

PLAN OGÓLNY GMINY I MIASTA KLECZEW



**UZASADNIENIE
CZĘŚĆ TEKSTOWA**

2026



SPIS TREŚCI

1.	WPROWADZENIE	3
1.1.	Podstawy prawne	3
1.2.	Zakres planu ogólnego gminy	3
1.3.	Podstawa formalna	4
2.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	5
2.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	5
2.2.	Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego	5
2.3.	Formy ochrony przyrody	7
2.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	10
2.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	11
2.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	11
2.7.	Strefy ochronne ujęć wody	11
2.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	11
2.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	11
2.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	12
2.11.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	12
2.12.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	12
2.12.1.	Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków	14
2.12.2.	Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków	15
2.12.3.	Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków	15
2.12.4.	Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.....	15
2.12.5.	Dobra kultury współczesnej	15
2.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	16
2.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	16
2.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	16
2.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	16
2.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	16
2.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	16
2.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	16
2.20.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.....	17
2.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	17
2.22.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	17
2.22.1.	Infrastruktura społeczna	17
2.22.2.	Infrastruktura transportowa.....	17
2.22.3.	Infrastruktura techniczna.....	18
2.23.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	19
2.24.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	20
2.24.1.	Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze	20



PLAN OGÓLNY GMINY I MIASTA KLECZEW

2.24.2.	Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru	23
2.24.3.	Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania.....	25
2.25.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	25
3.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ	27
4.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH	30
4.1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW).....	32
4.2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	32
4.3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	33
4.4.	Strefa usługowa (SU).....	33
4.5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH).....	33
4.6.	Strefa gospodarcza (SP)	33
4.7.	Strefa produkcji rolniczej (SR).....	34
4.8.	Strefa infrastrukturalna (SI).....	34
4.9.	Strefa zieleni i rekreacji (SN)	34
4.10.	Strefa cmentarzy (SC).....	34
4.11.	Strefa górnictwa (SG)	34
4.12.	Strefa otwarta (SO)	35
4.13.	Strefa komunikacyjna (SK)	35
5.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY	35
6.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.....	37



1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

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

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew określono strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełniania zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej.

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

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

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) oraz strefy górnictwa (SG).

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

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



PLAN OGÓLNY GMINY I MIASTA KLECZEW

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

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

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

Część graficzna uzasadnienia planu ogólnego Gminy i Miasta Kleczew stanowi prezentacja graficzna:

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

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego Gminy i Miasta Kleczew sporządzony został na podstawie Uchwały Nr VIII/39/2024 Rady Gminy i Miasta Kleczew z dnia 3 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy i Miasta Kleczew.

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



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

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

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

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

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

- 1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (miasto Kleczew – ośrodek gminny; strefy niskiej intensywności oraz ograniczania intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN), wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy niskiej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 2) ochrony walorów przyrodniczego (Powidzki Park Krajobrazowy, Obszar Chronionego Krajobrazu Powidzko-Bieniszewski, Obszar Natura 2000 – obszary siedliskowe – Pojezierze Gnieźnieńskie PLH 300026, zapewnienie trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa – międzynarodowe, krajowe i ponadlokalne obszary węzłowe) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody oraz w zasięgu korytarzy ekologicznych w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- 3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (las, obszary o niskich zasobach wód powierzchniowych, wody płynące i stojące, ekosystemy zależne od wód – mokradła, strefy wododziałowe, obszary chronione według ustawy Prawo wodne – obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie, główne zbiorniki wód podziemnych – GZWP nr 143 „Subzbornik Inowrocław-Gniezno” i GZWP nr 144 „Dolina kopana Wielkopolska”, 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) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono także występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 i 144 oraz udokumentowane złoża kopalin;
- 4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej: historyczny układ przestrzenny – układ urbanistyczny ujęty w rejestrze zabytków, dobra turystyka kulturowa – międzynarodowe i krajowe szlaki dziedzictwa – Europejski Szlak Romański, turystyka kwalifikowana, wypoczynkowa i biznesowa – obszary o wysokim stopniu atrakcyjności środowiska przyrodniczego dla rozwoju turystyki i rekreacji) – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym historycznych układów przestrzennych i obiektów zabytkowych;
 - 5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej) – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
 - 6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (drogi wojewódzkie nr 263 i 264 – klasa techniczna G) – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew dla istniejących dróg wojewódzkich wyznaczono strefy komunikacyjne (SK);
 - 7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (istniejące linie elektroenergetyczne WN 110 kV, istniejące główne punkty zasilania, projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia, ropociąg tranzytowy, instalacje regionalne oraz zastępcze – instalacja do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów, instalacje w trakcie realizacji – stacja demontażu pojazdów samochodowych, instalacja do przetwarzania osadów ściekowych, sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne) – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono przebieg sieci infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) w zasięgu stref ochronnych czy stref bezpieczeństwa, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
 - 8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszary ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych, tereny górnicze eksploatacji węgla brunatnego, istniejące podziemna infrastruktura techniczna o potencjalnej możliwości wystąpienia poważnych awarii, obszary wymagające ograniczania negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko – intensywny chów lub hodowla drobiu) – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono ograniczenia wysokości zabudowy wokół lotnisk i lotniczych urządzeń naziemnych; dla strefy produkcji rolniczej (SR) zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze Gminy i Miasta Kleczew wskazuje lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – Budowa rurociągu tłoczego wraz z przepompownią, zasilaniem i stacją energetyczną 6,0/0,4kV oraz dojazdem, w celu przerzutu wód kopalnianych do Jeziora Budzińskiego i Wilczyńskiego – w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew dla planowanego przebiegu rurociągu tłoczonego wyznaczono strefę otwartą (SO).



2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar Gminy i Miasta Kleczew położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: Powidzkiego Parku Krajobrazowy, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026. W granicach Gminy i Miasta Kleczew ustanowiono także 40 pomników przyrody.

Powidzki Park Krajobrazowy

Powidzki Park Krajobrazowy zajmuje północno-zachodnią część gminy przyległą do Jeziora Budzisławskiego. Granicę wschodnią i południową obszaru stanowi droga powiatowa 3050P Siernicze Małe – Budziszów Kościelny – Wilczogóra.

Powidzki Park Krajobrazowy powstał w 1998 r. i objął obszar o powierzchni 246,0 km² w powiatach słupeckim, gnieźnieńskim i konińskim. Istniejąca sieć dróg czyni go łatwo dostępnym dla penetracji turystycznej. Liczne jeziora sprzyjają rozwojowi turystyki pobytowej, ale działki rekreacyjne zajmują coraz to nowe tereny wokół jezior, co prowadzi do niszczenia roślinności i zanieczyszczenia wód. Podejmuje się obecnie działania dla zabezpieczenia przyrody Parku przed dalszą degradacją.

Park chroni urozmaiconą rzeźbę terenu, będącą wynikiem działalności lądolodu na tym terenie: rynny polodowcowe, wzgórza moreny czołowej, powierzchnie moreny dennej, równinę sandrową.

Rynny polodowcowe wypełnione są jeziorami, z których największe to: Powidzkie (największe jezioro w województwie wielkopolskim) i Niedziegiew, ze znanymi ośrodkami wypoczynkowymi w Powidzu i Skorzęcinie. Liczne są też leżące w lasach małe jeziora, połączone niewielkimi ciekami lub kanałami. Lasy zajmują większą część powierzchni Parku i choć na istniejących siedliskach mogłyby rozwijać się bogatsze zbiorowiska, to w wyniku dotychczas realizowanej gospodarki leśnej są to głównie drzewostany sosnowe z domieszką gatunków liściastych, jak również uprawy sosny będące pierwszym pokoleniem lasu na gruntach porolnych.

Obok zbiorowisk leśnych na obszarze Parku występuje wiele innych zbiorowisk roślinnych, m.in.: wodne, szuwarowe, bagienne, torfowiskowe, łąk, pastwisk, zaroślowe, ziołorośla i synantropijne – ogółem stwierdzono występowanie aż 216 typów. Stosunkowo bogata jest również flora Parku, wyrażająca się liczbą blisko 1000 gatunków roślin naczyniowych, m.in.: bluszcz, pełnik europejski, śnieżyczka przebiśnieg, lilia złotogłów, sasanka łąkowa oraz 12 gatunków storczyków. Występują również cenne gatunki grzybów (w tym purchawica olbrzymia i sromotnik bezwstydnny) i porostów (np. płucnica islandzka).

Różnorodności fauny Parku sprzyja duże zróżnicowanie siedlisk. W jeziorach i stawach żyje ponad 20 gatunków ryb, w tym także gospodarczo cenne, ściągające liczne rzesze wędkarzy. Dogodne warunki do rozwoju i rozmnażania znajdują w Parku również płazy. Stwierdzono występowanie 10 ich gatunków, z których najczęściej spotyka się żaby i ropuchę szarą. Gady reprezentuje 5 gatunków i są to jaszczurki, padalec, zaskroniec.

Najliczniejsza grupa zwierząt to ptaki. Jeziora są środowiskiem bytowania dużej liczby ptaków wodnych, śródlądne zabagnienia – żurawi, stare drzewa przydrożne – ptaków dziuplaków, a zagrody wiejskie – bocianów białych. Spośród ssaków spotkać można m.in.: jeże, krety, wiele gatunków drobnych gryzoni, nietoperze, lisy, borsuki, wydry, zwierzęta łowne (dziki, jelenie, sarny, daniel) oraz rzadko łosie.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/753/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2017 r. w sprawie Powidzkiego Parku Krajobrazowego, do szczególnych celów ochrony na terenie Parku należy:

- 1) ochrona i zachowanie polodowcowego krajobrazu fragmentu Pojezierza Gnieźnieńskiego, a w szczególności – krajobrazu jezior rynnowych oraz pagórków morenowych i innych charakterystycznych form geomorfologicznych;
- 2) zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk;
- 3) zachowanie naturalnych ekosystemów jezior i mokradeł;



4) utrzymanie walorów kulturowych.

Zgodnie z § 4 ust. 1 na terenie Parku wprowadza się następujące zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247 ze zmianami);
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwsuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od:
 - a) linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych,
 - b) zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 122 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne– z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- 8) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 9) organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- 10) używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu

Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu został utworzony na podstawie uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 stycznia 1986 r. w sprawie ustalenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa konińskiego i zasad korzystania z tych terenów (Dz. Urz. Woj. Kon. Nr 1/86 poz. 2). Obszar obejmuje południowy fragment Pojezierza Gnieźnieńskiego połączony ciągiem wzgórz moreny czołowej z rejonem dawnej Puszczy Bieniszewskiej.

Obszar jako całość jest najważniejszym ogniwem ekologicznym systemu ochrony ze względu na największą w skali byłego województwa konińskiego koncentrację walorów przyrodniczych, krajobrazowych i rekreacyjnych. Tu znajduje się resztką dawnej Puszczy Bieniszewskiej z czterema rezerwatami przyrody. Jest to najcenniejszy pod względem morfologicznym obszar na terenie byłego woj. konińskiego, mający rzeźbę młodoglacjalną, związaną ze zlodowaceniem bałtyckim. Wzgórza



moreny czołowej ciągną się od Powidza do Konina. Osiągają wysokość do 125 m n.p.m., przy wysokościach względnych dochodzących do 20 m i spadkach terenu do 30°. Wzgórza te mają zróżnicowaną rzeźbę – od wyraźnych wałów o płaskim szczycie, po wznoszący się szereg pagórków. Bardzo atrakcyjnymi i często spotykanymi na tym obszarze formami są rynny polodowcowe z jeziorami. Mają one strome, wysokie krawędzie (10-15 m); tworzą cały system długich, równoległych obniżzeń, mających kierunek z północnego wschodu na południowy zachód i z północy na południe, kontrastujący z równie licznymi zagłębieniami bezodpływowymi moreny dennej o nieregularnych kształtach. Wzdłuż rynny powidzkiej ciągnie się wyraźny wał ozu. Największe jeziora tego obszaru to: Powidzkie, Niedzięgiel, Suszewskie, Wilczyńskie, Budzisławskie oraz Ostrowickie – w znacznej części linii brzegowej otoczone lasami. Wiele uroku mają też małe jeziora położone w lesie, z bujnie rozwijającą się roślinnością szuwarowo-wodną (np. jezioro koło wsi Gaj, Jezioro Słowikowskie, Jezioro Białe, Jezioro Kańskie). Z Powidzko-Bieniszewskim Obszaru Chronionego Krajobrazu od strony wschodniej sąsiaduje jezioro Gosławskie i Pątnowskie, stanowiące naturalne połączenie z Goplańsko-Kujawskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Lasy towarzyszące jeziorom są przeważnie uprawami sosnowymi, rosnącymi na rozmaitych siedliskach: grądu ubogiego, boru mieszanego i rzadko grądu bogatego. Najwyższymi walorami ekologicznymi charakteryzują się lasy koło Jeziora Niedzięgiel i Jeziora Białego, posiadające sporo starych drzewostanów sosnowych z bogatym podrostem drzew liściastych (grab, buk, dąb, brzoza). Piękny fragment starej dąbrowy świetlistej znajduje się na wzgórzu na terenie ośrodka wypoczynkowego w okolicy Skorzęcina. Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu tradycyjnie wykorzystywany jest jako teren wypoczynkowy. Znajdują się tu liczne szlaki turystyczne i ośrodki wypoczynkowe.

Obszar obejmuje gminy: Kazimierz Biskupi, Golina, Powidz, Orchowo, Ostrowite, Strzałkowo, Słupca, Witkowo, Wilczyn, Kleczew. Powierzchnia obszaru wynosi 46 000 ha.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody obszar chronionego krajobrazu 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 pełnią funkcję korytarzy ekologicznych. Tym samym obszary chronionego krajobrazu nie są wyłączone z użytkowania gospodarczego, nie mniej formy gospodarowania muszą być dostosowane do określonego rygoru ochrony:

- na obszarze tym mogą być lokalizowane obiekty o charakterze turystyczno-wypoczynkowym, w sposób niekolidujący z zasadniczą funkcją ekologiczną obszaru. Szczególnej uwagi wymaga przy tym rozwiązanie problem gospodarki ściekowej.
- na obszarze chronionego krajobrazu obowiązuje nadrzędna zasada utrzymania właściwych proporcji terenów zurbanizowanych, związanych z uprzemysłowionymi formami gospodarki i intensywnym rolnictwem oraz terenów leśnych, wód otwartych, łąk i pastwisk,
- obszar ten nie może być terenem lokalizacji szkodliwych inwestycji przemysłowych, obszernych składowisk przemysłowych i komunalnych, które powodują zniszczenie i degradację środowiska.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w granicach Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” to obszar o młodoglacjalnej rzeźbie z bogactwem form (rynnny polodowcowe, morena czołowa, morena denna, równina sandrowa). W granicach obszaru Natura 2000 znajdzie się region charakteryzujący się wielkim bogactwem jezior. Są wśród nich jeziora będące największymi: Jez. Powidzkie i Niedzięgiel i często także najgłębszymi w Wielkopolsce: Jez. Powidzkie, Budzisławskie. Oprócz nich znajdują się tu jeziora następujące: Białe, Czarne, Hutka, Kamienieckie, Kosewskie, Modrze, Ostrowickie, Ostrowskie, Procyń,



Rusin, Salomonowskie, Skubarczewskie, Słowikowo, Suszewskie, Wierzbiczańskie, Wilczyńskie, Wójcińskie. Przez obszar ostoi przechodzi dział wodny III rzędu rozdzielający zlewnię Noteci i Warty. Na tym obszarze biorą swe źródła rzeki: Wełna, Noteć Zachodnia, Mieszna.

Lasy, choć są od wieków użytkowane gospodarczo, to zachowały naturalne rysy. Przeważają drzewostany mieszane. Do najlepiej zachowanych kompleksów leśnych należą Lasy Miradzkie i Skorzęcińskie. Na szczególną uwagę zasługują najlepiej w Wielkopolsce wykształcone i zachowane fitocenozy świetlistej dąbrowy *Potentillo albae-Quercetum*. Często spotkać też można bardzo dobrze zachowane fitocenozy grądów środkowoeuropejskich *Galio silvatici-Carpinetum* i kwaśnej dąbrowy *Calamagrostio arundinaceae-Quercetum petraeae*. Na dnach rynien wzdłuż jezior oraz w bezodpływowych zagłębieniach zachowały się fragmenty łągów jesionowo-olszowych *Fraxino-Alnetum* i olsów *Carici elongatae-Alnetum*. W zarastającej misie Jeziora Czarne i Salomonowskiego wykształciły się interesujące zbiorowiska roślinności torfowiska niskiego i przejściowego. W otoczeniu jezior oraz w dolinie Noteci Zachodniej rozciągają się zróżnicowane pod względem syntaksonomicznym i florystycznym zbiorowiska łąkowe. Wśród nich licznie reprezentowane są zbiorowiska kalcyfilne i ziołoroślowe.

W granicach obszaru Natura 2000 zlokalizowane są jeziora, w których występują najlepiej zachowane w Wielkopolsce formacje podwodnych łąk ramienicowych *Charetea* (Gąbka, Burchardt 2006). Jeziora: Niedzięgiel, Budzisławskie, Czarne są jedynymi ostojami niektórych gatunków ramienic w skali Polski a nawet Europy. Jeziora ramienicowe stanowią aż 14,3% powierzchni Ostoi. Obszar ma ważne znaczenie dla zachowania podwodnych łąk ramienicowych w Polsce. Lasy (szczególnie kompleks Lasów Miradzkich) wchodzące w skład Ostoi cechują się także najlepiej zachowanymi w Wielkopolsce świetlistymi dąbrowami *Potentillo albae-Quercetum*. Wyróżniającym dla tego obszaru elementem szaty roślinnej są także kalcyfilne łąki o zmiennej wilgotności (trzęślicowe oraz świeże) oraz torfowiska nakredowe rozwijające się na pokładach kredy jeziornej.

Dla obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026 obowiązuje plan zadań ochronnych ustanowiony zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy z dnia 7 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Pojezierze Gnieźnieńskie PLH300026 (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2015 r., poz. 2383 ze zmianami).

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w granicach obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SU) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Pomniki przyrody

W granicach Gminy i Miasta Kleczew ustanowiono 40 pomników przyrody, obejmujących dwa pojedyncze drzewa, grupę drzew i aleję. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew pomniki przyrody znajdują się w strefie usługowej (SU), strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefie zieleni i rekreacji (SN) i strefie otwartej (SO).

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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, nie występują również wały przeciwpowodziowe.



2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

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

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu obszarów gruntów zmeliorowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ale także strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU) oraz strefy gospodarcze (SP).

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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew, zgodnie z Rejestrem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których te ruchy występują” prowadzonym przez Starostwo Powiatowe w Koninie, wyodrębniono 2 osuwiska oraz 2 tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, położone w obrębie terenów pogórnich:

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefy otwarte (SO) i strefy usługowe (SU), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew wyznaczonych zostało 7 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Budziszów Kościelny (2 strefy), Kleczew (3 strefy), Kalinowiec i Wielkopole.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się teren górniczy „Pątnów” oraz obszar górniczy „Pątnów IV” (nr rej. 1/1/76).

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu terenu górniczego „Pątnów” i obszaru górniczego „Pątnów IV” wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI), strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z zakończeniem eksploatacji złóż węgla brunatnego docelowo nastąpi zniesienie terenu i obszaru górniczego.



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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się jedno udokumentowane złożo węgla brunatnego „Pątnów III” i „Pątnów III – soczewka Danków” (WB 438).

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu udokumentowanego złoża węgla brunatnego wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP), strefy infrastrukturalne (SI), strefy otwarte (SO) i strefy komunikacyjne (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Nie przewiduje się dalszej eksploatacji udokumentowanych złóż węgla brunatnego.

Gmina i Miasto Kleczew położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław – Gniezno” i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 „Dolina Kopalna Wielkopolska”.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej.

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

Początki miasta Kleczewa nie są dokładnie znane. Legendy głoszą, że istniał już w XI stuleciu, nie zostało to jednak potwierdzone badaniami archeologicznymi. Można przypuszczać, że po ukształtowaniu się podziałów administracyjnych państwa pierwszych Piastów, ziemie te wchodziły w skład kasztelanii łódzko-konińskiej. Po stworzeniu powiatów sądowych weszły one w skład powiatu konińskiego.

W okresie piastowskim na tym terenie istniała najprawdopodobniej znacznej wielkości wieś. Rozwijała się ona przy ważnym szlaku komunikacyjnym prowadzącym z Kalisza przez Konin do Strzelna. Szlak ten omijał Jezioro Powidzkie, Budziszawskie, Suszewskie, Kownackie, Ostrowskie i Wilczyńskie. W Strzelnie droga ta łączyła się ze szlakiem wiodącym poprzez Trzemeszno i Gniezno do Poznania, a w drugą stronę do Mogilna. Było to również najkrótsze połączenie komunikacyjne Konina z Gnieznem. Ponadto przez Kleczew najprawdopodobniej prowadziła również droga łącząca miasto biskupów poznańskich – Słupcę z Królewską Kruszwicą. Na przekształcenie wsi w organizm miejski niewątpliwie wpływ miał jej rozwój gospodarczy oraz dynamiczne procesy urbanizacyjne w Wielkopolsce, prowadzone w dobie monarchii Kazimierza Wielkiego. Powstało wówczas wiele nowych miast, zaś liczne funkcjonujące dotychczas na zasadach tzw. prawa polskiego lokowano повторно, nadając im prawo magdeburskie.

Kleczew uzyskał prawa miejskie według dokumentu lokacyjnego w 1366 r. (w 1870 r. Kleczew utracił je w wyniku represji carskich i otrzymał повторно w roku 1917 r.) Na najstarszym zachowanym planie miasta pochodzącym z pierwszej połowy XIX w. zaznaczono ślady grodziska, jednak prowadzone w tym miejscu w latach siedemdziesiątych prace archeologiczne nie potwierdziły jego istnienia.

Miasto założone zostało 23 stycznia 1366 r. przez ówczesnego właściciela Janka z Kleczewa. Wójtami zostali Mikołaj Baunvater i Menclin. Otrzymali oni między innymi 5 łanów ziemi i prawo do łaźni. Pleban kleczewski otrzymał uposażenie w rolach wielkości 2 łanów, a miasto 40 łanów. Lokacja okazała się udaną, bowiem w połowie następnego stulecia Kleczew był już nazywany miastem. Proces



lokacji był niejednokrotnie procesem długotrwałym. W sensie prawnym przywilej właściciela ziem powinien uzyskać prawną sankcję króla i kancelarii monarszej. W przypadku Kleczewa takie dokumenty nie zachowały się. Potwierdzenie praw miejskich i przywileje królewskie pochodzą dopiero z późniejszych okresów.

Kleczew lokowany był na prawie magdeburskim co dało mu najbardziej rozpowszechniony w tym okresie układ urbanistyczny – szachownicowy, który przetrwał w praktycznie niezmienionym kształcie od 1366 r. do dnia dzisiejszego. Podstawę jego rozplanowania stanowi czworoboczny rynek (pl. Kościuszki), z którego narożników wybiegają poszczególne ulice. Centrum założenia municypalnego stanowił rynek wraz z usytuowanym na nim ratuszem, austerią oraz kramami i „budami”, gdzie handlowano różnymi towarami. Głównymi ulicami miasta były ul. Poznańska, Konińska i Kościelna, pozostałe służyły jedynie wewnętrznej komunikacji. Układ ten wyznaczały naturalne warunki topograficzne, wynikające z położenia miasta nad jeziorem i w pobliżu terenów bagnistych otaczających Kleczew od strony wschodniej, północnej oraz zachodniej.

Okres od końca wieku XIV do końca wieku XV jest słabo udokumentowany w zachowanym materiale źródłowym. Szacuje się, że w okresie wyprawy malborskiej w 1458 r. ludność Kleczewa mogła liczyć około 1000 osób, nie są to jednak udokumentowane fakty. Liczba ta jest prawdopodobnie znacznie przesadzona – tak dużej liczby ludności nie było w Kleczewie nawet w XVII i XVIII w. Według rejestru poborowego z 1673 r. w mieście mieszkało 103 obywateli. W stosunku do Wielkopolski Zachodniej wiele miast na tym terenie przypominało pod względem demograficznym raczej duże wsie. Jedynie układ urbanistyczny i posiadane przywileje świadczyły o ich miejskim charakterze. Przyczyna takiego stanu rzeczy była prosta: liczne epidemie, pożary, zniszczenia szwedzkie oraz wysoka umieralność mieszkańców. Głównym zajęciem ludności Kleczewa w XVI-XVIII w. było rolnictwo. Przedstawiciele innych zawodów (złotnik, cyrulik, krawiec, szklarz, kuśnierz, rzeźnik itp.) zazwyczaj wywodzili się z gminy żydowskiej. Po opanowaniu miasta przez Prusaków w 1793 r. przeprowadzono statystyczną ocenę stanu miasta. Według tego spisu w mieście mieszkał 1 luteranin, 616 osób wyznania mojżeszowego i 713 katolików – razem około 1047 osób. W tym okresie miasto stopniowo przebudowywało się, powstawały liczne gorzelnie, browary, młyn koński, wiatraki, spichrze, budowano gościńce i remontowano kościoły i synagogę. Poza miastem sieć handlową tworzyły karczmy, gościńce i austerie. W mieście funkcjonował również szpital i szkoła parafialna.

W połowie XIX w. powstało w mieście kilkanaście manufaktur rzemieślniczych, co miało duże znaczenie dla jego rozwoju przestrzennego. Były to przede wszystkim fabryki cykorii, garbarnie, warsztaty bawełniane i tkackie. W tym także okresie zaczęto zwracać większą uwagę na prawo budowlane. Pojawiły się również rozporządzenia określające warunki uporządkowania zabudowy szlachtuzów miejskich oraz piekarni. Przeprowadzano również kontrolę jakości chleba oraz wody pitnej. W latach 1909-1912 pojawił się pomysł budowy nowego budynku szkolnego przy ul. Warszawskiej. W 1935 r. na terenie miasta działała już siedmioklasowa Szkoła Ludowa, Spółdzielczy Bank Ludowy, Kasa Stefczyka oraz Spółdzielnia Mleczarska. Powoli ustalono także statut przedszkola miejskiego.

Okupacja niemiecka w latach 1939-45 była dla Kleczewa, jak i dla reszty kraju, bardzo trudnym okresem. Brak jest odpowiednich opracowań i źródeł archiwalnych. Przesiedlenia, eksterminacja Żydów, zniszczenia wojenne nie zmusiły mieszczan Kleczewa do zaprzestania walki z okupantem. Główną bronią był bierny opór i sabotaż, tym trudniejszy, że miejsce wysiedlonych lub zamordowanych mieszkańców zajęli Niemcy. Najczęściej sabotowano zarządzenia władz ograniczające aprowizację, nielegalny ubój, posiadanie radia, broni, polskich książek oraz pamiątek narodowych. Wielu mieszkańców Kleczewa, Złotkowa i Budziszława Kościelnego przechowywało aż do wyzwolenia przedmioty kultu religijnego i sztandary kościelne. Dzięki odwadze i ofiarności niektórych mieszkańców przetrwała np. dokumentacja drużyny harcerskiej, dokumenty, księgi urodzin i zgonów oraz setki polskich książek. Dnia 21 stycznia 1945 r. Kleczew został wyzwolony spod okupacji niemieckiej przez Armię Czerwoną. Zniszczenia wojenne były znaczne. Niemcy, wycofując się, wysadzili w powietrze pocztę, zabrali sprzęt administracyjny, telefony. Ludność została zdziesiątkowana, gmina żydowska w zasadzie przestała istnieć. Z około 1000 Żydów, którzy przed wojną mieszkali w Kleczewie pozostało niewielu. Według danych statystycznych Urzędu Miejskiego w Kleczewie z 14 listopada 1945 r.



zamordowano łącznie 752 Żydów kleczewskich, sześciu przeżyło obóz w Oświęcimiu i zostało uwolnionych. O losie pozostałych nie ma wiadomości. Potrzeby miasta były ogromne. Należało wykończyć budynek szkolny, wyremontować elektrownię, rzeźnię, wybrukować ulice, wybudować nowe studnie. Mimo trudnej sytuacji finansowej Kleczew powoli rozbudowywał się. Powstawały nowe miejsca pracy, zakłady ślusarskie, fryzjerskie, kowalskie, stolarskie. Miasto powoli nabierało dzisiejszych kształtów. Zaczęła funkcjonować szkoła podstawowa, liceum, kino, dom kultury. W okolicznych wsiach powstawały świetlice (Budziszław Kościelny, Józefowo, Sławoszewek, Złotków)

W 1968 r. rozpoczęto budowę położonej na południowy wschód od miasta odkrywki „Józwin”. Jej eksploatację rozpoczęto w 1971 r., zaś w 1977 r. przeniesiono do Kleczewa dyrekcję Kopalni Węgla Brunatnego „Konin”. Kopalnia pełniła i pełni szczególną rolę w życiu miasta. Zahamowany został rozwój rolnictwa, duża część miejscowych rolników została przekwalifikowana na robotników. Jednak z drugiej strony dzięki kopalni miasto wzbogaciło się o nowe miejsca pracy, instytucje, przedsiębiorstwa, osiedla i zakłady oraz rozwinęło swoją infrastrukturę społeczną i gospodarczą. Kopalnia na stałe wpisała się w krajobraz miasta i od 1968 r. współtworzyła historię całej gminy.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

Budziszław Górny:

- 1) zespół dworski, (nr rej.: 446/187 z 6.09.1990):
 - dwór,
 - park.

Budziszław Kościelny:

- 2) cmentarz rzym.-kat. (nr rej.: 517/258 z 14.06.1995),
- 3) wiatrak koźlak (nr rej.: 368/110 z 10.12.1984).

Jabłonka:

- 4) park dworski (nr rej.: 282/24 z 30.04.1984).

Janowo – Danków:

- 5) park dworski (nr rej.: 283/25 z 30.04.1984).

Kleczew:

- 6) historyczny układ urbanistyczny (nr rej.: 478/Wlkp/A z 16.03.2007),
- 7) kościół par. pw. św. Andrzeja Apostoła (nr rej.: 47 z 1.02.1965),
- 8) cmentarz rzym.-kat. (nr rej.: 516/257 z 13.06.1995),
- 9) dom, pl. Kościuszki 16 (nr rej.: 1038 z 21.03.1970),
- 10) dom, pl. Kościuszki 17 (nr rej.: 1039 z 21.03.1970),
- 11) dom, pl. Kościuszki 20 (nr rej.: 1040 z 21.03.1970),
- 12) dom, ul. Toruńska 2 (nr rej.: 1041 z 21.03.1970),
- 13) dom, pl. Wolności 5 (nr rej.: 1037 z 21.03.1970).

Miłaczew:

- 14) zespół dworski (nr rej.: 284/26 z 30.04.1984):
 - dwór,
 - park.



Nieborzyn:

- 15) zespół dworski (nr rej.: 285/27 z 30.04.1984):
 - dworek,
 - park.

Sławoszewek:

- 16) zespół dworski (nr rej.: 286/28 z 30.04.1984):
 - dwór,
 - park.

Złotków

- 17) kościół par. pw. Imienia NMP (nr rej.: 503/244 z 4.05.1994).

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

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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew zlokalizowane są obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Obejmują one zarówno pojedyncze obiekty budowlane, w tym parki i cmentarze.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu obiektów i obszarów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków wyznaczono przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy zieleni i rekreacji (SN), strefy cmentarzy (SC) oraz strefy otwarte (SO), dla których określono indywidualne gminne standardy urbanistyczne.

2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew zlokalizowane jest 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków – grodzisko (Janowo, nr stan. 1, obszar AZP: 53-38, nr rej. 27/Wlkp/C z 14.09.2010).

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wyznaczono strefę otwartą (SO).

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew zlokalizowane są stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków wyznaczono wszystkie typy stref planistycznych.

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

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wskazano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.



2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu.

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew znajduje się jeden teren zamknięty o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

Aktualnie na obszarze gminy Kleczew trwają prace rekultywacyjne w obrębie odkrywek „Kazimierz Północ” i „Józwin IIB”. Obszar działalności poeksploatacyjnej zagospodarowywany jest głównie w kierunku rolniczym i leśnym, a w wyrobiskach końcowych w kierunku wodnym, z uwzględnieniem możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii w oparciu o nową i istniejącą infrastrukturę techniczną. Na terenie odkrywki „Kazimierz Północ” i „Józwin IIB” trwa realizacja zbiorników wodnych, które wypełniać będą nieckę powstałą po wyrobiskach kopalni węgla brunatnego.

Zgodnie z rejestrem historycznych zanieczyszczeń powierzchni ziemi oraz rejestru bezpośrednich zagrożeń szkodą w środowisku i szkód w środowisku prowadzonym przez Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w granicach Gminy i Miasta Kleczew zarejestrowano 1 szkodę w środowisku. Obszar ten wymaga przeprowadzenia rekultywacji lub remediacji.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją.

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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.



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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew występują użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu gruntów leśnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

W granicach użytków rolnych klas I–III w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU) i strefy gospodarcze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR) oraz strefy zieleni i rekreacji (SN) wyłącznie w zasięgu obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

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

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

2.22.1. Infrastruktura społeczna

Na obszarze Gminy i Miasta Kleczew zlokalizowane są obiekty infrastruktury społecznej, obejmujące usługi edukacji, zdrowia, administracji, sportu i rekreacji. Usługi te zlokalizowane są przede wszystkim w centralnej części miasta Kleczewa. Na terenach wiejskich infrastruktura społeczna ogranicza się do usług kultury oraz usług sportu i rekreacji.

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

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

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

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Gmina i Miasto Kleczew położone są w sieci dróg wojewódzkich, które tworzą dobre powiązania z drogami o znaczeniu krajowym. Droga wojewódzka nr 263 (Słupca – Ślesin – Sompolno – Kłodawa – Dąbie) zapewnia powiązanie miasta z autostradą A2 relacji Warszawa – Poznań, będącą jedną z kluczowych osi komunikacyjnych wschód – zachód, oraz drogą krajową nr 25 relacji Kalisz – Konin – Inowrocław – Bydgoszcz. Droga wojewódzka nr 264 (Kleczew – Konin) zapewnia natomiast bezpośrednie powiązania gminy z ośrodkiem subregionalnym. Położenie gminy i miasta Kleczew



w stosunkowo bliskim sąsiedztwie dróg krajowych zapewnienia dobrą dostępność komunikacyjną obszaru w skali kraju i regionu.

Podstawą powiązań miasta z sąsiednimi miejscowościami jest układ pięciu dróg powiatowych. Dzięki temu powiązania wewnętrzne są sprawnie realizowane. Kleczew jest najważniejszym węzłem drogowym w gminie. Dostęp do siedziby gminy jest więc ułatwiony. Pozostałe odcinki dróg powiatowych obejmują ulice miejskie.

Przez obszar gminy przebiega kopalniana linia kolejowa stanowiąca ciąg bocznicowy Konin – Pątnów, tor 1P). Jest to niezelektryfikowana jednotorowa linia kolejowa znaczenia miejscowego o długości 9,213 km. Do 1996 roku linia prowadziła do Kazimierza Biskupiego (długość 14,226 km). W połowie 1974 roku na linię wyjechał pierwszy rozkładowy pociąg osobowy, a ruch pasażerski utrzymał się do maja 1996 roku. Od tego czasu na linii występuje tylko sporadyczny ruch towarowy. W założeniach linia miała połączyć dzielnice przemysłowe Konina z centrum miasta. W 2013 roku została wykreślona z wykazu linii kolejowych PKP PLK i przekształcona w ciąg bocznicowy Konin – Pątnów, tor 1P.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla terenów dróg wojewódzkich oraz linii kolejowej. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

W południowo-zachodniej części gminy wyznaczone zostały powierzchnie ograniczające podejścia lotniska wojskowego Powidz, wpisanego do rejestru lotnisk i lądowisk wojskowych.

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

2.22.3. Infrastruktura techniczna

W skład sieci dystrybucyjnej na terenie gminy Kleczew wchodzi cztery linie elektroenergetyczne 110 kV. W granicach gminy znajduje się GPZ Kleczew i GPZ Rozтока. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmująca wszystkie miejscowości na terenie Gminy i Miasta Kleczew.

Na terenie gminy funkcjonuje ponadto wewnętrzna, rozbudowana kopalniana sieć energetyczna, wykorzystywana w celach produkcyjnych. Obejmuje ona linie elektroenergetyczne średniego napięcia (30 kV) i niskiego napięcia (6 kV), które podlegają stopniowej likwidacji wraz z postępem prac rekultywacyjnych.

Przez środkową część gminy ze wschodu na zachód przebiega ropociąg przesyłowy obejmujący dwa dalekosiężne rurociągi naftowe DN 800, DN 500 i kabel światłowodowy (szerokość strefy bezpieczeństwa – 20 m dla DN 800, 16 m dla DN 500) wraz ze stacją pomp w miejscowości Rozтока, który nie jest bezpośrednio związany z gospodarką gminy.

Dla obiektów infrastruktury liniowej w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczano odrębnych stref infrastrukturalnych (SI).

Na terenie gminy Kleczew woda pobierana jest z trzech poziomów: czwartorzędowego, trzeciorzędowego i kredowego. Z czwartorzędowego poziomu wodonośnego korzysta głównie ludność posiadająca własne, płytkie studnie. W związku z oddziaływaniem leja depresyjnego kopalni woda z tego poziomu pobierana jest z głębokości od 44,0-54,0 m p.p.t. do 17,0-23,0 m p.p.t. (np. w Budziszawiu Kościelnym z głębokości 47,0-70,0 m p.p.t.). Zalegający poniżej trzeciorzędowy poziom wodonośny jest mniej narażony na oddziaływanie czynników zewnętrznych. Z poziomu tego korzysta między innymi wodociąg grupowy w miejscowości Wielkopole, gdzie woda ujmowana jest z głębokości 79,0-97,0 m p.p.t. Najgłębszym i najzasobniejszym eksploatowanym poziomem wodonośnym jest poziom kredowy. Z poziomu tego korzystają jednostki czerpiące większe ilości wód, takie jak wodociąg w Kleczewie oraz wodociągi lokalne w Kleczewie Osiedlu i Kalinowcu. Woda z tego poziomu pobierana jest z głębokości 81,1-153,0 m p.p.t.



Na terenie gminy i miasta Kleczew znajdują się następujące ujęcia wody: Kleczew (2 ujęcia w północnej części miasta i 3 ujęcia w części południowej), Wielkopole (2 ujęcia wody obsługujące wsie: Wielkopole, Stogi, Izabelin, Sławoszewek, Sławoszewo, Roztoka), Kalinowiec (2 ujęcia wody obsługujące wsie: Kalinowiec, Danków, Słaboludź, Miłaczew, Józefowo, Janowo, Przytuki, Jabłonka, Nieborzyn, Roztoka, Złotków) oraz Budziszław Kościelny (2 ujęcia wody obsługujące wsie: Budziszław Kościelny i Budziszław Górny, Marszewo, Szubianka, Tręby Stare, Grabce, Budy, Adamowo, Zberzyn, Wola Sławiecka).

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów i ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Oczyszczalnia ścieków w Kleczewie jest zlokalizowana w południowej części miasta. Odbiera ona ścieki z sieci kanalizacyjnej obejmującej całe miasto Kleczew. Oczyszczalnia ścieków w Budziszławiu Górnym zaplanowana do obsługi mieszkańców miejscowości Budziszław Kościelny, Budziszław Górny i innych miejscowości położonych w północnej części gminy. W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczano strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarcze (SP) i strefy infrastrukturalne (SI).

W granicach Gminy i Miasta Kleczew znajduje się także 17 elektrowni wiatrowych, dla których w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczano strefy gospodarcze (SP) i strefy otwarte (SO).

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

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

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

Tab. 1. Typy jednostek krajobrazowych w granicach Gminy i Miasta Kleczew

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
148	MIEJSKI	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym
182	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
470	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
1517	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
1748	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
1752	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
2480	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
2481	WIEJSKIE	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
2228	GÓRNICZE	13b	Tereny zakończonej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej
2275	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2574	GÓRNICZE	13b	Tereny zakończonej wielkopowierzchniowej eksploatacji odkrywkowej

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego



W granicach Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych. Północno-zachodnia część obszaru gminy położona jest natomiast w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dla Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego i Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Granice krajobrazów, tym krajobrazów priorytetowych w granicach Gminy i Miasta Kleczew przedstawiono na mapie nr 2.

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

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

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

Rzeźba terenu

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

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Powierzchnię gminy stanowi w całości obszar pojezierno-wysoczyznowy, którego geomorfologia i najmłodsze pokrywy geologiczne ukształtowane zostały przez zlodowacenie bałtyckie. Jest to typowa równina – wysoczyzna morenowa płaska poprzecinana rynnami erozyjnymi o kierunkach – dominującym południkowym i równoleżnikowymi, tworzącymi łańcuchy powierzchniowych zbiorników wodnych.



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

Budowa geologiczna

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

Wierzchnią warstwę litosfery na obszarze gminy budują przede wszystkim grunty mineralne rodzimego pochodzenia. Ich przydatność dla posadowienia zabudowy uzależniona jest od czynników geotechnicznych. Na analizowanym terenie przeważają grunty spoiste w stanie zwartym, półzwartym i twardoplastycznym oraz grunty niespoiste średniozagęszczone i zagęszczone, na których nie występują zjawiska geodynamiczne (spadki terenu są mniejsze od 12%). Wymienione grunty stanowią korzystne podłoże budowlane. Podłożem nienośnym utrudniającym budownictwo są zwykle grunty spoiste w stanie miękoplastycznym i plastycznym, grunty niespoiste luźne oraz grunty organiczne. Występują one przede wszystkim wzdłuż cieków wodnych.

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

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej, biorąc pod uwagę zakończenie eksploatacji udokumentowanych złóż węgla brunatnego.

Gleby

Pokrywą glebową na obszarze Gminy i Miasta Kleczew należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby dobrej jakości (II, IIIa, IIIb klasy bonitacyjnej). Powyższe uwarunkowania stanowią istotną barierę dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

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

Wody powierzchniowe

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

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

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



i w konsekwencji na ładunki namulów dopływających do rzek i zbiorników wodnych.

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

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód powierzchniowych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w zasięgu cieków i zbiorników wodnych, w tym realizowane sztuczne zbiorniki wodne na terenach pogórnich. W granicach pozostałych stref planistycznych ustalono gminne standardy urbanistyczne, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, umożliwiający zatrzymywanie wód opadowych i roztopowych.

Wody podziemne

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

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z występowania wód podziemnych poprzez ustalenie stref otwartych (SO) w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych.

Klimat i stan sanitarny powietrza

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

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

Klimat lokalny gminy uzależniony jest od ukształtowania terenu i szaty leśnej. Najkorzystniejsze warunki klimatyczne z punktu widzenia stałego pobytu człowieka występują na obszarach wysoczyznowych. Tereny te wolne są od inwersji termicznych i posiadają najkorzystniejsze warunki solarne. W północno-zachodniej części gminy, w sąsiedztwie jezior, mogą występować mało korzystne warunki termiczno-wilgotnościowe. Występuje tu duże uwilgotnienie, zwiększona częstotliwość występowania mgieł radiacyjnych, a także znaczny spadek temperatur ekstremalnych w stosunku do wysoczyzny.

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



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

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

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

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rekreacyjna – największe predyspozycje dla rozwoju funkcji rekreacyjnej posiada północna i północno-zachodnia części gminy w rejonie Jeziora Budzisławskiego, gdzie zlokalizowany jest kompleks zabudowy rekreacji indywidualnej. Obszar ten znajduje się w granicach Powidzkiego Parku Krajobrazowego, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i w obszarze Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026. Rozwój funkcji rekreacyjnych musi uwzględniać ograniczanie negatywnych oddziaływań na cele i przedmioty ochrony obszarów objętych formami ochrony przyrody. Przede wszystkim wskazuje się na konieczność ochrony wód przed zanieczyszczeniem poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie Gminy i Miasta Kleczew funkcje produkcyjne związane są przede wszystkim z funkcjonowaniem PAK Kopalni Węgla Brunatnego „Konin” S.A. w południowej i środkowej części gminy. Obszar ten został znacznie przekształcony w wyniku prowadzonej intensywnej eksploatacji węgla brunatnego. Efektem działań kopalni są odkrywki i zwałowiska nadkładu odkrywek. Lokalizację nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich dodatkowo wyznaczano strefy produkcji rolniczej (SR). Nowe strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej wskazane zostały przede wszystkim w południowo-wschodniej części gminy, w obrębie terenów pogórnich.

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

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: Powidzkiego Parku Krajobrazowego, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026.



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

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

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew, w granicach ustanowionych form ochrony przyrody, wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono także wyznaczone strefy ochronne ujęć wody. W granicach lasów, cieków i zbiorników wodnych wyznaczono strefy otwarte (SO).

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

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Powidzkiego Parku Krajobrazowego, Powidzko-Bieniszewskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu i obszaru Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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



2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

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

1. Tereny wyłączone z zabudowy:
 - 1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
 - rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
 - zbiorniki wodne,
 - tereny podmokłe, zabagnione,
 - tereny leśne i większe zadrzewienia;
 - 2) ze względu na ochronę prawną:
 - strefy ochronne ujęć wód podziemnych.
 - pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
 - 1) ze względu na funkcje ekologiczne:
 - Powidzki Park Krajobrazowy,
 - Powidzko-Bieniszewski Obszar Chronionego Krajobrazu,
 - specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Pojezierze Gnieźnieńskie” PLH300026,
 - 2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
 - tereny wzdłuż dróg wojewódzkich nr 263 i 264;
 - tereny wzdłuż ciągu bocznowego Konin – Pątnów, tor 1P),
 - strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
 - strefy bezpieczeństwa ropociągu przesyłowego,
 - 3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
 - tereny zagrożone ruchami masowymi
 - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.);
 - tereny zbudowane z gruntów organicznych,
 - 4) ze względu na działalność rolniczą:
 - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.
3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
 - 1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy,
 - 2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.),
 - 3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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



PLAN OGÓLNY GMINY I MIASTA KLECZEW

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

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

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

Dla Gminy i Miasta Kleczew najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Kleczew w 2044 roku mieszkać będzie 9 063 osób.

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

$$M_{20} = 9\,063 + 5\% \times 9\,063 = 2\,455 \text{ osoby}$$

Dla Gminy i Miasta Kleczew łączna powierzchnia użytkowa mieszkań, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego za 2024 r., wynosi:

$$PUM_0 = 293\,035 \text{ m}^2$$

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

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

lub

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

gdzie:

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

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



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

Dla Gminy i Miasta Kleczew, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi:

$$P_{2024} = 30,7 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2014} = 25,3 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

$$P_{2004} = 24,5 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

Dla Gminy i Miasta Kleczew, w celu obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, zastosowano pierwszy wzór, otrzymując wynik:

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014} = 41,5 \text{ m}^2 / \text{osobę}$$

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

$$ZAP = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}$$

$$ZAP = 2\,455 \text{ osoby}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z powyższym, dla Gminy i Miasta Kleczew można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 1 719 do 3 192 osób**.

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

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

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



PLAN OGÓLNY GMINY I MIASTA KLECZEW

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

$$\begin{aligned} Ch &= \sum Ch_n \\ Ch_n &= PUM_n / P_{20} \end{aligned}$$

gdzie:

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

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

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m^2],

P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m^2 /os.].

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

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

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



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

Strefa planistyczna		W _{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,08
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,18
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	0,30
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	0,14
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,08

Źródło: Obliczenia własne

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

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

gdzie:

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

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

INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,

W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na październik 2025 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew ustalono nową funkcję.

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

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 23 017 osoby, co stanowi 938% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$Ch = \sum Ch_n$$

$$Ch_{mpzp+OUZ} = 23\,017 \text{ [os.]} = 938\% \text{ ZAP}$$

w tym:

- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 22 903 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 114 [os.].



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

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

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	1	0
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	435	0
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarze zabudowy śródmiejskiej	228	0
	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie poza obszarem zabudowy śródmiejskiej	17 678	95
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	4 561	19
		22 903	114

Źródło: Obliczenia własne

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

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

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

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym Gminy i Miasta Kleczew podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami



zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

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

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

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego Gminy i Miasta Kleczew nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni



wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającej minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują istniejącą zabudowę i tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Kleczew oraz miejscowościach: Budziszów Kościelny, Sławoszewek i Złotków. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci bloków mieszkalnych w południowej części miasta wraz z zabudową usługową. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały w południowej części miasta Kleczewa oraz w miejscowości Budziszów Kościelny i Sławoszewek, zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną obejmuje jedynie pojedyncze budynki.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 12 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 20% do 30%.

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy obejmują zarówno zabudowę historyczną w granicach założenia urbanistycznego, jak i istniejące osiedla zlokalizowane w poszczególnych częściach miasta. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono w południowej części miasta Kleczewa. Na obszarach wiejskich większe powierzchnie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w miejscowościach: Adamowo, Budziszów Górny, Budziszów Kościelny, Jabłonka, Janowo, Kalinowiec, Nieborzyn, Przytuki, Sławoszewek, Sławoszewo, Tręby, Zberzyn i Złotków. Dla terenów położonych w obrębie Adamowo i Tręby, w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jako profil dodatkowy ustalono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 30% do 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 10 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 30% do 60%.



4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

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

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

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

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,0,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono stref handlu wielkopowierzchniowego (SH).

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się w południowej i wschodniej części miasta. Nowe tereny wyznaczono przede wszystkim w obrębie terenów pogórnich, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Kleczew. Jako profil dodatkowy dla stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 20%.



4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Produkcja rolnicza stanowi jedną z głównych funkcji gminy. Większa część terenów związanych z zabudową rolniczą została zaklasyfikowana do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Strefy produkcji rolniczej (SR) obejmują natomiast tereny dużych zakładów rolnych.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 50% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 15 do 30 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 2,1,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 20%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

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

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

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki. Dla terenów położonych w obrębie terenów pogórnich profil dodatkowy obejmuje również tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług gastronomii, tereny usług turystyki, tereny usług nauki, tereny usług edukacji oraz tereny usług zdrowia i pomocy społecznej.

Dla strefy zieleni i rekreacji (SN) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 50%.

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

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

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

4.11. Strefa górnictwa (SG)

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew nie wyznaczono stref górnictwa (SG).



4.12. Strefa otwarta (SO)

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

4.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje tereny istniejących dróg wojewódzkich nr 263 i 264 oraz tereny linii kolejowej, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Ze względu na pełne pokrycie obszaru Gminy i Miasta Kleczew obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy ma na celu wyłączenie ustalenia nowego przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

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

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

- 1) ewidencji gruntów i budynków;
- 2) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:500 (BDOT500) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000 (BDOT10k) – wyłącznie dla budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

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

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym



gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełniania zabudowy w oparciu o następujące założenia:

- zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie;
- z granic obszarów uzupełniania zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

gdzie:

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

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

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

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy o łączną powierzchnię 147 ha.**

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

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 7 ha**, uwzględniając wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość włączenia nieruchomości sąsiadujących bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełniania zabudowy. Ze względu na pełne pokrycie obszaru Gminy i Miasta Kleczew obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_p . Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi.



6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Zabudowa śródmiejska obejmuje centralną część miasta Kleczewa. Charakteryzuje się ona występowaniem zwartej, często pierzejowej zabudowy tworzącej kwartały zlokalizowane wokół ulic rozchodzących się od Placu Tadeusza Kościuszki. Zabudowa charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy oraz niższym udziałem powierzchni biologicznie czynnej, a także mniejszymi powierzchniami działek budowlanych.

Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym gminy jest umożliwienie zmniejszenia udziału powierzchni biologicznie czynnej do 2/3 w stosunku do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej wymaganego dla strefy planistycznej obejmującej teren na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew wyznaczony obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje zabytkowy układ urbanistyczny miasta. Obszar ten stanowi koncentrację intensywnej zabudowy, ze znacznym udziałem obiektów zabytkowych. W jego granicach zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym ważnych usług publicznych.

Obszar zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym Gminy i Miasta Kleczew zajmuje łączną powierzchnię 28 ha.

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