URZĄD MIASTA I GMINY NEKLA
DWORCOWA 10
62-330 NEKLA
www.nekla.eu

GMINA NEKLA

# PLAN OGÓLNY GMINY NEKLA
# UZASADNIENIE

NEKLA 2026 R.

M&R BIURO PROJEKTÓW MIELOCH SP Z O.O.
UL. MACIEJA RATAJA 106A, 61-695 POZNAŃ
TEL./FAX. +48 61 826 92 49, WWW.MIRBIURO.PL

| | |
|---|---|
| PROJEKTANT PROWADZĄCY: | MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH |
| PROJEKTANCI: | MGR INŻ. JUSTYNA KAROLCZAK-BĄK |
| WSPÓŁPRACA: | MGR INŻ. NATALIA RADACZYŃSKA |

I. WSTĘP....7

PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NEKLA....7

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY....7

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY....7

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO....7

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA....10

3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY....10

3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU....11

3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY....11

3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY....12

3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH....12

3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI....12

3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ....14

3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ....14

A. OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW....14

B. OBIEKTY UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW....15

C. ZABYTKI ARCHEOLOGICZNE....15

3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE....16

3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE....16

3.10.1. TERENY ZAMKNIĘTE RON I ICH STREFY OCHRONNE....16

3.10.2. TERENY ZAMKNIĘTE, PRZEZ KTÓRE PRZEBIEGAJĄ LINIE KOLEJOWE....16

3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA....19

3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI....19

3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI....19

3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ....19

3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE....19

3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ ..... 19
3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO 19
4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU ..... 20
4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA ..... 20
4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA ..... 20
4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA ..... 22
5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE ..... 23
6. MAKSYMALNE W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ ..... 24
7. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY ..... 27
H. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE ..... 33
III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO ..... 33
1. STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH ..... 33
2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH ..... 34
3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM PRZYCZYNY WYZNACZENIA ..... 35

ZAŁĄCZNIKI:
1. WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
2. WIZUALIZACJA STREF PLANISTYCZNYCH I OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ LOKALNYCH UWARUNKOWAŃ
3. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH
4. RAPORT PLANU OGÓLNEGO GMINY – PODGLĄD ZAWARTOŚCI PLIKU GML
5. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

# I. WSTĘP

## PRZEDMIOT I PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA PLANU OGÓLNEGO GMINY NEKLA

Plan ogólny to dokument planistyczny będący aktem prawa miejscowego, który określa zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130). Postanowienia planu ogólnego są wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy.

Podstawę sporządzenia niniejszego dokumentu stanowią przepisy ww. ustawy oraz uchwała Nr LIX/484/2024 Rady Gminy Nekla z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Nekla.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z następujących aktów wykonawczych:

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

Plan ogólny sporządzany jest w formie danych przestrzennych obejmujących m. in. granice: obszaru objętego planem, stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie.

Plan ogólny jest dokumentem, który obligatoryjnie należy sporządzić dla obszaru całej gminy, w związku z czym niniejsze opracowanie obejmuje obszar gminy Nekla w granicach administracyjnych.

W planie ogólnym uwzględnia się 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.

Wyznaczając strefy planistyczne, oprócz uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, należy wziąć pod uwagę zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej, w tym chłonność tych terenów, które nie zostały jeszcze zabudowane.

# II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

## 1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Dla obszaru gminy Nekla obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Nekla na lata 2022-2030. Dokument ten określa długofalowe możliwości rozwoju gminy, a także stanowi wytyczną dla opracowań planistyczno-strategicznych obowiązujących w Gminie Nekla. W strategii wskazano cele, których realizacja ma zapewnić gminie rozwój. Jakość życia mieszkańców wzrośnie, dzięki rozwinięciu infrastruktury, zapewniającej bezpieczeństwo, ochronę środowiska i spójność przestrzenną, a rozwój gospodarczy przyczyni się do wzmocnienia konkurencyjności w regionie. Rozwój przestrzenny kształtowany ma być m.in. przez rozbudowę sieci ścieżek rowerowych, uzupełnienie infrastruktury drogowej o chodniki i odpowiednie oświetlenie, zapewnienie dostępu do infrastruktury wodociągowej wszystkim mieszkańcom, rozbudowę i modernizację infrastruktury melioracji i wspieranie małej retencji wodnej, przy jednoczesnej dbałości o ład przestrzenny i ochronę środowiska oraz adaptacji gminy do zmian klimatu. Jak wskazano w Strategii, *gmina Nekla jest atrakcyjnym miejscem dzięki jakości i dostępności infrastruktury technicznej, jednakże koniczny jest rozwój sieci wodno-kanalizacyjnej i związanych z nią obiektów.*

## 2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, uchwalony przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25 marca 2019 r., jest jednym z trzech dokumentów – obok Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2030 r. i Wielkopolskiego Regionalnego Programu Operacyjnego, które współdecydują o przyszłości regionu. Plan zawiera wskazania dla działań w przestrzeni, których realizacja jest wypełnieniem zadań określonych przez Strategię. Stanowi też ważne źródło informacji dla podejmowania decyzji planistycznych i inwestycyjnych, opartych o priorytety programów operacyjnych. Zgodnie z ww. planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, Gmina Nekla jako ośrodek gminny została zaliczona do trzech stref: strefy, w której przestrzeń osadnicza kształtuje się w sposób średnio intensywny, strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych oraz strefy zielonych pierścieni od ośrodka wojewódzkiego. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zawiera rekomendacje skierowane do gminy Nekla i jej bliskiego sąsiedztwa:

1. Ochrona walorów przyrodniczych:
    a. Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Cybiny w Nekielce,
    b. zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe i krajowe obszary węzłowe,
    c. regionalne korytarze ekologiczne doliny rzeki Moskawa i rzek Cybina,
    d. krajowe ekologiczne korytarze lądowe;
2. Kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego:
    a. lasy – zwiększanie lesistości, zgodnie z założeniami i wytycznymi Krajowego Programu Zwiększania Lesistości,
    b. obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych,
    c. wody płynące i stojące,
    d. ekosystemy zależne od wód (mokradła),
    e. strefy wododziałowe,
    f. główne zbiorniki wód podziemnych:
        i. GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno,
        ii. GZWP nr 144 Dolina Kopalna wielkopolska,
    g. obszary chronione według ustawy Prawo wodne,
    h. doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
    i. obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej oraz pozostałe,
    j. łąki,
    k. złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne, torfy;
3. Ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
    a. główny obszar kulturotwórczy – Strategiczne Pasmo Kulturowe – Szlak Piastowski,
    b. dobra kultury materialnej i niematerialnej:
        i. Proponowane obiekty UNESCO,
        ii. Historyczne układy przestrzenne (układy urbanistyczne nieujęte w rejestrze zabytków),
    c. obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – szlak Piastowski,
    d. turystyka kulturowa – międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa – Europejski Szlak Romański;
4. Zrównoważony rozwój rolnictwa – strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej;
5. Poprawa dostępności komunikacyjnej województwa:
    a. autostrada A2,
    b. droga krajowa nr 92 (klasa techniczne GP),
    c. droga wojewódzka nr 432 (klasa techniczna G),

   d. Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T:
      i. sieć kompleksowa TEN-T,
      ii. Korytarz Morze Północne – Bałtyk,
      iii. międzyregionalna linia kolejowa nr 3 (prędkość docelowa 160 km/h);
6. Rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
   a. istniejące linie elektroenergetyczne nn 40 kv, 220 kv, 110 kv,
   b. planowana linia elektroenergetyczna wn 110 kv o orientacyjnym przebiegu,
   c. istniejący główny punkt zasilania,
   d. ropociąg tranzytowy,
   e. istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia,
   f. planowany gazociąg wysokiego ciśnienia o orientacyjnym przebiegu,
   g. istniejąca stacja redukcyjno-pomiarowa pierwszego stopnia,
   h. sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
   i. instalacje w trakcie realizacji – stacja demontażu pojazdów samochodowych, instalacja do odzysku i recyklingu metali, instalacja do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i remontowych;
7. Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
   a. odcinki autostrady a2, drogi krajowej nr 92, linii kolejowej nr 3 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
   b. istniejąca podziemna infrastruktura techniczna o potencjalnej możliwości wystąpienia poważnych awarii,
   c. istniejąca napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych,
   d. obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko: intensywny chów lub hodowla bydła, trzody chlewnej i drobiu.

Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego Poznańskiego Obszaru Metropolitarnego dotyczące gminy Nekla:

A. Kształtowanie zielonego pierścienia metropolitarnego – Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Cybiny w Nekielce, tereny otwarte – rolnica przestrzeń produkcyjna, tereny łąk i pastwisk, kompleksy leśne i wyspy leśne, tereny osadnicze;
B. Kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego:
   a. międzynarodowe i krajowe obszary węzłowe,
   b. regionalne korytarze ekologiczne doliny rzecznej,
   c. lokalny korytarz ekologiczny doliny rzecznej,
   d. krajowe korytarze lądowe;
C. Rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego:
   a. sieć powiązań komunikacyjnych – typ główny o podstawowy,
   b. klasyfikacja techniczna dróg – drogi klasy: A, GP, G i Z,
   c. klaryfikacja techniczna linii kolejowych – linia kolejowa nr 3 o maksymalnej prędkości 160 km/h,
   d. system dróg rowerowych;
D. Zintegrowany system transportu zbiorowego:
   a. węzeł przesiadkowy – węzeł Nekla,
   b. stacje i przystanki kolejowe: Nekla i Podstolice,
   c. strefa III obsługi koleją o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej,
   d. główne linie autobusowe pomiędzy miastami powiatowymi;
E. Obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych:

   a. Obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – obszar chronionego krajobrazu, zielony pierścień metropolii, lądowe drogi migracji zwierząt, tereny łąk, strefa występowania gruntów ornych klas I-III o najwyższej przydatności od produkcji rolnej,
   b. Obszary i miejsca ograniczeń związane z bezpieczeństwem publicznych – strefy bezpieczeństwa od obiektów liniowych sieci infrastruktury technicznej;

F. Obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych - obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego – lasy, zieleń urządzona, wody powierzchniowe, ekosystemy zależne od wód, korytarze ekologiczne dolin rzecznych;
G. Rozwój efektywnych struktur osadniczych:
   a. obszary predysponowane dla rozwoju struktur osadniczych – obszary uzupełnienia i rewitalizacji w istniejących strukturach osadniczych, obszary rozwoju w otoczeniu stacji i przystanków kolejowych, obszary rozwoju na terenach wskazanych do objęcia systemu aglomeracji kanalizacyjnych,
   b. obszary i miejsca dla rozwoju zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją – miejsca ekspozycji krajobrazu, obszary związane z wartościami przyrodniczymi,
   c. obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych – obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym,
   d. obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych – obszary wyłączone niezbędne dla kształtowania systemu przyrodniczego oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego.

## 3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

### 3.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Na obszarze gminy Nekla występują następujące formy ochrony przyrody:
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Cybiny w Nekielce”;
- Korytarz Ekologiczny Lasy Poznańskie – Dolina Warty (KPnC-24C);
- Pomniki Przyrody.

**A. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Cybiny w Nekielce”**

Obszar zajmuje powierzchnię 36,05 ha i został utworzony w 2006 r. uchwałą Nr XXXIII/255/2006 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 24 marca 2006 r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu w dolinie rzeki Cybiny. Powstał w celu ochrony wyróżniającego się krajobrazu powstałego w najbliższym sąsiedztwie rzeki Cybiny. Źródła rzeki zlokalizowane są w pobliżu wsi Nekielka. położonej w gminie Nekla. Dolina Cybiny charakteryzuje się niemal całkowitym brakiem terenów leśnych. Jej dno pokrywają liczne rozlewiska. Unikalna przyroda doliny zachowana jest w niemal naturalnym stanie.

*Sposób uwzględnienia w POG*

*Plan ogólny uwzględnia granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Cybiny w Nekielce”. W jego granicach dominuje strefa otwarta SO. Na niewielkiej powierzchni wyznaczono również następujące strefy:*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,*
- *strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ,*
- *strefa infrastrukturalna SI.*

**B. Korytarz ekologiczny „Lasy Poznańskie – Dolina Warty” (KPnC-24C)**

Korytarz ekologiczny stanowi składową jednego z siedmiu korytarzy głównych, które stanowią odcinki korytarzy paneuropejskich. Ich rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu. Korytarz ten należy do Korytarza Północno-Centralnego (KPnC) rozpoczynającego się w Puszczy Białowieskiej, przechodzącego przez Lasy Mielnickie, dolinę Bugu, Puszczę Białą, gdzie

rozdziela się na dwa główne odgałęzienia – jedno prowadzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszczę Kurpiowską i Górznieńsko-Lidzbarski Park Krajobrazowy, a drugie dochodzi do Lasów Włocławskich poprzez Puszczę Kampinoską i dolinę Wisły, skąd przez Puszczę Bydgoską, Lasy Sarbskie, Puszczę Notecką i Lasy Lubuskie dochodzi do Parku Narodowego Ujście Warty;

*Sposób uwzględnienia w POG*

*Plan ogólny uwzględnia granice korytarza ekologiczny „ Lasy Poznańskie – Dolina Warty". W jego granicach dominuje strefa otwarta SO. Wyznaczono również następujące strefy:*

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

**C. Pomniki przyrody**

Pomnikami przyrody są pojedyncze twory przyrody żywej i nieożywionej lub ich skupiska o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej, historycznej lub krajobrazowej oraz odznaczające się indywidualnymi cechami, wyróżniającymi je wśród innych tworów, okazałych rozmiarów drzewa, krzewy gatunków rodzimych lub obcych, źródła, wodospady, wywierzyska, skałki, jary, głazy narzutowe oraz jaskinie (ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 13).

W granicach gminy występuje 9 pomników przyrody, w tym pomniki o typie wieloobiektowym. (wg GDOŚ, stan na 02.2025 r.). Wśród nich wyróżnić można zarówno pojedyncze drzewa jak i ich skupiska (nawet 146 drzew w alei). Do drzewostanu należą takie drzewa jak: dąb szypułkowy, kasztanowiec zwyczajny, lipa szerokolistna, jesion wyniosły, olsza czarna oraz dąb bezszypułkowy.

*Sposób uwzględnienia w POG*

*Plan ogólny uwzględnia pomniki przyrody. Ich lokalizacja została uwzględniona w następujących strefach planistycznych:*

- *strefa infrastrukturalna SI,*
- *strefa zieleni i rekreacji SN,*
- *strefa otwarta SO.*

## 3.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Gmina Nekla znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

## 3.3. OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Na terenie gminy Nekla nie zweryfikowano potencjalnych miejsc występowania ruchów masowych

ziemi.

### 3.4. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Nekla występują cztery ujęcia wód podziemnych w: Nekli, obejmująca 3 studnie, Targowej Górce, obejmująca 2 studnie, Podstolicach, obejmująca jedną studnię oraz w Stroszkach, obejmująca 2 studnie. Dla ujęcia wód w Podstolicach wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej.

### 3.5. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Nekla nie występują zbiorniki wód śródlądowych, dla których wyznaczono obszary ochronne.

### 3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI ORAZ UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze gminy Nekla występują złoża piasków i żwirów o różnym stanie zagospodarowania: szczegółowo, eksploatowane okresowo, zagospodarowane, o zaniechanej eksploatacji oraz skreślone z bilansu. Ponadto występuje złoże torfów o zaniechanej eksploatacji.

***Złoża na terenie gminy Nekla***

| Nazwa złoża | Numer złoża | Kopalina | Powierzchnia złoża [ha] | Stan zagospodarowania |
|---|---|---|---|---|
| Barczyzna | KN 19934 | piaski i żwiry | 4,16 | złoże rozpoznane szczegółowo |
| Gierłatowo | KN 5228 | piaski i żwiry | 2,01 | złoże rozpoznane szczegółowo |
| Kokoszki GS | KN 17744 | piaski i żwiry | 6,17 | złoże rozpoznane szczegółowo |
| Nekla I | KN 20599 | piaski i żwiry | 1,65 | złoże rozpoznane szczegółowo |
| Stępocin I | KN 20593 | piaski i żwiry | 2,0 | złoże rozpoznane szczegółowo |
| Stroszki AMP II | KN 16922 | piaski i żwiry | 1,43 | złoże eksploatowane okresowo |
| Gierłatowo KP | KN 11360 | piaski i żwiry | 1,99 | złoże zagospodarowane |
| Gierłatowo KP I | KN 15809 | piaski i żwiry | 3,27 | złoże zagospodarowane |
| Stępocin MMK III | KN 20581 | piaski i żwiry | 2,0 | złoże zagospodarowane |
| Gierłatowo II | KN 9453 | piaski i żwiry | 1,98 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Gierłatowo JK | KN17220 | piaski i żwiry | 12,46 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Gierłatowo-HK | KN 7762 | piaski i żwiry | 4,29 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Nekla AMP | KN 12186 | piaski i żwiry | 1,65 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Stępocin MGS | KN 15029 | piaski i żwiry | 1,96 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Stępocin MMK-II | KN 15928 | piaski i żwiry | 1,99 | eksploatacja złoża zaniechana |

| Nazwa złoża | Numer złoża | Kopalina | Powierzchnia złoża [ha] | Stan zagospodarowania |
|---|---|---|---|---|
| Stroszki | TO 8118 | torfy | 3,14 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Stroszki 1 | KN 8593 | piaski i żwiry | 0,68 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Zasutowo | KN 5287 | piaski i żwiry | 1,18 | eksploatacja złoża zaniechana |
| Gierłatowo LK | KN 9466 | piaski i żwiry | 7,41 | złoże skreślone z bilansu zasobów |
| Nekielka | KN 7400 | piaski i żwiry | 24,53 | złoże skreślone z bilansu zasobów |
| Stępocin | KN 8851 | piaski i żwiry | 3,98 | złoże skreślone z bilansu zasobów |
| Stępocin MMK | KN 9536 | piaski i żwiry | 1,98 | złoże skreślone z bilansu zasobów |
| Stępocin MMK-I | KN 9602 | piaski i żwiry | 1,98 | złoże skreślone z bilansu zasobów |
| Stroszki AMP | KN 9454 | piaski i żwiry | 1,99 | złoże skreślone z bilansu zasobów |
| Zasutowo I | KN 19896 | piaski i żwiry | 3,21 | złoże skreślone z bilansu zasobów |

***Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego***

W granica gminy położone są również obszary i tereny górnicze:
- Obszar i teren górniczy Stępocin MMK III o numerze 10-15/14/1371 obejmujące zagospodarowane złoże piasków i żwirów Stępocin MMK III o numerze KN20581, powierzchnia: 2,68 ha,
- Obszar i teren górniczy Kokoszki GS o numerze 10-15/11/1061 obejmujące złoże Kokoszki GS o numerze KN 17744, powierzchnia 6,17 ha,
- Obszar i teren górniczy Gierłatowo KP-BIS o numerze 10-15/12/1171 obejmujące zagospodarowane złoże piasków i żwirów Gierłatowo KP o numerze KN 11360, powierzchnia: 2 ha,
- Obszar i teren górniczy Gierłatowo KP I – Pole 1 o numerze 10-15/9/808 obejmujące zagospodarowane złoże piasków i żwirów Gierłatowo KP I o numerze KN 15809, powierzchnia: 2,27 ha,
- Obszar i teren górniczy Stroszki AMP II o numerze 10-15/12/1194 obejmujące zagospodarowane złoże piasków i żwirów Stroszki AMP II o numerze KN 16922, powierzchnia: 1,85 ha.

*Sposób uwzględnienia w POG*

*Plan ogólny uwzględnia granice złóż, obszarów i terenów górniczych.*

- *Obszary i tereny górnicze Stępocin MMKIII, Stroszki AMP II, Gierłatowo KP-BIS, Kokoszki GS i Gierłatowo KP I oraz złoża Nekla I, Stępocin I, Zasutowo I, Gierłatowo JK, Stroszki AMP II, Kokoszki GS, Gierłatowo KP I, Gierłatowo KP, Nekla AMP, Gierłatowo II, Gierłatowo-HK, Zasutowo i Gierłatowo znajdują się w strefie górnictwa SG.*
- *Złoża Stępocin MMK III i Stępocin MMK-II i znajdują się w strefie górnictwa SG oraz w strefie zieleni i rekreacji SN.*
- *Złoże Stępocin MGS znajduje się w strefie górnictwa SG oraz w strefie otwartej SO.*
- *Złoże Barczyzna znajduje się w strefie SO.*
- *Złoża Stroszki 1 i Stroszki AMP znajdują się w strefie zieleni i rekreacji SN.*

## 3.7. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Nekla położona jest poza obszarami uzdrowisk oraz poza obszarami ochrony uzdrowisk.

## 3.8. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie gminy Nekla przedmiotem ochrony konserwatorskiej są:
- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki archeologiczne ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków.

### A. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1292 ze zm.) przedstawia poniższa tabela.

**Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków**

| Miejscowość | Obiekt | Nr w rejestrze |
|---|---|---|
| **Nekielka** | Dawny kościół ewangelicki, 4 ćw. XIX w. | 2256/A z 24.11.1992 |
| **Nekla** | Zespół dworski, poł. XIX w - dwór i park | 989/Wlkp/A z 12.04.1973<br>990/Wlkp/A z 14.11.1958 i z 23.04.1975 |
| | Zespół kościoła par. p.w. św. Andrzeja Apostoła (kościół, kaplica-kostnica, cment. przykościelny, ogrodzenie), 1899-1901 | 2639/A z 29.01.1998 |
| **Opatówko** | Kościół p.w. Św. Katarzyny, drewniany, poł. XVIII w | 2440/A z 22.12.1932 |
| **Podstolice** | Zespół dworski: dwór, poł. XIX w,<br>park, poł. XIX w | 2154/A z 22.04.1988<br>1978/A z 16.04. 1985 |
| **Targowa Górka** | Zespół kościoła parafialnego:<br>Kościół św. Michała Archanioła, 1839-40<br>Dzwonnica, drewniana, XVIII w.<br>Kaplica grobowa,<br>Cmentarz przy kościele, XV-XIX,<br>Ogrodzenie od strony ulicy z główną bramą wjazdową, mur./met., po 1840 | 1046/Wlkp/A z 06.02.2018<br><br>968/A z 06.03.1970 |
| | Dawna poczta, ob. dom mieszkalny, XVIII/XIX w. | 969/A z 06.03.1970 |
| | Park dworski, XVIII | 2367/A z 14.11.1958 |
| **Mystki** | Zespół pałacowy (pałac i park), 2 poł. XIX w. | 1453/A z 08.06.1973 |
| **Kokoszki** | Wiatrak koźlak, 1751 | 953/A z 05.03.1970 |

***Źródło: Rejestr zabytków nieruchomych województwa wielkopolskiego***

*Sposób uwzględnienia w POG*
*Plan ogólny uwzględnia obiekty wpisane do rejestru zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

B. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

Na terenie gminy Nekla występują liczne obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to zabytki architektury i budownictwa oraz techniki, w tym zespoły i obiekty o lokalnych walorach historycznych, a także parki i stanowiska archeologiczne. Pełen wykaz zabytków ujętych Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się w Programie opieki nad zabytkami dla gminy Nekla na lata 2024-2027, przyjętym uchwałą Nr LIX/485/2024 Rady Miejskiej Gminy Nekla z dnia 25 marca 2024 r w sprawie przyjęcia „Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami dla Gminy Nekla na lata 2024-2027".

*Sposób uwzględnienia w POG*
*Plan ogólny uwzględnia obiekty objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

C. Zabytki archeologiczne

Zabytek archeologiczny, to zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów lub zabytek ruchomy, będący tym wytworem. Na terenie gminy Nekla znajduje się 420 stanowisk archeologicznych, w tym dwa stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków i są to:

- grodzisko, Nekla (1744/A z 11.02.1976 r.),
- stanowisko wielokulturowe, osada z okresu wpływów rzymskich, Stroszki (27/Wlkp/A z 05.05.2000 5.).

*Sposób uwzględnienia w POG*
*Plan ogólny uwzględnia stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków oraz objęte wpisem do gminnej ewidencji zabytków. Zostały one przedstawione graficznie na załączniku nr 2 do uzasadnienia. Szczegółowe warunki ochrony konserwatorskiej zostaną ustalone na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy, które podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.*

**D. Zabytki ruchome**

Zgodnie z art. 3, pkt 1 i 3 Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytek ruchomy, to rzecz ruchoma, jej część lub zespół rzeczy ruchomych, będących dziełem człowieka lub związanych z jego działalnością, stanowiących świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.
Na terenie gminy Nekla znajdują się cztery zabytki ruchome ujęte w ewidencji zabytków, w tym trzy wpisane do rejestru zabytków i są to:

- zespół wyposażenia kościoła pw. Świętej Katarzyny Aleksandryjskiej, Opatówko (72/Wlkp/B z 18.05.2005),
- zespół wyposażenia kościoła pw. Świętego Michała Archanioła, Targowa Górka (575/Wlkp/B z 31.12.2020),

- nagrobek Adelajdy i Antoniego Kosińskich z pocz. XIX w., Targowa Górka (575/Wlkp/B z 31.12.2020),
- barkowa rzeźba św. Jana Nepomucena (XVIII w.), Targowa Górka.
- zespół wyposażenia kościoła pw. Świętego Andrzeja Apostoła, Nekla

## 3.9. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Nekla nie występują obszary pomników zagłady i stref ochronnych, dla których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## 3.10. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

### 3.10.1. Tereny zamknięte RON i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Nekla nie występują tereny zamknięte RON wynikające z Decyzji Ministra Obrony Narodowej.

### 3.10.2. Tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe

Na obszarze gminy Nekla występują tereny zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, tj. tereny przez które przebiegają linie kolejowe. Zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38) wraz z decyzjami zmieniającymi, tereny zamknięte stanowią następujące działki:

**Zestawienie terenów zamkniętych przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Nekla**

| LP. | Obręb | Nr działki |
|---|---|---|
| 1. | Gąsiorowo | 1/1 |
| 2. | Gąsiorowo | 3/1 |
| 3. | Gąsiorowo | 4 |
| 4. | Gierłatowo | 124/2 |
| 5. | Gierłatowo | 124/3 |
| 6. | Gierłatowo | 128/2 |
| 7. | Gierłatowo | 128/3 |
| 8. | Gierłatowo | 128/5 |
| 9. | Gierłatowo | 137/2 |
| 10. | Gierłatowo | 137/3 |
| 11. | Gierłatowo | 151/1 |
| 12. | Gierłatowo | 169 |
| 13. | Gierłatowo | 171/3 |
| 14. | Gierłatowo | 180/3 |
| 15. | Gierłatowo | 180/5 |
| 16. | Gierłatowo | 181/3 |
| 17. | Gierłatowo | 186/1 |
| 18. | Kokoszki | 9 |
| 19. | Kokoszki | 18/1 |
| 20. | Kokoszki | 19 |
| 21. | Kokoszki | 64 |
| 22. | Kokoszki | 65 |
| 23. | Kokoszki | 66 |
| 24. | Kokoszki | 67 |
| 25. | Kokoszki | 73/2 |
| 26. | Kokoszki | 74 |

| | | |
|---|---|---|
| 27. | Kokoszki | 75 |
| 28. | Kokoszki | 76 |
| 29. | Kokoszki | 77/1 |
| 30. | Kokoszki | 77/2 |
| 31. | Kokoszki | 77/3 |
| 32. | Kokoszki | 78 |
| 33. | Kokoszki | 79 |
| 34. | Kokoszki | 80 |
| 35. | Nekla | 641/6 |
| 36. | Nekla | 641/7 |
| 37. | Nekla | 641/14 |
| 38. | Nekla | 641/15 |
| 39. | Opatówko | 63/1 |
| 40. | Opatówko | 81/1 |
| 41. | Opatówko | 81/5 |
| 42. | Opatówko | 84/3 |
| 43. | Opatówko | 110/1 |
| 44. | Opatówko | 114/3 |
| 45. | Opatówko | 114/4 |
| 46. | Opatówko | 117/2 |
| 47. | Opatówko | 119/2 |
| 48. | Opatówko | 120/2 |
| 49. | Opatówko | 121/2 |
| 50. | Opatówko | 160 |
| 51. | Opatówko | 194 |
| 52. | Podstolice | 161/8 |
| 53. | Podstolice | 161/10 |
| 54. | Starczanowo | 119/2 |
| 55. | Starczanowo | 128/1 |
| 56. | Starczanowo | 128/2 |
| 57. | Starczanowo | 128/3 |
| 58. | Starczanowo | 129/1 |
| 59. | Starczanowo | 129/2 |
| 60. | Starczanowo | 130/2 |
| 61. | Starczanowo | 133 |
| 62. | Starczanowo | 134 |
| 63. | Starczanowo | 135/1 |
| 64. | Starczanowo | 136/1 |
| 65. | Starczanowo | 136/2 |
| 66. | Starczanowo | 137 |
| 67. | Starczanowo | 140 |
| 68. | Starczanowo | 280/3 |
| 69. | Starczanowo | 287 |
| 70. | Starczanowo | 290 |
| 71. | Starczanowo | 293/10 |
| 72. | Starczanowo | 293/12 |
| 73. | Starczanowo | 293/14 |
| 74. | Starczanowo | 294/2 |
| 75. | Starczanowo | 296/3 |
| 76. | Starczanowo | 311/16 |
| 77. | Starczanowo | 311/18 |
| 78. | Starczanowo | 311/20 |
| 79. | Starczanowo | 311/22 |
| 80. | Starczanowo | 312/2 |
| 81. | Starczanowo | 313/2 |

| | | |
|---|---|---|
| 82. | Stroszki | 80/5 |
| 83. | Stroszki | 93/1 |
| 84. | Stroszki | 205/1 |
| 85. | Stroszki | 209/1 |
| 86. | Stroszki | 212/1 |
| 87. | Stroszki | 213/1 |
| 88. | Stroszki | 213/2 |
| 89. | Stroszki | 289/1 |
| 90. | Zasutowo | 143/2 |
| 91. | Zasutowo | 143/3 |
| 92. | Zasutowo | 143/5 |
| 93. | Zasutowo | 149/1 |
| 94. | Zasutowo | 149/2 |
| 95. | Zasutowo | 149/3 |
| 96. | Zasutowo | 151/2 |
| 97. | Zasutowo | 151/3 |
| 98. | Zasutowo | 151/5 |
| 99. | Zasutowo | 153/5 |
| 100. | Zasutowo | 153/6 |
| 101. | Zasutowo | 153/8 |
| 102. | Zasutowo | 153/9 |
| 103. | Zasutowo | 153/11 |
| 104. | Zasutowo | 153/13 |
| 105. | Zasutowo | 154/2 |
| 106. | Zasutowo | 154/3 |
| 107. | Zasutowo | 154/5 |
| 108. | Zasutowo | 155/5 |
| 109. | Zasutowo | 155/6 |
| 110. | Zasutowo | 155/8 |
| 111. | Zasutowo | 156/2 |
| 112. | Zasutowo | 156/3 |
| 113. | Zasutowo | 156/5 |
| 114. | Zasutowo | 157/4 |
| 115. | Zasutowo | 157/8 |
| 116. | Zasutowo | 157/9 |
| 117. | Zasutowo | 157/11 |
| 118. | Zasutowo | 157/13 |
| 119. | Zasutowo | 159/2 |
| 120. | Zasutowo | 159/7 |
| 121. | Zasutowo | 159/8 |
| 122. | Zasutowo | 161/1 |
| 123. | Zasutowo | 161/3 |
| 124. | Zasutowo | 180/3 |
| 125. | Zasutowo | 194/2 |
| 126. | Zasutowo | 199/1 |
| 127. | Zasutowo | 211/3 |
| 128. | Zasutowo | 211/4 |
| 129. | Zasutowo | 218/7 |
| 130. | Zasutowo | 218/8 |
| 131. | Zasutowo | 218/9 |

***Źródło: Załącznik do decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury Poz. 38)***

*Sposób uwzględnienia w POG*
*Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 poz. 1130), art. 13a. obszary zamknięte ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu objęte są ustaleniami planu ogólnego.*
*Powyższe działki, przez które przebiegają linie kolejowe w gminie Nekla zostały uwzględnione w POG w strefie komunikacyjnej wyznaczonej na terenach komunikacji kolejowej.*

### 3.11. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Nekla nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

### 3.12. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy funkcjonowało do 2016 roku składowisko odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w miejscowości Starczanowo. Składowisko zostało zrekultywowane do końca 2024 roku. Obecnie na terenie gminy Nekla nie występują tereny wyznaczone do przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

### 3.13. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Na terenie gminy Nekla nie obowiązuje Program Rewitalizacji, nie wyznaczono więc żadnych obszarów zdegradowanych, a co za tym idzie obszarów rewitalizacji.

### 3.14. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie gminy Nekla nie zostały dotychczas wyznaczone obszary ciche.

### 3.15. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Gmina Nekla charakteryzuje się występowaniem żyznych gleb brunatnych oraz czarnych ziem. Gleby klas III stanowią 16,3% powierzchni gruntów ornych. Gleby wyższych klas nie występują w obszarze.

Grunty leśne na terenie gminy Nekla zajmują ok 2586,46 ha, czyli około 27% powierzchni gminy.

*Sposób uwzględnienia w POG*
*Plan ogólny uwzględnia grunty leśne. Zdecydowana większość terenów leśnych zlokalizowana jest w strefie otwartej SO. Pozostałe grunty leśne, o stosunkowo niewielkiej powierzchni, przeznaczone są pod strefy SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC, SG, SK. Są to grunty, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązujących planach miejscowych, stanowią luki w istniejącej zabudowie lub stanowią łączne zagospodarowanie z gruntami już zainwestowanymi. Zgodnie z profilem dodatkowym, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego mogą zostać ujęte jako lasy.*

### 3.16. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z rejestrem zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej prowadzonym przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska, na terenie gminy Nekla nie są zlokalizowane ww. zakłady.

### 3.17. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Nekla nie występuje pas nadbrzeżny.

# 4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

## 4.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

**Baza oświatowa**

Na terenie gminy Nekla funkcjonują trzy zespoły szkół oraz dwa przedszkola:

- Zespół Szkół w Nekli, w skład którego wchodzą:
  - Szkoła Podstawowa im. Marii Konopnickiej,
  - Przedszkole „Miś Uszatek”,
  - Szkolne Schronisko Młodzieżowe w Nekielce;
- Zespół Szkół w Targowej Górce, w skład którego wchodzą:
  - Szkoła Podstawowa im. Generała Antoniego Amilkara Kosińskiego,
  - Przedszkole;
- Zespół Szkół w Zasutowie, w skład którego wchodzą:
  - Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II,
  - Przedszkole im. Jana Pawła II;
- Przedszkole „Akademia Talentów” w Nekli,
- Przedszkole „Mali Einsteini” w Nekli.

W granicach gminy nie ma zlokalizowanych jednostek publicznych z zakresu szkolnictwa średniego.

Na terenie gminy Nekla w **zakresie kultury** funkcjonują: Nekielski Ośrodek Kultury i Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy Nekla. NOK organizuje zajęcia indywidualne oraz grupowe, m.in.: zajęcia indywidualne Orkiestry Dętej, pracownię artystyczną i zajęcia sportowe, takie jak: joga, akrobatyka dla dzieci, zajęcia taneczne i zajęcia fitness. W ośrodku organizowane są również różnego rodzaju wydarzenia: warsztaty, kiermasze, bale dla dzieci, koncerty, spotkania edukacyjne. W Bibliotece Publicznej Miasta i Gminy Nekla organizowane są lekcje biblioteczne, spotkania autorskie i imprezy.

**Baza sportowa**

Na terenie gminy Nekla zlokalizowany jest stadion miejski oraz hala widowiskowo-sportowa przy szkole w Nekli, gdzie mieszczą się również boiska sportowe. Funkcjonuje również Stajnia Maskawa.
W gminie wyznaczony został szlak rowerowy osadnictwa Olęnderskiego. Szlak ma charakter pętli o długości 45 km.

**W zakresie podstawowej opieki zdrowotnej** na terenie gminy Nekla funkcjonują:

- Przychodnia Lekarza Rodzinnego „AMICOR”,
- Punkt pobrań Diagnostyka.

*Sposób uwzględnienia w POG*

*Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury społecznej, a także wyznacza nowe tereny, na których tego typu inwestycje mogą być realizowane.*

## 4.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

**Infrastruktura drogowa**

W gminie Nekla sieć drogowo-uliczną stanowią drogi: autostrada A2, krajowa nr 92, wojewódzka nr 432, 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. Najważniejszymi elementami

składowymi krajowego i regionalnego systemu transportowego przebiegającego przez obszar gminy są:

**Autostrada**

| Numer drogi | Przebieg |
|---|---|
| A2 | Świecko - Poznań - Łódź - Warszawa - Siedlce - Kukuryki |

***Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad***

**Droga krajowa**

| Numer drogi | Przebieg |
|---|---|
| 92 | Świecko – Poznań - Warszawa |

***Źródło: Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad***

**Droga wojewódzka**

| Numer drogi | Przebieg |
|---|---|
| 432 | Droga 12 /Leszno/ – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska - Droga 15 |

***Źródło: Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu***

**Drogi powiatowe**

| Numer drogi | Przebieg |
|---|---|
| 2153P | Nekla - Czerniejewo |
| 2488P | Nekla - Wagowo |
| 2932P | Zasutowo - Podstolice - Targowa Górka |
| 2931P | Chocicza Mała - Mała Górka |
| 2933P | Nekla – Mystki |
| 2934P | Stroszki – Kokoszki |
| 2935P | Kokoszki – Podstolice |
| 2936P | Nekielka - gr. powiatu – Graby |
| 3662P | Środa Wlkp. - gr. Powiatu – Nekla |
| 3665P | Orzeszkowo - gr. Powiatu - Targowa Górka |

***Źródło: Biuletyn Informacji Publicznej Powiatu Wrzesińskiego***

Drogi gminne i wewnętrzne stanowią uzupełnienie układu komunikacyjnego. Na obszarze gminy istnieją również drogi niezaliczone do żadnej z wymienionych kategorii. Są to drogi niepubliczne. Budowa, utrzymanie, finansowanie zadań i oznakowanie tych dróg należy do zarządcy terenu. Przy granicy gminy przebiega droga wojewódzka nr 432 relacji Leszno-Krzywiń-Śrem- Środa Wielkopolska - Droga 15, jest to droga klasy G (główna).
Przez teren gminy Nekla przebiegają: droga krajowa nr 92 klasy GP (główna ruchu przyspieszonego) i autostrada A2 zarządzane przez Generalną Dyrekcję Dróg Krajowych i Autostrad. Ponadto, planowana jest przebudowa/rozbudowa drogi wojewódzkiej nr 432 relacji Środka wielkopolska – Ruszkowo odc. II.

**Infrastruktura kolejowa**
Przez gminę Nekla przebiegają 2 linie kolejowe:

- nr 3 relacji Warszawa Zachodnia – Kunowice,
- nr 808 relacji Września – Podstolice,

W granicach gminy znajduje się stacja kolejowa Podstolice oraz przystanek pasażerski Nekla.

*Sposób uwzględnienia w POG*
*Plan ogólny uwzględnia istniejące tereny komunikacji drogowej i kolejowej. Tereny kolejowe a także główne trakty komunikacyjne zlokalizowane są w strefie SK. Tereny komunikacji, na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, mogą być realizowane we wszystkich strefach.*

## 4.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

**Zaopatrzenie w wodę**
Gmina Nekla obsługiwana jest przez trzy wodociągi: Nekla, targowa Górka i Podstolice. Pobierana woda pochodzi z utworów trzeciorzędowych. Z sieci wodociągowej korzysta niemal 100% mieszkańców (według danych GUS na 2024 rok – 98,1%).

**Gospodarka ściekowa**
Na terenie gminy znajduje się biologiczno-mechaniczna komunalna oczyszczalnia ścieków należąca do Zakładu Gospodarki Komunalnej w Nekli. Miasto jest skanalizowane jedynie w 43,6% (dane GUS na 2024 rok).
Kanalizacją deszczową zlokalizowaną w Nekli, Targowej Górce i Stroszkach odprowadzana jest woda opadowa z terenów zabudowanych do rowów i dalej na pola.

**Gospodarka odpadami**
Gmina Nekla wraz z gminami powiatu wrzesińskiego i gnieźnieńskiego w roku 2008 zawarły porozumienie międzygminne w celu stworzenia systemu unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Od lipca 2015 roku odpady z terenu gminy trafiają do Zakładu Zagospodarowania Odpadów w Lutkowie, w gminie Gniezno.

**Elektroenergetyczna sieć przesyłowa**
Na obszarze gminy Nekla zlokalizowane są napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć:
- 2x400 kV relacji Kromolice – Pątnów wraz z pasem technologicznym o szerokości 70m,
- 220 kV relacji Czerwonak – Pątnów wraz z pasem technologicznym o szerokości 50m.

**Zaopatrzenie w energię elektryczną**
Na terenie gminy Nekla występują:
a. linie napowietrzne wysokiego napięcia 110 kV relacji RS Kostrzyn Wielkopolski (KSW) – GPZ Nekla, GPZ Nekla (NEK) – RS Podstolice (PSL), RS Podstolice (PSL) – GPZ (Września (WNS);
b. linie kablowe wysokiego napięcia WN-110 kV relacji GPZ Nekla (NEK) – RS Podstolice (PSL), RS Podstolice (PDL) – GPZ Września (WNS),
c. stacja elektroenergetyczna 110 kV: GPZ Nekla (NEK),
d. linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia (SN-15 kV),
e. linie napowietrzme i kablowe niskiego napięcia (nn-0,4 kV)
f. stacje elektroenergetyczne SN/nn.

Dla terenów wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują pasy technologiczne szerokości liczonej poziomo od skrajnego przewodu w obie strony, wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi. W pasach tych obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenu.

**Gazowa sieć przesyłowa i zaopatrzenie w gaz**
Przez teren gminy Nekla przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 150/100 mm relacji Poznań – Września. Stopień gazyfikacji gminy wynosi 44,2% (według danych GUS na 2024 rok).

Przez gminę przebiegają również dwa odcinki rurociągu naftowego należące do PERN S.A. – DN 500 i DN800.

*Sposób uwzględnienia w POG*

*Plan ogólny uwzględnia istniejące obiekty infrastruktury technicznej. Część z nich znajduje się w wyodrębnionych strefach infrastruktury SI a pozostała część w strefie SO. Infrastruktura techniczna na etapie sporządzania planów miejscowych czy wydawania decyzji o warunkach zabudowy, może być realizowana we wszystkich strefach. Strefy ochronne od infrastruktury i ograniczenia z nimi związane obowiązują do czasu istnienia danej infrastruktury, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

## 5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego został przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego. Dla gminy Nekla nie wyznaczono krajobrazu priorytetowego. Jednakże teren opracowania znajduje się w obszarze krajobrazu zlokalizowanego w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolinna Cybiny w Nekielce o podtypie krajobrazu z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości.

W rekomendacjach i wnioskach dotyczących kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu wskazano na poziomie regionalnym zadania polityki przestrzennej województwa:

- kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej i dbałości o ład przestrzenny,
- ochronę walorów przyrodniczych,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na poziomie lokalnym wskazano:

- wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania,
- zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń,
- zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie,
- wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania.

W rekomendacjach i wnioskach dotyczących zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego wskazano:

- rozwój rolnictwa zrównoważonego,
- utrzymanie oraz przywracanie łąk i pastwisk zgodnie z siedliskiem,
- ograniczenie zabudowy w strefach ekotonowych wzdłuż cieków,
- wzbogacanie różnorodności ekosystemowej wprowadzając i zachowując miedzie, oczka wodne, zadrzewienia, zakrzewienia, nieużytki z roślinnością zielną z uwzględnieniem wyłącznie rodzimych gatunków drzew i krzewów,
- ekstensywne użytkowanie łąk i pastwisk, przeciwdziałanie sukcesji leśnej,
- podejmowanie działań z zakresu małej retencji ukierunkowanych na zatrzymanie lub spowolnienie spływu wód,
- ograniczanie powstawanie nowych obszarów wydobycia kopalin,
- możliwość realizowania inwestycji celu publicznego z uwzględnieniem walorów przyrodniczych, kulturowych i estetyczno-widokowych krajobrazu.
- Sadzenie rodzimych gatunków drzew atrakcyjnych krajobrazowo,

- Realizacja działań w sposób niepowodujący negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów i obiektów chronionych,
- uwzględnienie obowiązujących aktów prawnych powołujących formy ochrony przyrody oraz planów ochrony, planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 oraz planów urządzania lasów, a także innych odnoszących się do tych obszarów,
- rekomenduje się sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególności dla terenów zagrożonych presją inwestycyjną,
- utrzymanie funkcji ekologicznych, łącznikowych, przyrodniczych o znaczeniu ponadlokalnym,
- utrzymanie funkcji regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż doliny rzeki Cybiny,
- utrzymanie funkcji korytarza ekologicznego migracji dużych zwierząt lądowych o znaczeniu krajowym Lasy Poznańskie–Dolina Warty,
- uporządkowanie i organicznie presji związanej z rozwojem zabudowy turystyki wypoczynkowej, wyposażenie terenów zabudowy w sieć wodno-kanalizacyjną.

## 6. MAKSYMALNE **W SKALI GMINY ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
$M_{20}$ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
$PUM_0$ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
$P_{20}$ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

**Obliczenie wartości $M_{20}$**

Dla gminy Nekla w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, figuruje prognoza liczby ludności do 2060 roku

**Tabela nr 1. Liczba ludności w gminie Nekla w latach 2003 – 2023**

| lata | liczba ludności |
|---|---|
| 2003 | 6533 |
| 2004 | 6598 |
| 2005 | 6613 |
| 2006 | 6643 |
| 2007 | 6725 |
| 2008 | 6801 |
| 2009 | 6892 |
| 2010 | 7068 |
| 2011 | 7161 |
| 2012 | 7191 |
| 2013 | 7264 |
| 2014 | 7327 |
| 2015 | 7406 |

| | |
|---|---|
| 2016 | 7451 |
| 2017 | 7461 |
| 2018 | 7515 |
| 2019 | 7571 |
| 2020 | 7702 |
| 2021 | 7742 |
| 2022 | 7830 |
| 2023 | 7916 |

**Dane: Główny Urząd Statystyczny**

Analizując strukturę liczby ludności w latach 2003 – 2023 można zauważyć stopniowy wzrost ludności w gminie Nekla. Największy wzrost ludności odnotowano w 2010 r. (176 osób) i 2020 r. (131 osób). Ogółem dane GUS z lat 2003-2023 ukazują, że w gminie Nekla **przybyło 1383 mieszkańców**, tj. około **69 osób na rok**.

**Tabela nr 2. Prognozowana liczba ludności w gminie Nekla w latach 2024 – 2044**

| lata | liczba ludności |
|---|---|
| 2024 | 7 957 |
| 2025 | 8 005 |
| 2026 | 8 043 |
| 2027 | 8 102 |
| 2028 | 8 190 |
| 2029 | 8 241 |
| 2030 | 8 297 |
| 2031 | 8 340 |
| 2032 | 8 373 |
| 2033 | 8 402 |
| 2034 | 8 427 |
| 2035 | 8 459 |
| 2036 | 8 482 |
| 2037 | 8 502 |
| 2038 | 8 519 |
| 2039 | 8 528 |
| 2040 | 8 535 |
| 2041 | 8 538 |
| 2042 | 8 538 |
| 2043 | 8 541 |
| 2044 | 8 541 |

**Dane: Główny Urząd Statystyczny**

Prognozowana liczba mieszkańców wg GUS do roku 2060 w perspektywie 20 lat w gminie Nekla wynosi **8 541 osób** zgodnie z tabelą nr 2. Zgodnie ze wzorem wartość tę należy zwiększyć o 5%, co przekłada się finalnie na wartość **$M_{20}$ = 8 968 osób**.

**Wartość $PUM_0$**

Dla gminy Nekla w statystyce publicznej, tj. w Banku Danych Lokalnych prowadzonym przez Główny Urząd Statystyczny, najświeższe dane widnieją dla roku 2024. Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wynosiła wówczas **$PUM_0$= 269 558 $m^2$**.

**Obliczenie wartości $P_{20}$**

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.

Zgodnie z §3 ust. 7, w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20}$) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi ($P_0$), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ($P_{20}$) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ($P_0$). Do dalszych obliczeń wybiera się korzystniejsze dane.

Dla gminy Nekla wybrano wzór pierwszy. Zgodnie z danymi GUS wartość:
$P_0$ dla gminy Nekla w 2024 r. wynosiła **33,6 $m^2$**,
$P_{-10}$, przyjęta dla roku 2014 wynosiła **26,6 $m^2$.**

Zgodnie z powyższymi obliczeniami, wartość **$P_{20}$** dla gminy Nekla wynosi **47,6 $m^2$**.

**ZAPOTRZEBOWANIE**

Posiadając wszystkie niezbędne dane, można dokonać obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową podstawiając wartości do wzoru:

$$ZAP = 8\,968 \text{ osób} – 269\,558 \text{ m}^2 / 47{,}6 \text{ m}^2$$

**ZAP = 3 305 osób**

Zgodnie z art. 13d ust. 2 *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 <u>większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie</u>*. Mając powyższe na uwadze, poniżej przedstawia się zestawienie wartości dla 70%, 100% i 130% zapotrzebowania.

| zapotrzebowanie | liczba osób |
|---|---|
| 70% | 2 409 |
| 100% | 3 305 |
| 130% | 4 297 |

**Maksymalne zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nekla wynosi 4 473 osób.**

## 7. 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. rozporządzeniem, 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. W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, dla których zastosowano uśrednione wartości wskaźników zagospodarowania, w oparciu o ustalenia planów miejscowych, ale przede wszystkim o rzeczywisty stan zagospodarowania tożsamych terenów na obszarze gminy. Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie dla roku 2024 (najnowsze dane), tj. przez 33,6 $m^2$.
W pierwszej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.

| Plan miejscowy | Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha] | Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (MN/U i MW/U 50%) [ha] | szacunkowy procent powierzchni zabudowy | szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2] | szacunkowa ilość kondygnacji | szacunkowa intensywność zabudowy | procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] | szacunkowa liczba mieszkańców |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uchwała nr XXI/106/96 z dnia 27 września 1996 r. | 0,90 | 0,52 | 20% | 1040,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 1092,00 | 33 |
| Uchwała nr XXI/107/96 z dnia 27 września 1996 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXI/179/97 z dnia 16 października 1997 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXI/180/97 z dnia 16 października 1997 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXI/181/97 z dnia 16 października 1997 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXV/215/98 z dnia 16 kwietnia 1998 r. | 2,38 | 1,19 | 15% | 1785,00 | 1,5 | 0,2 | 70% | 1874,25 | 56 |
| Uchwała nr XXXVIII/237/98 z dnia 16 czerwca 1998 r. | 0,56 | 0,56 | 20% | 1120,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 1176,00 | 35 |
| Uchwała nr XIII/101/2000 z dnia 06 kwietnia 2000 r. | 0,16 | 0,16 | 20% | 320,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 336,00 | 10 |
| Uchwała nr XIV/119/2000 z dnia 25 maja 2000 r. | 1,39 | 1,39 | 25% | 3475,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 3648,75 | 109 |
| Uchwała nr XIV/121/2000 z dnia 25 maja 2000 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XIV/120/2000 z dnia 25 maja 2000 r. | 0,31 | 0,16 | 20% | 320,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 336,00 | 10 |
| Uchwała nr XIV/123/2000 z dnia 25 maja 2000 r. | 0,94 | 0,94 | 15% | 1410,00 | 1,5 | 0,2 | 70% | 1480,50 | 44 |
| Uchwała nr XVI/129/2000 z dnia 25 maja 2000 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XIX/160/2000 z dnia 28 grudnia 2000 r. | 1,66 | 1,66 | 25% | 4150,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 4357,50 | 130 |
| Uchwała nr XIX/161/20000 z dnia 28 grudnia 2000 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XX/176/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. | 12,52 | 11,47 | 20% | 22940,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 24087,00 | 717 |
| Uchwała nr XXII/198/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. | 13,95 | 13,95 | 20% | 27900,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 29295,00 | 872 |
| Uchwała nr XXIV/215/2001 z dnia 09 sierpnia 2001 r. | 2,01 | 1,42 | 25% | 3550,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 3727,50 | 111 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uchwała nr XXV/223/2001 z dnia 27 września 2001 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXV/224/2001 z dnia 27 września 2001 r. | 0,60 | 0,52 | 25% | 1300,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 1365,00 | 41 |
| Uchwała nr XXV/225/2001 z dnia 27 września 2001 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXVII/243/2001 z dnia 28 grudnia 2001 r. | 1,50 | 1,50 | 20% | 3000,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 3150,00 | 94 |
| Uchwała nr XXIX/262/2002 z dnia 17 kwietnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXIX/263/2002 z dnia 17 kwietnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXX/274/2002 z dnia 20 czerwca 2002 r. | 1,80 | 0,89 | 20% | 1780,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 1869,00 | 56 |
| Uchwała nr XXXI/288/2002 z dnia 13 sierpnia 2002 r. | 6,66 | 6,66 | 20% | 13320,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 13986,00 | 416 |
| Uchwała nr XXXI/289/2002 z dnia 13 sierpnia 2002 r. | 5,55 | 5,36 | 20% | 10720,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 11256,00 | 335 |
| Uchwała nr XXXI/290/2002 z dnia 13 sierpnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr III/10/2002 z dnia 05 grudnia 2002 r. | 0,37 | 0,37 | 25% | 925,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 971,25 | 29 |
| Uchwała nr III/11/2002 z dnia 05 grudnia 2002 r. | 0,33 | 0,17 | 25% | 425,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 446,25 | 13 |
| Uchwała nr III/12/2002 z dnia 05 grudnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr III/13/2002 z dnia 05 grudnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr III/14/2002 z dnia 05 grudnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr III/15/2002 z dnia 05 grudnia 2002 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr V/32/2003 z dnia 27 stycznia 2003 r. | 0,48 | 0,24 | 20% | 480,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 504,00 | 15 |
| Uchwała nr VII/68/2003 z dnia 24 kwietnia 2003 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr VIII/74/2003 z dnia 04 czerwca 2003 r. | 1,36 | 0,68 | 20% | 1360,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 1428,00 | 43 |
| Uchwała nr XIV/120/2004 z dnia 04 marca 2004 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXVIII/217/2005 z dnia 21 lipca 2005 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uchwała nr XXX/225/2005 z dnia 24 grudnia 2005 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXI/235/2005 z dnia 29 grudnia 2005 r. | 4,09 | 3,98 | 25% | 9950,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 10447,50 | 311 |
| Uchwała nr XXXVII/283/2006 z dnia 27 września 2006 r. | 2,08 | 2,08 | 20% | 4160,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 4368,00 | 130 |
| Uchwała nr VI/43/2007 z dnia 25 kwietnia 2007 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXV/185/2009 z dnia 09 czerwca 2009 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXVI/191/2009 z dnia 22 czerwca 2009 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXX/223/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXII/244/2010 z dnia 17 marca 2010 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr III/6/2010 z dnia 21 grudnia 2010 r. | 1,85 | 1,85 | 20% | 3700,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 3885,00 | 116 |
| Uchwała nr III/5/2010 z dnia 21 grudnia 2010 r. | 0,00 | 0 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr VII/30/2011 z dnia 25 maja 2011 r. | 0,00 | 0 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr VIII/46/2011 z dnia 29 czerwca 2011 r. | 1,66 | 1,55 | 25% | 3875,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 4068,75 | 121 |
| Uchwała nr XVIII/130/2012 z dnia 27 września 2012 r. | 0,78 | 0,78 | 20% | 1560,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 1638,00 | 49 |
| Uchwała nr XVIII/131/2012 z dnia 27 września 2012 r. | 3,82 | 3,82 | 20% | 7640,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 8022,00 | 239 |
| Uchwała nr XX/152/2012 z dnia 29 listopada 2012 r. | 0,79 | 0,79 | 20% | 1580,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 1659,00 | 49 |
| Uchwała nr XXIX/248/2013 z dnia 21 listopada 2013 r. | 3,33 | 3,33 | 20% | 6660,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 6993,00 | 208 |
| Uchwała nr XXIX/249/2013 z dnia 21 listopada 2013 r. | 2,68 | 2,68 | 20% | 5360,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 5628,00 | 168 |
| Uchwała nr XXIX/250/2013 z dnia 21 listopada 2013 r. | 1,05 | 1,05 | 25% | 2625,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 2756,25 | 82 |
| Uchwała nr XXIX/251/2013 z dnia 21 listopada 2013 r. | 3,13 | 3,13 | 25% | 7825,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 8216,25 | 245 |
| Uchwał˙a nr V/35/2015 z dnia 25 marca 2015 r. | 0,75 | 0,75 | 35% | 2625,00 | 3,5 | 1,2 | 70% | 6431,25 | 191 |
| Uchwał˙a nr XXX/214/2017 z dnia 5 października 2017 r. | 0,00 | 0 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXIV/261/2018 z dnia 07 lutego 2018 r. | 2,14 | 1,84 | 25% | 4600,00 | 3,0 | 0,8 | 70% | 9660,00 | 288 |
| Uchwała nr XXXIV/262/2018 z dnia 07 lutego 2018 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Uchwała nr IV/21/2019 z dnia 11 lutego 2019 r. | 4,99 | 4,99 | 25% | 12475,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 13098,75 | 390 |
| Uchwała nr IV/22/2019 z dnia 11 lutego 2019 r. | 1,79 | 1,79 | 25% | 4475,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 4698,75 | 140 |
| Uchwała nr VIII/85/2019 z dnia 26 czerwca 2019 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXVI/221/2021 z dnia 10 marca 2021 r. | 0,00 | 0,00 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXVIII/252/2021 z dnia 01 czerwca 2021 r. | 0,39 | 0,39 | 20% | 780,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 819,00 | 24 |
| Uchwała nr XXIX/254/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. | 5,71 | 5,45 | 20% | 10900,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 11445,00 | 341 |
| Uchwała nr XXXI/275/2021 z dnia 29 września 2021 r. | 0,00 | 0 | 0% | 0,00 | 0,0 | 0,0 | 0% | 0,00 | 0 |
| Uchwała nr XXXI/276/2021 z dnia 29 września 2021 r. | 2,29 | 2,29 | 25% | 5725,00 | 1,5 | 0,4 | 70% | 6011,25 | 179 |
| Uchwała nr XLI/346/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. | 8,58 | 7,12 | 20% | 14240,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 14952,00 | 445 |
| Uchwała nr XLI/347/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. | 0,42 | 0,42 | 20% | 840,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 882,00 | 26 |
| Uchwała nr XLI/348/2022 z dnia 22 czerwca 2022 r. | 4,87 | 4,15 | 20% | 8300,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 8715,00 | 259 |
| Uchwała nr plan w opracowaniu | 202,49 | 194,70 | 20% | 389400,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 408870,00 | 12169 |
| | | | | | | | | | **19335** |

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planach miejscowych wynosi **19 335 osób**.

W drugiej kolejności dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach wyznaczonego obszaru uzupełniania zabudowy (OUZ), 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 towarzyszącymi.
Powierzchnia niezabudowana w ramach OUZ-e jest wartością brutto terenu niezabudowanego. Oznacza to, że w ramach tej powierzchni w przyszłości mogą być realizowane na tym terenie różne przeznaczenia w tym mieszkaniowe np. tereny usługowe, tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji itd. W związku z powyższym do obliczeń założono, iż tylko 70% tej powierzchni będzie de facto przeznaczone pod funkcje mieszkaniową (działki budowlane.

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez powierzchnię użytkową mieszkań w gminie dla roku 2024 (najnowsze dane), tj. przez 33,6 $m^2$.
Poniższa tabela szczegółowo obrazuje wszystkie obliczenia.

| Powierzchnia terenów niezabudowanych (luki w istniejącej zabudowie, w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy) | Powierzchnia terenów niezabudowanych, | Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę MN (70%) | szacunkowy procent powierzchni zabudowy | szacunkowa powierzchnia zabudowy [m2] | szacunkowa ilość kondygnacji | szacunkowa intensywność zabudowy | procent powierzchni użytkowej zabudowy / budynku w stosunku do powierzchni zabudowy | szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m2] | szacunkowa liczba mieszkańców |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| luki w istniejącej zabudowie | 142,8 | 99,96 | 20% | 199920,00 | 1,5 | 0,3 | 70% | 209916,00 | 6248 |

Chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi 6 248 osób.

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi 19 335 osób plus 6 248 osób **tj. 25 583 osób.** Stanowi to **774% zapotrzebowania na nową zabudowę.**

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

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nekla w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 3 305 osób**. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, *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*. 70% zapotrzebowania tj. **ZAP* 70% = 2 314 osób**, a 130% zapotrzebowania, tj. **ZAP * 130% = 4 297 osób**.
Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Nekla wynosi **zatem między 2 314 osób a 4 297 osób**.
Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:
- w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **19568 osób**;
- w granicach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) – **6248 osób.**

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wynosi **25583 osób.** Stanowi to **774% zapotrzebowania na nową zabudowę.**

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 niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych przewyższa wartość zapotrzebowania powiększoną do 130%, nie 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.

## III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

### 1. STREFY PLANISTYCZNE W TYM PRZYCZYNY ICH WYZNACZENIA ORAZ GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Obszar gminy Nekla w swych granicach administracyjnych, pokryty został strefami planistycznymi. Rozmieszczenie stref planistycznych wynika przede wszystkim z rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem. Analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne, istniejące zagospodarowanie (inwentaryzacja terenu), sporządzone i uchwalone plany miejscowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, warunkach zabudowy, ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych i instytucje. Ustalone zostały m.in: potencjał demograficzny, i gospodarczy gminy, sytuacja na rynku pracy, stan środowiska przyrodniczego i kulturowego, jakość krajobrazu, wyposażenie w infrastrukturę techniczną i transportową. Zebrane informacje stanowiły bazę do określenia stref planistycznych. Ich rozmieszczenie uwzględnia możliwości i predyspozycje, a także ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

W planie ogólnym wyznaczono następujące strefy planistyczne:
1) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4) SU – strefy usługowe,
5) SP – strefy gospodarcze,

6) SR – strefy produkcji rolniczej,
7) SI – strefy infrastrukturalne,
8) SN – strefy zieleni i rekreacji,
9) SG – strefy górnictwa,
10) SC – strefy cmentarzy,
11) SO – strefy otwarte,
12) SK – strefy komunikacji.

Przesłanką do wyznaczenia ww. stref planistycznych było istniejące zagospodarowanie gminy, w tym lokalne uwarunkowania oraz dotychczasowa polityka przestrzenna gminy. Znaczna część obszarów zurbanizowanych położonych na terenie gminy, pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone w planie ogólnym strefy planistyczne w dużej mierze odzwierciedlają przeznaczenie terenów ustalone w planach miejscowych. Wyznaczając nowoprojektowane tereny przeznaczone pod zabudowę, dla których nie obowiązują plany miejscowego, kierowano się w szczególności zasadą sąsiedztwa oraz lokalnymi możliwościami i uwarunkowaniami.

Wizualizacja stref planistycznych została przedstawiona na załączniku nr 1 do niniejszego uzasadnienia. W załączniku nr 2 natomiast dodatkowo wskazano istniejące uwarunkowania, stanowiące nieodłączną część uzasadnienia, a także ewentualne projektowane elementy infrastrukturalne i komunikacyjne mogące mieć wpływ na dalsze zagospodarowanie gminy.
Szczegółowe informacje dotyczące możliwości zagospodarowania poszczególnych stref uwidocznione zostały w załącznikach nr 3 i 4 do uzasadnienia.

## 2. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE – GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

1) **SW - 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

2) **SJ - 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

3) **SZ - 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

4) **SU - Strefa usługowa**
Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

5) **SP - Strefa gospodarcza**
Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej3)

6) **SR - 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

7) **SI - Strefa infrastrukturalna**

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

8) **SN - Strefa zieleni i rekreacji**
Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

9) **SC - Strefa cmentarzy**
Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

10) **SG – Strefa górnictwa**
Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

11) **SO - Strefa otwarta**
Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

12) **SK - 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

## 3. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY, W TYM PRZYCZYNY WYZNACZENIA

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), w planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). Znaczna część terenów zurbanizowanych na terenie gminy Nekla pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, niemniej poza ich granicami wydawanych jest wiele decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Nekla jest zatem zasadne, gdyż zapewnia ciągłość w wydawaniu decyzji administracyjnych – decyzji o warunkach zabudowy, do czasu uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Zgodnie z §1 ust. 5 ww. rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\ \% * (Pb – Pu)$$

gdzie:
Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,
Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 dla całej gminy Krotoszyn wynosi **Pb = 849,2149 ha**, natomiast powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1. wynosi **Pu = 372,5127 ha**. Wobec powyższego:

Pp = 25 % * (849,2149 ha – 372,5127 ha)

**Pp = 119,17 ha**

Wyznaczony w planie ogólnym obszar uzupełnienia zabudowy zawiera dopuszczalne poszerzenia, o których mowa powyżej. Wyznaczając obszar uzupełnienia zabudowy, kierowano się następującymi zasadami:

1. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których obowiązują obecnie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem terenów, dla których planuje się zmienić przeznaczenie na mieszkaniowe,
2. nie wprowadzono obszarów uzupełniania zabudowy na terenach, na których występuje obszar zagrożenia powodzią, a tereny te nie są zagospodarowane,
3. poszerzenia OUZ wprowadzono na obszarach, gdzie w sąsiedztwie zabudowa jest już realizowana oraz gdzie występuje istniejąca infrastruktura umożliwiająca dalszy rozwój danego obszaru,
4. granice OUZ zostały poszerzone w taki sposób, aby objęta nim była w miarę możliwości cała działka budowlana; wyjątek mogą stanowić działki na terenach rolniczych, gdzie OUZ wyznaczony został na części działki.

Poszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nie przekracza dopuszczalnych wartości tj. mniejsze niż 119,17 ha.