dobudową budynku na przedszkole w Borzęciczkach,
- 7) budowa kanalizacji przy ulicy Lipowej, Wiśniowej i Kobylńskiej

8) modernizację dróg na terenie gminy.

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

Obszar gminy Koźmin Wlkp. nie znajduje się w granicy krajobrazów priorytetowych ustalonych w Audycie Krajobrazowym Województwa Wielkopolskiego. Uwzględniono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów utrzymując w większości istniejące formy zagospodarowania terenów.

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

a) Pod nową zabudowę wyznaczono niezbędne fragmenty terenów, w większości pośród zabudowy już istniejącej, grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych prawie w całości zachowano w użytkowaniu rolnym;

b) Wyznaczono obszary występowania udokumentowanych złóż kopalin, i wskazano na tych obszarach strefy otwarte SO i SG, bez możliwości realizacji zabudowy,

c) Zabudowania wsi na terenie gminy będą się rozwijały w ramach zwartej zabudowy funkcjonalno-przestrzennej w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną. Obszary rozwoju zabudowy są ustalane m.in. w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy;

d) W celu zminimalizowania negatywnych oddziaływań użytkowania rolniczego na wyznaczonych w planie terenach rolniczych, dotyczących powierzchni ziemi, gleb, warunków gruntowo-wodnych oraz czystości wód powierzchniowych i podziemnych, należy:

- we właściwy sposób dobierać rośliny uprawne, a także dokonywać zabiegów uprawnych z odpowiednią częstotliwością,

- dążyć do racjonalnego wykorzystania gleb i zapewnienia im właściwej ochrony,

- kierunki i intensywność produkcji dostosować do naturalnego biologicznego potencjału gleb,

- wykorzystywać kompost w celu podnoszenia jakości i struktury gleby,

- kształtować strukturę upraw w taki sposób, aby przeciwdziałała erozji, pogarszaniu się jakości gleb i zakwaszaniu,

- stosować się do zasad dobrej praktyki rolniczej (Kodeks Dobrej Praktyki Rolniczej),
- ograniczać emisję zanieczyszczeń,

e) Na terenie gminy nie ma obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

f) W zakresie ochrony powietrza obowiązują ustalenia dotyczące zachowania wymagań zawartych w przepisach odrębnych, w szczególności w uchwale samorządu województwa w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji w których następuje spalanie paliw. Wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych obowiązują obszary oddziaływania obiektu, w których nie można lokalizować budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

8. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

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.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

tab.3 Dane wejściowe.

	<i>Rok</i>	<i>Dane</i>
Liczba mieszkańców	2024	12515 osób
	2045	10526 osób
M_{20} (prognozowana liczba mieszkańców powiększona o 5%)		11052,3 osób
PUM_0	2023	388107 m ²
P_0	2023	30,9 m ²
P_{-10}	2013	26,7 m ²
P_{-20}	2003	24,1 m ²

źródło: GUS, Bank Danych Lokalnych (stan na 30.06. 2024r.),

GUS, Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060

wzór 1

$$P_{20} = 3 \times 30,9 \text{ m}^2 - 2 \times 26,7 \text{ m}^2 = 92,7 - 53,4 = 39,3 \text{ m}^2$$

wzór 2

$$P_{20} = 2 \times 30,9 \text{ m}^2 - 24,1 \text{ m}^2 = 61,8 - 24,1 = 37,7 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca, w związku z czym przyjęto wartość wynoszącą 40 m².

$$ZAP = 11052,3 \text{ osób} - 388107 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 11052,3 - 9702,67 = \mathbf{1350 \text{ osób}}$$