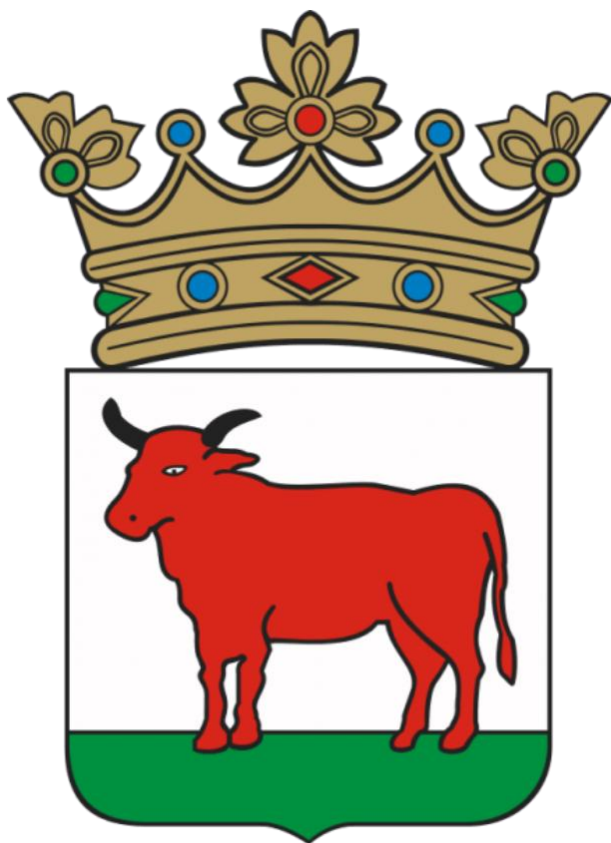




PLAN OGÓLNY GMINY TRZCIANKA

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego

opracowanie:

 **KANCELARIA URBANISTYCZNA**

w składzie:

mgr inż. arch. Filip Koczorowski

mgr inż. Tomasz Wielec

Poznań, sierpień 2026 r.

Spis treści

WSTĘP	3
1. Przedmiot opracowania	3
2. Podstawy formalno-prawne opracowania	4
3. Metody pracy i materiały źródłowe	4
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1. Wprowadzenie	5
2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych	5
3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej	8
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	10
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Trzcianka	11
2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego	12
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130).	15
3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	18
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	19
3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
3.5. Strefy ochronne ujęć wody	20
3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	21
3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	21
3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezziornikowe magazyny substancji	21
3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	22
3.10. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	22
3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	23
3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	23
3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	23
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	24
3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	24
3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	24
3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	24
3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	25
3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	25
4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami	25
4.1. Obiekty infrastruktury społecznej	25
4.2. Infrastruktura transportowa	26
4.3. Infrastruktura techniczna	27
5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	27
7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	31
8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp	32
8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	33
8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	36
8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową	37
9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	38
ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO	39

WSTĘP

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest uzasadnienie do planu ogólnego gminy Trzcianka, dla którego przystąpiono do opracowania na podstawie Uchwały Nr LXVIII/716/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Trzcianka. Granicami obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy Trzcianka. Do opracowania projektu planu ogólnego gminy Trzcianka (zwanego dalej POG) przystąpiono w związku z nowelizacją ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która została wprowadzona ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.). Znowelizowane przepisy wprowadziły pojęcie planu ogólnego gminy. Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zwanej też upzp): *dla obszaru gminy, z wyłączeniem morskich wód wewnętrznych oraz terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy*. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy: *Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie gminnych aktów planowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu, należy do zadań własnych gminy*.

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określiła, że w miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowanie przestrzennego wprowadzony został nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ww. ustawy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zachowuje moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie dłużej niż do dnia 31 sierpnia 2026 roku.

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz stanowi podstawę dla ustalania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym brak planu ogólnego spowoduje brak możliwości opracowywania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz brak możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, na obszarze danej jednostki administracyjnej. Celem sporządzenia planu ogólnego jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Przy tworzeniu planu ogólnego uwzględnione zostały uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

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

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej,
- atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny gminy Trzcianka sporządzony został na podstawie przepisów upzp oraz w związku z Uchwałą Nr LXVIII/716/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Trzcianka. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metody pracy i materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka (Uchwała nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r.),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy,
- opracowanie ekofizjograficzne dla potrzeb sporządzenia projektu planu ogólnego gminy Trzcianka,
- Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania,
- zbiór danych bazy danych EGiB, pełny zbiór danych GESUT, pełny zbiór danych BDOT500, (materiały państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydane przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego - licencja nr GK.6642.1341.2024_3002_P z dnia 18.10.2024 r.),
- dane Bazy Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k pochodzące z Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego (data dostępu: 02.12.2024 r.).

Materiały kartograficzne:

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Trzcianka,
- mapa hydrograficzna Polski,
- mapa potencjalnej roślinności naturalnej Polski Matuszkiewicza i Wolskiego,
- mapa geologiczno-inżynierska Polski.

Inne źródła:

- <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/>,
- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- baza.pgi.gov.pl,
- www.archiwum.gddkia.gov.pl,
- <https://trzcianka.e-mapa.net/>,
- wizje terenowe (grudzień 2024 r., czerwiec 2025 r.),

- dokumentacja fotograficzna (grudzień 2024 r.),
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- złoża, tereny i obszary górnicze – WFS (Centralna Baza Danych Geologicznych),
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>.

USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. Wprowadzenie

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 upzp wskazują wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych.

2. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy Trzcianka określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki danego miejsca. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

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

W tym miejscu należy zauważyć, że w załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) określona została charakterystyka stref planistycznych, w ramach której ustalono profil funkcjonalny podstawowy i dodatkowy dla każdej stref – zamknięty katalog możliwych funkcji terenów, które będą mogły występować w danej strefie (przy czym konkretyzacja funkcji w poszczególnych strefach będzie mogła nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawa do wydania takiej decyzji).

Przy określaniu stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wnioski do projektu planu ogólnego, uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa i inne uwarunkowania wymienione w treści art. 13b upzp.

Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności wyznaczono na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie. Jednakże biorąc pod uwagę:

- niskie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyliczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) oraz chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy, która znacząco przekracza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej,
- wnioski i uwagi do planu ogólnego,
- istniejące zagospodarowanie terenu,
- politykę przestrzenną gminy,

mając na uwadze art. 3 ust. 1 upzp, zdecydowano nie wyznaczać stref o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na wszystkich obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Na tych obszarach planowana jest zmiana przeznaczenia terenów poprzez opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, co pozwoli na uporządkowanie sytuacji planistycznej w gminie.

Ponadto, wiodące znaczenie przy podziale gminy Trzcianka na strefy planistyczne miała istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianka (Uchwała nr XLIX/324/13 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 11 lipca 2013 r.).

W planie ogólnym gminy Trzcianka ustalono następujące strefy planistyczne:

SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (149 stref) – profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (641 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (259 stref) – profil funkcjonalny 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,

SU – STREFA USŁUGOWA (184 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SP – STREFA GOSPODARCZA (64 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (79 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA (37 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych,

SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI (104 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SC – STREFA CMENTARZY (42 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SG – STREFA GÓRNICTWA (3 strefy) – profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SO – STREFA OTWARTA (135 stref) – profil funkcjonalny podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej,

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA (37 stref) – profil funkcjonalny 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.

Do stref przypisane zostały również dodatkowe profile funkcjonalne zgodnie z uwarunkowaniami i właściwościami danego terenu. Powodem zastosowania powyższych stref planistycznych jest specyfika gminy Trzcianka, która została zdiagnozowana podczas prac inwentaryzacyjnych i analitycznych.

Gminne standardy urbanistyczne ustalono na podstawie parametrów obowiązujących planów miejscowych oraz istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgodnie z § 2 pkt. 3. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, dla stref planistycznych na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi ustalono na podstawie wartości wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w obowiązujących planach miejscowych.

Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz określone dla nich minimalne i maksymalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania. Nie przesądzają jednak o możliwości realizacji konkretnej zabudowy, o danej funkcji i parametrach na każdej działce budowlanej w obrębie danej strefy.

Kluczowe znaczenie będzie miało ustalenie szczegółowych parametrów zabudowy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub – w przypadku jego braku – w decyzji o warunkach zabudowy. Ustalenia te muszą uwzględniać lokalne uwarunkowania, jednocześnie mieszcząc się w granicach określonych przez plan ogólny.

Warto również podkreślić, że wskazany w katalogu stref planistycznych profil funkcjonalny – zarówno podstawowy, jak i dodatkowy – obejmuje zestaw możliwych przeznaczeń w ramach danej strefy (konkretyzacja przeznaczenia terenów w poszczególnych strefach będzie następowała w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, albo w ewentualnej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, o ile będzie podstawą do wydania takiej decyzji).

Co istotne w planie ogólnym można wyznaczyć tylko określone strefy. Strefy planistyczne muszą zostać wyznaczone w sposób rozłączny, co oznacza, że dany obszar będzie mógł wchodzić w skład wyłącznie jednej strefy. Powyższe rozwiązanie ma na celu doprowadzenie do jasnego określenia przeznaczenia terenu i nie mieszania „konfliktowych” funkcji.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej

Obszary uzupełnienia zabudowy (zwane dalej OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

Informacje o budynkach znajdujących się na obszarze gminy pozyskane zostały z bazy danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB) oraz bazy danych obiektów topograficznych (BDOT500), pochodzących z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydane przez Starostę Czarnkowsko-Trzcianeckiego. Ponadto w przypadku braku elementów w wymienionych bazach wykorzystano dane bazy danych obiektów topograficznych (BDOT10k), pochodzących z Systemu Informacji Przestrzennej Województwa Wielkopolskiego (data dostępu: 02.12.2024 r.).

Ponadto spójność czasowa danych zapewnia poprawność wyznaczenia OUZ oraz jest zgodna z §1 ust. 3 rozporządzenia: „do wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy”.

Metoda wyliczeń maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową opisana jest w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu przygotowania planu ogólnego gminy. Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar, o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

$$P_p = 25\% * (14012008 \text{ m}^2 - 7224927 \text{ m}^2) = 1\,696\,770 \text{ m}^2 \text{ (tj. } \sim 169,6770 \text{ ha)}$$

„Rezerwa” powierzchniowa terenów została wykorzystana niemal w całości. Zarówno „przycinając / ograniczając” jak i „rozszerzając” granice obszarów uzupełnienia zabudowy korygowano je do granic działek ewidencyjnych, granic użytków gruntowych czy też na podstawie innych uwarunkowań przestrzennych danego obszaru. Dołączono również zabudowania będące częścią istniejącego zagospodarowania działek już nimi objętych i włączono działki stanowiące luki w istniejącej zabudowie. Rozszerzenie granic OUZ następowało na terenach bezpośrednio przylegających, których dopełnienie jest korzystne z punktu widzenia rozwoju granic danej jednostki osadniczej. Na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miasta, rozszerzenia zostały przeprowadzone wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia i położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi ok. **8 748 441 m²**.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Na terenie gminy występują obszary, na których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a nowe zagospodarowanie ustala się za pomocą decyzji o warunkach zabudowy. Wyznaczenie OUZ pozwala na maksymalne wykorzystanie istniejących zasobów infrastrukturalnych i przestrzennych, bez konieczności „rozlewania się” zabudowy w sposób niekontrolowany na nowe tereny.

W mieście Trzcianka, wokół zabudowy centrum przedmiotowej jednostki osadniczej, występuje obszar zwartej i intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Teren ten został wyznaczony między ulicami takimi jak: Kręta, Boczna, Marii Konopnickiej, Elizy Orzeszkowej, Fryderyka Chopina, Spokojna, 27 stycznia, Grunwaldzka, Kopernika, Józefa Chełmońskiego, gen. Władysława Sikorskiego, Franklina Roosevelta, Adama Mickiewicza, Jana Matejki, Stanisława Staszica, Prosta, Stefana Żeromskiego.

Mając na względzie intensywność zabudowy w granicach ww. terenu, wyznaczono w POG obszar zabudowy śródmiejskiej, o granicach określonych jak na Ryc. 1. Konsekwencją wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest możliwość wykorzystania przepisów w zakresie niższych wymogów dotyczących lokalizowania budynków (m.in. przestaniania, czasu nasłonecznienia). Położenie terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej umożliwia również na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmniejszenie do 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej dany teren.

Ryc. 1. Obszar zabudowy śródmiejskiej na terenie miasta Trzcianka.



Źródło: Opracowanie własne.

UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Opracowane zapisy i ustalenia zawarte w planie ogólnym gminy Trzcianka mają na celu realizację kluczowych założeń związanych z rozwojem przestrzennym i społeczno-gospodarczym gminy. Priorytetowe działania przewidują:

- **Zrównoważony rozwój budownictwa mieszkaniowego** oraz wyznaczanie nowych terenów budowlanych w sposób wspierający tworzenie zwartych i spójnych jednostek osadniczych, co jednocześnie przeciwdziała niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy,
- **Ukierunkowanie inwestycji gospodarczych** na obszary przeznaczone dla działalności produkcyjnej i usługowej, co pozwoli na optymalne zagospodarowanie przestrzeni przeznaczonych na cele przemysłowe i usługowe,
- **Harmonizację celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych,**
- **Kompleksowe kształtowanie strategicznych podstaw rozwoju przestrzennego gminy**, które stanowią ramy dla dalszych działań inwestycyjnych, ochronnych i społecznych.

Przyjęte rozwiązania w planie ogólnym gminy Trzcianka są w pełni zgodne z aktualnymi uwarunkowaniami rozwoju gminy, szczegółowo opisanymi w dalszej części dokumentu. Uwzględniają one również zarówno istniejące potrzeby lokalnej społeczności, jak i perspektywy dalszego rozwoju przestrzennego i gospodarczego.

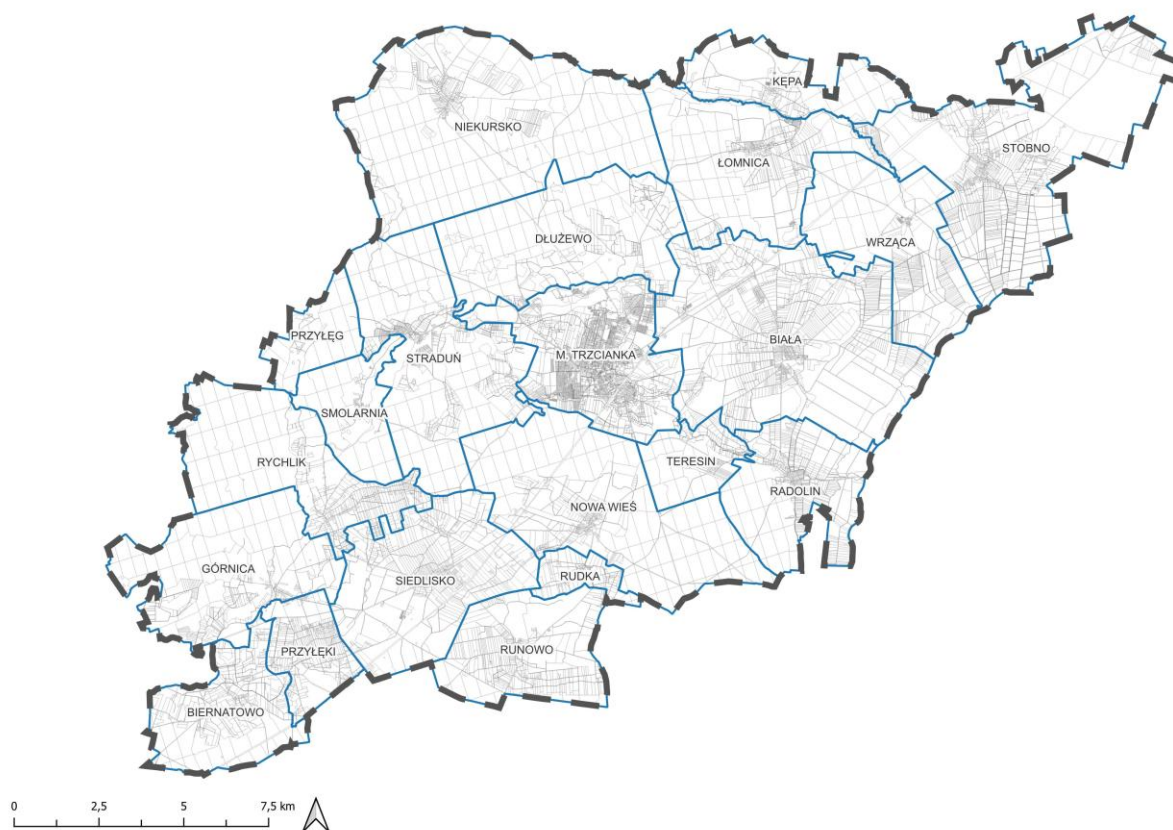
1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Trzcianka

Gmina Trzcianka położona jest w północno-zachodniej części województwa wielkopolskiego, w powiecie czarnkowsko-trzcianeckim. Jej powierzchnia wynosi 37 398 ha (374 km²), z czego miasto Trzcianka zajmuje obszar 18,3 km². Gmina graniczy: od północy z gminami Wałcz i Szydłowo, od wschodu z miastem Piła i gminą Ujście, od południa z gminą Czarnków, od zachodu z gminami Wieleń i Cząpa. Od większych ośrodków, takich jak Piła i Poznań, Trzciankę dzieli odpowiednio 20 km i 85 km. Siedzibą gminy jest miasto Trzcianka usytuowane centralnie względem obszaru gminy. W skład gminy wchodzi 20 sołectw: Biała, Biernatowo, Górnicza, Łomnica, Niekursko, Nowa Wieś, Pokrzywno, Przyłęki, Radolin, Runowo, Rychlik, Sarcz, Siedlisko, Smolarnia, Stobno, Straduń, Teresin, Wapniarnia Pierwsza, Wapniarnia Trzecia, Wrzaca.

Przez teren gminy Trzcianka przebiegają cztery drogi wojewódzkie (nr 117, 153, 178, 180) zapewniające dogodne powiązania w ramach województwa oraz powiązania zewnętrzne z pozostałymi regionami kraju. Połączenia kolejowe zapewnia niezelektryfikowana linia o znaczeniu pierwszorzędym relacji Kostrzyn - Gorzów - Krzyż - Trzcianka – Piła.

Struktura przestrzenna gminy składa się między innymi z obszarów wyłączonych z zabudowy (tereny objęte ochroną środowiska przyrodniczego oraz obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej), a także z obszarów zabudowanych (przestrzeń zabudowana i przeznaczona do zabudowy). O walorach przyrodniczo-krajobrazowych gminy decydują liczne jeziora oraz lasy, które pokrywają ponad 50% jej powierzchni. Zabudowa mieszkaniowa i usługowa koncentruje się w mieście Trzcianka (pełniącego rolę ośrodka centrotwórczego) oraz w ościennych sołectwach. Następuje także rozwój przestrzenny w zakresie budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na terenach wiejskich przyległych do miasta (ze wskazaniem na miejscowości Biała, Straduń czy Stobno).

Ryc. 2. Podział gminy Trzcianka na obręby ewidencyjne.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie ewidencji gruntów i budynków.

2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego

Gmina Trzcianka została ujęta w obowiązującym Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego, zwanego dalej PZPWW wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania, zatwierdzonego Uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zgodnie z zapisami planu, gmina Trzcianka znajduje się m.in. w obrębie miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego – Piła oraz w północno-zachodnim obszarze funkcjonalnym. Ponadto jednostka jest zaklasyfikowana do:

- obszaru rozwoju turystyki kulturowej,
- obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- obszarów o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych,
- obszarów o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich.

Dla obszaru gminy Trzcianka lub w jej bliskim sąsiedztwie, PZPWW ustala zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) w zakresie kształtowania spójnej sieci osadniczej:
 - miasto powiatowe Trzcianka – ośrodek lokalny,
 - strefy ograniczenia intensywności i średniej intensywności procesów osadniczych;
- 2) w zakresie ochrony walorów przyrodniczych:
 - obszary chronionego krajobrazu „Dolina Noteci” i „Puszcza nad Drawą”,
 - obszar Natura 2000 - obszary ptasie - Nadnoteckie Łęgi PLB300003, obszary Natura 2000 - obszary siedliskowe - Dolina Noteci PLH300004 i Ostoja Piłska PLH300045,
 - zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe i krajowe oraz regionalne obszary węzłowe,
 - międzynarodowe lądowe korytarze ekologiczne;
- 3) w zakresie kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego:
 - lasy,
 - obszary predysponowane do zalesień,
 - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji,
 - wody płynące i stojące,
 - ekosystemy zależne od wód (mokradła),
 - istniejące zbiorniki małej retencji wodnej,
 - strefy wododziałowe,
 - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP nr 125 Wałcz – Piła, GZWP nr 127 Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie, GZWP nr 138 Pradolina Toruń – Eberswalde),
 - obszary chronione wg ustawy Prawo wodne: obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie,
 - doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu, pełniące funkcje korytarzy ekologicznych,
 - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8),

- pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9),
- łąki,
- złoża kopalin energetycznych – węgiel brunatny,
- złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne, kredy, piaski kwarcowe (do produkcji betonów komórkowych/do produkcji cegły wapienno-piaskowej);
- 4) w zakresie ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji:
 - dobra kultury materialnej i niematerialnej – obszary cenne kulturowo – proponowane lokalizacje parków kulturowych, proponowane obiekty UNESCO, historyczne układy przestrzenne (układy urbanistyczne nieujęte w rejestrze zabytków),
 - centra kulturalne Wielkopolski – miasto Trzcianka jako ośrodek o znaczeniu ponadlokalnym,
 - obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielka Pętla Wielkopolski, Wielkopolski System Szlaków Rowerowych,
 - międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – międzynarodowy szlak rowerowy;
- 5) w zakresie zrównoważonego rozwoju rolnictwa:
 - strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej,
 - powiatowy ośrodek obsługi rolnictwa – miasto Trzcianka;
- 6) w zakresie poprawy dostępności komunikacyjnej województwa:
 - drogi wojewódzkie nr 117 (klasa techniczna Z), 153, 180 (klasa techniczna G) i 178 (klasa techniczna GP),
 - miejscowość wymagająca budowy obwodnicy – Trzcianka,
 - międzynarodowa linia kolejowa nr 203 (prędkość docelowa 120 km/h),
 - międzynarodowa droga wodna Noteć (E70),
 - lądowisko sanitarne;
- 7) w zakresie rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej:
 - istniejące i planowane linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
 - istniejący główny punkt zasilania,
 - istniejące i planowane gazociągi wysokiego ciśnienia,
 - istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe pierwszego stopnia,
 - instalacje w trakcie realizacji – instalacja do odzysku i recyklingu odpadów budowlanych i remontowych ,
 - I Region Gospodarowania Odpadami Komunalnymi,
 - sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne,
 - sieć teleradiowa – istniejące pasy łączności radiowo-telewizyjnej;
- 8) w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom:
 - obszary zagrożenia powodziowego: obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $P=0,2\%$, czyli raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $P=1\%$, czyli raz na 100 lat,
 - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie o wynosi $P=10\%$, czyli raz na 10 lat,
 - osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi,

- odcinek drogi wojewódzkiej na 178 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym,
- obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla trzody chlewnej i drobiu.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa poprzez:

- wyznaczenie stref planistycznych związanych z możliwością realizacji zabudowy o wysokiej, średniej czy niskiej intensywności adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego i uwarunkowań lokalnych. Ich granice czytelnie definiują kształt danej jednostki osadniczej przeciwdziałając rozlewaniu się zabudowy o odmiennej charakterystyce;
- wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w mieście Trzcianka określając obszar zwartej i intensywniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej centrum jednostki;
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych (takich jak teren elektrowni wiatrowej, słonecznej, wodnej, geotermalnej czy biogazowni) Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Puszcza nad Drawą”, a także obszaru Natura 2000 Nadnoteckie Łęgi, obszaru Natura 2000 Dolina Noteci i obszaru Natura 2000 Ostoja Piłska oraz dużych kompleksów leśnych;
- zaliczenie do strefy otwartej bez dodatkowych profili funkcjonalnych (takich jak teren elektrowni wiatrowej, słonecznej, wodnej, geotermalnej czy biogazowni) obszarów wód płynących i stojących. Ustalenia planu ogólnego zapewniają trwałość i ciągłość systemu przyrodniczego województwa oraz uwzględniają międzynarodowe i krajowe oraz regionalne obszary węzłowe, a także międzynarodowe lądowe korytarze ekologiczne;
- zaliczenie do strefy górnictwa złoża piasków kwarcowych d/p betonów komórkowych (złoża Piła-Jezioro Piaszczyste);
- wyznaczenie stref dopuszczających działalność rolniczą poza zwartymi obszarami o najwyższej wartości produkcji rolniczej;
- uwzględnienie przebiegu dróg wojewódzkich w wyznaczonych strefach planistycznych;
- zaliczenie do specjalnie wydzielonych stref planistycznych obszarów wymagających ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko;
- wyznaczenie stref planistycznych uniemożliwiających realizację zabudowy oraz ograniczenia w wyznaczonym obszarze uzupełnienia zabudowy dla obszarów zagrożenia powodziowego (obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi $p=1\%$, czyli raz na 100 lat; obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi $p=10\%$, czyli raz na 10 lat).

Ponadto plan ogólny umożliwia realizację połączeń komunikacyjnych zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej oraz daje pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej. Ustalenia planu ogólnego dają również pełną możliwość realizacji zadań z zakresu ochrony dóbr kultury materialnej i niematerialnej oraz rozwoju turystyki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym.

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy na podstawie art. 13b. pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Trzcianka występują formy ochrony przyrody określone na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2026 poz. 13 ze zm.) tj. dwa Obszary Chronionego Krajobrazu: Puszcza nad Drawą (woj. wielkopolskie) oraz Dolina Noteci. Ponadto należy wskazać występowanie: Obszaru Specjalnej Ochrony – Nadnoteckie Łęgi (PLB300003), Obszaru Specjalnej Ochrony – Dolina Noteci (PLH300004), a także Obszaru Specjalnej Ochrony – Ostoja Piłska (PLH300045). Ponadto wyznaczone zostały użytki ekologiczne: Szuwar Niekurski, Szuwar Łomnicki, Szuwar Stobnieński, Bobrowe Bagienko, Szuwar Osiniecki, Szuwar przy Bruku, Szuwar Straduński, Ginterowo, Nad Bukówką. W granicach gminy Trzcianka zlokalizowane są także pomniki przyrody. Na terenie objętym opracowaniem nie występują parki narodowe, rezerваты przyrody, parki krajobrazowe czy stanowiska dokumentacyjne i zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Obszar Chronionego Krajobrazu Puszcza nad Drawą znajduje się na terenie mezoregionu Pojezierze Wałeckie. Obejmuje kompleksy leśne nad rzekami Drawą i Płoczną. Obszar ten charakteryzuje się wybitnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, na które składają się malownicze doliny rzek, rynny polodowcowe z licznymi jeziorami, czyste wody powierzchniowe, duża lesistość terenu z resztkami dawnej "Puszczy drawskiej", bogate zbiorowiska rzadkich roślin i ostoje ginących zwierząt m.in. orla bielika, puchacza, bociana czarnego, żurawia i bobra a także ostatnie w Europie tarlisko łosia szlachetnego. Podłoże geologiczne buduje złożona mozaika czwartorzędowych utworów polodowcowych: glin zwałowych i (przeważających powierzchniowo) piasków sandrowych. W zagłębieniach i rynnach terenowych powstały płaty torfów. W okolicy Trzcianki ciągną się złoża węgla brunatnego. Z kolei Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych.

Ponadto na przedmiotowym terenie występują obszary Natura 2000 obejmujące obszary specjalnej ochrony ptaków oraz specjalne obszary ochrony siedlisk. Obszary te między innymi identyfikują istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, oraz gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk będących przedmiotami ochrony. Obszar Specjalnej Ochrony – Nadnoteckie Łęgi (PLB300003) jest obszarem specjalnej ochrony ptaków. Charakteryzuje się występowaniem co najmniej 23 gatunki ptaków z Załącznika I Dyrektywy Rady 79/409/EWG, 7-9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej podróżniczka i kulika wielkiego; w stosunkowo wysokiej liczebności występują bąk, bocian biały, dziwonka i derkacz. Obszar ten poza ochroną gatunkową ptaków charakteryzuje się pokryciem łąk zalewowych, torfowisk niskich, wśród których występują kanały i rowy odwadniające. Z kolei Obszar Specjalnej Ochrony – Dolina Noteci (PLH300004) jest specjalnym obszarem ochrony siedlisk. Obejmuje on bogatą mozaikę siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG (16 rodzajów), z priorytetowymi lasami lęgowymi i dobrze zachowanymi kompleksami łąkowymi, choć łącznie zajmują one poniżej 20% powierzchni obszaru. Notowano tu też 8 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. Obszar częściowo pokrywa się z ważną ostoją ptasią o randze europejskiej E-33. Ostoja jest też ważnym korytarzem ekologicznym o randze międzynarodowej. Podobne znaczenie odgrywa Obszar Specjalnej Ochrony – Ostoja Piłska (PLH300045), który także dotyczy obszaru ochrony siedlisk. Ostoja Piłska pod względem liczby typów siedlisk Natura 2000, stanowi jeden z bogatszych obszarów Wielkopolski i szerzej Zachodniej Polski.

Liczenie reprezentowane są rzadkie i zagrożone w skali regionu i kraju gatunki roślin, zwierząt i innych królestw świata żywego, w tym wiele podlegających ochronie prawnej oraz rzadkie i zagrożone wymarciem w regionie i kraju zbiorowiska roślinne.

Na terenie gminy Trzcianka zlokalizowanych jest kilkadziesiąt pomników 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. W granicach gminy możemy wskazać występowanie pomników przyrody w formie krzewów, drzew, grup drzew i głazów narzutowych.

Ponadto w gminie Trzcianka występują użytki ekologiczne. Szuwar Niekurski będący siedliskiem przyrodniczym i stanowiskiem rzadkich lub chronionych gatunków stanowi niewielkie śródleśne rozlewisko. Charakteryzuje się dużymi wahaniami poziomu wody, porośnięte miejscami płatami szuwaru wielkoturzycowego i fragmentami łożowiskiem. Jest to stanowisko cennej flory, między innymi wątrobowca - wgłębika pływającego. Kolejnym użytkiem ekologicznym jest Szuwar Łomnicki - śródpolne, płytkie rozlewisko z roślinnością szuwarową, otoczone luźnym drzewostanem brzoźowym. Astatyczny zbiornik wodny, będący miejscem bytowania ptactwa wodno-błotnego. Szuwar Stobnieński, jest niewielkim, śródpolnym rozlewiskiem, porośnięty szuwarem oraz łożowiskiem, będący miejscem bytowania ptactwa wodno-błotnego i płazów. Wśród użytków ekologicznych należy także wskazać Bobrowe Bagienko - zespół olsów, szuwarów i łęgów ciągnących się wzdłuż rzeki Bukówki oraz fragment zdegenerowanego olsu torfowcowego, zespołu roślinności naturalnej, typowej dla brzegu rzeki i ostoi bobra. Szuwar Osiniecki to niewielkie rozlewisko porośnięte szuwarem i łożowiskiem, będące miejscem bytowania ptactwa wodno-błotnego i płazów. Z kolei Szuwar przy Bruku to śródpolne obniżenie terenu zajętego przez roślinność szuwarową, okresowo silnie podtapianego, które jest miejscem żerowania ptactwa wodno-błotnego i zwierzyny leśnej. Kolejne użytki ekologiczne to Szuwar Straduński czyli śródleśna polana nad Bukówką zajęta przez szuwały wielkoturzycowe, pozostałości łąk wilgotnych oraz naloty olszy czarnej, która jest miejscem żerowania bobra i zwierzyny leśnej, a także użytek Ginterowo - płytkie rozlewisko, szuwały wielkoturzycowe, mozgowe, pałkowe oraz młode olsy i łożowiska. Nad Bukówką to zespół olsów, szuwarów i łęgów ciągnących się wzdłuż rzeki Bukówki oraz zdegradowany ols torfowcowy, zespół roślinności naturalnej, typowej dla brzegu rzeki i ostoi bobra.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają ww. formy ochrony przyrody. Na terenach leśnych objętych obszarami chronionego krajobrazu, a także obszarami Natura 2000 ustalono strefy otwarte, które uniemożliwiają realizację terenów związanych z odnawialnymi źródłami energii (brak możliwości wyznaczenia terenów elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także brak możliwości realizacji biogazowni). W podobny sposób ochronie podlegają występujące na terenie gminy użytki ekologiczne. Występujące w granicach gminy Trzcianka formy ochrony przyrody zostały ustanowione w celu ochrony naturalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych danego terenu. Ich głównym celem jest zachowanie harmonii między działalnością człowieka a środowiskiem naturalnym, z naciskiem na ochronę różnorodności biologicznej, korytarzy ekologicznych oraz estetyki krajobrazu. Realizacja odnawialnych źródeł energii (np. farm wiatrowych czy instalacji fotowoltaicznych) wiąże się zazwyczaj z przekształceniem terenu, budową infrastruktury technicznej oraz ingerencją w lokalne ekosystemy. Może to prowadzić do: zakłócenia siedlisk zwierząt i roślin chronionych, utraty naturalnego krajobrazu o dużej wartości wizualnej i kulturowej, hałasu i wibracji

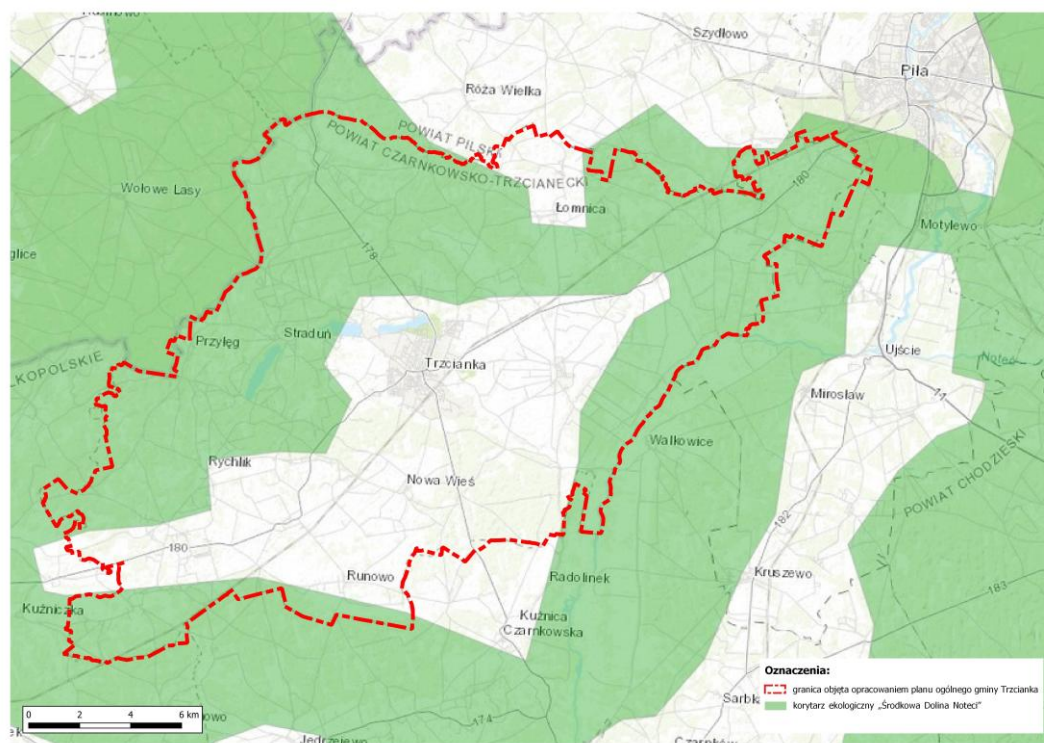
(np. w przypadku turbin wiatrowych), ograniczenia migracji zwierząt. Tym samym dążenie do rozwoju odnawialnych źródeł energii musi być zatem wyważone względem potrzeby ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo terenów.

Korytarze ekologiczne

Zgodnie z mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków), teren gminy Trzcianka znajduje się na mapach korytarzy ekologicznych 2005 – korytarz „Środkowa Dolina Noteci” GKPnC-7B. Ponadto obszar jednostki znajduje się także na mapach korytarzy ekologicznych 2012 – „Puszcza Drawska” GKPn-25, „Dolina Noteci” GKPnC-17 oraz „Puszcza Drawska” - Bory Krajeńskie GKPn-25A.

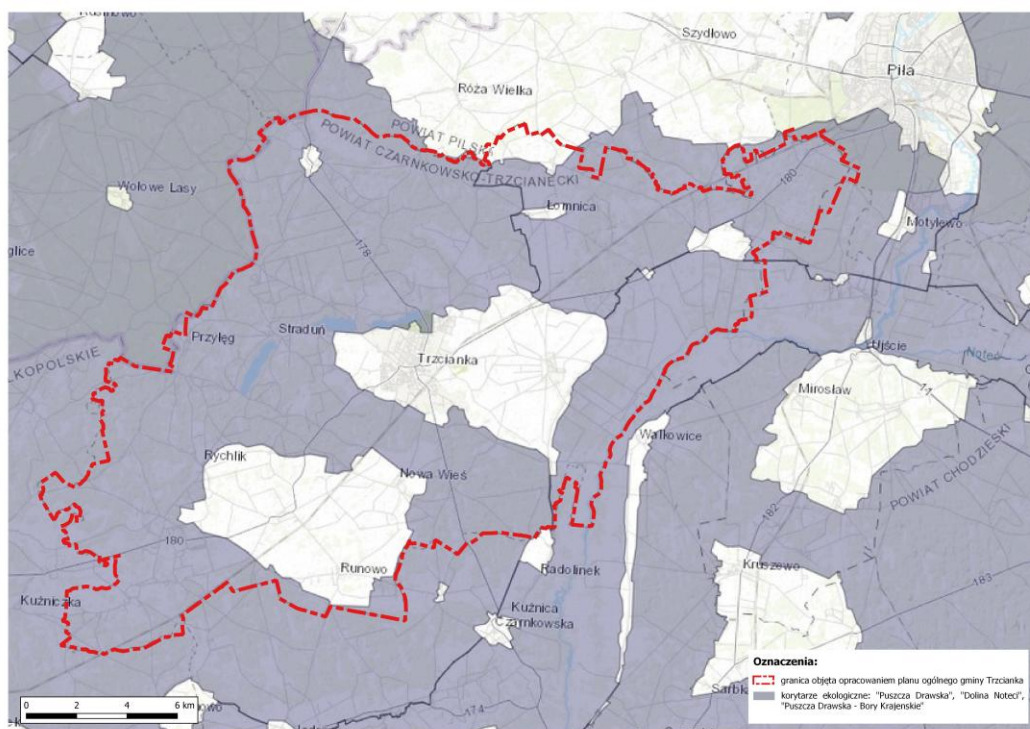
Korytarze ekologiczne pełnią kluczową rolę w utrzymaniu łączności między obszarami o zróżnicowanych wartościach przyrodniczych, ekologicznych i krajobrazowych, zarówno na terenie gminy, jak i poza jej granicami. Umożliwiają migrację roślin, zwierząt i grzybów, co sprzyja wymianie genetycznej i zwiększa bioróżnorodność ekosystemów. Celem wyznaczania i ochrony korytarzy jest przeciwdziałanie izolacji obszarów przyrodniczo cennych i zapewnienie funkcjonalnych połączeń między poszczególnymi regionami kraju, czy też zapewnienie możliwości funkcjonowania stabilnych populacji gatunków roślin i zwierząt. Korytarze ekologiczne przyczyniają się do tworzenia spójnej sieci obszarów chronionych, które zapewnią optymalne warunki do życia możliwie dużej liczbie gatunków.

Ryc. 3. Korytarze ekologiczne na mapie 2005 występujące w granicach gminy Trzcianka.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://mapa.korytarze.pl/>

Ryc. 4. Korytarze ekologiczne na mapie 2012 występujące w granicach gminy Trzcianka.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://mapa.korytarze.pl>

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie korytarzy ekologicznych. Większość z nich została ujęta w strefie otwartej (SO), na których brak jest możliwości wyznaczenia terenów sklasyfikowanych w profilu dodatkowym danej strefy (m. in. terenów związanych z realizacją odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni słonecznych, wiatrowych, geotermalnych czy wodnych).

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

Na podstawie map zagrożenia powodziowego, zawierających między innymi granice zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% ustalono, że gmina Trzcianka znajduje się:

- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. b) Prawa wodnego, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. c) Prawa wodnego, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10% ograniczono możliwość realizacji

nowej zabudowy poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy poza granicami terenów zagrożonych, a także określenie dla tych terenów stref planistycznych uniemożliwiających realizację zabudowy.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego ustalono również, że gmina Trzcianka znajduje się na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% oraz poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Dla ww. obszarów zminimalizowano możliwość wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę poprzez ograniczenie wyznaczonych obszarów uzupełnienia zabudowy, czy też określenie strefy planistycznej uwzględniającej lokalne uwarunkowania przyrodnicze.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk. Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie grunty zmeliorowane w granicach gminy Trzcianka występują głównie poza zwartymi obszarami zabudowy. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają obszary gruntów zmeliorowanych. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowią tereny z istniejącą zabudową oraz tereny inwestycyjne, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, bądź dla których zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy.

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

W granicach gminy Trzcianka występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Dane Rejestru terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których ruchy te występują dla powiatu czarnkowsko-trzcianeckiego wskazują na zlokalizowanie w granicach gminy 7 osuwisk oraz 5 terenów zagrożonych ruchami masowymi.

Tab. 1. Zestawienie osuwisk występujących w graniach gminy Trzcianka.

nr ewidencyjny osuwiska – karta rejestracyjna	miescowość	rodzaj materiału	stopień aktywności
300207500001	Wapiarnia Pierwsza	osuwisko gruntowe	aktywne, aktywne okresowo
300207500002	Wapiarnia	osuwisko gruntowe	nieaktywne
300207400001	Trzcianka	osuwisko gruntowe	aktywne
300207500003	Biała	osuwisko gruntowe	aktywne okresowo
300207500004	Biała	osuwisko gruntowe	aktywne okresowo
300207500005	Biała	osuwisko gruntowe	aktywne okresowo
300207500006	Radolin	osuwisko gruntowe	aktywne okresowo

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bip.czarnkowsko-trzcianecki.pl/artukul/983/3813/-rejestr-terenow-zagrozonych-ruchami-masowymi-ziemi-oraz-terenow-na-ktorych-ruchy-te-wystepuja-dla-powiatu-czarnkowsko-trzcianeckiego> (data dostępu: 22.10.2025 r.).

Tab. 2. Zestawienie terenów zagrożonych ruchami masowymi w granicach gminy Trzcianka.

nr ewidencyjny terenu zagrożonego ruchami masowymi – karta rejestracyjna	miejsowość	główne kryteria wyznaczania terenu
300207400001	Trzcianka	znaczne nachylenie terenu, obecność niekontrolowanych nasypów, obecność podmokłości, zniszczone studnie, degradacja stoku, tworzenie się gruntów antropogenicznych podatnych na gromadzenie wody opadowej
300207400002	Trzcianka	znaczne nachylenie terenu, obecność niekontrolowanych nasypów, degradacja stoku, tworzenie się gruntów antropogenicznych podatnych na gromadzenie wody opadowej
300207500001	Radolin	znaczne nachylenie terenu, sukcesywne cofanie się stoku w kierunku drogi, obecność źródeł i wysięków
300207500002	Radolin	znaczne nachylenie terenu, przejawy ruchów masowych na sąsiednim stoku w kierunku południowym, obecność utworów spoistych i deluwii, możliwy skoncentrowany dopływ wody w górnej części stoku
300207500003	Radolin	znaczne nachylenie terenu, obrywy, tereny dawnej eksploatacji kruszyw

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://bip.czarnkowsko-trzcieński.pl/artykul/983/3813/-rejestr-terenow-zagrozonych-ruchami-masowymi-ziemi-oraz-terenow-na-ktorych-ruchy-te-wystepuja-dla-powiatu-czarnkowsko-trzcieńskiego> (data dostępu: 22.10.2025 r.).

Podczas opracowywania projektu planu ogólnego uwzględniono występowanie terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. Większość ww. obszarów została ujęta w strefie otwartej. Wyjątek stanowią tereny z istniejącą zabudową oraz tereny inwestycyjne, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, bądź dla których zostały wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy (podczas wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono lokalne uwarunkowania przestrzenne i środowiskowe).

3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Trzcianka zaopatrywanie w wodę odbywa się ze stacji uzdatniania wody – „SUW Trzcianka” wraz z ujęciem, a także za pomocą sześciu hydrofoni wiejskich: Biała, Radolin, Pokrzywno, Stobno, Siedlisko, Rudka.

Woda pochodzi z ujęć podziemnych z piętra trzeciorzędowego i czwartorzędowego. Dostawy wody do poszczególnych miejscowości są realizowane za pomocą wodociągów publicznych:

- SUW Trzcianka – zaopatruje w wodę pitną odbiorców z miejscowości: Trzcianka, Niekursko, Straduń, Smolarnia, Sarcz, Dłużewo i Kadłubek,
- Hydrofonia Biała – zaopatrywanie miejscowości Biała,
- Hydrofonia Radolin – zaopatrywanie miejscowości Radolin i Teresin,
- Hydrofonia Pokrzywno – zaopatrywanie miejscowości Pokrzywno i Łomnica,
- Hydrofonia Stobno – zaopatrywanie miejscowości Stobno i Wrząca,
- Hydrofonia Siedlisko – zaopatrywanie miejscowości Siedlisko, Przyłęki, Górnica, Rychlik i Biernatowo,
- Hydrofonia Rudka – zaopatrywanie miejscowości Rudka, Nowa Wieś, Runowo.

Tab. 3. Ujęcia wody w gminie Trzcianka.

Lp.	Lokalizacja (obwód)	Lokalizacja (działka)	Strefa planistyczna ustalona w planie ogólnym gminy
1.	Trzcianka (SUW Trzcianka)	168, 169, 170, 208, 407	strefa infrastrukturalna (SI) – dz. nr 208, 407, strefa otwarta (SO) – dz. nr 168, 169, 170, dla której w podstawowym profilu funkcjonalnym ustawodawca przewiduje możliwość realizacji terenów infrastruktury technicznej
2.	Biała (Hydrofonia Biała)	909/36	strefa infrastrukturalna (SI)
3.	Radolin (Hydrofonia Radolin)	267/2	strefa infrastrukturalna (SI)
4.	Kępa (Hydrofonia Pokrzywno)	14/4	strefa infrastrukturalna (SI)
5.	Stobno (Hydrofonia Stobno)	100/1	strefa infrastrukturalna (SI)
6.	Siedlisko (Hydrofonia Siedlisko)	214/2, 214/3	strefa infrastrukturalna (SI)
7.	Rudka (Hydrofonia Rudka)	54/1	strefa infrastrukturalna (SI)

Źródło: opracowanie własne.

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej wszystkie tereny znajdujące się w strefach ochrony bezpośredniej ujęć wód zostały ujęte w strefach planistycznych umożliwiających przeznaczanie danych obszarów pod tereny infrastruktury technicznej – wszystkie strefy planistyczne wyznaczone w przedmiotowym planie ogólnym w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego zawierają tereny infrastruktury technicznej.

3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Większość gminy Trzcianka, poza północno – wschodnim fragmentem przedmiotowej jednostki, położona jest w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 125 „Wałcz – Piła”, 127 „Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie”, 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde”.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych wyznaczając strefy planistyczne mające na celu kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego.

3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

W granicach gminy Trzcianka występuje teren górniczy: Piła – jezioro Piaszczyste – 1, wyznaczony na podstawie przepisów odrębnych, tj. przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze. Ponadto w graniach jednostki występuje obszar górniczy Piła – jezioro Piaszczyste – 1. Wymienione tereny i obszary górnicze zostały uwzględnione w przedmiotowym planie ogólnym, na których wyznaczono strefę górnictwa (SG) wraz z profilem dodatkowym w postaci terenu zieleni naturalnej, terenu lasu oraz terenu wód.

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

W granicach gminy Trzcianka zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego udokumentowano trzy złoża kopalin. Złoże Piła-Jezioro Piaszczyste (nr dok. 1508/91) to pokłady piasków kwarcowych d/p betonów komórkowych. Złoże Trzcianka (nr dok. 16606 CUG) to pokłady węgla brunatnego i surowców ilastych ceramiki budowlanej. Z kolei złoże Wrząca (nr dok. 1782/2001) to pokłady kredy.

Tab. 4. Złoża kopalin występujące w graniach gminy Trzcianka.

Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny
Piła-Jezioro Piaszczyste	piaski kwarcowe d/p betonów komórkowych
Wrząca	krety
Trzcianka	węgle brunatne, surowce ilaste ceramiki budowlanej

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występowanie udokumentowanych złóż kopalin. Wymienione w tabeli powyżej złoża zostały ujęte w następujących strefach planistycznych: a) „Piła-Jezioro Piaszczyste” – strefa górnictwa (SG) oraz strefa otwarta (SO), ze względu na wyznaczony obszar i teren górniczy, a także w oparciu o obowiązujące dokumenty planistyczne m. in. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz ze względu na aktualne zagospodarowanie i użytkowanie terenu; b) „Wrząca” – strefa otwarta (SO), ze względu na aktualne zagospodarowanie i użytkowanie terenu; c) Trzcianka (węgle brunatne) – strefy planistyczne wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym adekwatnie do aktualnego stanu zagospodarowania i użytkowania terenów, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i kierunków rozwoju gminy. Ze względu na znaczny zasięg złoża zlokalizowanego w granicach gminy Trzcianka nie jest możliwe wyznaczenie jednej strefy planistycznej.

3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

W granicach gminy Trzcianka nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

3.10. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

W zakresie ochrony obiektów zabytkowych w planie ogólnym gminy Trzcianka uwzględniono: obiekty i obszary cenne historycznie ujęte w wykazie zabytków wpisanych do rejestru zabytków oraz w wykazie obiektów nieruchomych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto na terenie gminy Trzcianka znajduje się 5 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków, a także stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Ochronie podlegają także nawarstwienia kulturowe układów ruralistycznych oraz w obrębie zabytków architektury, cmentarzy i zabytkowej zieleni na terenie gminy.

Zgodnie z częścią graficzną uzasadnienia planu ogólnego obiekty objęte formami ochrony zostały uwzględnione w strefach planistycznych odpowiadających istniejącej na danym terenie funkcji. Tym samym nie zmieniono funkcji aktualnego zagospodarowania terenów, na których zlokalizowane są ww. zabytki chroniąc krajobraz kulturowy. Plan ogólny uwzględnił parametry przyjęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla terenów o walorach wynikających z dziedzictwa kulturowego oraz parametry w nawiązaniu do istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania poza obszarami miejscowych planów miejscowych. Przyjęte parametry korespondują z chronionymi formami zagospodarowania przestrzeni, a także umożliwiają adaptację do nowych funkcji, zapewniających trwałe zachowanie wartości kulturowych. Zapisy planu ogólnego w sposób ramowy odnoszą się do ochrony dziedzictwa kulturowego znajdującego się na obszarze opracowania. Wszelkie nowe plany miejscowe bądź decyzje o warunkach zabudowy, będą musiały być zgodne z ustaleniami funkcjonalnymi jak i pod względem parametrów zabudowy. Szczegółowe ustalenia

konserwatorskie będą zawierały miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego czy decyzje o warunkach zabudowy, podlegające uzgodnieniu z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków.

3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

W granicach gminy Trzcianka nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach gminy Trzcianka występują tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego. Zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z późniejszymi zmianami decyzji w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe. W graniach gminy Trzcianka terenami zamkniętymi są objęte działki wymienione w tabeli poniżej.

Tab.5. Tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiegają linie kolejowe, dla województwa wielkopolskiego w granicach gminy Trzcianka.

obręb	nr działki	obręb	nr działki
Biała	15/6	Biała	92/2
Biernatowo	262/1	Łomnica	171/2
Łomnica	448	Nowa Wieś	22
Nowa Wieś	23/3	Nowa Wieś	350
Nowa Wieś	351/1	Przyłęki	457
Siedlisko	444/3	Siedlisko	537
Siedlisko	637/1	Wrząca	2/1
Stobno	124/2	Stobno	124/4
Stobno	124/5	Stobno	124/10
Trzcianka	750/1	Trzcianka	758
Trzcianka	2249	Trzcianka	2826/6
Trzcianka	2826/7	Trzcianka	2826/8
Trzcianka	2826/9	Trzcianka	2826/10
Trzcianka	2826/11	Trzcianka	2826/12
Trzcianka	2826/13	Trzcianka	3004
Trzcianka	3018/7	-	-

Źródło opracowanie własne.

Wyżej wymienione tereny zamknięte zostały przeznaczone w planie ogólnym gminy głównie jako strefy komunikacyjne (SK) oraz strefy infrastrukturalne (SI). W ramach strefy infrastrukturalnej uwzględniono potrzeby realizacji profilu usługowego w ramach obsługi budynków związanych z infrastrukturą kolejową np. dworzec kolejowy). Na terenach zamkniętych nie przewidziano możliwości wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod realizację funkcji mieszkaniowych oraz niezgodnych z przepisami odrębnymi.

3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

W granicach gminy Trzcianka nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

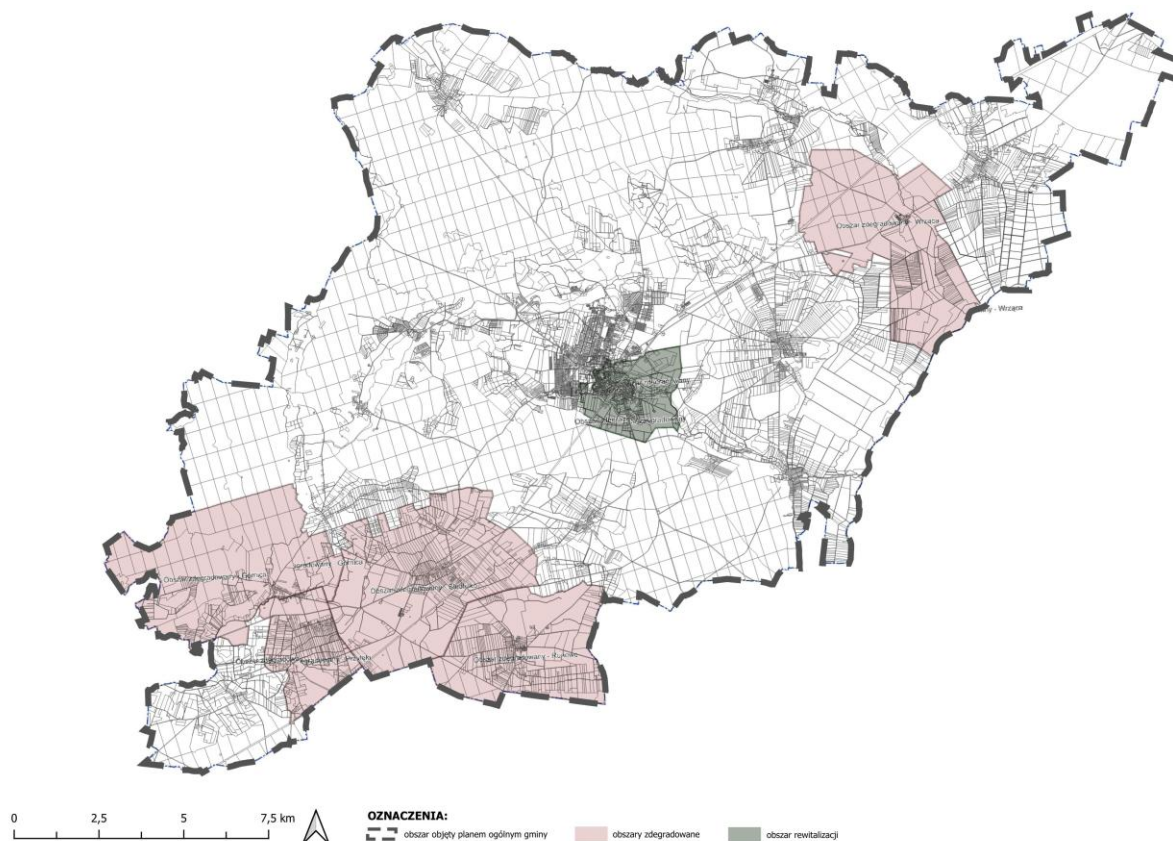
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach gminy Trzcianka nie wskazuje się obszarów do przeprowadzenia przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W granicach gminy Trzcianka zgodnie z Uchwałą Nr LXXII/750/23 Rady Miejskiej Trzcianki z dnia 19 grudnia 2023 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji gminy Trzcianka wyznaczono obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji (Ryc. 5.).

Ryc. 5. Obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji wyznaczony w granicach gminy Trzcianka.



źródło: opracowanie własne na podstawie danych z <https://mapa.korytarze.pl/>

Przy wyznaczaniu stref planistycznych w planie ogólnym uwzględniono wyznaczone obszary zdegradowane i obszar rewitalizacji.

3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W granicach gminy Trzcianka nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

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

Grunty rolne chronione w granicach gminy Trzcianka to grunty rolne klasy IIIa i IIIb, występujące głównie we wschodniej części gminy (pojedyncze kompleksy tych gruntów występują także w północnej i południowej części jednostki). Z kolei największe obszary leśne w gminie zlokalizowane są w północnej, północno-zachodniej, zachodniej, południowo-zachodniej i południowej części gminy.

Konkretna lokalizacja poszczególnych gruntów wskazana została w części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. Największe kompleksy gruntów rolnych chronionych zostały sklasyfikowane w strefach otwartych, które w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego przeznaczają obszary między innymi jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III, na terenach zurbanizowanych, pomiędzy istniejącymi ciągami komunikacyjnymi, gdzie pola uprawne zostały zaniechane, ujęte zostały w strefie dopuszczającej realizację budownictwa (między innymi poprzez wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami określonymi przez ustawodawcę). Użytki leśne występujące w graniach objętych formami ochrony przyrody ujęte zostały w otwartej strefie planistycznej (SO), bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę potrzebę ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej i konieczność zapewnienia odpowiedniej przestrzeni dla rozwoju produkcji rolniczej.

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

W granicach gminy Trzcianka nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

W granicach gminy Trzcianka nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

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

4.1. Obiekty infrastruktury społecznej

W graniach objętych planem ogólnym funkcjonują następujące placówki oświatowe, których organem prowadzącym jest gmina Trzcianka:

- Gminne Przedszkole Nr 1 w Trzciance, ul. Mickiewicza 49,
- Gminne Przedszkole Nr 2 w Trzciance, ul. 27 Stycznia 90/92,
- Gminne Przedszkole Nr 3 w Trzciance, os. Słowackiego 24a,
- Gminne Przedszkole Nr 4 w Trzciance, ul. Broniewskiego 2a, z oddziałami przedszkolnymi w Trzciance, ul. Broniewskiego 2,
- Gminne Przedszkole w Siedlisku, z oddziałem w Nowej Wsi 37 i Runowie 49, Siedlisko 160,
- Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Juliusza Słowackiego w Trzciance, ul. Staszica 6, z oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Władysława Broniewskiego w Trzciance, ul. Chopina 36, z oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Mikołaja Kopernika w Trzciance, ul. Broniewskiego 2,
- Szkoła Podstawowa im. ppor. Alfreda Sofki w Białej, ul. Radolińska 9, z oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa im. Henryka Sienkiewicza w Łomnicy, w Łomnicy 7 i w Stobnie, ul. Kasztanowa 31, z oddziałami przedszkolnymi,
- Szkoła Podstawowa im. Miłośników Przyrody w Siedlisku, Siedlisko 160.

Ponadto w granicach gminy zlokalizowane są placówki prowadzone przez inne organy:

- Katolicka Szkoła Podstawowa im. św. Siostry Faustyny w Trzciance, ul. Spokojna 1, prowadzona przez Parafię Rzymskokatolicką w Trzciance,
- Szkoła Podstawowa im. Przyjaciół Lasu w Rychliku, Rychlik 16, prowadzona przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi Rychlik,
- Szkoła Podstawowa w Przyłękach, Przyłęki 38A, prowadzona przez Stowarzyszenie Rozwoju Wsi „Przyjaźń”.

Na terenie gminy Trzcianka funkcjonują także niepubliczne placówki wychowania przedszkolnego:

- Niepubliczne Przedszkole „Słoneczko” w Trzciance, ul. Łomnicka 5,
- Punkt Przedszkolny „Educhatka” w Trzciance, ul. Gorzowska 39,
- Punkt Przedszkolny „Zaczarowany Domek” w Trzciance, os. Stanisława Poniatowskiego 17a,
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny Przedszkole Terapeutyczne „Piccoli Cuori – Małe Serca” w Trzciance, ul. Mickiewicza 62,
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny Dolina Żyraby w Trzciance, ul. Rzeczna 41.

W ramach funkcjonowania gminy Trzcianka występują także inne obiekty infrastruktury społecznej i jednostki organizacyjne – Biblioteka Publiczna i Centrum Kultury czy Muzeum Ziemi Nadnoteckiej. Gmina Trzcianka posiada rozbudowaną bazę sportowo-rekreacyjną, w skład której wchodzi m. in.: park 1 Maja, Hala Sportowo-Widowiskowa, kompleks boisk przy j. Sarcze, boiska sportowe przy gminnych szkołach podstawowych, kąpieliska, Trzcińska Przystań Żeglarska i Centrum Wodne, Park Ryb Śródkowodnych, Wake park czy Pumptrack.

Wymienione obiekty infrastruktury społecznej ujęte zostały w strefach planistycznych umożliwiających prowadzenie i rozwój dotychczasowych działalności z zakresu organizacji życia publicznego (m. in. strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy usługowe czy strefy zieleni i rekreacji z dodatkowymi profilami funkcjonalnymi).

4.2. Infrastruktura transportowa

W granicach gminy Trzcianka występują 3 kategorie dróg publicznych, które łącznie tworzą rozbudowaną sieć dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych zapewniającą sprawną komunikację lokalną i ponadlokalną z innymi ościennymi ośrodkami administracyjnymi. Sieć drogowa ulic administrowanych przez gminę jest wystarczająca w stosunku do istniejącego zainwestowania, a także nie stwarza barier dla dalszego rozwoju przestrzennego jednostki. W skład infrastruktury transportowej gminy Trzcianka należy także włączyć inne obiekty drogowe i elementy infrastruktury towarzyszącej takie jak: mosty drogowe czy ścieżki rowerowe. Ponadto istotną rolę w transporcie pasażerskim i towarowym odgrywa przechodząca przez gminę linia kolejowa pierwszorzędna Piła - Trzcianka - Krzyż. Łącznie na terenie gminy jest 5 stacji lub przystanków kolejowych: Biernatowo, Siedlisko Czarńskie, Trzcianka, Biała Piłska, Stobno.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wymienione wyżej elementy infrastruktury transportowej. Część dróg wojewódzkich i powiatowych, których linie rozgraniczające odpowiadają faktycznemu przebiegowi drogi, a także teren istniejącej linii kolejowej ujęte zostały w strefach planistycznych SK – strefa komunikacyjna. Ponadto, każda strefa planistyczna ustalona w planie ogólnym posiada w profilu podstawowym teren komunikacyjny, tym samym pozostałe istniejące i planowane drogi będą mogły być realizowane w oparciu o ustalenia przedmiotowego dokumentu.

4.3. Infrastruktura techniczna

Na terenie gminy Trzcianka zaopatrywanie w wodę odbywa się ze stacji uzdatniania wody – „SUW Trzcianka” wraz z ujęciem (zaopatruje w wodę pitną odbiorców z miejscowości: Trzcianka, Niekursko, Straduń, Smolarnia, Sarcz, Dłużewo i Kadłubek), a także za pomocą sześciu hydrofoni wiejskich: Hydrofonia Biała (zaopatrywanie miejscowości Biała), Hydrofonia Radolin (zaopatrywanie miejscowości Radolin i Teresin), Hydrofonia Pokrzywno (zaopatrywanie miejscowości Pokrzywno i Łomnica), Hydrofonia Stobno (zaopatrywanie miejscowości Stobno i Wrząca), Hydrofonia Siedlisko (zaopatrywanie miejscowości Siedlisko, Przyłęki, Górnica, Rychlik i Biernatowo), Hydrofonia Rudka (zaopatrywanie miejscowości Rudka, Nowa Wieś, Runowo). Ponadto w granicach gminy zlokalizowane są sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i ogólnospławnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (m. in. oczyszczalnie i przepompownie ścieków). W zakresie energii elektrycznej na terenie gminy zlokalizowane są linie przesyłowe napięć 220, 400 i 500 kV, a także sieci linii wysokiego, średniego i niskiego napięcia wraz z infrastrukturą towarzyszącą (m. in. stacje GZP, stacje transformatorowe). Do indywidualnych odbiorców dostarczana jest energia poprzez miejscowe napowietrzne jak i kablowe linie niskiego i średniego napięcia. Ponadto w obrębie ewidencyjnym Biała zlokalizowane są trzy turbiny wiatrowe. W granicach objętych planem ogólnym występują także liczne farmy fotowoltaiczne. Przez teren gminy Trzcianka przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, której operatorem jest Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu, w której skład wchodzi: gazociąg DN 350 relacji Piła – Wałcz, gazociąg DN 200 odgałęzienie Trzcianka, gazociąg DN 100 odgałęzienie Henkel Wrząca, gazociąg DN 100 odgałęzienie Piła Polam, gazociąg DN 100 odgałęzienie Prefbet Piła oraz stacje gazowe: Wrząca Henkel, Piła Philips, Piła Prefbet (Xella), Trzcianka.

Zgodnie z informacjami zawartymi powyżej wszystkie tereny, na których znajdują się urządzenia infrastruktury technicznej znajdują się w strefach planistycznych umożliwiających przeznaczanie danych obszarów pod tereny infrastruktury technicznej (każda strefa planistyczna posiada w profilu podstawowym teren infrastruktury technicznej, zatem zarówno istniejące jak i planowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą mogły być realizowane w wyznaczonych strefach).

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

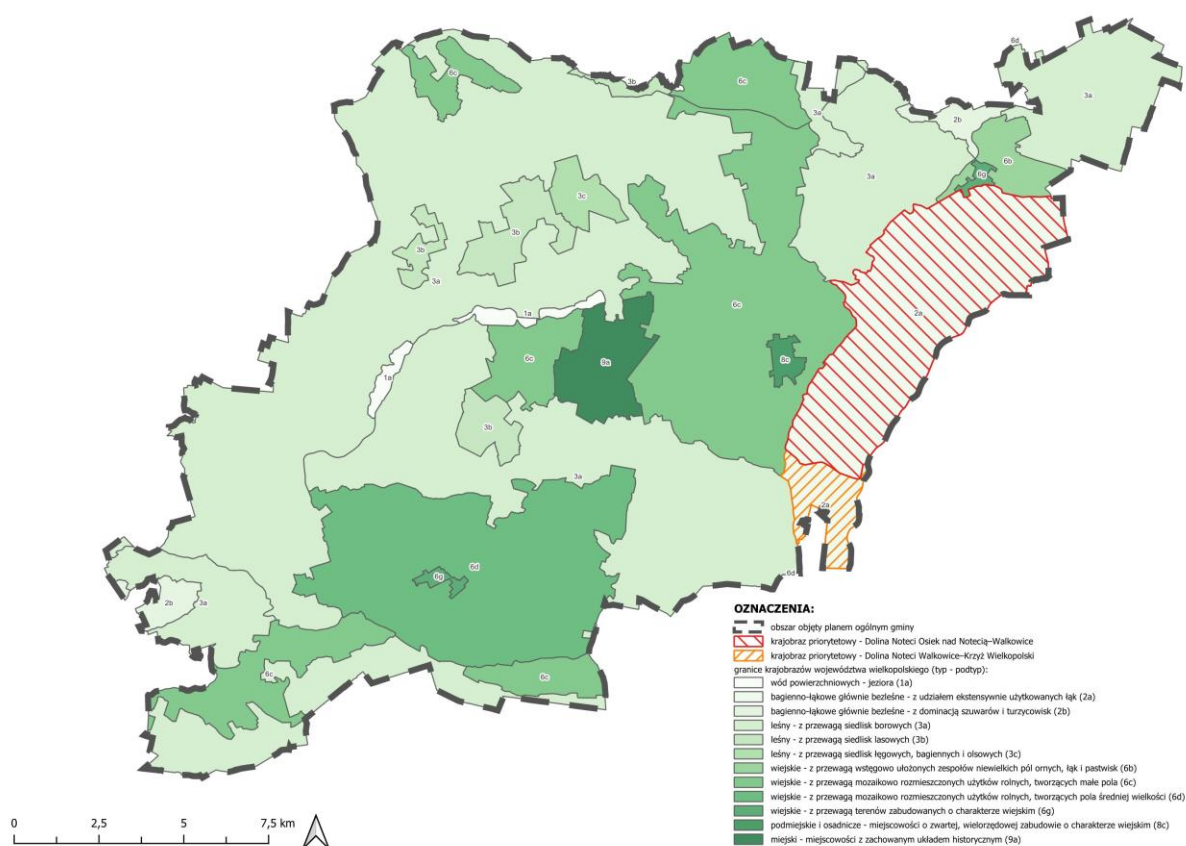
Na terenie gminy obowiązuje Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr LI/1000/23 z 27 marca 2023 roku w sprawie: uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego.

Audyt krajobrazowy jest narzędziem ochrony i kształtowania krajobrazu. Jego celem jest wzmocnienie ochrony krajobrazu w obszarach objętych formami ochrony przyrody i zabytków, a także stworzenie podstaw do prowadzenia polityki krajobrazowej w województwie. W granicach miasta i gminy Trzcianka Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego wyznaczył dwa krajobrazy priorytetowe: „Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice” oraz „Dolina Noteci Walkowice-Krzyż Wielkopolski”. Ponadto teren objęty opracowaniem projektu planu ogólnego znajduje się częściowo w obszarze krajobrazów zlokalizowanych w obrębie: Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza nad Drawą oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci. Zgodnie z dokumentem w granicach gminy Trzcianka wyróżnić można krajobrazy o scharakteryzowanym typie i podtypie:

- 1a – wód powierzchniowych – jeziora,
- 2a – bagienno-łąkowe głównie bezleśne – z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk,

- 2b – bagienno-łukowym - głównie bezleśne – z dominacją szuwarów i turzycowisk,
- 3a – leśnym – z przewagą siedlisk borowych,
- 3b – leśnym – z przewagą siedlisk lasowych,
- 3c – leśny – z przewagą siedlisk lasowych,
- 6b – wiejskim – z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk,
- 6c – wiejskim – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola,
- 6d – wiejskim – z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości,
- 6g – wiejskim – z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim,
- 8c – podmiejskim i osadniczym – miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim,
- 9a – miejskim – miejscowości z zachowanym układem historycznym.

Ryc. 6. Granice krajobrazów priorytetowych i krajobrazów w granicach gminy Trzcianka sklasyfikowane w Audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

Podczas opracowywania projektu planu ogólnego uwzględniono granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów objętych ochroną prawną czy też walory krajobrazowe, w tym przyrodnicze, kulturowe i estetyczno-widokowe. Krajobrazy priorytetowe w znacznej części znajdują się w wyznaczonych strefach planistycznych

uniemożliwiających realizację zabudowy (głównie strefy otwarte, a także strefy zieleni i rekreacji), gwarantując tym samym znaczne ograniczenie zagrożeń dla możliwości zachowania wartości istniejących krajobrazów. Ponadto obszar uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Trzcianka został wyznaczony zgodnie z zasadnymi ustanowionymi przez ustawodawcę, przy jednoczesnym uwzględnieniu krajobrazów i terenów cennych przyrodniczo. Dzięki wyznaczonym poszczególnym strefom planistycznym wraz z parametrami zabudowy i zagospodarowania terenu w planie ogólnym, uwzględniające między innymi uwarunkowania lokalne, mogą być prowadzone w sposób kontrolowany i racjonalny dalsze procesy urbanizacyjne, budownictwo, gospodarka komunalna, turystyka, niska kultura estetyczna i świadomość krajobrazowa.

Tab.6. Sposób uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

Lp.	Treść	Sposób uwzględnienia w planie ogólnym
1	Obszar krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Osiek nad Notecią-Walkowice” Obszar krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Walkowice-Krzyż Wielkopolski” Obszaru Chronionego Krajobrazu Puszcza nad Drawą Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina Noteci	
1.1	Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarach krajobrazu priorytetowego strefy planistyczne: • strefy otwarte (SO) - strefy uniemożliwiające rozwój zabudowy, • strefy zieleni i rekreacji (SN), część stref z profilami dodatkowymi w celu kontynuacji prowadzenia i rozwoju istniejących funkcji danych terenów, • strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) zachowujące obecną funkcję mieszkaniową terenów oraz umożliwiające rozwój terenów zurbanizowanych, • strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) zachowujące obecną funkcję zagrodową terenów, a także umożliwiające rozwój gospodarstw rolnych, • strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP) na obszarze istniejących zabudowań usługowych, przemysłowych i gospodarczych.
1.2	Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu	Plan ogólny ustala w strefach planistycznych poszczególne parametry i wskaźniki adekwatne do charakterystyki istniejącej i planowanej zabudowy oraz stosuje przepisy prawa, które należy uwzględnić podczas opracowywania planu (w gminnym katalogu stref planistycznych określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, a także w zależności od strefy wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej).
1.3	Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, zasady kształtowania	Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym, umożliwiających realizację zabudowy określa się profil funkcjonalny stref planistycznych, a także w zależności od strefy wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

	form budynków	
1.4	Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarach krajobrazu priorytetowego strefy planistyczne umożliwiające działalność usługową: • strefy zieleni i rekreacji (SN), część stref z profilami dodatkowymi w celu kontynuacji prowadzenia i rozwoju istniejących funkcji usługowych, • strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), dla których w ramach podstawowego profilu funkcjonalnego wyznacza się tereny usługowe, • strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP) na obszarze istniejących zabudowań usługowych, przemysłowych i gospodarczych. Ponadto nie wyznaczono w graniach przedmiotowych obszarów strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH). Ustalono strefy planistyczne umożliwiające wprowadzanie nowych i utrzymanie istniejących terenów usługowych.
1.5	Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej, konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych	Dla stref planistycznych określonych w planie ogólnym, zlokalizowanych w graniach krajobrazów priorytetowych i objętych formami ochrony przyrody określa się profil funkcjonalny stref planistycznych wraz z możliwością wyznaczenia profilu dodatkowego, które umożliwiają kontynuację zagospodarowania terenu w dotychczasowy sposób lub wprowadzenie nowych funkcji terenu zgodnie z ustalonymi profilami. Ponadto ustalone strefy otwarte uniemożliwiają wprowadzenie nowej zabudowy, tym samym chronią tereny cenne przyrodniczo przez postępującą urbanizacją.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu.

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

Na potrzeby planu ogólnego gminy Trzcianka zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne podstawowe. Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i innych ustaleń planu uwzględnione zostały wskazania i wytyczne m.in. z zakresu możliwości ograniczenia negatywnego oddziaływania na środowisko. Delimitacja stref odzwierciedla nie tylko przeznaczenie terenów w planach miejscowych, ale też ustalone w nich wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne ustalono również na podstawie istniejącej specyfiki miejsca, zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto ustalenia planu ogólnego uwzględniają uwarunkowania rozwoju przestrzennego i zasoby przyrodnicze gminy oraz są zgodne z kierunkami jej rozwoju zawartymi w dokumentach planistycznych wyższego szczebla. Zgodnie z opracowaniem: *w celu prowadzenia odpowiedzialnej i racjonalnej polityki planistycznej należy uwzględnić wszelkie lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze, istniejące formy ochrony przyrody, a także wszelkie*

uwarunkowania wynikające z istniejących zasobów środowiska. Ponadto nowa zabudowa w zakresie charakteru, gabarytów oraz wskaźników zagospodarowania powinna nawiązywać do zabudowy występującej w sąsiedztwie, w tym obiektów i obszarów będących dziedzictwem kulturowym gminy. W gospodarowaniu przestrzenią w skali gminy należy uwzględnić także lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze. W planie ogólnym zaliczono do części stref otwartych bez wyznaczonych dodatkowych profili funkcjonalnych (to jest bez możliwości przeznaczenia tych obszarów pod tereny elektrowni wiatrowych, słonecznych, wodnych, geotermalnych czy biogazowni) obszary objęte formami ochrony przyrody (w tym obszary chronionego krajobrazu czy obszary Natura 2000 itp.), obszary wód płynących (rzeka Warta) czy innych terenów cennych przyrodniczo.

7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

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

Prognozowana liczba mieszkańców M_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną. W przedmiotowym przypadku takie dane dostępne są z 2024 r. – liczba ludności na terenie gminy Trzcianka wynosi 23 291 osób. W związku z powyższym okres prognozy powinien obejmować 2044 r.

Zgodnie z prognozą ludności na lata 2023-2060 Głównego Urzędu Statystycznego (dalej GUS) liczba mieszkańców gminy Trzcianka w 2044 r. zmniejszy się do poziomu 21 165 osób.

$$M_{20} = 21\,165 + (21\,165 \times 5\%) = 22\,223 \text{ os.}$$

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Trzcianka wynosi 683 533 m².

$$PUM_0 = 683\,533 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. Rozporządzenia 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.

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (2024 r.) wskazują, że w gminie Trzcianka:

$$P_0 = 29,3 \text{ m}^2/\text{os. (2024 r.)}$$

$$P_{-10} = 24,2 \text{ m}^2/\text{os. (2014 r.)}$$

$$P_{-20} = 21,8 \text{ m}^2/\text{os. (2004 r.)}$$

$$P_{20} = 3 \times 29,3 - 2 \times 24,2 = 39,5 \text{ m}^2/\text{os.} \quad (\text{wartość mniejsza niż } 40 \text{ m}^2)^*$$

$$P_{20} = 2 \times 29,3 - 21,8 = 36,8 \text{ m}^2/\text{os.} \quad (\text{wartość mniejsza niż } 40 \text{ m}^2)^*$$

* W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.

Obliczenie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Trzcianka w roku 2044 (ZAP)

$$ZAP = 22\,223 \text{ os.} - (683\,533 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2 \text{ os.}) = 5134,9 \approx 5135 \text{ os.}$$

Tym samym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2044 roku dla gminy Trzcianka, wyrażone w liczbie mieszkańców wynosi 5135 osób.

8. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 upzp

Zgodnie z art. 13d. ust. 2 ww. 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 (dla gminy Trzcianka można wyznaczyć tereny nowej zabudowy mieszkaniowej dla przedziału od 3595 do 6676 osób).

$$70\% ZAP < Ch < 130\% ZAP$$

$$3595 \text{ os.} < Ch < 6676 \text{ os.}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w liczbie mieszkańców,

Ch – chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ, SW i SZ wyznaczonych w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie wyrażona w liczbie mieszkańców.

Do obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz BDOT500 i BDOT10k, które poddano weryfikacji o ortofotomapę oraz przeprowadzoną wizję w terenie.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacji funkcji mieszkaniowej (z wyłączeniem takich obszarów jak tereny dróg, tereny zieleni, tereny wód, czy tereny infrastruktury technicznej). Ponadto przypisane zostały wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń na terenach mieszkaniowych (głównie związanych z zabudową usługową).

8.1. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w mieście Trzcianka została przedstawiona w Tab. 7. Podczas obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów SW w granicach miasta Trzcianka wartość ta została pomnożona przez *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość danej grupy stref planistycznych obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenów usług.

Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne, związane z funkcją usługową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy gospodarcze, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy infrastrukturalne) wynosi **10 306 508 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) w mieście Trzcianka wynosi **1 282 192 m²**, co stanowi w przybliżeniu 12,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,88** (tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy miasta Trzcianka, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną jest stosunkowo niewielki).

Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy określony dla danej strefy planistycznej. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia przewidywanej maksymalnej powierzchni użytkowej wynoszący 0,7 (ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7). Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik ten został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS za rok 2024 – wartość ta wynosi 29,3). Otrzymana finalna wartość prezentuje chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Trzcianka.

Tab. 7. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Trzcianka.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,88)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m ²)
9SW	6865	6041,2	1,10	6645,3	4651,7
32SW, 106SW	39027	34343,8	1,80	61818,8	43273,1
85SW	6082	5352,2	1,80	9633,9	6743,7
30SW	10332	9092,2	1,20	10910,6	7637,4
1SW	35745	31455,6	1,60	50329,0	35230,3
12SW	11787	10372,6	1,50	15558,8	10891,2
36SW	7891	6944,1	1,10	7638,5	5346,9
35SW	2288	2013,4	1,10	2214,8	1550,3
72SW, 142SW	23409	20599,9	1,60	32959,9	23071,9
13SW	1383	1217,0	3,00	3651,1	2555,8
23SW	4197	3693,4	1,20	4432,0	3102,4
141SW	18325	16126,0	1,20	19351,2	13545,8
82SW	3037	2672,6	1,20	3207,1	2245,0
92SW	4152	3653,8	0,90	3288,4	2301,9
97SW	1364	1200,3	3,00	3601,0	2520,7
138SW	6122	5387,4	1,80	9697,2	6788,1
134SW	10033	8829,0	1,00	8829,0	6180,3
80SW	3698	3254,2	1,50	4881,4	3417,0
68SW	1409	1239,9	1,40	1735,9	1215,1
74SW	1311	1153,7	1,80	2076,6	1453,6
71SW	1420	1249,6	1,80	2249,3	1574,5
99SW	916	806,1	3,00	2418,2	1692,8
98SW	505	444,4	3,00	1333,2	933,2
126SW	1026	902,9	3,00	2708,6	1896,0
66SW	2820	2481,6	2,30	5707,7	3995,4
60SW	2298	2022,2	2,30	4651,2	3255,8
81SW	24657	21698,2	1,60	34717,1	24301,9
33SW	799	703,1	1,70	1195,3	836,7
147SW	4923	4332,2	1,20	5198,7	3639,1
145SW	6584	5793,9	1,50	8690,9	6083,6
SUMA					231931,4

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną w mieście Trzcianka wyniesie **231931,4 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie w roku 2024 wynosi **29,3 m²**. Tym samym przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW w mieście Trzcianka wynosi **7 916**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) w obszarze wiejskim gminy została przedstawiona w Tab. 8. Podczas obliczenia chłonności terenów niezabudowanych dla terenów SW

znajdujących się na obszarze wiejskim gminy Trzcianka wartość ta została pomnożona przez *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość danej grupy strefy planistycznej obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenu usług.

Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w obszarze wiejskim gminy Trzcianka, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne, związane z funkcją usługową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy gospodarcze, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy infrastrukturalne) wynosi **10 257 462 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) na obszarze wiejskim gminy Trzcianka wynosi **516 213 m²**, co stanowi w przybliżeniu 5,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,95** (tak wyznaczony wskaźnik korygujący odpowiada specyfice zabudowy obszaru wiejskiego gminy Trzcianka, gdzie udział usług w strefach wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną jest stosunkowo niewielki).

Kolejno powierzchnia luk została pomnożona przez ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy określony dla danej strefy planistycznej. Następnie zastosowano wskaźnik do obliczenia przewidywanej maksymalnej powierzchni użytkowej wynoszący 0,7 (ustalony w oparciu o analizę typowych projektów architektonicznych, w których stosunek powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonych na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej do powierzchni całkowitej kondygnacji zbliżony jest do wartości 0,7). Po uzyskaniu powierzchni użytkowej terenu mieszkaniowego wynik ten został podzielony przez przeciętną powierzchnię użytkową mieszkania na 1 osobę w gminie (zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS za rok 2024 – wartość ta wynosi 29,3).

Tab. 8. Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na obszarze wiejskim gminy Trzcianka.

Strefa	Powierzchnia luk (w m ²)	Wskaźnik korygujący (*0,95)	Ustalony parametr maksymalnej intensywności zabudowy	Przewidywana maksymalna intensywność zabudowy (w m ²)	Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa terenu mieszkaniowego z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (w m ²)
3SW	1126	1069,7	1,00	1069,7	748,8
2SW	1175	1116,3	1,00	1116,3	781,4
5SW	7111	6755,5	1,20	8106,5	5674,6
7SW	1241	1179,0	0,60	707,4	495,2
8SW	3233	3071,4	1,20	3685,6	2579,9
6SW	6173	5864,4	1,20	7037,2	4926,1
38SW	1510	1434,5	1,50	2151,8	1506,2
149SW	967	918,7	0,90	826,8	578,7
SUMA					17290,9

Źródło: opracowanie własne.

Przewidywana maksymalna powierzchnia użytkowa dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną na obszarze wiejskim gminy Trzcianka wyniesie **17 290,9 m²**. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie wynosi **29,3 m²**. Tym samym przewidywana liczba nowych osób na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW na obszarze wiejskim gminy Trzcianka wynosi **590**.

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) na terenie gminy Trzcianka wynosi łącznie **8506 osób**.

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) została, podobnie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obliczona odrębnie dla terenu miejskiego i wiejskiego gminy Trzcianka.

Na potrzeby analizy obszaru miasta określono średnią wielkość działki budowlanej na podstawie wszystkich działek zawierających tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze miasta Trzcianka, która wynosi **815 m²**.

Ze względu na występowanie w granicach miasta Trzcianka niewielkiej liczby terenów wchodzących w skład stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wartości te zostały uwzględnione przy określeniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową na obszarze miasta wynosi około **1 731 215 m²**.

Ponadto został uwzględniony został *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenu usług. Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w mieście, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne, związane z funkcją usługową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy gospodarcze, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy infrastrukturalne) wynosi **10 306 508 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) w mieście Trzcianka wynosi **1 282 192 m²**, co stanowi w przybliżeniu 12,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,88**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 1869** ($1731215 \text{ m}^2 \times 0,88 / 815 \text{ m}^2$). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych lokalnych GUS na 2024 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Trzcianka wynosi **2,67 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dla miasta Trzcianka obliczono ze wzoru:

przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Trzcianka (wyrażona w liczbie osób)

$$1866 * 2,67 = 4991 \text{ osób}$$

W analogiczny sposób została określona chłonność terenów niezabudowanych na obszarze wiejskim gminy Trzcianka. Na potrzeby analizy obszaru wiejskiego gminy określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek zawierających tereny mieszkaniowe (użytki gruntowe oznaczone symbolem B, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków), która wynosi **1190 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na obszarze wiejskim gminy wynosi około **2 952 467 m²**.

Ponadto został uwzględniony został *wskaźnik korygujący* z uwagi, iż zawartość strefy obejmuje również profil funkcjonalny podstawowy w postaci terenu usług.

Powierzchnia wszystkich stref planistycznych w obszarze wiejskim gminy Trzcianka, dla których potencjalnie wyznaczono możliwości inwestycyjne, związane z funkcją usługową (strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy gospodarcze, strefy zieleni i rekreacji oraz strefy infrastrukturalne) wynosi **10 257 462 m²**. Natomiast powierzchnia wyznaczonych stref usługowych (SU) na obszarze wiejskim gminy Trzcianka wynosi **516 213 m²**, co stanowi w przybliżeniu 5,0% powierzchni ww. stref, tym samym przyjęto wskaźnik korygujący na poziomie **0,95**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 2356** ($2952467 \text{ m}^2 \times 0,95 / 1190 \text{ m}^2$). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych lokalnych GUS na 2024 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Trzcianka wynosi **2,67 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną dla obszaru wiejskiego gminy Trzcianka obliczono ze wzoru:

przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych jednorodzinnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Trzcianka (wyrażona w liczbie osób)

$$2356 * 2,67 = 6291 \text{ osób}$$

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na terenie gminy Trzcianka wynosi łącznie **11 282 osób**.

8.3. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

Ze względu na występowanie w granicach miasta Trzcianka niewielkiej liczby terenów wchodzących w skład stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, wartości te zostały uwzględnione przy określaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Na potrzeby analizy obszaru wiejskiego gminy Trzcianka określono średnią wielkość działki na podstawie wszystkich działek posiadających tereny rolne zabudowane (użytki gruntowe oznaczone symbolem Br, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków) na obszarze wiejskim gminy Trzcianka, z wyłączeniem działek o powierzchni większej niż 3000 m², które stanowią w przeważającej mierze

gospodarstwa rolne o znikomej powierzchni zabudowanej, gdzie większość terenu działki uprawiana jest rolniczo. Stąd jako niereprezentatywne, odrzucono je w niniejszym założeniu do analizy. Średnia wielkość uwzględnionych w analizie działek wynosi **1242 m²**.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) w obszarze wiejskim gminy wynosi ok. **839 803 m²**.

Przewidywana liczba nowych działek w ww. strefach planistycznych, może wynieść **ok. 676** (839803 m² / 1242 m²). Do analizy przyjęto założenie, że na każdej nowej przewidywanej działce powstanie jeden budynek mieszkalny zamieszkały przez jedną rodzinę.

Zgodnie z danymi pochodzącymi z Banku Danych Lokalnych GUS na 2024 r. średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Trzcianka wynosi **2,67 osoby**.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w gminie Trzcianka obliczono ze wzoru:

przewidywana liczba nowych działek (przewidywana liczba budynków mieszkalnych zamieszkałych przez jedną rodzinę) * średnia wielkość gospodarstwa domowego na terenie gminy Trzcianka (wyrażona w liczbie osób)

$$676 * 2,67 = 1805 \text{ osób}$$

Reasumując chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (SZ) na terenie gminy Trzcianka wynosi **1805 osób**.

9. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych na obszarach, na których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na obszarach uzupełnienia zabudowy w gminie Trzcianka wynosi łącznie **21 593 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* (dla gminy Trzcianka od 3595 do 6676 osób).

Tym samym chłonność terenów niezabudowanych stanowi ok 421% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Trzcianka.

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.*

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jest większa niż 130% wartości zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Trzcianka, tym samym nie można wyznaczyć dodatkowych stref dopuszczających funkcję mieszkaniową poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, poza obszarami

uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz poza obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

ZAWARTOŚĆ CZĘŚCI GRAFICZNEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO

Prezentację graficzną uzasadnienia do planu ogólnego gminy Trzcianka stanowią następujące załączniki graficzne:

1. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 1” – uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Trzcianka;
2. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 2” – ustalenia planu ogólnego;
3. „część graficzna uzasadnienia planu ogólnego - załącznik nr 3” – ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Trzcianka.