



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



PLAN OGÓLNY GMINY CEKÓW-KOLONIA

OPRACOWANIE DOKUMENTACJI PLANISTYCZNEJ - UZASADNIENIE

DATA OPRACOWANIA: PAŹDZIERNIK 2024 – CZERWIEC 2026

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



SPIS TREŚCI

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



	7.1	OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	17
	7.2	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	19
	7.3	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	20
8.		REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYMI ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	23
9.		OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE	24
10.		ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	24
11.		OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	26
12.		CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	30
13.		PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	31
USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY			34
14.		CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	34
15.		PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO – STREFY PLANISTYCZNE	35
16.		GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	38
17.		OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	41
18.		OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	43
19.		OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	43
SPIS RYCIN I TABEL			44
ZAŁĄCZNIKI			
1.		DANE PRZESTRZENNE PLANU OGÓLNEGO (PLIKI GML)	
2.		WYKAZ OBIKTÓW I OBSZARÓW ZABYTKOWYCH ORAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH	
3.		ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY - PLAN OGÓLNY NA TLE UWARUNKOWAŃ GMINY SKALA 1:15 000	



WSTĘP

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny gminy Ceków-Kolonia, zainicjonowany uchwałą Nr X/56/2024 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 20 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy.

Opracowanie dotyczy całego obszaru gminy, położonego w powiecie kaliskim w województwie wielkopolskim, w jej granicach administracyjnych o łącznej powierzchni ok. 88,19 km².

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

W planie ogólnym gminy Ceków-Kolonia określone są odpowiednio do specyfiki miejsca strefy planistyczne zgodne z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Gminny katalog stref planistycznych wyznacza ich profil funkcjonalny, wartości maksymalne nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie mniejszy niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 w/w ustawy).

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

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

2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny gminy Ceków-Kolonia sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz na podstawie uchwały Nr X/56/2024 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 20 sierpnia 2024 r. W sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy. W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. W sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. W sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).



3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjęty przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku w sprawie: uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania;
- Strategia Rozwoju Gminy Ceków-Kolonia na lata 2024 -2030, (w przygotowaniu) – uchwała nr LXXVII/462/2024 Rady Gminy Ceków Kolonia z dnia 30 kwietnia 2024 r. W sprawie przystąpienia do opracowania Strategii Rozwoju Gminy Ceków-Kolonia na lata 2024-2030 i określenie szczegółowego trybu harmonogramu opracowania projektu Strategii (z późn. zm.);
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia (Uchwała Nr LVII/287/2018 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28.03.2018 r w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia – z późniejszymi zmianami – ostatnia zmiana w 2022 r.);
- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla gminy (sic. pkt 10);
- Strategia Rozwoju Powiatu Kaliskiego na lata 2014-2021 (z wydłużeniem do dnia 31 grudnia 2023 r.) przyjęta uchwałą nr XLV/481/2014 Rady powiatu Kaliskiego z dnia 19 sierpnia 2014 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Wielkopolskiego do 2030 roku, (Uchwała nr XVI/287/20 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 stycznia 2020 r.);
- Gminna Ewidencja Zabytków Nieruchomych gminy Ceków-Kolonia;

Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Ceków Baza Danych o obiektach Topograficznych (BDOT 10k) – system informacji przestrzennych województwa wielkopolskiego,
- baza ewidencyjna gruntów i budynków PL.PZGiK.213 (kopia z 1 października 2024 r.). – licencja nr GK.6621.2669.2024_3007_P Starosty Kaliskiego,
- mapa zasadnicza P.30007.2010.6939 (kopia z 1 października 2024 r.) – licencja nr GK.6621.2670.2024_3007_P;

Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- <https://kzgw.gov.pl>,
- <https://baza.pgi.gov.pl/>,
- <https://cekowkolonia.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/>,
- <https://encyklopedialesna.com/>,
- wizje terenowe (wrzesień 2024 r.),
- dokumentacja fotograficzna (wrzesień 2024 r.).



UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY CEKÓW-KOLONIA

Gmina Ceków-Kolonia położona jest w południowo-wschodniej części województwa wielkopolskiego oraz w centralnej części powiatu kaliskiego. Graniczy zarówno gminami powiatu kaliskiego: Opatówek i Koźminek – od południa, Żelazków – od zachodu, Mycielin – od północy, Lisków – od strony południowo-wschodniej oraz z gminami powiatu tureckiego: Kawęczyn – od wschodu, Malanów – od strony północno-wschodniej. W skład gminy Ceków-Kolonia wchodzi 18 obrębów ewidencyjnych – liczba ta pokrywa się z liczbą sołectw, które zamieszkują łącznie 4734 osoby (stan na rok 2023 wg GUS).

Rys. 1. Lokalizacja gminy Ceków-Kolonia na tle powiatu kaliskiego.



Źródło: opracowanie własne.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące obręby: Beznatka, Ceków, Ceków-Kolonia, Gostynie Szadykierz, Kamień, Kosmów, Kosmów Kolonia, Kuźnica, Morawin, Plewnia, Plewnia Nowa, Podzborów, Prażuchy Nowe, Prażuchy Stare, Przedzeń, Przespolew Kościelny, Przespolew Pański, Szadek.

Największy udział procentowy gminy Ceków-Kolonia, bo aż 63,4%, stanowią użytki rolne. Wśród użytków rolnych grunty orne stanowią 48% (4229 ha), łąki – 11,1% (982 ha), pastwiska – 2,8% (250 ha), a sady 0,7% (59 ha). Lasy stanowią ok. 28,4% powierzchni gminy Ceków-Kolonia i znajdują się pod zarządem Nadleśnictw Kalisz i Grodziec. Lasy państwowe na terenie gminy stanowią znaczącą większość, bo aż 1793,5 ha, prywatne natomiast to zaledwie 663,5 ha. Pozostałe grunty to grunty zabudowane,



przeznaczone pod infrastrukturę drogową oraz tereny wód powierzchniowych. Zgodnie z wiejskim, typowo rolniczym charakterem gminy na jej grunty zabudowane składa się głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa, które skupione są w większości wzdłuż ciągów komunikacyjnych – dróg wewnętrznych, gminnych i powiatowych i drogi wojewódzkiej nr 470.

Gmina znajduje się w odległości zaledwie 10 km od siedziby powiatu – Kalisza. Południowe tereny gminy wzbogacają krajobrazowo dwie rzeki: Swędrnia i Żabianka. W samym centrum gminy występuje natomiast bardzo rozwinięta sieć rowów melioracyjnych.

5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego przyjętego przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego Uchwałą Nr V/70/19 z 25 marca 2019 roku gmina Ceków-Kolonia znajduje się w miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka regionalnego – aglomeracji Kalisko-Ostrowskiej. Do najistotniejszych potencjałów rozwojowych w/w aglomeracji zaliczono zasoby wynikające ze sfery gospodarczej i społecznej, w tym w szczególności miejsca koncentracji aktywności gospodarczej, istniejącą strukturę sektorów gospodarczych, miejsca lokalizacji największych pracodawców oraz usług specjalistycznych i usług wyższego rzędu. Ze względu na charakter obszaru za istotny czynnik uznano także specjalistyczną działalność rolniczą oraz zasoby ludzkie.

Kluczowym celem rozwoju przestrzennego Aglomeracji Kalisko – Ostrowskiej będzie osiągnięcie wysokiego poziomu spójności, konkurencyjności i dostępności obszaru – do ich realizacji zdefiniowano następujące cele polityki przestrzennej:

- Kształtowanie efektywnej struktury sieci osadniczej poprzez:
 - regulowanie procesów urbanizacyjnych,
 - kształtowanie zielonego pierścienia,
 - rewitalizację obszarów zdegradowanych;
- Poprawa dostępności i spójności komunikacyjne poprzez:
 - rozwój i modernizacji sieci drogowej,
 - poprawę efektywności sieci kolejowej,
 - integrację transportu zbiorowego,
 - rozwój transportu lotniczego i logistyki;
- Przeciwdziałanie zagrożeniom środowiska poprzez:
 - ochronę przed powodzią i minimalizację jej skutków,
 - poprawę jakości powietrza atmosferycznego,
- Ochrona i efektywne wykorzystanie potencjału kulturowego poprzez:
 - zachowanie dziedzictwa i krajobrazu kulturowego,
 - efektywne wykorzystanie dziedzictwa kulturowego;
- Wykorzystanie i wzmacnianie potencjału społeczno-gospodarczego poprzez:
 - rozwój nowych funkcji,
 - specjalizację działalności rolniczej;
- Rozwój systemów infrastruktury technicznej poprzez:
 - Poprawę dostępności sieci infrastruktury technicznej,
 - Rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej.



Gminę Ceków-Kolonia zakwalifikowano ponadto do obszaru wiejskiego uczestniczącego w procesach rozwojowych, pełniąc rolę przekaźnika dyfuzji procesów rozwojowych na obszary wiejskie wymagające wsparcia. Do głównych kierunków działań w/w obszarów wiejskich należy m.in.:

- wzmocnienie kapitału ludzkiego i rozwój edukacji
- wsparcie sektorów pozarolniczych oraz wzmocnienie endogenicznej bazy ekonomicznej,
- rozwój turystyki, w tym turystyki wiejskiej i agroturystyki,
- przeciwdziałanie procesom migracyjnym,
- zwiększenie możliwości zatrudnienia przez zwiększenie mobilności zawodowej,
- budowa infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii,
- budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- zapewnienie efektywnej infrastruktury transportowej i poprawa transportu zbiorowego,
- tworzenie instytucjonalnych warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych,
- stymulowanie rozwoju lokalnego oraz inicjatyw lokalnych,
- propagowanie i wdrażanie idei odnowy wsi,
- promocja i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi.

Gmina Ceków-Kolonia znajduje się ponadto w granicach obszarów:

- ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- o najniższej dostępności do usług warunkujących możliwości rozwojowe,
- o najniższej dostępności transportowej do ośrodków wojewódzkich
- cennych przyrodniczo,
- narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- ochrony krajobrazów kulturowych,
- ochrony i kształtowania zasobów wodnych.

Zgodnie z Ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym winno zostać uwzględnione na terenie gminy Ceków-Kolonia: w zakresie elektroenergetyki: modernizacja linii 110 kV Elektrownia Adamów – Żuki – Ceków – Kalisz Centrum – Kalisz Piwonice.

6. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

6.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

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

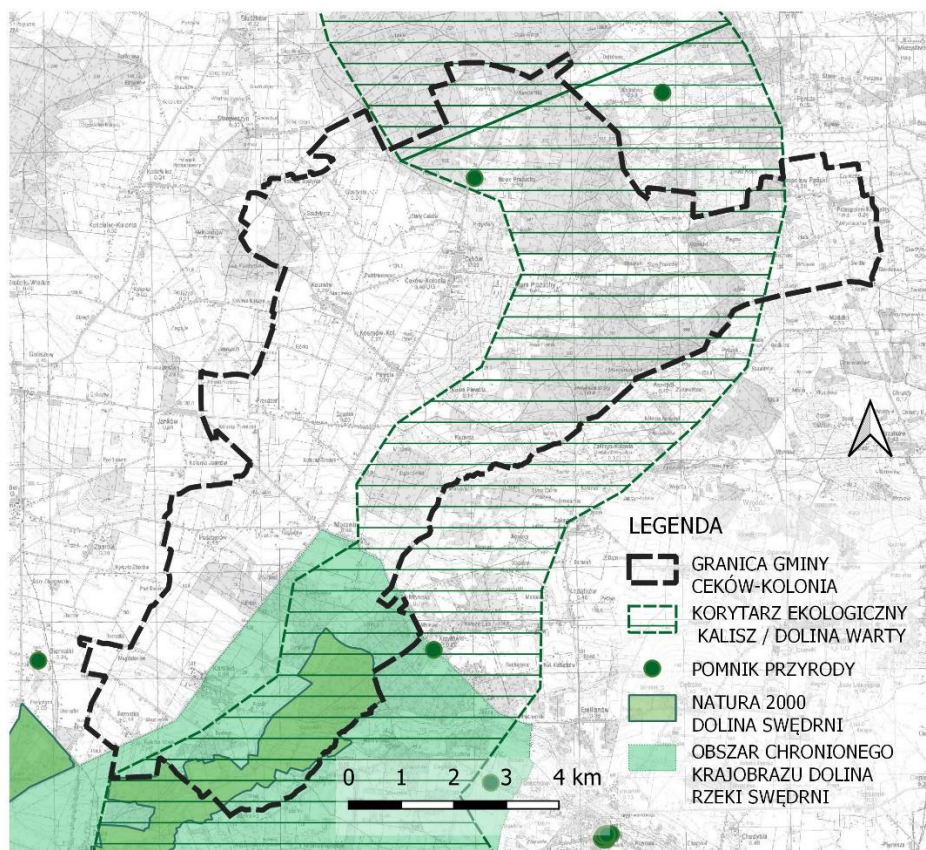
- 1) Obszar Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Swędrni powstał w 1992 r. Na mocy rozporządzenia Nr 68 Wojewody Kaliskiego z dnia 20 grudnia 1991 r. W sprawie ustalenia obszaru krajobrazu chronionego „Dolina rzeki Swędrni w okolicach Kalisza” na terenie województwa kaliskiego i zasad korzystania z tego obszaru (Dz. Urz. Woj. Kaliskiego z 1992 r. Nr 17, poz. 161). Objął powierzchnię 5000 ha i stanowi wydzieloną jednostkę przestrzenną cechującą się istotnymi wartościami przyrodniczymi, mającą aktualne i potencjalne znaczenie dla regulacji warunków środowiska



i zabezpieczenia możliwości realizacji funkcji rekreacyjnej i pełnią funkcją korytarza ekologicznego. Obszar charakteryzuje się wyjątkowym w skali regionu, naturalnym krajobrazem dolinym z jego specyficznymi elementami: łąkami zalewowymi, olsami, łęgami nadrzecznymi i meandrami, wysokimi i stromymi zboczami. Cechuje go zróżnicowanie zbiorowisk roślinnych. z powodu naturalnej i szerokiej zmienności siedlisk oraz różnych form antropogenicznych oddziaływań i przekształceń występują tu m.in.: lasy grądowe, acidofilne dąbrowy, świetliste dąbrowy, zbiorowiska kserotermofilne. Na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu Dolina rzeki Śwędrni w okolicach Kalisza nie obowiązuje ochrona na podstawie prawa międzynarodowego.

- 2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Śwędrni został wyznaczony przez Komisję Europejską w 2011 r. Na mocy Decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. W sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE) (Dz. Urz. UE L 33 z 08.02.2011, str. 146), a w Polsce w 2020 r. Na mocy rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 4 marca 2022 r. W sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Śwędrni (PLH300034) (Dz. U. z 2022 r., poz. 624). Obszar obejmuje fragment doliny Śwędrni wraz z jej dopływem Żabianką. Do najcenniejszych obiektów przyrodniczych terenu zaliczyć należy torfowisko przejściowe z obecnością fitocenoz kilku zagrożonych w Wielkopolsce zbiorowisk oraz murawy kserotermiczne. Wśród ekosystemów leśnych wyróżniają się dobrze wykształcone acydofilne dąbrowy oraz niewielki płat łęgów z okazałymi dębami szypułkowymi. W wodach Śwędrni stwierdzono występowanie dwóch bardzo rzadkich gatunków ryb: minoga ukraińskiego i kozy złotawej.

Rys. 2. Obszar występowania form ochrony przyrody na terenie gminy Ceków-Kolonia i w jej sąsiedztwie.



Źródło: Opracowanie własne



Częściowo wyżej wymieniony obszar chronionego krajobrazu pokrywa się z korytarzem ekologicznym „Wzniesienia Tureckie – Lasy Kaliskie (KPdC-15A).

Wśród punktowych form ochrony przyrody na terenie gminy Ceków-Kolonia występuje pojedynczy pomnik przyrody na zachód od wsi Nowe Prażuchy - Dąb szypułkowy - *Quercus robur* utworzony 17 grudnia 1980 r.

6.2 Strefy ochronne ujęć wód

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

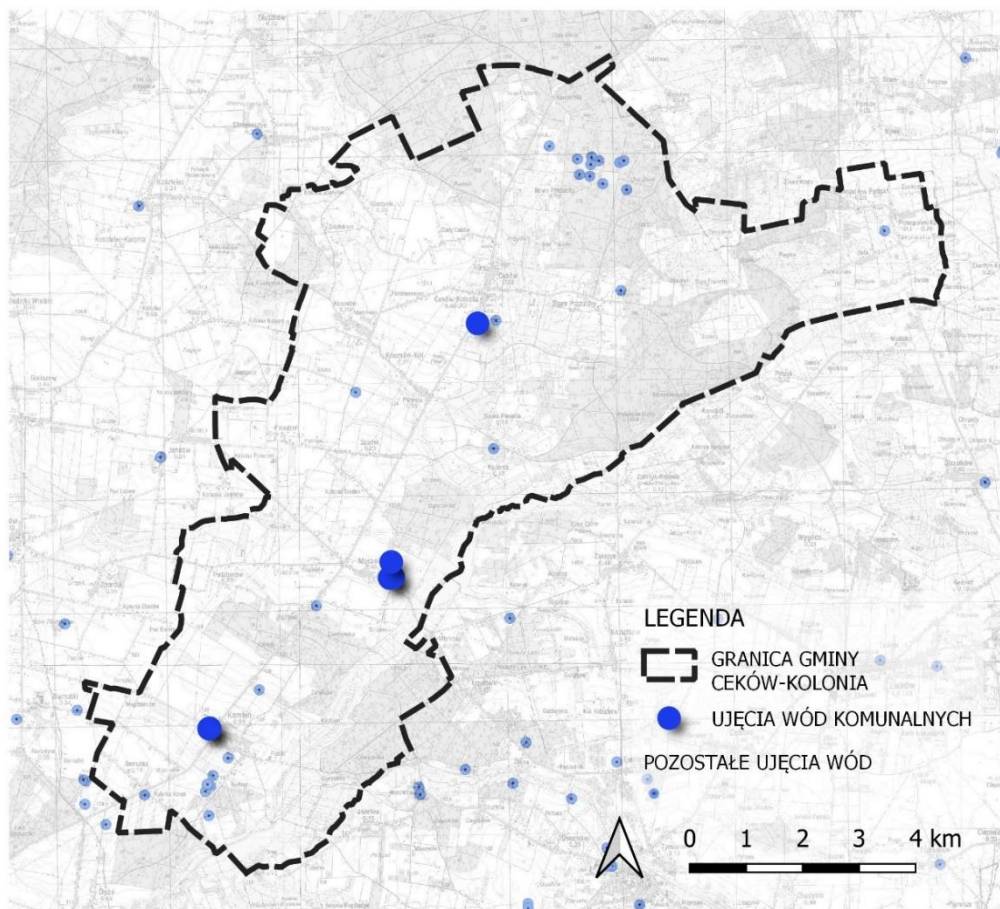
Gmina Ceków-Kolonia posiada następujące ujęcia wód komunalnych:

- a. 2 studnie w m. Ceków - Kolonia – głębokość 60 m i 140 m,
- b. 2 studnie w m. Morawin – głębokość 120 m,
- c. 3 studnie w m. Kamień – głębokość do 140 m,

Z wyżej wymienionych stacji wodociągowych dostarczana jest woda do ok. 95% mieszkańców. Studnie te nie posiadają wyznaczonych i wygradzonych stref ochrony sanitarnej pośredniej.

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

Rys. 3. Obszar występowania komunalnych ujęć wód.



Źródło: Opracowanie własne



6.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

Większość gruntów występujących w obszarze gminy Ceków - Kolonia są gruntami zmeliorowanymi. W myśl zapisów Prawa Wodnego urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie; drenowania; rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych; ziemne stawy rybne; groble na obszarach nawadnianych; systemy nawodnień grawitacyjnych oraz systemy nawodnień ciśnieniowych, o ile służą celom regulacji stosunków wodnych, zgodnie z zapisami wspomnianego wcześniej art. 195 Ustawy. Dodatkowo przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; a także zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk i pastwisk

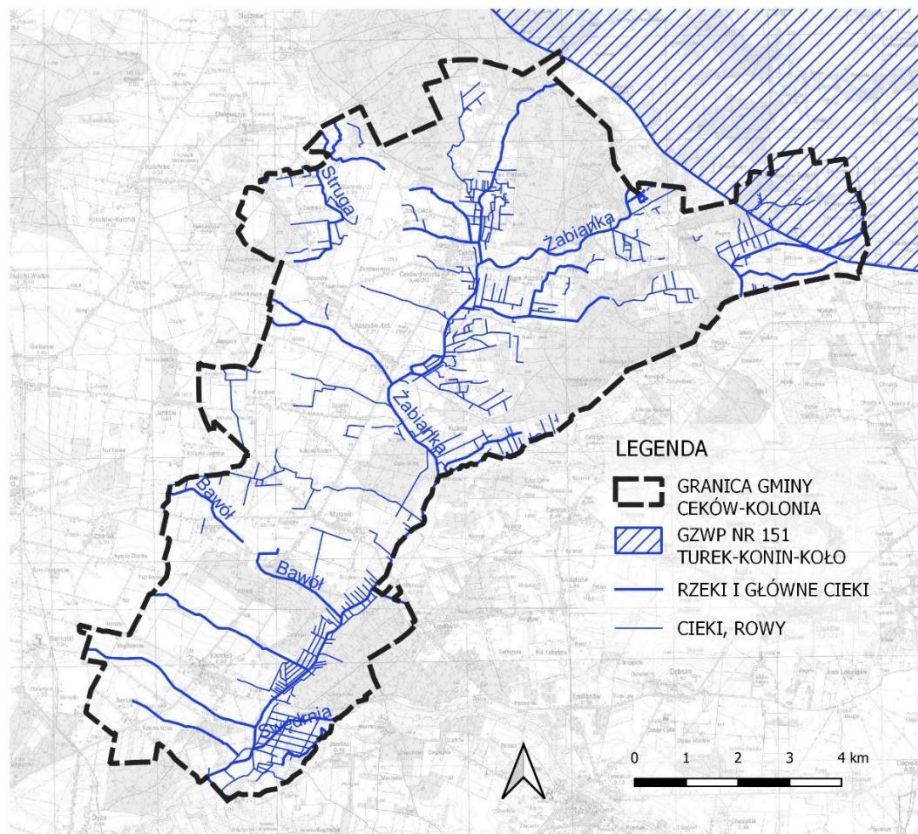
6.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego zamieszczonych w SOPO – Systemie Osłony Przeciwosuwiskowej na terenie gminy Ceków-Kolonia nie występują osuwiska ani nie wyznaczono terenów zagrożonych osuwiskami.

6.5 Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych

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

Rys. 4. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.



Źródło: Opracowanie własne

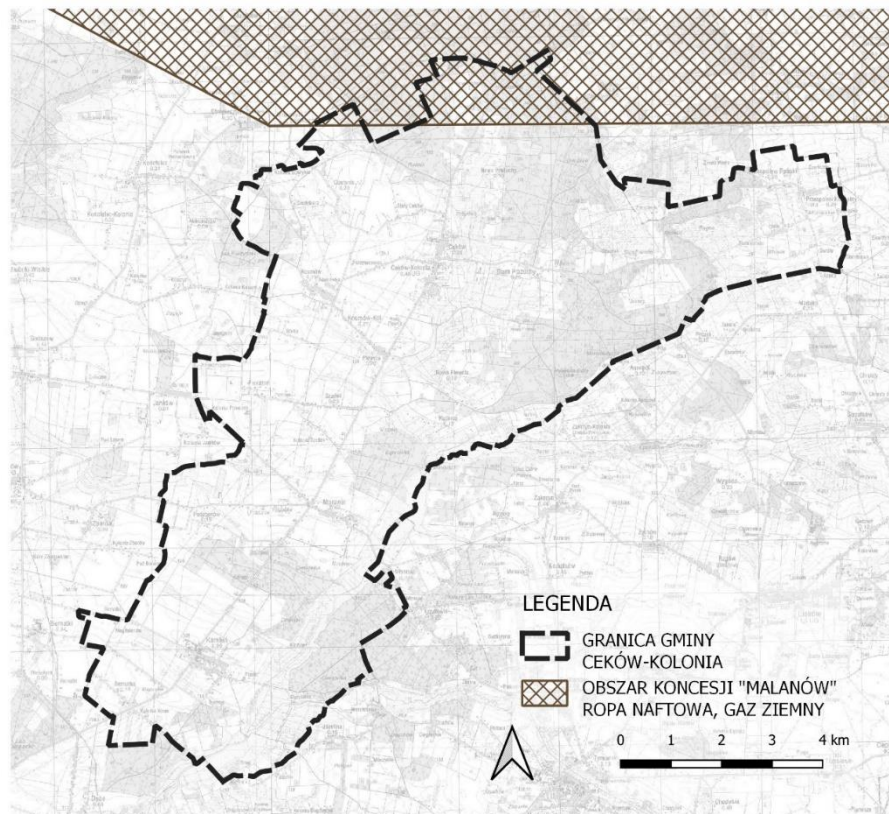


Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", stanowią obszary, na których obowiązują zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wody w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją. Na obszarach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

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

Na terenie gminy Ceków - Kolonia nie występują zewidencjonowane złoża kopalin, ani tereny lub obszary górnicze. Natomiast północny fragment obszaru gminy objęty jest koncesją nr 5/2017/Ł „Malanów” z dnia 14 czerwca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż „Malanów” przez przedsiębiorstwo Orlen S.A. Wyżej wymieniona koncesja ważna jest do 14.06.2027 r. Na przedmiotowym terenie nie wyklucza się prowadzenia prac poszukiwawczo – rozpoznawczych na gruntach rolnych oraz na gruntach leśnych związanych zm.in. z prowadzeniem prac geofizycznych i wierceń – wykonywaniem otworów wiertniczych, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację.

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



Źródło: Opracowanie własne – na podstawie danych MIDAS



6.7 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Ceków-Kolonia nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

6.8 Zabytki objęte formami ochrony o których mowa w przepisach odrębnych

Zgodnie z danymi uzyskanymi od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz na podstawie Gminnej Ewidencji Zabytków z 2020 r. Na terenie opracowania występuje:

- a. 7 obiektów lub obszarów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków:
- Stajnia Pocztowa, ob. budynek mieszkalny z 2 ćw. XIX w. – Ceków 54, nr rej. 455/A z 01.02.1969 r.,
 - Poczta z 2 ćw. XIX w. – Ceków 54, nr rej. 456/A z 01.02.1969 r.,
 - Dwór – w miejscowości Kamień, nr rej. 1506/A z 28.03.1974 r.,
 - Park dworski – w miejscowości Kamień, nr. rej. 963/Wlkp/A z 11.06.2015 r.,
 - Spichlerz, ob. magazyn części w zespole folwarcznym, nr rej. 474/A z 03.02.1969 r.,
 - Kościół Parafialny pw. Św. Katarzyny i Matki Boskiej Pocieszenia z 1910 -1925 r wraz z terenem przykościelnym. – Przespolew 12, nr rej. 615/A z 31.12.1990 r.,
 - drewniany Kościół Parafialny pw. Św. Wawrzyńca z 1691 r. – Kosmów, nr. rej. IV-73/98/54 z 12.06.1954 r.,
- b. 28 istniejących obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz 17 obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – w tym wpisanych do rejestru (Załącznik nr 2)

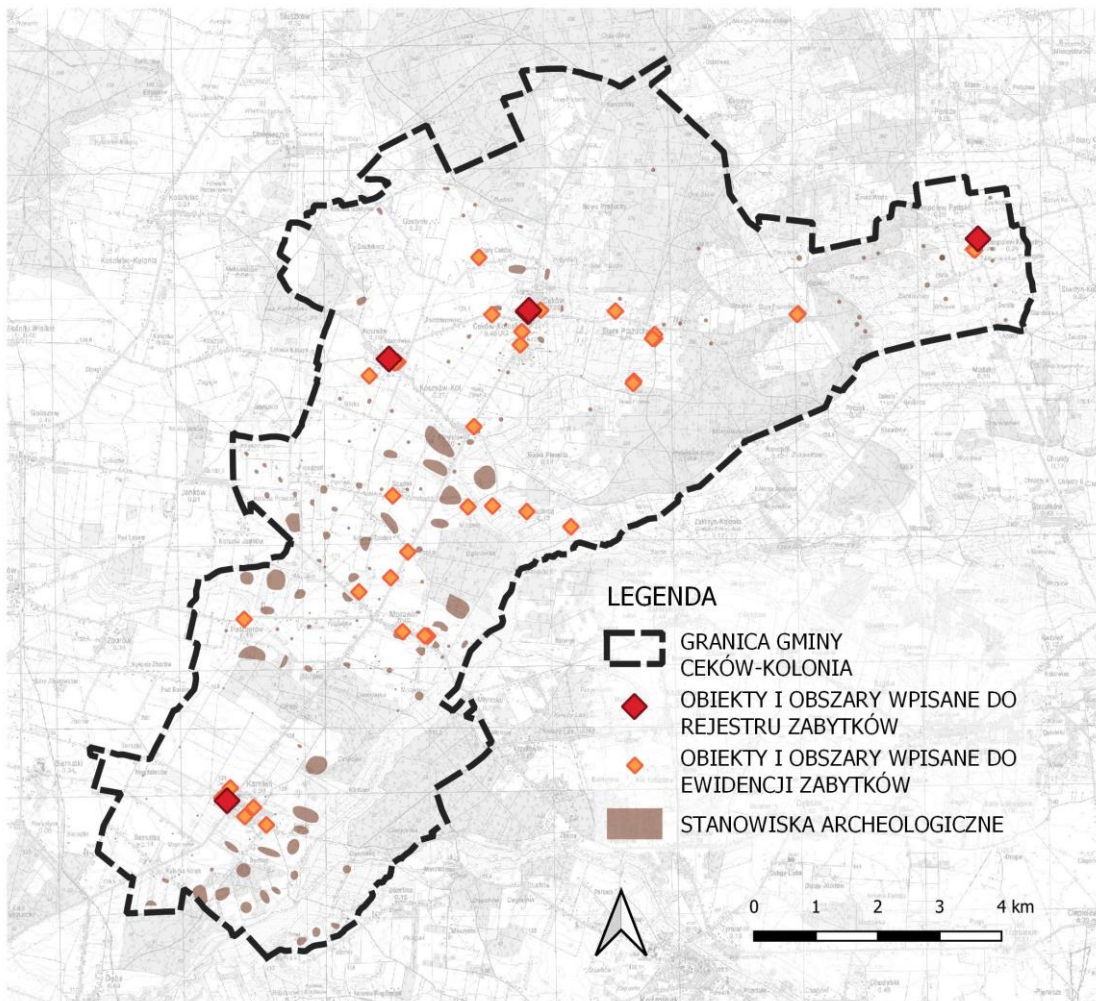
Dla wyżej wymienionych obiektów i obszarów obowiązują przepisy wynikające z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. ¹ Ustawa nakłada obowiązek ochrony dóbr kultury między innymi poprzez:

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,
 - zapobieganie zagrożeniem mogących spowodować uszczerbek dla wartości zabytków,
 - kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków,
 - uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.
- c. 185 stanowisk archeologicznych w tym dwa stanowiska wpisane do rejestru zabytków:
- w Cekowie (st. 5) , nr rej. 1480/A z 01.10 1973 r.,
 - w m. Kamień (st.1), nr rej. A476 z 25.04.1985 r.,

Dla wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych obowiązują przepisy art. 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, art. 22 ust. 2, art. 36, ust.1.pkt 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. ¹ Obszary stanowisk archeologicznych wyznaczone na poniższej rycinie oraz w załączniku graficznym do uzasadnienia mają charakter orientacyjny. z tego względu na etapie sporządzania planów miejscowych lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy należy je każdorazowo weryfikować.

¹ Dz. U. z 2024 poz. 1292 ze zm.

Rys. 6. Obszar występowania zabytków oraz stanowisk archeologicznych.



Źródło: Opracowanie własne

6.9 Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Ceków-Kolonia nie występują obszary pomników ząglady ani ich strefy ochronne.

6.10 Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

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

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



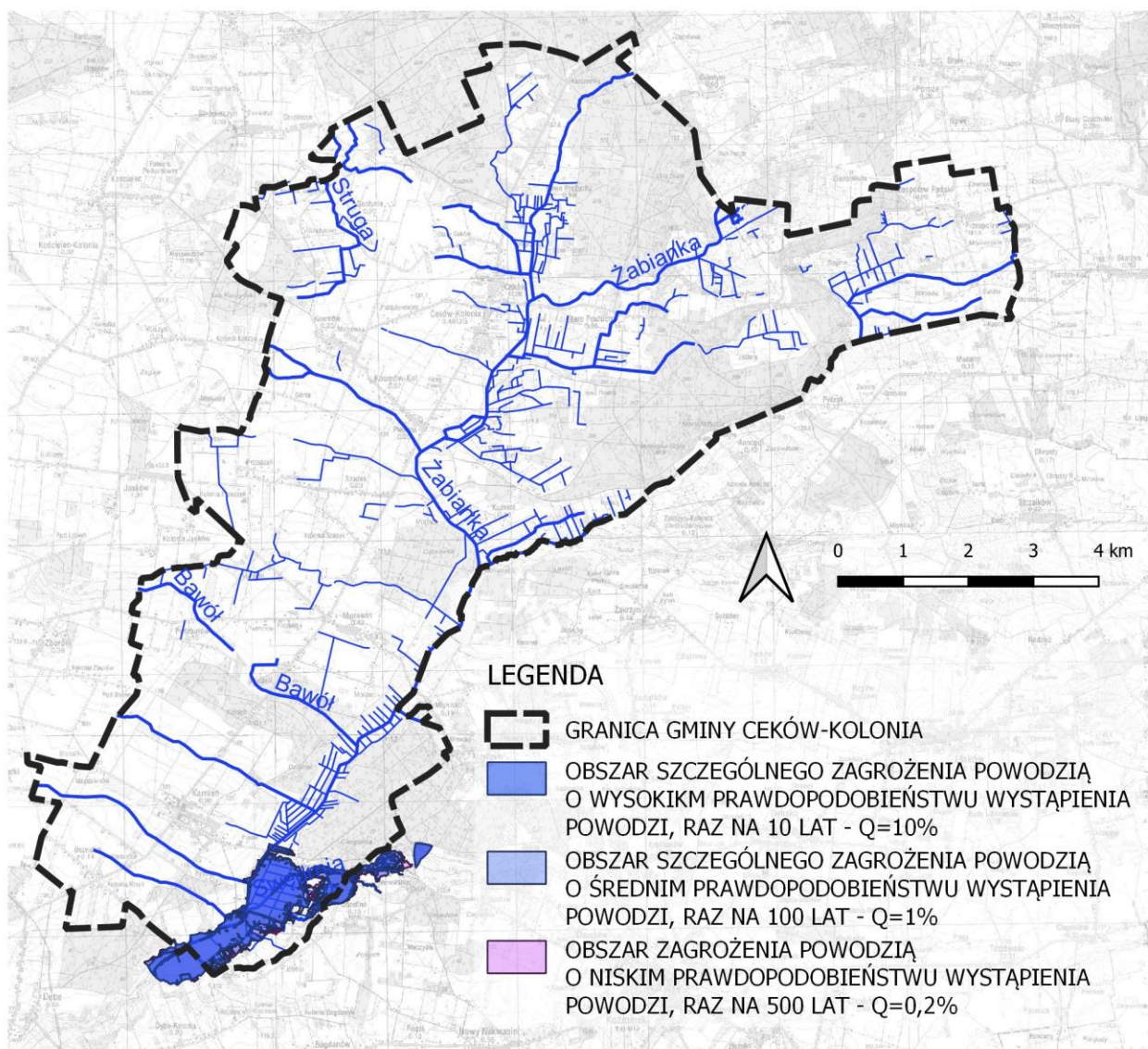
6.11 Obszary ograniczonego użytkowania

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Ceków - Kolonia zaliczono:

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

Wyżej wymienione obszary występują wyłącznie wokół rzeki Swędznia przebiegającej przy południowej granicy gminy i nie stanowią one terenów zabudowanych.

Rys. 7. Obszary zagrożenia powodziowego.



Źródło: Opracowanie własne



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

Czynne cmentarze komunalne w gminie Ceków-Kolonia znajdują się w miejscowości Kosmów cmentarz parafialny – katolicki i Przespolew Kościelny – cmentarz parafialny katolicki.

6.12 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Ceków-Kolonia nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

6.13 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Ceków-Kolonia na chwilę obecną nie ma wyznaczonych obszarów zdegradowanych i objętych rewitalizacją. Ostatni Program rewitalizacji dla gminy opracowany był na lata 2017-2023. W chwili obecnej jest opracowywany nowy dokument.

6.14 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu kaliskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy Ceków-Kolonia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

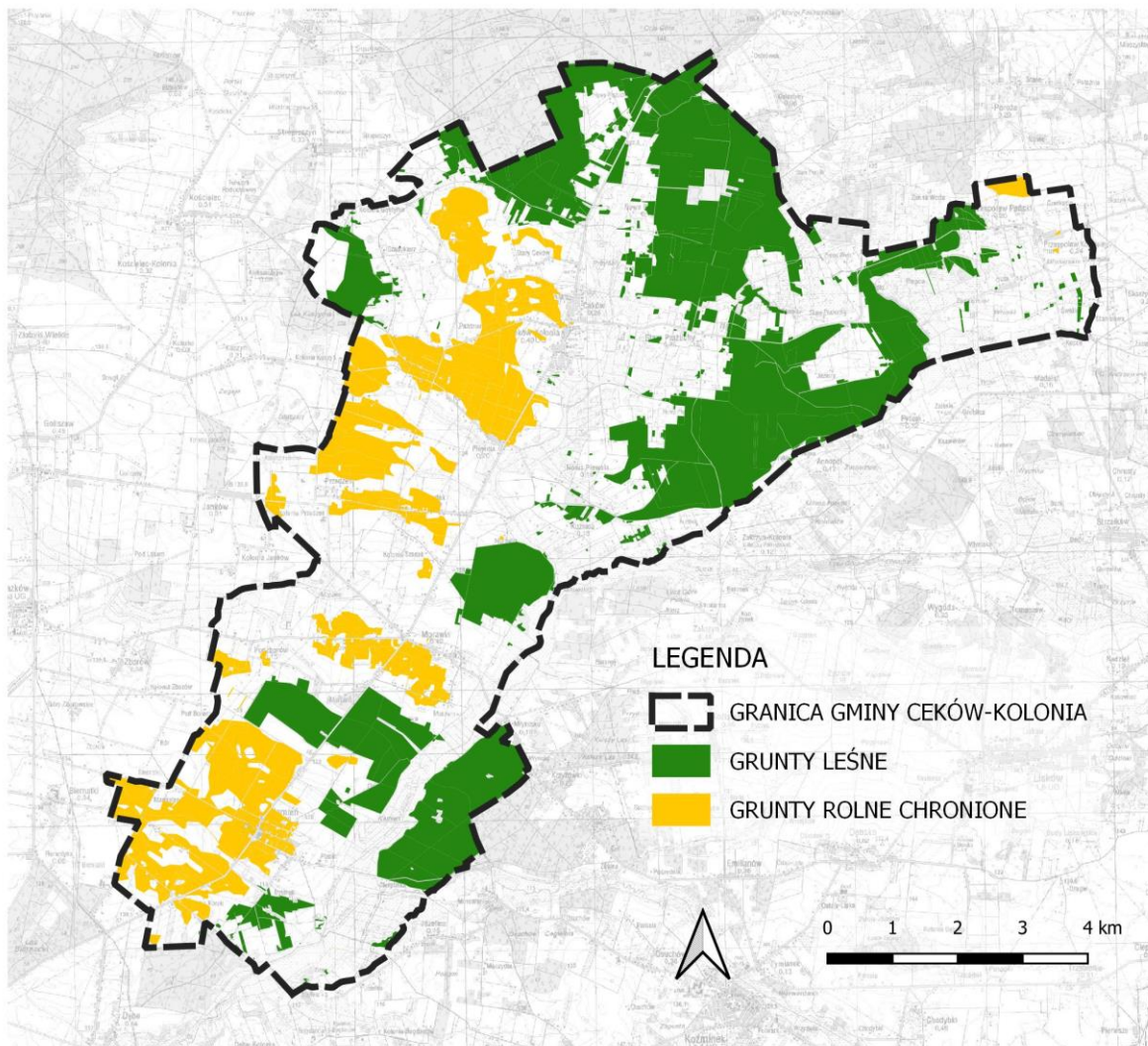
6.15 Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Powierzchnia gruntów rolnych chronionych stanowiących użytki rolne klasy II-III na terenie gminy Ceków-Kolonia wynosi około 1192,53 ha co zawiera 13,5 % powierzchni całej gminy i 21,3% wszystkich gruntów rolnych. Grunty rolne chronione to głównie grunty klasy III oraz w niewielkim procencie klasy II. Ich największe występowanie zdiagnozowano w zachodniej i centralnej części gminy.

Grunty leśne natomiast zewidencjonowane na terenie gminy stanowią około 2457 ha co daje w przybliżeniu 28% udziału w powierzchni całej gminy. Stanowią one w większości zwarte kompleksy leśne. Najwyższa lesistość występuje po wschodniej stronie gminy Ceków-Kolonia.



Rys. 8. Obszary występowania gruntów leśnych oraz gruntów rolnych chronionych.



Źródło: Opracowanie własne

6.16 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Ceków -Kolonia, ani w jej bezpośrednim sąsiedztwie nie występują zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

7.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Na terenie gminy Ceków-Kolonia funkcjonują następujące jednostki oświatowe:

Szkoły podstawowe publiczne:

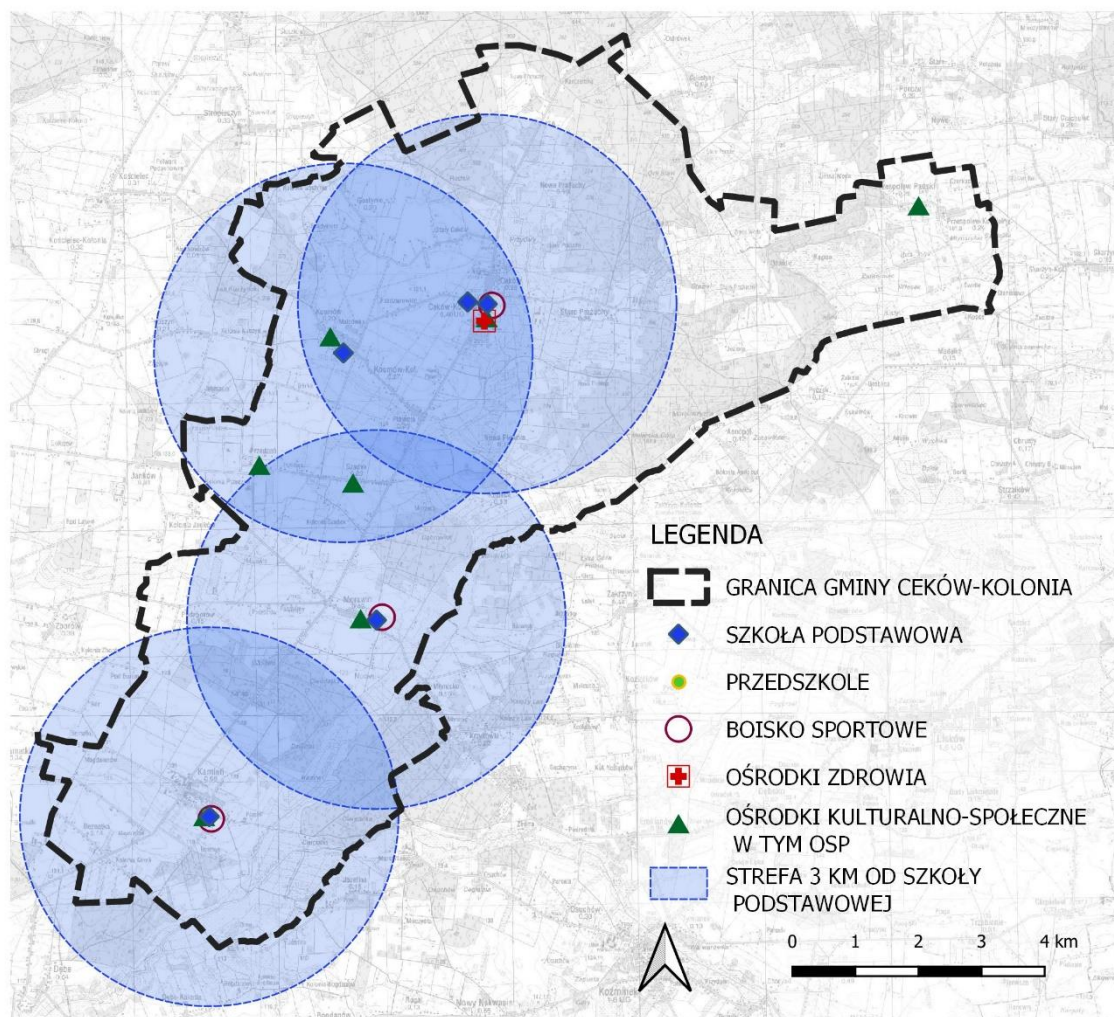
- a) Szkoła Podstawowa im. Adama Chodyńskiego w Cekowie Kolonii,
- b) Szkoła Podstawowa w Kosmowie;
- c) Szkoła Podstawowa w Morawinie z oddziałami przedszkolnymi,
- d) Szkoła Podstawowa w Kamieniu z oddziałami przedszkolnymi;



Przedszkola i żłobki:

- a) Przedszkole Publiczne w Cekowie-Kolonii;
- b) Klub dziecięcy nr 1 (żłobek) w Kamieniu i w Cekowie-Kolonii.

Rys. 9. Rozmieszczenie obiektów infrastruktury społecznej w gminie wraz ze strefą dostępności do szkół podstawowych.



Źródło: Opracowanie własne

Boiska sportowe zwykle towarzyszą budynkom szkolnym i świetlicom.

W zakresie ochrony zdrowia w gminie Ceków - Kolonia zlokalizowany Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Cekowie-Kolonii (Ceków-Kolonia 17) oraz niepubliczny zakład opieki dentystycznej. Specjalistyczna Opieka zdrowotna obsługiwana jest w Publicznych Zakładach Opieki Zdrowotnej zlokalizowanych w gminach i miastach ościennych.

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

1. Biblioteka Publiczna w Cekowie-Kolonii,
2. Filia Biblioteki Publicznej w Kamieniu,
3. Wiejski Dom Kultury w Kamieniu,
4. Remiza Ochotniczej Straży Pożarnej, pełniące funkcje również kulturalno-społeczne:



- a. OSP Ceków -Kolonia,
 - b. OSP w Kamieniu,
 - c. OSP w m. Morawim,
 - d. OSP w m. Kosmów,
 - e. OSP w m. Przespolew,
 - f. OSP w m. Przedzeń
5. Świetlice Wiejskie w miejscowościach: Nowa Plevnia, Stare Prażuchy, Kosmów i Szadek.

7.2. Infrastruktura transportowa

Gminną sieć drogową, których łączna długość wynosi ok 374 km stanowią drogi: wojewódzka, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. Powstały system komunikacji jest szkieletem dla rozwoju funkcjonalno-przestrzennego gminy, determinując z jednej strony jego rozwój jak i wprowadzając ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie. Najważniejszą drogę na terenie gminy pod względem kategorii stanowi droga wojewódzka nr 470, przebiegająca z północnego zachodu na południowy wschód wzdłuż całego obszaru gminy łącząc m. Kalisz z m. Turek i dalej do drogi krajowej nr 92 z Kościelcem. Dodatkowo ważnymi szlakami jest również 6 dróg powiatowych. Sieć dróg powiatowych oraz drogi wyższej kategorii wyznaczają główne kierunki i przepływy ruchu transportowego gminy. Sieć dróg lokalnych stanowią drogi gminne, których dokładny przebieg i rozmieszczenie zobrazowano poniżej oraz drogi wewnętrzne.

Na podstawowy system komunikacji gminy Ceków-Kolonia składają się:

1) droga wojewódzka:

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
470	Kościelec (DK92) – Galew – Turek – Cisew – Malanów – Feliksów – Ceków-Kolonia – Morawin – Kamień – Dębe – Skarszew – Kalisz (DK12)

2) drogi powiatowe :

Numer drogi	Nazwa drogi (odcinek drogi)
nr 4608P	Murowaniec – (droga leśna) – Cierpiatka – Kamień
nr 4604P	Ceków – Prażuchy Stare – (droga leśna) – Pyczek – Młyniska – Wygoda - Lisków
nr 4602P	Stare Prażuchy – Przespolew Pański – Przespolew Kościelny
nr 4595P	Morawin – Podzborów – Zborów – Żelazków – Tykadłów – Russów – Poklęków – Pamięcin – Szadek - Zagorzyn
nr 4594P	Tymianek – Emilianów – Pośrednik – Sokołówka – Krzyżówki – Młynisko – Morawin – Janków - Goliszew
nr 4487P	Przespolew Pański – nieciągłość po drodze nr 4602P – Przespolew Kościelny – Świdle – Madalin – Chrusty – Strzałków - Nadziej

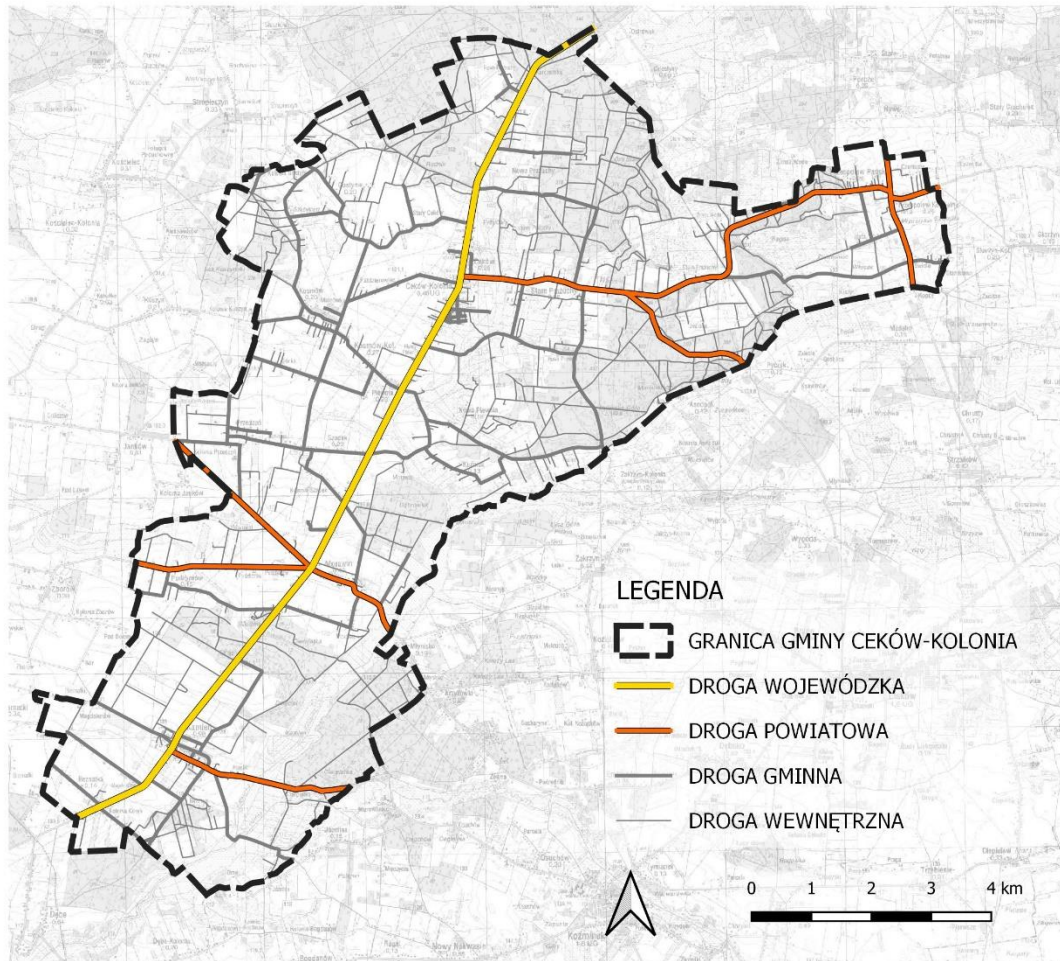
3) drogi gminne w większości uregulowany stan prawny, z odpowiednimi parametrami technicznymi.

Przy lokalizacji terenów związanych z zabudową należy mieć na względzie przepisy odrębne m.in. wynikające z: Art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. W sprawie dopuszczalnych poziomów hałasów w środowisku (Dz. U. z 2014 poz. 112) w zakresie zabudowy na cele mieszkaniowe, zdrowotne, uzdrowiskowe, rekreacyjno-wypoczynkowe i związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.



Przez gminę nie przebiega żadna linia kolejowa.

Rys. 10. Rozmieszczenie układu infrastruktury transportowej gminy.



Źródło: Opracowanie własne

7.3 Infrastruktura techniczna

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

1. Sieć elektroenergetyczna

- a. Sieć wysokiego napięcia 110kV – pas technologiczny napowietrznej linii WN 110kV – 22 m (11 m po każdej ze stron od osi linii), dla kablowej – pas 3,0 m (1,5m po każdej ze stron od osi linii);
- b. Sieć dystrybucyjna średniego napięcia – pas technologiczny napowietrznej linii SN 15 kV – 14,0 m (7,0 m po każdej ze stron od osi linii), dla kablowej linii SN 15 kV – pas 1,4 m (0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
- c. Sieć dystrybucyjna niskiego napięcia – pas technologiczny napowietrznej linii nn 0,4 kV – 7,0 m (3,5 m po każdej ze stron od osi linii), dla kablowej linii nn 0,4 kV – pas 1,4 m (0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
- d. Główny Punkt Zasilający GPZ znajduje się w miejscowości Ceków-Kolonia, z których wyprowadzone są linie magistralne SN-15 kV, stanowiące podstawę układu energetycznego średniego napięcia.



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

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

2. System kanalizacyjny

W sieć kanalizacji sanitarnej zaopatrzone są niektóre miejscowości gminy. System kanalizacyjny odprowadza nieczystości do oczyszczalni ścieków w m. Ceków-Kolonia (Ceków-Kolonia 161) oraz w m. Kamień (dz. nr 409/2). Planowana jest dalsza modernizacja w/w oczyszczalni oraz rozbudowa sieci kanalizacji, z której w chwili obecnej korzysta już 60,3% mieszkańców gminy. Jednocześnie coraz więcej jednostek osadniczych bez zbiorczego systemu kanalizacyjnego zaopatrzonych jest w przydomową oczyszczalnię ścieków, odchodząc tym samym od zbiorników bezodpływowych (szamb).

3. Gospodarka odpadami

Wywozem i zagospodarowaniem odpadów z gminy, w tym: odpadów segregowanych, odpadów niesegregowanych (zmieszanych), bioodpadów zajmują się koncesjonowani przewoźnicy. Na terenie gminy Ceków-Kolonia w miejscowości Nowe Prażuchy występuje Zakład Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”. Zakład zlokalizowany jest na otoczonym lasami obszarze o powierzchni około 22 hektarów. Inwestorem i właścicielem terenu jest Związek Komunalny Gmin „Czyste Miasto, Czysta Gmina”. Do zakładu trafiają odpady zmieszane, surowce wtórne z selektywnej zbiórki w tym odpady organiczne, odpady remontowe i odpady wielkogabarytowe.

Punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych „PSZOK” prowadzony przez Gminę Ceków-Kolonia znajduje się przy oczyszczalni ścieków pod adresem – Ceków-Kolonia 161.

4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Przez gminę Ceków – Kolonia przebiegają następujące gazociągi wysokiego ciśnienia:

- gazociąg DN 700 relacji Gustoszyn – Odolanów, roku budowy 2014 , o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 1,6 MPa – strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (tj. 6,0 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 500 relacji Odolanów – Adamów, roku budowy 1977, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 32,5 m (tj. 16,25 m na stronę gazociągu od jego osi),
- gazociąg DN 400 relacji Garki – Odolanów – Adamów, rok budowy 1971, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 76,0 m (tj. 38,0 m na stronę gazociągu od jego osi),



- gazociąg DN 80 odgałęzienie Lisków, rok budowy 1992, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa – strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 50,0 m (tj. 25,0 m na stronę gazociągu od jego osi).

Zgodnie z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640) oraz norma PN-91/M-34501 ustala się strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci. Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z w/w Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległości nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej. Natomiast obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.

Dodatkowo na terenie gminy zlokalizowane są następujące naziemne infrastruktury ww. sieci gazowej:

- zespół zaporowo-upustowy ZZUA 715 Morawin, zlokalizowany na dz. nr ewid. 138/1, obręb Podzborów,
- stacja gazowa Morawin, zlokalizowana na dz. nr ewid. 138/4 obręb Podzborów.

Wokół terenu stacji gazowej strefy kontrolowanej nie wyznacza się, jednakże z uwagi na występujące procesy technologiczne istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji, co zostało uwzględnione przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę na stały pobyt ludzi.

Do planowanych zadań inwestycyjnych Plan Rozwoju GAZ-SYSTEM S.A. na lata 2024-2033, uzgodniony przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki zakłada:

- przebudowę odcinków gazociągu Odolanów – Adamów DN 500,
- przebudowę odcinka gazociągu Odolanów – Adamów DN 400,
- przyłączenie Morawin (zrealizowane).

Ponadto przez teren gminy rozpoczęto budowę gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 8,4 MPa DN 300 relacji Kalisz – Sieradz – Piotrków Trybunalski wraz ze światłowodem i infrastrukturą towarzyszącą. Szacowana długość gazociągu na terenie gminy Ceków –Kolonia wyniesie 4,15 km. Przedmiotowa inwestycja ma swój początek w miejscowości Podzborów na działce nr 138/4. , gdzie zlokalizowany będzie punkt włączenia do systemu przesyłowego OGP Gaz-System S.A.

Zgodnie z informacjami uzyskanymi od Polskiej Spółki Gazownictwa planowana jest również budowa gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Kalisz – Sieradz – Meszcze, za którego budowę odpowiada Polska Spółka Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi.

W gaz dystrybucyjny zaopatrzona jest miejscowość Kamień i Beznatka wraz z sąsiednimi jednostkami osadniczymi.

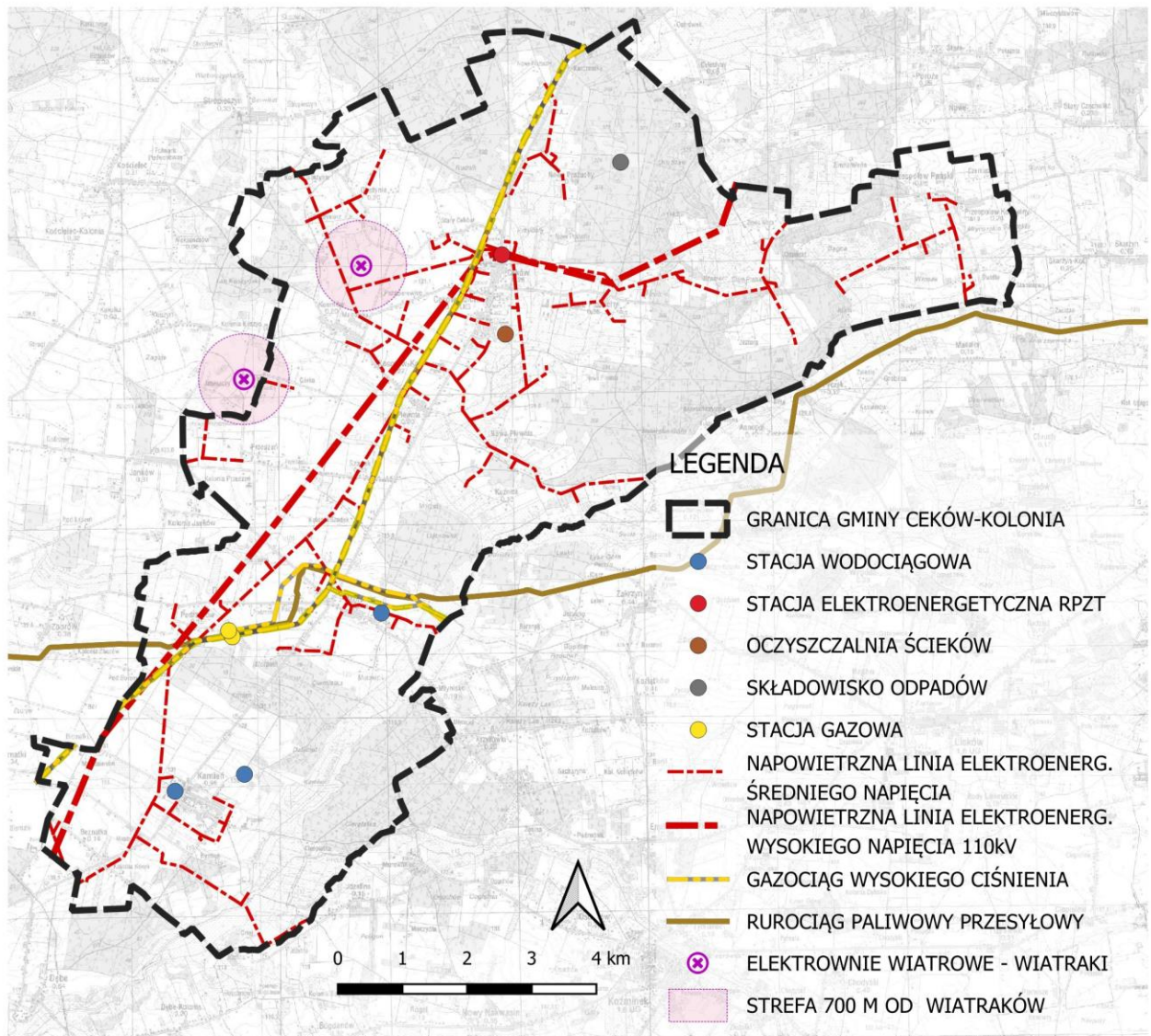
5. Rurociąg paliwowy

Przez teren opracowania równoleżnikowo przebiega rurociąg przesyłowy dalekosiężny relacji Płock – Ostrów Wielkopolski, o średnicy DN400, służący do transportu produktów naftowych. Zgodnie z



§139 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie szerokość strefy bezpieczeństwa dla w/w rurociągu wynosi 16 m (tj. 8m na każdą ze stron od rurociągu). Wewnątrz strefy bezpieczeństwa niedopuszczalne jest wznoszenie budowli, urządzenie stałych składów i magazynów oraz zalesianie.

Rys. 11. Rozmieszczenie sieci infrastruktury technicznej.



Źródło: Opracowanie własne

Dodatkowo na terenie gminy funkcjonuje elektrownia wiatrowa w postaci jednego wiatraka o wysokości do 100 m zlokalizowanego na dz. nr 46 w obr. Kosmów. Natomiast przy granicy z gminą – dz. nr 130 obręb Kuszyn, gmina Mycielin znajduje się kolejny wiatrak o podobnej wysokości, którego strefa 700 m od zabudowań mieszkalnych obejmuje również teren gminy Ceków – Kolonia.



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

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

Największa część gminy Ceków-Kolonia położona jest w krajobrazie podtypu 6B - wiejskim z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk. Miejscowość Ceków-Kolonia zewidencjonowano do krajobrazu podtypu 8C – podmiejskiego i osadniczego o zwartej wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim natomiast miejscowość Kamień do krajobrazu podtypu 6G – wiejskiego z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim. Dodatkowo na terenie gminy występują krajobrazy leśne z przewagą siedlisk borowych lub lasowych (3Ai 3B) oraz krajobraz podtypu 2B – bagienno łąkowy, głównie bezleśny z dominacją szuwarów i turzycowisk.

9. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRFICZNE

Na potrzeby przedmiotowego planu ogólnego zostało sporządzone opracowanie ekofizjograficzne, które określiło sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej wraz z odpowiednimi warunkami życia na terenie gminy. Opracowanie ekofizjograficzne zawiera szereg analiz uwarunkowań środowiskowych, które dotyczą zarówno przyrody nieożywionej jak i ożywionej. Uwarunkowania te zostały uwzględnione w trakcie sporządzania planu ogólnego między innymi poprzez odpowiednie wyznaczanie stref planistycznych, w tym związanych z ingerencją w niezagospodarowaną część gminy.

10. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie ze wzorem²:

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

- ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M_{20} - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnioną przez statystykę publiczną powiększona o 5%
- PUM_0 - łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi
- P_{20} - prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

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

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną w zakresie prognozowanej liczby mieszkańców gminy Ceków-Kolonia (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060) udostępniona przez

² Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów

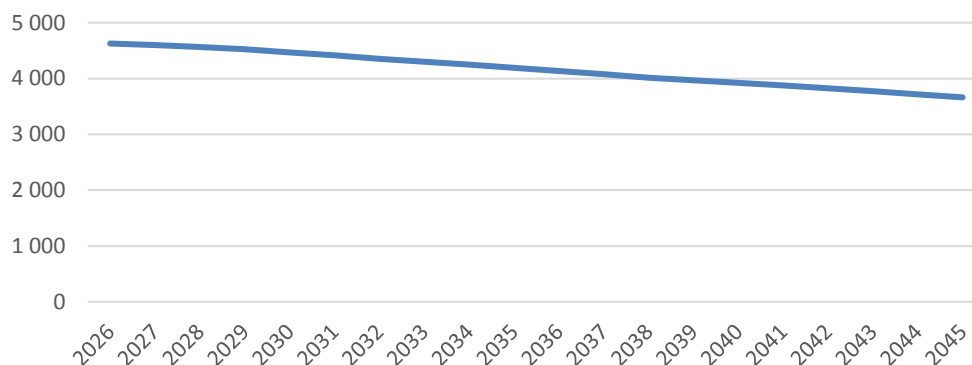


Główny Urząd Statystyczny (aktualizacja z 18.07.2024 r.) przyjęło dane wynikające z prognozy demograficznej zamieszczonej poniżej dla gminy Ceków-Kolonia, a następnie powiększono ją o 5%.

Tab. 1 Prognozowana liczba ludności w gminie Ceków-Kolonia obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r-2045 r.).

rok	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
liczba ludności	4 627	4 598	4 566	4 524	4 468	4 415	4 351	4 299	4 247	4 195
rok	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
liczba ludności	4 134	4 079	4 017	3 971	3 922	3 877	3 823	3 772	3717	3663

Źródło: GUS dane wg stanu z 18.07.2024 r



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

Uwzględniając powyższą prognozę demograficzną dla gminy Ceków-Kolonia prognozowana liczba mieszkańców w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:

$$M_{20} = 3663 \times 1,05 = 3846 \text{ os}$$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – PUM₀ zgodnie z danymi z GUS (na rok 2024) wynosi 145 082 m²

$$PUM_0 = 145\,082 \text{ m}^2$$

- Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – P₂₀

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona według następującego wzoru³:

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

Gdzie:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS (na rok 2024) wynosi 30,8 m²/os. – najnowsze dane

P₋₁₀ - powierzchni użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z GUS, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 26,1 m²/os (na rok 2014)

Tym samym:

$$P_{20} = 3 \times 30,8 - 2 \times 26,1 = 92,4 - 52,2 = 40,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

³ Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758 z późn. zm. z 2024 r. Poz.1775) w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów



Uwzględniając powyższe dane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$\text{ZAP} = 3\,846 \text{ os} - 145\,082 \text{ m}^2 / 40,2 \text{ m}^2/\text{os} = 3\,846 \text{ os} - 3\,609 \text{ os} = 237 \text{ os} \leq 500 \text{ os} \rightarrow 500 \text{ osób}$$

Przy czym, zgodnie z §3 ust. 9 pkt 2 Rozporządzenia³ w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę obliczone zgodnie z wytycznymi rozporządzenia wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przejście, że wynosi 500 os. Tym samym dla gminy Ceków-Kolonia przyjmuje się, że wynosi 500 os.

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

Na terenie gminy Ceków-Kolonia uchwalone jest 10 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

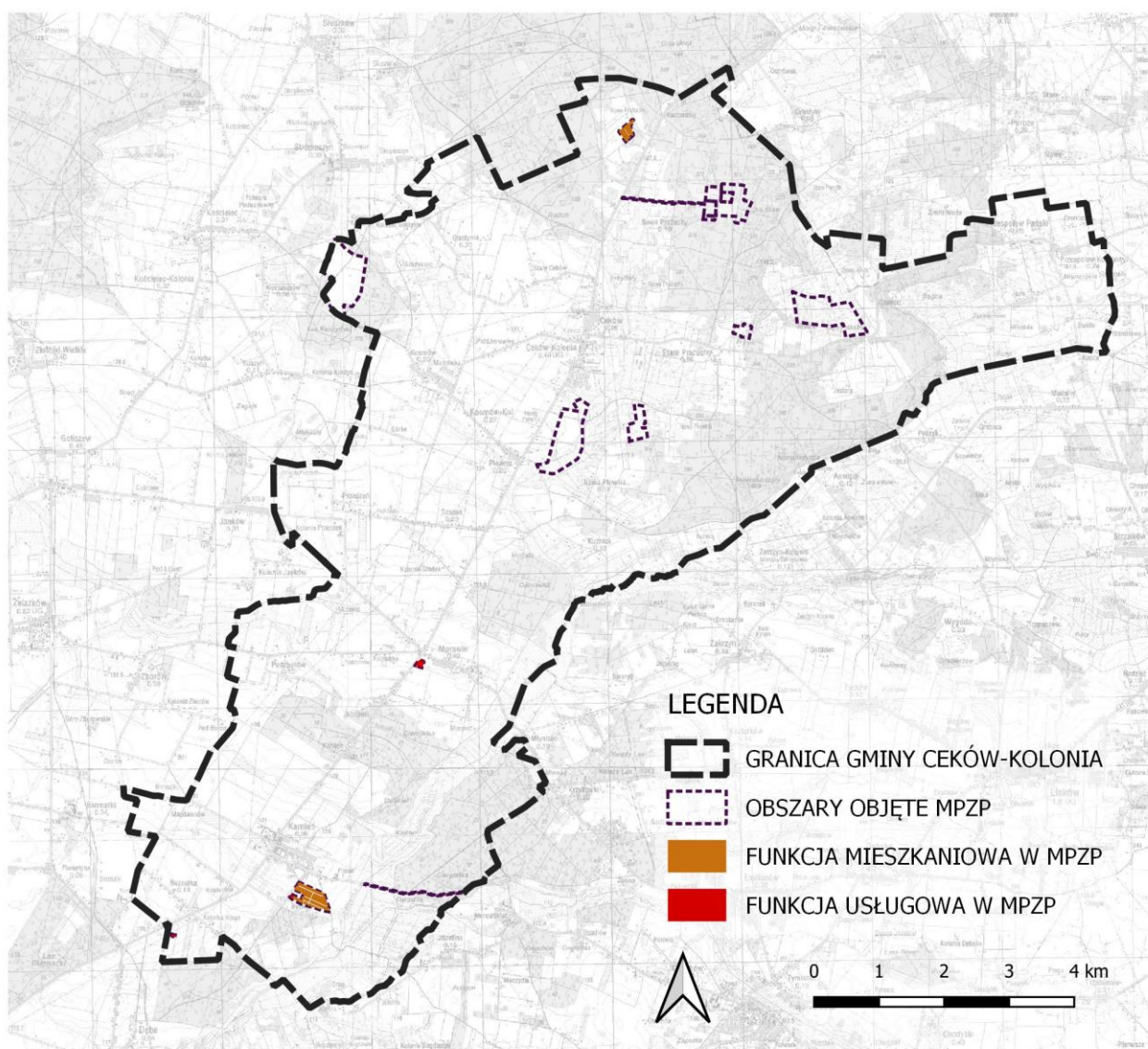
- 1) Uchwała NR V/35/99 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 2 lutego 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia we wsi Prażuchy Nowe:
 - *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *NU/98 teren zakładu unieszkodliwiania odpadów komunalnych;*
- 2) Uchwała Nr XII/88/99 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 25 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia we wsi Beznatka:
 - *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *UC/99 – teren usług komercyjnych;*
- 3) Uchwała Nr XVIII/110/2000 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 kwietnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia we wsi Prażuchy Nowe:
 - *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *KD/99 – teren drogi dojazdowej;*
- 4) Uchwała Nr VII/44/2003 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 31 marca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia we wsi Prażuchy Nowe; (dz. nr 11/3, 11/4, 11/5):
 - *MN/02 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
 - *KD/02 – teren drogi lokalnej;*
- 5) Uchwała Nr XXXII/189/2006 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 3 marca 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie przebiegu drogi powiatowej w obrębie Kamień, gmina Ceków-Kolonia:
 - *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *KDI – droga publiczna, lokalna;*



- 6) Uchwała Nr XX/83/2012 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 23 maja 2012 r. w sprawie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu położonego we wsi Prażuchy Nowe:
- *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *O.1 i O.2 – teren infrastruktury technicznej – teren gospodarowania odpadami;*
- 7) Uchwała Nr XI /62 / 2019 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 26 czerwca 2019 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenów w obrębach: Prażuchy Stare, Plewnia Nowa, Gostynie Szadykierz:
- *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *ochrona gruntów rolnych: tereny rolnicze, lasy, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe;*
- 8) Uchwała Nr XL/234/2021 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 20 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków-Kolonia dla terenu działek nr ewid. 155/1 i 5371/3 w obrębie ewidencyjnym Prażuchy Nowe:
- *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *O – teren infrastruktury technicznej w zakresie gospodarowania odpadami;*
- 9) Uchwała Nr LXIV/378/2023 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków – Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Kamień:
- *MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
 - *US- teren usług sportu i rekreacji, ZK – teren zieleni krajobrazowej oraz drogi wewnętrzne i publiczne;*
- 10) Uchwała Nr LXIV/377/2023 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 24 maja 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ceków – Kolonia dla wybranych terenów w obrębie ewidencyjnym Morawin (dz. nr 316/3, 316/4, 316/5):
- *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *U – teren zabudowy usługowej;*
- 11) Uchwała Nr XXXVI/185/2026 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 8 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Prażuchy Nowe
- *nie wyznacza się terenów pod funkcję mieszkaniową,*
 - *IO – teren gospodarowania odpadami;*



Rys. 12. Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej.



Źródło: Opracowanie własne

Obszary objęte miejscowym planem pokrywa 203,4 ha gminy tj. niecałe 2,3% jej łącznej powierzchni.

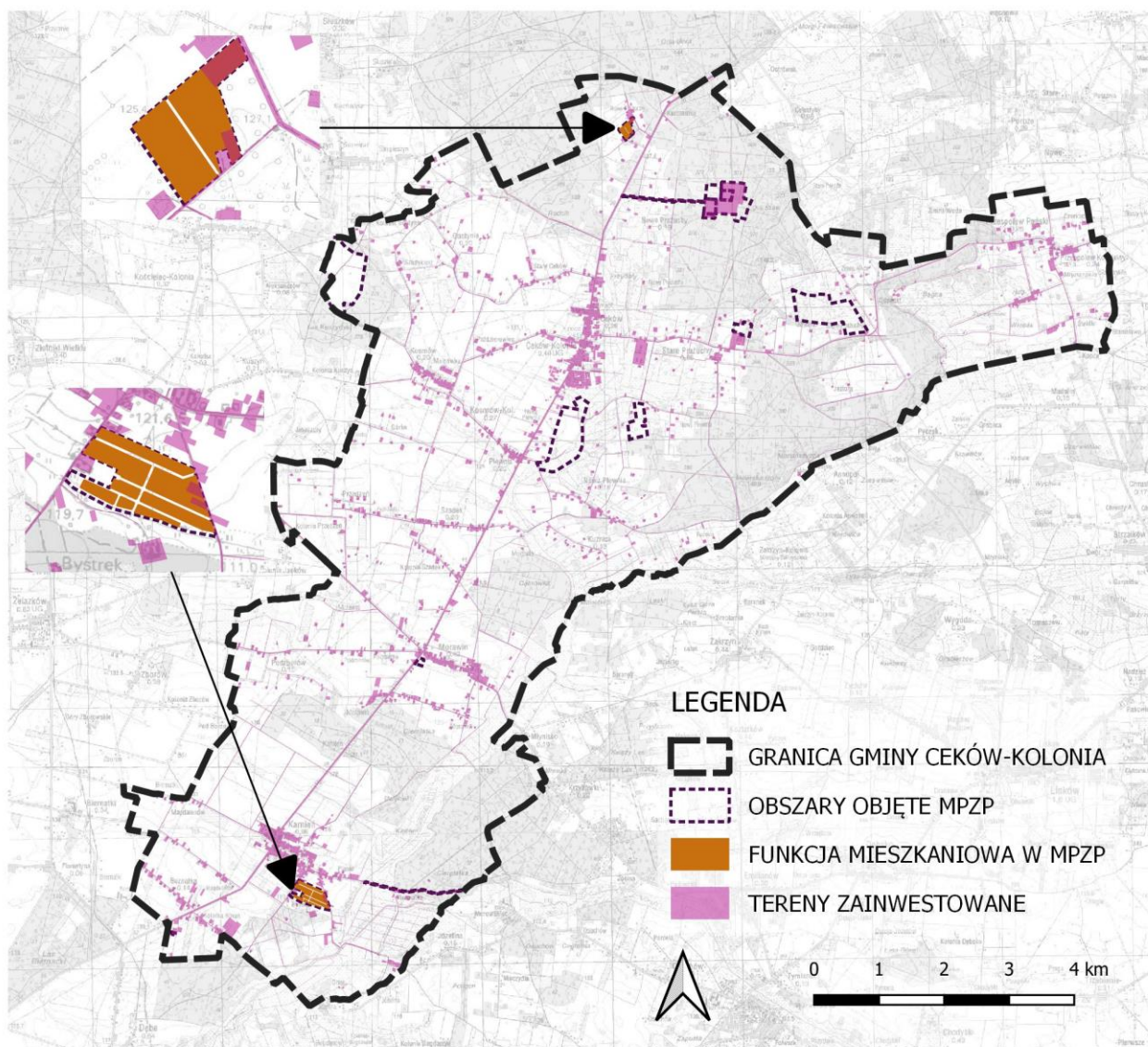
Zgodnie z przeprowadzoną analizą w/w miejscowych planów dopuszczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej wyłącznie na dwóch z nich - na terenach oznaczonych symbolami:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

Z dalszej analizy wynika, że w obowiązujących planach miejscowych powierzchnia obszarów, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej wynosi łącznie 14,67 ha. z czego łącznie plany miejscowe, na obszarach których dopuszczono zabudowę mieszkaniową, jeszcze niezagospodarowane posiadają powierzchnię 13,78 ha.



Rys. 13. Obszary objęte miejscowymi planami oraz strefy o wyznaczonej w nich funkcji mieszkaniowej na tle istniejącej zabudowy i dróg – zgodnie z inwentaryzacją na podstawie ewidencji gruntów i użytków.



Źródło: Opracowanie własne



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

Zgodnie z ww. rozporządzeniem, do obliczenia chłonności uwzględnia się *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.* Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że *wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,* w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane pochodzące z mapy ewidencji gruntów i budynków. Jako wyznacznik dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto obszar obrębu Morawin. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego terenu, powierzchnię działek, na których są położone, oraz średnią ilość kondygnacji budynków.

Średnia intensywność istniejącej zabudowy w wybranym fragmencie istniejącego zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej wynosi **0,12** (średnia liczba kondygnacji – 1,32, średni procent zabudowy – 9,4%).

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

- o dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie **0,12** szacunkową ilość kondygnacji: **1,4**

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych, co wyrażone zostało w poniższej tabeli.

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

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	wskaźnik wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową	Spz	K	W _{PU}	S _{CH} *
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]
MN	13,78	0,9	124 020	0,12	70%	10418
RAZEM						10418
P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						259

Źródło: opracowanie własne



*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

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

Mając na uwadze, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyraża się w liczbie mieszkańców, po otrzymaniu wyniku szacunkowej chłonności terenu wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, wartość tę podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość $P_{20} = 40,2 \text{ m}^2$) i otrzymano szacunkową chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wynoszącą **259 osób**.

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

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

Zgodnie z przedstawionymi powyżej obliczeniami i dopuszczeniem wynikającym z Rozporządzenia⁵, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Ceków-Kolonia w perspektywie 20 lat wynosi **ZAP = 500 os.** Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy⁴, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.* Zatem suma chłonności terenów niezabudowanych winna znaleźć się w przedziale:

$$\mathbf{ZAP_{min} = 350 \text{ osób}} \quad \text{a} \quad \mathbf{ZAP_{max} = 650 \text{ osób}}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w *przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.* z uwagi na fakt, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 w miejscach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pod tożsame funkcje.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi **259 osób**. Po uwzględnieniu różnicy wynikającej z istniejących luk w zabudowie w obowiązujących planach pod zabudowę mieszkaniową, rezerwa, jaka pozostaje do wykorzystania to:

$$\mathbf{ZAP_{min-MPZP} = 91 \text{ osób}} \quad \text{a} \quad \mathbf{ZAP_{max-MPZP} = 391 \text{ osób}}$$

Zgodnie z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia⁵ wyłącznie w trzech strefach możliwa jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej, tj.:

⁴ Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. z 2026 r. poz. 538)

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



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

Plan ogólny wyznacza w/w strefy wyłącznie:

- dla terenów, dla których przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących miejscowych planach,
- na obszarze zgodnym z obowiązującym zainwestowaniem, tj. na terenach, na których występuje zabudowa mieszkaniowa,
- na obszarach uzupełnienia zabudowy,
- na terenach uzupełnienia luk zabudowy, na przeciwległych stronach dróg z istniejącą zabudową, na przedłużeniu istniejących jednostek osadniczych, pomiędzy istniejącymi budynkami mieszkalnymi.

Po wykonaniu planu ogólnego oszacowano jak niżej:

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

symbol strefy	łącznie powierzchnia strefy [ha]	powierzchnia strefy wolna od zainwestowania i zabudowy oraz nie objęta mpzp ⁶ [ha]
SW	2,38	0
SJ	166,40	40,09
SZ	213,40	26,43
RAZEM	382,18	66,52

Źródło: Opracowanie własne

Zgodnie z powyższą tabelą plan ogólny zakłada:

- 40,09 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie objętych obowiązującym mpzp,
- 26,43 ha niezainwestowanych terenów strefy wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej nie objętych obowiązującym mpzp.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 40% terenów zostanie wykorzystane stricte pod zabudowę mieszkaniową (wzięto pod uwagę możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej, usługowej jak również brak realnej chęci zmiany przeznaczenia przez właścicieli części wyznaczonych terenów w perspektywie 20 letniej), a w strefie wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej wskaźnik ten wyniesie 10% (uwzględniono specyfikę strefy, w której znaczną część zabudowań stanowią budynki gospodarcze i inwentarskie).

Dodatkowo przyjęto, że na w/w terenach:

- a) Udział powierzchni zabudowy budynkami mieszkalnymi wyniesie średnio 10% dla zabudowy mieszkaniowej i dla zagrodowej,

⁶ Wykluczono obszary stref, dla których powierzchnia wolna od zainwestowania jest mniejsza niż 150 m², określając tą powierzchnię za minimalną w celu lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej



- b) Wskaźnik intensywności zabudowy budynków mieszkalnych zakładając liczbę kondygnacji zgodną z istniejącymi zabudowaniami na poziomie 1,2 wyniesie 0,12,
- c) Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy kształtuje się na poziomie 70%.

Tab. 4 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym wraz z porównaniem.

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących [ha] mpzp	udział funkcji mieszkaniowej	S_{PZ}	K	W_{PU}	S_{CH}^*
			powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m ²]	szacunkowa intensywność zabudowy	udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m ²]*
SJ	40,09	0,4	160 360	0,12	70%	13 470
SZ	26,43	0,1	26 430	0,12	70%	2 220
RAZEM						15 690
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie						40,2
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców						390
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców						259
ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH w TYM LUK w ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE PLANU OGÓLNEGO (wyrażona w liczbie mieszkańców)						649

Źródło: Opracowanie własne

*Sposób obliczenia szacunkowej chłonności terenu:

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

Zgodnie z powyższymi obliczeniami łączna szacunkowa chłonność terenów pod zabudowę mieszkaniową wyznaczonych stref planistycznych w planie ogólnym równa 649 osób znajduje się w przedziale pomiędzy dopuszczonym ZAP_{min} i ZAP_{max} .



USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY

14. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest obligatoryjnie sporządzanym dokumentem planistycznym o zasięgu całej gminy, który ma zastąpić dotychczasowe studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do swojego poprzednika plan ogólny będzie aktem prawa miejscowego. Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym (w obszarze uzupełniania zabudowy). Dzięki temu rozwiązaniu gminy będą posiadały większy wpływ na rozwój miejscowy zabudowy i jej charakter. Rozwiązanie to ma na celu ograniczyć niekontrolowane rozlewanie się zabudowy. Ustawodawca przewidział na uchwalenie planów ogólnych termin do 30 czerwca 2026 r. (po zmianie ustawy). Po tej dacie studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy tracą moc. Natomiast brak planów ogólnych uniemożliwi prowadzenie jakichkolwiek prac o charakterze planistycznym na obszarze danej jednostki administracyjnej. Podobnie bowiem, jak w przypadku decyzji WZ, która nie będzie mogła być wydana bez wcześniejszego określenia obszarów uzupełnienia zabudowy, niemożliwe także będzie uchwalanie planów miejscowych. Zatem zasadniczym celem sporządzenia planu ogólnego gminy Ceków-Kolonia (wywołanego uchwałą Nr X/56/2024 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 20 sierpnia 2024 r.) jest ustalenie funkcji dla poszczególnych terenów dopuszczalnych do wyznaczenia w dokumentach niższego szczebla, jak i ramowe ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, z którymi dokument ten będzie musiał zachować zgodność.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 dalej pzp) w planie ogólnym gminy Ceków-Kolonia określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne odpowiednie do specyfiki miejsca. Zamknięty katalog stref planistycznych określony został w art. 13c pzp. Dla poszczególnych stref, co wynika z art. 13e, określono ich profil funkcjonalny oraz:

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

Wiodące znaczenie przy podziale gminy Ceków-Kolonia na w/w strefy miały istniejące uwarunkowania gminy, w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz kierunki rozwoju określone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ceków-Kolonia (uchwalony Uchwałą nr LVII/287/2018 Rady Gminy Ceków-Kolonia z dnia 28 marca 2018 r.) i miejscowe plany obowiązujące na niewielkim obszarze gminy. Plan ogólny ponadto uwzględnia założenia Strategii Rozwoju Województwa Wielkopolskiego (uchwała nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.).



15. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO – STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym dla gminy Ceków-Kolonia ustalono następujące strefy planistyczne:

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

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

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

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

Przy wyznaczaniu stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową uwzględniono wytyczne i ograniczenia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o których mowa wyżej. Z uwagi na wiodącą funkcję rolniczą większość terenów objętych jest strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową z wyjątkiem miejscowości Ceków-Kolonia i Kamień oraz terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, gdzie ustanowiono wiodącą strefę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan ogólny wyznacza tereny mieszkaniowe na obszarach objętymi miejscowymi planami, na których ta funkcja jest dopuszczona, na obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach istniejącej zabudowy (w tym pojedynczych zagród - z uwagi na zachowanie miejscowego polimorficznego charakteru zabudowy w regionie) z uwzględnieniem jej dalszego rozwoju, w istniejących ciągach komunikacyjnych miejscowości (zachowanie ulicówek) – jako luki uzupełnienia zabudowy. Strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną plan ogólny wprowadza wyłącznie w istniejących zabudowaniach, nie przewidując tym samym wprowadzania nowych terenów o tej funkcji.

Przy wyznaczaniu nowych stref gospodarczych uwzględniono istniejące sąsiednie zainwestowanie, istniejącą infrastrukturę towarzyszącą, w tym infrastrukturę transportową, bufory od zabudowań chronionych. Tym samym wprowadzenie nowych stref gospodarczych przy drodze wojewódzkiej nr 470, w nawiązaniu do obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uznano jako najbardziej korzystny teren inwestycyjny i rozwojowy przy lokowaniu



potencjalnych zakładów produkcyjnych, składów, magazynów lub usług lokalnych i ponadlokalnych dla gminy.

Nowe strefy usługowe wprowadzono wyłącznie w punktach centralnych miejscowości, przy skrzyżowaniach ciągów komunikacyjnych, w pasach dróg głównych, jako uzupełnienie istniejącego, lub planowanego zainwestowania oraz przy drodze wojewódzkiej nr 470. Ponadto strefy usługowe wprowadzono również zgodnie z istniejącym zainwestowaniem – dotyczy to zarówno instytucji użytku publicznego i infrastruktury społecznej funkcjonujących na terenie gminy jak również obiektów sakralnych i komercyjnych, choć część z nich znalazła się w stratach wielofunkcyjnych, gdzie teren usług jest również dopuszczony.

Dodatkowo plan ogólny wprowadza strefy zieleni i rekreacji jako nierozdzielne uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej na terenach parków, istniejących i planowanych boisk sportowych i obiektów rekreacyjnych miejscowości itp. przestrzeni z odpowiednimi, w zależności od miejsca, ograniczeniami standardów urbanistycznych i dodatkowych profili funkcjonalnych.

W celu ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej plan ogólny dla istniejących gospodarstw rolnych zachowuje strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową oraz wprowadza w sąsiedztwie istniejących zagród strefę produkcji rolniczej umożliwiającą dalszy ich rozwój. Strefą produkcji rolniczej objęto również istniejące zakłady produkcyjne związane z rolnictwem. Dla miejscowości/wsi o silnie ukierunkowanym profilu rolniczym strefy SR wprowadzono na większych powierzchniach (obręb Beznatka),

W zakresie układu transportowego, jak wyżej wspomniano, strefą komunikacyjną objęto istniejące działki drogowe – na których przebiega droga zbiorcza (tj. wojewódzka). Na terenie gminy nie występują drogi główne.

Z uwagi na brak występowania złóż na terenie gminy, plan ogólny nie zakłada lokalizacji stref górnictwa.

Strefa infrastruktury została wyznaczona na istniejących terenach stacjach pomp i oczyszczalni, Zakładzie Unieszkodliwiania Odpadów Komunalnych „Orli Staw”, stacji redukcyjnej gazu wysokiego ciśnienia. Pozostała infrastruktura (w tym lokalne transformatory energetyczne) mogą być realizowane na każdej z pozostałych stref. Ze względu na istniejący przebieg napowietrznych i podziemnych sieci infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym (sieci gazu wysokiego ciśnienia czy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia) w planie ogólnym uwzględniono ich strefy kontrolowane i pasy technologiczne ograniczając w tych miejscach lokalizację stref związanych z zabudową.

Strefy cmentarzy obejmują dwa obszary funkcjonujących cmentarzy w gminie, z uwzględnieniem odpowiednich wskaźników zabudowy w celu dalszego ich użytkowania oraz jeden zamknięty historyczny cmentarz ewangelicki w miejscowości Kuźnica wpisany do ewidencji zabytków, dla którego nie wprowadzono parametrów zabudowy. Dla czynnego cmentarza w miejscowości Kosmów-Kolonia plan ogólny przewiduje również jego poszerzenie, w ramach dalszego rozwoju. Plan ogólny nie wyznacza nowych obszarów pod zabudowę mieszkaniową w strefach sanitarnych od czynnych cmentarzy – 50 m.

Pozostały obszar gminy stanowi strefa otwarta obejmująca swym zasięgiem lasy, grunty rolne, wody, tereny zadrzewione oraz łąki i pastwiska w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią. W poszczególnych strefach otwartych, na gruntach rolnych, z uwzględnieniem bufora ochronnego od istniejących zabudowań mieszkaniowych oraz z wyłączeniem Obszaru Chronionego Krajobrazu i Obszaru



Natura 2000, plan ogólny dopuszcza lokalizację elektrowni słonecznych. Dodatkowo w strefie otwartej rozciągającej się po zachodniej stronie gminy od drogi wojewódzkiej dopuszczono lokalizację biogazowni. Należy zwrócić również uwagę, że na terenie gminy (poza obszarami objętymi ochroną) funkcjonuje elektrownia wiatrowa w postaci jednego wiatraka o wysokości do 100 m zlokalizowanego na dz. nr 46 w obr. Kosmów. Natomiast przy granicy z gminą – dz. nr 130 obręb Kuszyn, gmina Mycielin znajduje się kolejny wiatrak o podobnej wysokości, którego strefa 700 m od zabudowań mieszkalnych obejmuje również teren gminy Ceków – Kolonia. Z uwagi na potencjalną uciążliwość związaną z hałasem i uwzględniając również przepisy prawne (Ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – Dz. U z 2024 poz. 317 art. 4) plan ogólny respektuje w ww. strefie 700 m wyłącznie istniejące zabudowania mieszkalne, nie wprowadzając na tych terenach nowych stref związanych z mieszkalnictwem, a dla niewielkiego fragmentu dz. nr 46 obr. Kosmów, na której znajduje się funkcjonujący wiatrak wprowadza strefę otwartą z profilem dodatkowym terenu elektrowni wiatrowej.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków zostały objęte odpowiednią strefą planistyczną z dostosowaniem do walorów istniejącego na jego terenie zabytku, tak by nowa lub obecna funkcja właściwie została wkomponowana w historyczny układ funkcjonalno – przestrzenny na etapie realizacji zamierzeń inwestycyjnych. Dla obszarów, na których występują zabytki wykluczono lokalizację zabudowy stref niezgodnych z pierwotnym przeznaczeniem terenów. Tym samym dla założenia parkowo-dworskiego w miejscowości Kamień została wyznaczona strefa SN – zieleni i rekreacji z ograniczonymi parametrami nowej zabudowy. Natomiast dla pojedynczych obiektów zabytkowych zlokalizowanych w miejscowościach lub na terenach wsi, wprowadzono strefy SU, SZ lub SJ z odpowiednimi parametrami zabudowy, dostosowując potencjalne nowe inwestycje do historycznej kompozycji przestrzennej oraz zachowując dodatkowo elementy dominant przestrzennych miejsc jak wieże zabytkowych kościołów. Dla historycznych cmentarzy objętych ochroną konserwatorską wprowadzono strefę SC. Ponadto, zgodnie ze wskazaniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, część terenów została wyłączona z obszaru uzupełnienia zabudowy, w celu ochrony wartości obiektów lub obszarów zabytkowych oraz zachowania właściwych relacji przestrzennych i estetycznych otoczenia.

W zakresie obszarów objętych ochroną przyrody w tym korytarza ekologicznego i pomnika przyrody w większości plan zachowuje strefą otwartą bez dodatkowych profili funkcjonalnych. Natomiast strefy związane z zabudową wyznacza wyłącznie zgodnie z istniejącym zainwestowaniem lokalnym lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie oraz zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi.

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią plan ogólny nie przewiduje lokalizacji stref związanych z zabudową, tj. wyznacza dla nich strefę otwartą. Podobnie tereny niezmeliorowane, stanowiące w dużej mierze grunty leśne i rolne, zostały objęte również strefą otwartą.

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



16. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Ustanowione gminne standardy urbanistyczne dla poszczególnych stref wynikają z istniejącego zainwestowania na terenie, bądź w jego najbliższym sąsiedztwie jak również z parametrów przyjętych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając jednocześnie możliwość ich dalszego rozwoju. Dla nowo wyznaczanych stref związanych z zabudową (dotyczy to głównie stref gospodarczych) ustalone standardy oscylują na poziomie obowiązujących trendów dla tych terenów. Należy mieć na względzie, że ustanowione wskaźniki w planie ogólnym są parametrami skrajnymi, które w odpowiedni sposób winno się unormować dla poszczególnych miejsc na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

a. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

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

symbol strefy	wybrane profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-5 SW	teren zieleni naturalnej dla pojedynczej strefy dopuszczono również teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	50	8-14	30

b. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-170 SJ	teren zieleni naturalnej, dla części stref dopuszczono dodatkowo teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,5-0,7	25-50	8-10	30-50

c. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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



symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-346 SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód dla dwóch stref dopuszczono również teren biogazowni	0,6-0,7	30-40	10	30-40

d. STREFA USŁUGOWA

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-65 SU	teren zieleni naturalnej, teren wód w pojedynczych przypadkach dopuszczono teren składów i magazynów lub/i teren elektrowni słonecznej	0,5-1,5	30-70	5-15	30-40

e. STREFA GOSPODARCZA

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-24 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, w pojedynczych przypadkach dopuszczono teren lasu, teren wód	0,7-1,2	50-60	10-12	20-30

f. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-177 SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6-1,0	30-40	8-12	30-40



	w pojedynczych przypadkach dopuszczono dodatkowo teren biogazowni lub/i teren elektrowni słonecznej				
--	---	--	--	--	--

g. STREFA INFRASTRUKTURALNA

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-10 SI	teren zieleni naturalnej, dla kilku stref dopuszczono dodatkowo teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej w pojedynczym przypadku jeszcze teren lasu i teren wód	-	-	-	20

h. STREFA ZIELENI I REKREACJI

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-19 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu w poszczególnych przypadkach w zależności od uwarunkowań miejsc dopuszczono dodatkowo: teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej,	--0,1-0,6	-- 10-40	-- 8-10	50-80

i. STREFA CMENTARZY

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1-3 SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej,	--0,6	-- 60	-- 8	30-90



	dla jednej ze stref (nieczynnego cmentarza) dopuszczono wyłącznie teren lasu i teren zieleni naturalnej				
--	---	--	--	--	--

j. STREFA OTWARTA

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

symbol strefy	profile dodatkowe dla poszczególnych stref	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
	brak	-	-	-	-
1-11 SO	dla części stref dopuszczono teren elektrowni słonecznej lub/i teren biogazowni dla jednej strefy dopuszczono dodatkowo elektrownię wiatrową (istniejący wiatrak)	-	-	-	-

k. STREFA KOMUNIKACYJNA

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

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

17. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Ceków-Kolonia, i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Ewidencją Gruntów i Budynków (w postaci pliku gml z dnia 01.10.2024), następnie budynkami niewykazanymi w EGiB lecz zawartymi w BDOT500 udostępnionymi dnia 12.05.2026 r. przez Starostwo Powiatowe w Kaliszu oraz Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Poznaniu jako baza danych obiektów topograficznych BDOT10k w dniu 13 sierpnia 2024 r (w zakresie budynków nie wykazanych w bazach danych powyższych). W celu sporządzenia obszaru uzupełnienia zabudowy w przedmiotowych baz danych wyłączono następujące budynki o funkcji ogólnej sklasyfikowanej PKOB numerem: 102 - t (budynki transportu i łączności), 104 - s (zbiorniki, silosy i budynki



magazynowe) i 108 - g (budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa). z przedmiotowej bazy uwzględniono natomiast budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

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

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona bez weryfikacji terenowej i dopuszczalnego rozszerzenia, tj. łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wynosi niemal 195,26 ha. Jej zakres został wyznaczony przy pomocy Wtyczki APP2⁷.

$$P_u = 195,26 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 555,00 ha.

$$P_b = 555,00 \text{ ha}$$

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

$$P_p = 25 \% \times (555,00 \text{ ha} - 195,26 \text{ ha}) = 89,94 \text{ ha}$$

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

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy – z tego też względu nie wyznaczono jej na terenach, na których obowiązują miejscowe plany. Przy wyznaczaniu nowych obszarów i ich poszerzeń kierowano się sąsiedztwem z drogą publiczną, jak i przeciwległą zabudową, tak by gmina miała szansę uruchamiać nowe tereny budowlane w najbardziej dogodnych miejscach, z zapewnioną podstawową infrastrukturę techniczną, bez konieczności wcześniejszego uchwalania planów miejscowych. Niemniej w OUZ uwzględniono również działki zabudowane (głównie mieszkaniowe), tak by w strefie była możliwość ich bezproblemowej rozbudowy, nadbudowy lub lokalizacji dodatkowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu na podstawie decyzji wz. Przy czym, dla części obszarów zabytkowych, bądź znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu będącego pod ochroną konserwatorską zgodnie

⁷ Wtyczka APP2 – gov.pl/zagospodarowanieprzestrzenne



ze wskazaniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków obszar uzupełnienia zabudowy został wykluczony.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono i poszerzono o dopuszczalną wartość. Jego łączna powierzchnia wynosi **233,89 ha**, z czego obszar poszerzenia poza Pu stanowi 83,62 ha, tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej (tj. 83,62 ha < 89,94 ha).

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

18. OBSZAR ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Na terenie gminy Ceków-Kolonia, z uwagi na jej lokalne uwarunkowania nie wyznacza się w planie ogólnym obszaru zabudowy śródmiejskiej.

19. OBSZAR STANDARDÓW DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Na terenie gminy Ceków-Kolonia nie wyznacza się standardów dostępności infrastruktury społecznej z uwagi na niepewne warunki placówek oświatowych – szkół podstawowych, stwarzając tym samym zagrożenia związane z ograniczeniem lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy.



SPIS RYCIN

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

SPIS TABEL

- Tab. 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Ceków-Kolonia obejmująca najbliższe 20 lat (2026 r-2045 r.).
- Tab. 2. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych.
- Tab. 3. Powierzchnia stref z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej w planie ogólnym gminy.
- Tab. 4. Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planie ogólnym wraz z porównaniem.