PLAN OGÓLNY
MIASTA I GMINY
KACZORY

UZASADNIENIE
CZĘŚĆ TEKSTOWA

2026

SPIS TREŚCI

1. WPROWADZENIE ... 3
1.1. Podstawy prawne ... 3
1.2. Zakres planu ogólnego gminy ... 3
1.3. Podstawa formalna ... 4

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM ... 5
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego ... 5
2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego ... 5
2.3. Formy ochrony przyrody ... 8
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ... 12
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych ... 13
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ... 13
2.7. Strefy ochronne ujęć wody ... 16
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ... 16
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ... 16
2.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ... 16
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ... 17
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej ... 17
2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków ... 18
2.12.2. Obiekty i obszary zabytkowe ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków ... 18
2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków ... 18
2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków ... 18
2.12.5. Dobra kultury współczesnej ... 19
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ... 19
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ... 19
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania ... 19
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ... 19
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ... 19
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ... 20
2.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ... 20
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ... 20
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ... 20
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu ... 20
2.22.1. Infrastruktura społeczna ... 20
2.22.2. Infrastruktura transportowa ... 21
2.22.3. Infrastruktura techniczna ... 21
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ... 22
2.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska ... 24
2.24.1. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, polegające w szczególności na wskazaniu obszarów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze ... 25

2.24.2. Ocena przydatności środowiska – możliwości rozwoju i ograniczenia dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru 27
2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania 29
2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową 30

3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE, W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ I ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ 32

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH 35
4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) 36
4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) 36
4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) 37
4.4. Strefa usługowa (SU) 37
4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH) 37
4.6. Strefa gospodarcza (SP) 37
4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR) 38
4.8. Strefa infrastrukturalna (SI) 38
4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN) 38
4.10. Strefa cmentarzy (SC) 38
4.11. Strefa górnictwa (SG) 39
4.12. Strefa otwarta (SO) 39
4.13. Strefa komunikacyjna (SK) 39

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY 39

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ 41

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawy prawne

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

Plan ogólny gminy jest aktem prawa miejscowego, stanowiącym podstawę dla sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i ustalania decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji lokalizacji celu publicznego.

1.2. Zakres planu ogólnego gminy

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

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

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

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

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

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

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
m) obszary ograniczonego użytkowania,
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
r) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

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

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

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

1.3. Podstawa formalna

Projekt planu ogólnego Miasta i Gminy Kaczory sporządzony został na podstawie Uchwały Nr III/22/2024 Rady Miasta i Gminy Kaczory z dnia z dnia 19 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kaczory.

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

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

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

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

2.2. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego

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

1) kształtowania spójnej sieci osadniczej (miasto Kaczory – ośrodek gminny, strefy średniej intensywności i ograniczania intensywności procesów osadniczych) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) wyznaczono przede wszystkim w granicach strefy średniej intensywności procesów osadniczych, ograniczając ich zasięg w obrębie strefy ograniczania intensywności procesów osadniczych przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
2) ochrony walorów przyrodniczego (Rezerwat przyrody Torfowisko-Kaczory, Obszary Chronionego Krajobrazu - „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" oraz „Dolina Noteci", Obszar Natura 2000 – obszary ptasie, Puszcza nad Gwdą PLB300012, Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego PLB300001, Obszary Natura 2000 – obszary siedliskowe: Ostoja Pilska PLH300045, Dolina Noteci - PLH300004) – w granicach obszarów objętych formami ochrony przyrody w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
3) kształtowania i racjonalnego gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego (lasy, obszary predysponowane do zalesień, obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, wody płynące i stojące, ekosystemy zależne od wód – mokradła, istniejące zbiorniki małej retencji wodnej, strefy wododziałowe, główne zbiorniki wód podziemnych: GZWP nr 125 „Wałcz – Piła" oraz GZWP nr 127 „„Subzbiornik Złotów – Piła – Strzelce Krajeńskie", obszary chronione wg ustawy Prawo wodne - obszary przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym

czynnikiem w ich ochronie, doliny rzek – elementy naturalnego ukształtowania terenu pełniące funkcję korytarzy ekologicznych, obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8, pozostałe obszary produkcji rolniczej – kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7 i 9, łąki, złoża kopalin skalnych – kruszywa naturalne) – w granicach poszczególnych zasobów przyrodniczych związanych z użytkowaniem terenów w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory uwzględniono także występowanie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 125 i 127;

4) ochrony potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji (dobra kultury materialnej i niematerialnej: proponowany obiekt UNESCO, obszar cenny kulturowo – proponowana lokalizacja parku kulturowego, obszary wizerunkowe rozwoju turystyki – Wielka Pętla Wielkopolski, międzynarodowe i krajowe szlaki turystyki aktywnej – rowerowe) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono strefy planistyczne oraz określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem dziedzictwa kulturowego, w tym obiektów zabytkowych;
5) zrównoważonego rozwoju rolnictwa (strefy umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej, Śmiłowo – specjalistyczny ośrodek obsługi rolnictwa) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono strefy planistyczne uwzględniające możliwość rozwoju rolnictwa, w tym strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy produkcji rolniczej (SR) i strefy otwarte (SO);
6) poprawy dostępności komunikacyjnej województwa (droga krajowa nr 10 – klasa techniczna GP, odcinek drogi krajowej nr 10 przeznaczony do zmiany kategorii, orientacyjny przebieg planowanej drogi ekspresowej S10, międzyregionalne linie kolejowe nr 18 – prędkość docelowa 120 km/h i nr 354 – prędkość docelowa 160 km/h, linia kolejowa nr 354 wymagająca podniesienia rangi, międzynarodowa droga wodna Noteć (E70) klasy Ib, lądowisko samolotowe, Transeuropejska Sieć Transportowa TEN-T – sieć kompleksowa TEN-T – planowana droga ekspresowa S10) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla istniejącej drogi krajowej, linii kolejowych i lądowiska wyznaczono strefy komunikacyjne (SK). Ze względu na brak ustalonego przebiegu planowanej drogi ekspresowej S10 w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla poszczególnych wariantów wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne.
7) rozwoju efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej (istniejące linie elektroenergetyczne NN 400 kV i 220 kV oraz WN 110 kV, istniejąca stacja elektroenergetyczna najwyższych napięć, istniejący główny punkt zasilania, istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia, istniejące stacje redukcyjno-pomiarowe I stopnia, instalacja w trakcie realizacji – instalacja do przetwarzania papieru, sieć szerokopasmowa – sieć światłowodowa i węzły dystrybucyjne) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury technicznej poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI), natomiast dla przebiegu sieci infrastruktury technicznej w zasięgu stref ochronnych czy stref kontrolowanych wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;

8) zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom (obszary zagrożenia powodziowego: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi P=0,2%, czyli raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi P=l%, czyli raz na 100 lat, obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi P=10%, czyli raz na 10 lat, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi, osuwiska, punkt o szczególnie drastycznej degradacji klimatu akustycznego, odcinek drogi krajowej nr 10 o potencjalnie ponadnormatywnym oddziaływaniu akustycznym, napowietrzna infrastruktura techniczna o potencjalnym oddziaływaniu pól elektromagnetycznych, podziemna infrastruktura techniczna o potencjalnej możliwości wystąpienia poważnych awarii, obszary wymagające ograniczenia negatywnego wpływu produkcji zwierzęcej na środowisko: zakłady utylizacji odpadów pozwierzęcych, intensywny chów lub hodowla trzody chlewnej, intensywny chów lub hodowla drobiu) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) przede wszystkim do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego; dla strefy produkcji rolniczej (SR) zasady zagospodarowania i zabudowy zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego na obszarze Miasta i Gminy Kaczory wskazuje lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

1) Budowa drogi S10 Piła – Bydgoszcz – ze względu na brak ustalonego przebiegu planowanej drogi ekspresowej S10 w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla poszczególnych wariantów wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne;
2) Prace na liniach kolejowych nr 18, 203 na odcinku Bydgoszcz Główna – Piła Główna – Krzyż, etap I: prace na odcinku Bydgoszcz Główna – Piła Główna – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla istniejących linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK),
3) Modernizacja linii kolejowej nr 354 Poznań Główny POD – Chodzież – Piła Główna – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla istniejących linii kolejowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK),
4) Podniesienie parametrów Kanału Bydgoskiego i Noteci Dolnej skanalizowanej (od km 14,8 do km 176,2) do drogi wodnej II klasy – ze względu na funkcję środowiskową rzeki Noteci w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla drogi wodnej wyznaczono strefy otwarte (SO), umożliwiające wyznaczenie terenów komunikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
5) Modernizacja budowli hydrotechnicznych na drodze wodnej Noteci Dolnej skanalizowanej od km 38,9 do km 176,2 – ze względu na funkcję środowiskową rzeki Noteci w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla drogi wodnej wyznaczono strefy otwarte (SO), umożliwiające wyznaczenie terenów komunikacji w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

2.3. Formy ochrony przyrody

Obszar Miasta i Gminy Kaczory położony jest częściowo w granicach następujących form ochrony przyrody: rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci", obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą" PLB300012, obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego" PLB300001, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Pilska" PLH300045 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 200 „Dolina Noteci" PLH300004. W granicach Miasta i Gminy Kaczory ustanowiono także 6 użytków ekologicznych i 5 pomników przyrody.

Rezerwat przyrody „Torfowisko Kaczory"

Na terenie gminy Kaczory położony jest jeden rezerwat florystyczny „Torfowisko Kaczory". Został utworzony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13 czerwca 1994 r. (Monitor Polski Nr 35, poz. 301) oraz ujęty w obwieszczeniu Wojewody Wielkopolskiego z dnia 4 października 2001 r. w sprawie ogłoszenia wykazu rezerwatów przyrody utworzonych do dnia 31 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 123, poz. 2401) ze względu na ochronę śródleśnego zagłębienia wytopiskowego. Aktualnie obowiązującym akrem prawnym jest rozporządzenie nr 24/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 września 2007 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory" (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 152, poz. 3334). Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest utrzymanie procesów ekologicznych zapewniających zachowanie dynamicznej równowagi ekosystemów torfowisk przejściowych. Teren rezerwatu obejmuje dwa sąsiadujące ze sobą torfowiska przejściowe o łącznej powierzchni 32,77 ha. Na obszarze rezerwatu można spotkać wierzbę borówkolistną *(Salix myrtilloides L.)* zaliczaną do reliktów glacjalnych. Do gatunków roślin naczyniowych zagrożonych wyginięciem oraz objętych ochroną zaliczyć należy: rosiczkę okrągłolistną (*Drosera rotundifolia L.)*, kruszyna pospolita (*Frangula alnus*), Bagnica torfowa (*Scheuchzeria palustns*), Paprotka zwyczajna (*Polypodium vulgare*), Bobrek trójlistkowy (*Menyanthes trifoliata*), Kocanki piaskowe (*Helichrysum arenarium*) oraz Konwalia majowa (*Convallaria majalis*).

O bogactwie roślinności świadczy 25 gatunków mchów zarówno właściwych, jak i torfowców oraz 50 gatunków roślin naczyniowych. Flora występująca na torfowiskach tworzy bardzo zróżnicowane fitocenozy, ogólnie zostało wyróżnionych 13 zespołów roślinnych. Na terenie torfowisk gniazduje i przebywa między innymi żuraw *(Grus grus)*, gągoł *(Bucephala clangula)* oraz kruk *(Corvus corax)*.

Zgodnie z planem ochrony dla rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory", przyjętym Rozporządzeniem nr 27/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 5 listopada 2007 r., wśród istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych wskazano zakłócenia naturalnych warunków hydrologicznych w następstwie funkcjonowania studni głębinowych położonych na terenie przylegającego do rezerwatu Zakładu Wylęgu Drobiu, zagrożenie życia zwierząt drapieżnych i padlinożernych w związku z możliwością zatrucia spowodowanego spożyciem zwierząt mających styczność z trucizną wykładaną w klatkach derytaryzacyjnych znajdujących się na pograniczu Zakładu Wylęgu Drobiu i rezerwatu, ograniczenie lub eliminacja szkód powodowanych przez zwierzynę płową w odnowieniach naturalnych i sztucznych rodzimych drzew i krzewów, ekspansję obcych geograficznie gatunków roślin, głównie czeremchy amerykańskiej, niekorzystne oddziaływanie linii energetycznej na przebieg naturalnych procesów ekologicznych zachodzących w rezerwacie, wyrażające się koniecznością systematycznego usuwania drzew spod oraz z sąsiedztwa linii, a także niebezpieczeństwem uszkodzenia wierzchnich warstw gleb torfowych (w tym możliwości uszkodzenia stanowisk roślin podlegających ochronie) i mineralnych w przypadku konieczności usuwania awarii sieci energetycznej oraz zagrożenie pożarami.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory" wyznaczono strefę otwartą (SO).

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy"

Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" został wyznaczony uchwałą Nr IX/6/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. U. Woj. Pilskiego Nr 11, poz. 95) oraz podtrzymany rozporządzeniem Nr 5/98 Wojewody Pilskiego z dnia 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. U Woj. Pilskiego Nr 13, poz. 83). Obszar obejmuje powierzchnię 58 375 ha, położony jest na terenie powiatu złotowskiego w gminach: Jastrowie, Lipka, Złotów, Tarnówka, Krajenka oraz na terenie powiatu pilskiego w gminach: Kaczory, Szydłowo i Piła. Charakteryzuje się wyraźnym zróżnicowaniem typów rzeźby terenu, co jest związane z przeplataniem się wałów moreny czołowej z wysoczyznami dennomorenowymi i polami sandrów wraz z gęstą siecią rzek i jezior. Głównym celem ustanowienia tego obszaru jest czynna ochrona ekosystemów leśnych, łąkowych i wodnych.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci"

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci" został wyznaczony uchwałą Nr IX/6/89 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Pile z dnia 31 maja 1989 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. U. Woj. Pilskiego Nr 11, poz. 95) oraz podtrzymany rozporządzeniem Nr 5/98 Wojewody Pilskiego z dnia 15 maja 1998 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie pilskim (Dz. U Woj. Pilskiego Nr 13, poz. 83). Obszar obejmuje część Doliny Noteci oraz część Pojezierza Chodzieskiego i charakteryzuje krajobraz łąkowo-polno-osadniczy, fragmentarycznie jeziorno-leśno-łąkowy. W samej pradolinie Noteci przeważa ekosystem łąkowy stanowiący ważną ostoję ptaków o randze europejskiej (występują tu takie gatunki jak: siewkowiec, bocian biały, bocian czarny). Przedmiotem ochrony obszaru są tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnione funkcje korytarzy ekologicznych.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci" wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SP, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą" PLB300012

Obszar w przeważającej części jest to rozległy sandr powstały w wyniku odwadniania lądolodu w okresie stadiału pomorskiego. Jedynie w części południowej sandr przechodzi w ciągi czołowo morenowych wzgórz i pagórków oraz powierzchnie moreny dennej o niewielkich deniwelacjach. Najbardziej zauważalnymi elementami topografii są tu liczne rynny erozyjne i sieć dolin rzecznych głęboko wciętych w powierzchnie sandrowe i morenowe. Część pierwotnych zbiorników, zarówno rynnowych, jak i wytopiskowych, przekształciła się w różnego rodzaju torfowiska.

Obszar stanowi rozległy kompleks leśny obejmujący w większości bory sosnowe, a na dnie i zboczach dolin – lasy liściaste i mieszane. Silnie urozmaicona, postglacjalna rzeźba terenu przyczynia się do zróżnicowania siedlisk. Bogactwo jezior, głównie eutroficznych, ale również mezotroficznych i dystroficznych z cennymi gatunkami i zbiorowiskami roślinnymi, o powierzchni od kilku do kilkuset ha. W obniżeniach terenu i wzdłuż rzek torfowiska zasadowe, nakredowe, przejściowe i zdegradowane torfowiska wysokie oraz inne tereny podmokłe. Jest to również obszar źródliskowy kilku rzek. W obrębie ostoi znajdują się także połacie łąk kośnych. Pola orne mają niewielki udział powierzchniowy. Na terenie

ostoi zachowały się umocnienia Wału Pomorskiego z lat 1934-1945 (Nadarzyce, Szwecja, Jastrowie) – potencjalne zimowiska nietoperzy. W granicach gminy Kaczory obszar obejmuje kompleksy leśne położone w jej północno-zachodniej i centralnej części.

Lasy ostoi rozczłonowane są terenami rolnymi: polami uprawnymi oraz łąkami i pastwiskami. W części są to bory sosnowe – suche, świeże i mieszane, sporadycznie bory bagienne, jednak przeważają tu sztuczne drzewostany sosnowe na siedliskach lasów liściastych lub mieszanych, często także na gruntach porolnych. W wielu miejscach tendencje do renaturyzacji tego typu drzewostanów przejawiają się w sposób wyraźny w postaci znacznej dynamiki samoistnie pojawiających się podrostów gatunków liściastych. Lasy liściaste reprezentowane są przez kilka typów zbiorowisk. Niewielkie powierzchnie zajmują buczyny, zarówno żyzne, jak i kwaśne z licznymi oczkami wytopiskowymi w okolicach Wałcza (Bukowina).W dolinach rzecznych i na ich obrzeżach zdarzają się niewielkie powierzchnie grądów typu atlantyckiego. Niewielkie są także fragmenty dąbrów. Nieco większą powierzchnię zajmują skupione w dolinach rzecznych, na obrzeżach jezior i w sąsiedztwie torfowisk łęgi olszowo-jesionowe, olsy źródliskowe i zarośla wierzbowe.

Występuje tu co najmniej 31 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy 2009/147/WE z 30 listopada 2009 w sprawie ochrony dzikiego ptactwa (Dyrektywy Ptasiej), z czego co najmniej 25 gatunków zaliczanych jest do lęgowych lub prawdopodobnie lęgowych. Występuje tu również 10 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi Zwierząt (PCK). Bardzo ważna ostoja lęgowa lelka, lerki i włochatki. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej (C3 i C6) następujących gatunków ptaków: gągoł, nurogęś, włochatka (PCK), kania czarna (PCK), kania ruda (PCK), lelek, lerka, puchacz (PCK), rybołów (PCK), zimorodek. Ostoja stanowi rozległy zwarty kompleks leśny z dobrze zachowanymi naturalnymi zbiorowiskami wodno-błotnymi. Stanowiska rzadkich i zagrożonych gatunków zwierząt i roślin naczyniowych. Bogata flora mszaków i roślin naczyniowych. Występuje tu jedno z 5 wolno żyjących stad żubra w Polsce (ok. 25 os.). Charakterystyczne są tu czyste nizinne rzeki – dopływy Gwdy (Płytnica, Rurzyca i Piława) o charakterze „pstrągowym". Częste jest występowanie dobrze wykształconych rozległych kompleksów źródliskowych ze specyficzną szatą roślinną.

Dla obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony Zarządzeniem Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 21 kwietnia 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza nad Gwdą PLB300012 ze zmianami.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach obszaru Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą" PLB300012 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SP, SR, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego" PLB300001

Obszar obejmuje pradolinę rzeczną o zmiennej szerokości od 2 do 8 km, która ma tu przebieg równoleżnikowy. Od północy obszar graniczy z wysoczyzną Pojezierza Krajeńskiego – maksymalne deniwelacje pomiędzy dnem doliny a skrajem wysoczyzny dochodzą tu do 140 m. Od południa pradolina jest ograniczona piaszczystym Tarasem Szamocińskim, zajętym w znacznej mierze przez lasy, stykającym się z krawędzią Pojezierza Chodzieskiego. Znaczne części pradoliny zostały zmeliorowane i prowadzona jest na nich gospodarka łąkowa. W kilku miejscach pradoliny założono stawy rybne, na których prowadzona jest intensywna hodowla ryb – stawy Antoniny, Smogulec, Ostrówek, Występ i Ślesin. Zachodnia część pradoliny, objęta przez obszar, jest obecnie doliną Noteci. Część wschodnia jest doliną żeglownego Kanału Bydgoskiego, wybudowanego w końcu XVIII w., łączącego dorzecza Odry i Wisły. Na terenie gminy Kaczory „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego" obejmuje południową część gminy – dolinę rzeki Noteci.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego" PLB300001 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Pilska" PLH300045

„Ostoja Pilska" chroni zespół najcenniejszych obszarów przyrodniczych położonych w północnej Wielkopolsce, niedaleko Piły, szczególnie bogatych w siedliska Natura 2000. Fizjograficznie obszar ten usytuowany jest w większości w obrębie południowej części mezoregionu Dolina Gwdy, fragmentami wkracza na Równinę Wałecką (na północnym wschodzie), Pojezierze Krajeńskie (na północnym-zachodzie), a w południowej części – w Dolinę Środkowej Noteci. Geomorfologia tego obszaru związana jest głównie z postojem lądolodu w czasie ostatniego zlodowacenia. Ostoja Pilska w całości położona jest na obszarze pomiędzy morenami czołowymi na linii Czarnkowa i Chodzieży na południu, a morenami usytuowanymi pomiędzy Wyrzyskiem, Wysoką, Strącznem i Zawadą. Tym samym zasadniczy rys morfologiczny tego obszaru rozpoczął kształtowanie się ok. 17,7 tys. lat temu. Większość położonych w Ostoi jezior jest pochodzenia rynnowego i wytopiskowego, a proces wytapiania się brył martwego lodu, konserwujących obydwa typy form, najwcześniej rozpoczął się nie wcześniej niż ok. 14,5 tys. lat temu. Równiny akumulacji biogenicznej towarzyszące jeziorom, bądź też w całości obejmujące dawne misy jeziorne, obecnie są najczęściej zajęte przez ekstensywnie użytkowane łąki, torfowiska mszarne lub niskie. Wytworzone pokłady torfów sięgają często do 3-4 m p.p.t., a podścielające je gytie osiągają miąższość nawet kilkunastu metrów. Cechą ostoi Pilskiej jest duża zmienność typologiczna siedlisk hydrogenicznych, zwłaszcza jezior ramienicowych i dystroficznych) i torfowisk (przejściowych i wysokich), siedlisk lasów łęgowych usytuowanych w dolinach strumieni oraz siedlisk towarzyszących dużej rzece nizinnej – Gwdzie. Całości dopełniają ubogie bory skupione głównie na obszarze śródlądowego pola wydmowego położonego na południowy-zachód od Piły oraz nieco żyźniejsze typy lasów, w tym kwaśne dąbrowy i buczyny, także bory i lasy bagienne.

Ostoja Pilska składa się z dziewięciu obszarów usytuowanych wokół Piły. W granicach gminy Kaczory zlokalizowane są trzy obszary „Ostoi Pilskiej": „Obszar pomiędzy Jeziorem Wapińskim i Jeziorem Kleszczynek, a Jeziorem Czarnym k. Jeziorek", „Rezerwat Torfowisko Kaczory oraz Jezioro Czarne k. Kaczor" oraz „Kwaśne dąbrowy i grądy w Kalinie".

Dla obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Pilska PLH300045.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach obszaru Natura 2000 „Ostoja Pilska" PLH300045 wyznaczono strefy otwarte (SO).

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Noteci" PLH300004

Obszar obejmuje fragment doliny Noteci między miejscowością Wieleń a Bydgoszczą. Obszar jest w dużej części zajęty przez torfowiska niskie, z fragmentami zalewowych łąk i trzcinowisk, z enklawami zakrzewień i zadrzewień. Na zboczach doliny znajdują się płaty muraw kserotermicznych. W okolicach Goraja, Pianówki i Góry oraz Ślesina występują kompleksy buczyn i dąbrów, w tym m. in. siedlisk przyrodniczych: ciepłolubnej dąbrowy i mieszanych lasów zboczowych. Teren przecinają kanały i rowy odwadniające. Liczne są starorzecza i wypełnione wodą doły potorfowe. Miejscami występują rozległe płaty łęgów. Łąki są intensywnie użytkowane. Obszar obejmuje południową część gminy Kaczory – dolinę rzeki Noteci oraz przylegający do niej od północy i południa pas zadrzewień.

Obszar obejmuje bogatą mozaikę siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG (16 rodzajów), z priorytetowymi lasami łęgowymi i dobrze zachowanym kompleksami łąkowymi, choć łącznie zajmują one poniżej 20% powierzchni obszaru. Notowano tu też 8 gatunków z Załącznika II Dyrektywy Rady 92/43/EWG. W okolicach Nakła na początku XX w. występowała bogata populacja *Coenagrion ornatum*. Rekomenduje się jego restytucję na tym terenie. Obszar częściowo pokrywa się

z ważną ostoja ptasią o randze europejskiej E-33. Ostoja jest też ważnym korytarzem ekologicznym o randze międzynarodowej.

Dla obszaru Natura 2000 obowiązuje plan zadań ochronnych, ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy; Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Noteci PLH300004 ze zmianami.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Noteci" PLH300004 wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Użytki ekologiczne

Użytki ekologiczne zostały ustanowione Uchwałą Nr VI/41/2007 Rady Gminy Kaczory z dnia 25 maja 2007 r. Obejmują tereny szczególnie atrakcyjne dla ekosystemu, o szczególnych walorach krajobrazowych, dla zachowania niezmienionej formie szaty roślinnej i bytujących tam zwierząt.

Użytki ekologiczne znajdują się na następujących obszarach:

1) Obręb ewidencyjny Śmiłowo, Leśnictwo Jeziorki, nr oddz. 151p, dz. nr 7/5 o powierzchni 0,566 ha, w ewidencji gruntów jest to łąka, teren stanowi stałe miejsce bytowania i żerowania żurawia;
2) Obręb ewidencyjny Dziembowo, Leśnictwo Kalina, nr oddz. 3336, dz. nr 8333/1 o powierzchni 1,04 ha, w ewidencji gruntów jest to łąka, teren stanowi stałe miejsce żerowania zwierzyny płowej. Teren w całości położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci";
3) Obręb ewidencyjny Zelgniewo, Leśnictwo Czajcze, nr oddz. 43w, dz. nr 8041/1 o powierzchni 0,98 ha, w ewidencji gruntów jest to pastwisko;
4) Obręb ewidencyjny Zelgniewo, Leśnictwo Czajcze, nr 43x, dz. nr 8043/1 o powierzchni 0,93 ha, w ewidencji gruntów jest to łąka;
5) Obręb ewidencyjny Zelgniewo, Leśnictwo Czajcze, nr oddz. 43z, dz. nr 8041/1 o powierzchni 0,79 ha, w ewidencji gruntów jest to bagno;
6) Obręb ewidencyjny Zelgniewo, Leśnictwo Czajcze, nr 43x, dz. nr 8043/1 o powierzchni 0,73 ha, co stanowi zbiornik wodny.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach użytków ekologicznych wyznaczono strefy otwarte (SO).

Pomniki przyrody

W granicach Miasta i Gminy Kaczory ustanowiono 5 pomników przyrody, w tym 2 pojedyncze drzewa i 3 grupy drzew. Celem ich ochrony jest zachowanie ich charakterystycznych cech: wieku, wielkości lub wyglądu, oraz walorów ich ekspozycji i kompozycji.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory pomniki przyrody znajdują się przede wszystkim w strefie otwartej (SO), ale także w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), strefie usługowej (SU), strefie produkcji rolniczej (SR), strefie zieleni i rekreacji (SN) i strefie infrastrukturalnej (SI).

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

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory, na podstawie map zagrożenia powodziowego, wyznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią obejmujące obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, na których

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Ponadto, w granicach Miasta i Gminy Kaczory, wyznaczone ostały obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zmianami) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia działalności z zakresu przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania, a także lokalizowania nowych cmentarzy.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy otwarte (SO), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy komunikacyjne (SK).

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory nie występują wały przeciwpowodziowe.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z informacji uzyskaną od Zarządu Zlewni w Pile Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, brak jest danych o gruntach zmeliorowanych na obszarze Miasta i Gminy Kaczory. Dostępne mapy wskazują jedynie lokalizację części urządzeń melioracyjnych.

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

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory, zgodnie z Rejestrem terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których te ruchy występują dla Powiatu Pilskiego, wyodrębniono 16 osuwisk oraz 19 terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi:

1) osuwisko nr 1 w miejscowości Kaczory – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
2) osuwisko nr 2 w miejscowości Równopole – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
3) osuwisko nr 3 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
4) osuwisko nr 4 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
5) osuwisko nr 5 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
6) osuwisko nr 6 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
7) osuwisko nr 7 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę komunikacyjną (SK);
8) osuwisko nr 8 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę komunikacyjną (SK);
9) osuwisko nr 9 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę komunikacyjną (SK), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
10) osuwisko nr 10 w miejscowości Prawomyśl – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO);
11) osuwisko nr 11 w miejscowości Byszewice – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefę komunikacyjną (SK), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;

12) osuwisko nr 12 w miejscowości Dziembowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę komunikacyjną (SK), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
13) osuwisko nr 13 w miejscowości Krzewina – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę infrastrukturalną (SI), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
14) osuwisko nr 14 w miejscowości Prawomyśl – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
15) osuwisko nr 15 w miejscowości Prawomyśl – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
16) osuwisko nr 16 w miejscowości Prawomyśl – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu osuwiska wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
17) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 1 w miejscowości Jeziorki-Śmiłowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
18) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 2 w miejscowości Jeziorki-Kaczory – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
19) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 3 w miejscowości Śmiłowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
20) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 4 w miejscowości Śmiłowo (Jachna) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę infrastrukturalną (SI), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
21) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 5 w miejscowości Dziembowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
22) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 6 w miejscowości Dziembowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
23) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 7 w miejscowości Dziembowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę infrastrukturalną (SI) i strefę komunikacyjna (SK) na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
24) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 8 w miejscowości Kaczory – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);

25) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 9 w miejscowości Kaczory – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę komunikacyjna (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
26) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 10 w miejscowości Kaczory-Śmiłowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
27) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 11 w miejscowości Kaczory – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefę komunikacyjna (SK) na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
28) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 12 w miejscowości Kaczory-Równopole-Śmiłowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefę usługową (SU) na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
29) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 13 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), na podstawie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
30) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 14 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO);
31) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 15 w miejscowości Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę usługową (SU), na podstawie obowiązującego aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
32) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 16 w miejscowości Morzewo-Prawomyśl-Rzadkowo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę cmentarzy (SC) i strefę infrastrukturalną (SI) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów
33) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 17 w miejscowości Rzadkowo-Prawomyśl-Byszewice – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU), strefę cmentarzy (SC) i strefę komunikacyjną (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
34) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 18 w miejscowości Dziembowo-Krzewina – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) i strefę komunikacyjną (SK) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów;
35) teren zagrożony ruchami masowymi ziemi nr 19 w miejscowości Krzewina-Morzewo – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO) – w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi wyznaczono strefę otwartą (SO), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefę

wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), strefę usługową (SU) i strefę cmentarzy (SC) na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

Występowanie osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi związane jest głównie ze zboczami rynien subglacjalnych, krawędziami wysoczyzny wznoszącymi się nad doliną Noteci oraz obszarem moreny spiętrzonej. Są to miejsca gdzie występuje większa różnica wysokości oraz o zróżnicowanym geologicznie podłożu.

Dla osuwisk obecnie nie da się wskazać jednoznacznych sposobów ich zabezpieczania. Mówiąc o zabezpieczeniu mamy na myśli sposób inżynieryjno-budowlany. Wynika to z faktu, iż dla żadnego z tych obiektów nie ma w tej chwili dokładnych badań geologiczno-inżynierskich, które określałyby stan podłoża, parametry geotechniczne gruntów, dane o głębokości powierzchni poślizgu (poślizgów), itp. Bez tych danych obecnie można jedynie zaproponować uregulowanie gospodarki wodnej, tzn. zminimalizowanie napływu wód opadowych lub roztopowych na tereny osuwisk. Doraźnie można też prowadzić nasadzenia drzew i krzewów, tak aby związać wierzchnie warstwy gruntów. Nie wszystkie osuwiska trzeba też zabezpieczać. Jeżeli nie zagrażają one obiektom budowlanym lub infrastrukturze, to działania takie byłyby na wyrost (osuwiska nr 1, 2, 3, 4, 5, nieduże, położone z dala od zabudowy, w lesie). Osuwiska nr 7, 8 i 9, położone na wschód od Rzadkowa, w rejonie nasypu kolejowego nie są widoczne w terenie (pewne prace zabezpieczające prowadzone po ich powstaniu zatarły po nich ślady).

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory wyznaczonych zostało 26 stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych położonych w miejscowościach: Kaczory (10 stref), Dziembowo (2 strefy), Morzewo (3 strefy), Rzadkowo (2 strefy), Jeziorki (3 strefy), Śmiłowo (5 stref) i Zelgniewo (1 strefa).

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu poszczególnych stref ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

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

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajduje się jeden teren i obszar górniczy „Zelgniewo" (Nr rej. 10-15/5/365).

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenu i obszaru górniczego „Zelgniewo" wyznaczono strefę otwartą (SO). Złoże nie jest obecnie eksploatowane.

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

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory, zgodnie z bazą danych MIDAS PIG-PIB, znajdują się dwa udokumentowane złoża kopalin:

- złoże kruszywa naturalnego „Dziembowo" (KN 11088),
- złoże kruszywa naturalnego „Zelgniewo – dz. nr 20/15" (KN 10362).

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono strefę otwartą (SO).

Miasto i Gmina Kaczory położona jest częściowo w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125 „Wałcz – Piła", Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 127 „Subzbiornik Złotów-Piła-Strzelce Krajeńskie" i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 138 „Pradolina Toruń – Eberswalde"..

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

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

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

Na terenie gminy wpisane do rejestru zabytków są cztery kościoły, dwa parki i cztery cmentarze. Są to kościoły zbudowane w 2 poł. XIX w. i pierwszych latach XX w. będące przykładami stylów historycznych. Najstarszy z nich to niewielki, poewangelicki, ob. parafialny kościół w Dziembowie z 1873 r. o kamienno-ceglanych elewacjach, neogotycki kościół św. Małgorzaty i Matki Bożej Szkaplerznej w Śmiłowie, zbudowany w latach 1903-05, neobarokowy kościół p.w. Przemienienia Pańskiego w Morzewie z 1908 r. i kościół św. Andrzeja Boboli w 1912 r. w Kaczorach wraz z terenem przykościelnym i rosnącym na nim drzewostanem oraz kamienne ogrodzenie. Wszystkie kościoły są kościołami parafialnymi. Są prawidłowo użytkowane, na bieżąco prowadzi się w nich prace remontowe i utrzymane w dość dobrym stanie technicznym, tylko kościół w Morzewie ma popękane sklepienia w nawie głównej i prezbiterium. W 2006r. wykonano ekspertyzę stanu technicznego, a w 2008 r. uzyskano pozwolenie na przeprowadzenie prac zabezpieczających i naprawczych, w szczególności remont elementów konstrukcyjnych. Prace te zostały w większości wykonane z dotacji z Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego oraz Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Przeprowadzenia prac konserwatorsko-remontowych wymaga kościół p.w. św. Andrzeja Boboli w Kaczorach.

Cztery cmentarze wpisane zostały do rejestru zabytków: ewangelickie w Brodnej i Kaczorach, w Morzewie – katolicki, w Prawomyślu – ewangelicki. Na terenie wsi Morzewo znajduje się ponadto miejsce pamięci narodowej usytuowane na Wzgórzach Morzewskich. Granica ochrony konserwatorskiej obejmuje miejsce kaźni na wzgórzu oraz prowadzące do niego schody. Generalnie ich stan zachowania jest dostateczny. Na cmentarzu w Kaczorach dokonano uporządkowania zakrzaczeń i chorego drzewostanu natomiast na cmentarzu w Prawomyślu wykonano większą część ogrodzenia. Miejsce pamięci narodowej na Wzgórzach Morzewskich jest utrzymane w dobrym stanie i systematycznie porządkowane. W 2012 r. przed Wzgórzami Morzewskimi dokonano zmiany tablicy upamiętniającej na kamień. Na szczególną uwagę zasługuje też cmentarz parafialny w Śmiłowie z grobami: żołnierza Piotra Konieczki – pierwszego poległego w nocy z 31 sierpnia na 1 września 1939 roku, w obronie Ojczyzny na terenie Wielkopolski oraz pierwszych ofiar zbrodni hitlerowskich. Ponadto w 2009 r. w centrum Zelgniewa postawiono i dokonano odsłonięcia tablicy upamiętniającej wiernych patriotów, którzy bronili w czasie II wojny światowej miejscową placówkę graniczną. Natomiast w Jeziorkach przy zabytkowej dzwonnicy w tym samym roku odsłonięto obelisk ku czci kaprala Piotra Konieczki - pierwszego żołnierza w Wielkopolsce, który poległ w obronie Ojczyzny podczas II wojny światowej.

Parki wpisane do rejestru zabytków znajdują się we wsiach Dziembowo i Krzewina, są one we władaniu Nadleśnictwa Kaczory, osób prywatnych. Generalnie ich stan jest dostateczny. Układ kompozycyjny tych parków jest czytelny i możliwy do odtworzenia. Szczególnie ciekawy pod względem

krajobrazowym i kompozycyjnym jest park w Dziembowie, w przyszłości konieczne podjęcie prac rewaloryzacyjnych w celu przywrócenia i odtworzenia dawnego układu kompozycyjnego.

2.12.1. Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

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

1) Brodna – cmentarz ewangelicki nieczynny (nr rej.: A-755 z 13.06.1994 r.),

2) Dziembowo:
   - kościół par. pw. św. Piotra i Pawła (nr rej.: A-670 z 13.03.1990 r.),
   - park (nr rej.: A-23 z 14.10.1948),
3) Kaczory
   - kościół ewangelicki, ob. rzym.-kat. pw. św. Andrzeja Boboli (nr rej.: A-756 z 18.06.1994 r.),
   - ogrodzenie (nr rej.: A-756 z 18.06.1994 r.),
   - cmentarz ewangelicki, ob. rzym.-kat. (nr rej.: A-718 z 24.11.1990 r.),
4) Krzewina – park pałacowy (nr rej.: A-526 z 24.02.1986 r.),
5) Morzewo
   - kościół par. pw. Przemienienia Pańskiego (nr rej.: A-652 z 6.01.1990 r.),
   - cmentarz katolicki nieczynny (nr rej.: A-747 z 23.11.1993 r.),
   - Miejsce Pamięci Narodowej z 1939 r. (nr rej.: A-748 z 23.11.1993 r.),
6) Prawomyśl – cmentarz ewangelicki, ob. katolicki (nr rej.: A-713 z 30.10.1990),
7) Śmiłowo – kościół par. pw. św. Małgorzaty (nr rej.: A-651 z 6.01.1990 r.).

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

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

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

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

2.12.3. Stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory zlokalizowane są 3 stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków:

1) Rzadkowo – cmentarzysko (nr rej. 1638/A z 09.12.1974 r.),
2) Morzewo – cmentarzysko (nr rej. 654/A z 25.06.1969 r.),
3) Zelgniewo – cmentarzysko (nr rej. 47/Wlkp/A z 15.01.2001 r.).

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy otwarte (SO).

2.12.4. Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

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

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

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

2.12.5. Dobra kultury współczesnej

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

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

W granicach administracyjnych Miasta i Gminy Kaczory, zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 19 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zmianami), zlokalizowane są tereny zamknięte ustalone przez Ministra właściwego do spraw transportu, obejmujące linie kolejowe nr 18 i 354.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra właściwego do spraw transportu wyznaczono strefy komunikacyjne (SK).

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory nie wyznaczono terenów zamkniętych o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa ani ich stref ochronnych.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

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

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

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

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

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

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

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

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

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

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

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

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy gospodarcze (SP) i strefy produkcji rolniczej (SR), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Kaczory, w obrębie użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefy gospodarcze (SP).

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

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

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

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

2.22.1. Infrastruktura społeczna

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

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory uwzględniono istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz stref usługowych (SU). Obszary zieleni publicznej oraz obiekty usług sportu i rekreacji zakwalifikowano do stref usługowych

(SU) oraz stref zieleni i rekreacji (SN). Szczegółowe lokalizacje oraz zasady zagospodarowania terenów dla lokalizacji obiektów infrastruktury społecznej dokonywane będą na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

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

2.22.2. Infrastruktura transportowa

Przez gminę Kaczory przebiega droga krajowa nr 10 (Lubieszyn / granica państwa – Szczecin – Wałcz – Piła – Toruń – Płońsk /S7/). Droga ta stanowi ważny element podstawowego układu komunikacyjnego kraju, zapewniając powiązania w układzie wschód – zachód. Na obszarze gminy Kaczory planowana jest realizacja drogi ekspresowej S10 na odcinku Piła – Wyrzysk.

Podstawą powiązań Miasta i Gminy Kaczory z sąsiednimi miejscowościami jest ponadto układ sześciu dróg powiatowych.

Przez obszar gminy przebiega ponadto linia kolejowa nr 18 (Kutno – Piła Główna) ze stacją kolejową w Kaczorach i linia kolejowa nr 354 (Poznań Główny POD – Piła Główna) ze stacją w Dziembówku.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) dla drogi krajowej i linii kolejowych. Dla dróg powiatowych, ze względu na zróżnicowane klasy techniczne, wyznaczono strefy infrastrukturalne (SI).

Ponadto w miejscowości Śmiłowo funkcjonuje lądowisko wpisane do centralnego rejestru Urzędu Lotnictwa Cywilnego. W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla istniejącego lądowiska ustalono strefę komunikacyjną (SK).

Ze względu na brak ustalonego przebiegu planowanej drogi ekspresowej S10 w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory dla poszczególnych wariantów wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz fragmentarycznie, na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefy produkcji rolniczej (SR). Katalog profili podstawowych dla przedmiotowych stref planistycznych umożliwia realizację inwestycji w oparciu o przyszłe decyzje lokalizacyjne.

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

2.22.3. Infrastruktura techniczna

Na obszarze Miasta i Gminy Kaczory znajduje się znajduje się stacja elektroenergetyczna „Piła Krzewina" 400/220/110 kV oraz fragmenty napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu:

- 2x400 kV relacji Bydgoszcz Zachód – Piła Krzewina, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach),
- 2x400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach),
- 220 kV relacji Piła Krzewina – Żydowo, wzdłuż której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach).

Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują ograniczenia zagospodarowania i użytkowania ich terenów.

Ponadto na obszarze Miasta i Gminy Kaczory planowana jest lokalizacja projektowanej linii elektroenergetycznej 2x400 kV relacji Dunowo – Żydowo Kierzkowo – Piła Krzewina, wzdłuż której obwiązywać będzie pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach).

W granicach gminy znajdują się ponadto fragmenty napowietrznych linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV oraz GPZ Śmiłowo. Zaopatrzenie w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieć średniego napięcia, obejmująca wszystkie miejscowości na terenie Miasta i Gminy Kaczory.

Przez obszar gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia Ø250 mm relacji Ujście – Szczecinek, przesyłający gaz ziemny zaazotowany GZ-35 do Wierzchowa. Na trasie gazociągu znajdują się dwie stacje gazowe.

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

Na terenie Miasta i Gminy Kaczory woda dostarczana jest wodociągiem komunalnym oraz urządzeniami własnymi. Wodę do celów komunalnych oraz przemysłowych pobiera się z ujęć wód podziemnych. Ujęcia wody w użytkowaniu Zakładu Usług Wodnych i Kanalizacyjnych w Kaczorach zlokalizowane są w miejscowościach: Kaczory, Dziembowo, Morzewo, Rzadkowo, Śmiłowo i Zelgniewo. Ponadto na terenie gminy funkcjonują ujęcia użytkowane przez podmioty prywatne. W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu poszczególnych ujęć wód podziemnych wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy usługowe (SU), strefy gospodarze (SP), strefy produkcji rolniczej (SR), strefy infrastrukturalne (SI) i strefy otwarte (SO), na podstawie aktualnego sposobu zagospodarowania terenów.

W gminie Kaczory funkcjonują 2 oczyszczalnie ścieków. Główna instalacja oczyszczania ścieków zlokalizowana jest w miejscowości Kaczory. Druga oczyszczalnia zlokalizowana jest w Śmiłowie się w Działyniu i Zakrzewie. W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w zasięgu oczyszczalni ścieków wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI) i strefę gospodarczą (SP).

Na terenie gminy zlokalizowane są także stacje bazowe telefonii komórkowej, dla których w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczano strefy infrastrukturalne (SI), strefy usługowe (SU) lub strefy gospodarcze (SP).

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

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

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

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

Nr krajobrazu	Typ krajobrazu	Kod podtypu krajobrazu	Podtyp krajobrazu
45	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
53	WIEJSKIE	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
189	WÓD POWIERZCHNIOWYCH	1a	Jeziora
224	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
225	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
233	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
234	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
314	BAGIENNO-ŁĄKOWE - GŁÓWNIE BEZLEŚNE	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
464	PODMIEJSKIE I OSADNICZE	8c	Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
465	WIEJSKIE	6g	Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
466	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1601	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1690	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1691	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1692	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1701	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych
1928	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1929	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
1930	WIEJSKIE	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
1931	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
1932	WIEJSKIE	6e	Z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk
2018	WIEJSKIE	6d	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości
2462	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2490	LEŚNY	3b	Z przewagą siedlisk lasowych
2491	LEŚNY	3a	Z przewagą siedlisk borowych

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego

W granicach Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono krajobraz priorytetowy „Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice" (ID 314). Ponadto część obszaru gminy położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" i Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci". W granicach gminy znajduje się także rezerwat przyrody „Torfowisko Kaczory".

Dla krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice" (ID 314) oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci" i rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory" określono rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów dla poziomu lokalnego, w szczególności w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, a także parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy oraz minimalnego udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach krajobrazu priorytetowego „Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice" (ID 314) wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SN, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania i obszarów uzupełniania zabudowy.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy" wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SJ, SZ, SU, SN) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci" wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte (SO), ograniczając strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy (SW, SJ, SZ, SU, SN, SP) głównie do aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a także określono gminne standardy urbanistyczne z uwzględnieniem wniosków i rekomendacji dotyczących parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory w granicach rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory" wyznaczono strefę otwartą (SO).

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

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

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

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

Rzeźba terenu

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

Na obszarze gminy występują tereny o niewielkim nachyleniu, co sprzyja rozwojowi większości funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych, rolniczych, leśnych i komunikacyjnych. Większe spadki dotyczą wyłącznie fragmentów zboczy doliny Noteci, rynien jeziornych i moren czołowych. Na tych terenach należy ograniczać rozwój zabudowy. Nieumiejętna ingerencja w powierzchnię ziemi podczas realizacji inwestycji może doprowadzić do uruchomienia procesów stokowych, w tym osuwania mas ziemnych.

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

Budowa geologiczna

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

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

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

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory uwzględniono uwarunkowania przyrodnicze wynikające z budowy geologicznej poprzez wyłączenie z zainwestowania udokumentowanych złóż kopalin.

Gleby

Pokrywę glebową na obszarze Miasta i Gminy Kaczory należy rozpatrywać zarówno pod kątem potencjalnych możliwości rolniczego użytkowania, jak i bariery dla rozwoju funkcji wymagających przekształceń w zakresie wyłączeń z produkcji rolnej. Mimo znacznego zróżnicowania genetycznego, na omawianym obszarze przeważają gleby średniej jakości, słabe i bardzo słabe. Wyraźnie dominują gleby orne klas bonitacyjnych IV i V. Grunty orne dobre i średnio dobre (klasy bonitacyjne IIIa i Illb) zajmują 3,3% powierzchni użytków rolnych. Powyższe uwarunkowania nie stanowią zatem istotnej bariery dla rozwoju zainwestowania oraz przeznaczenia terenów na cele nierolnicze.

W granicach użytków rolnych klas I-III w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono zarówno strefy otwarte (SO), jak i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ), strefy gospodarcze (SP) i strefy produkcji rolniczej (SR), przede wszystkim w zasięgu aktualnego sposobu

zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie, w myśl art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), zgodnie z którym przepisów ograniczających przeznaczanie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, w obrębie miasta Kaczory, w obrębie użytków rolnych klas I-III, dodatkowo wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i strefy gospodarcze (SP).

Wody powierzchniowe

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

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

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

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

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

Wody podziemne

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

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

Klimat i stan sanitarny powietrza

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

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

Zróżnicowanie warunków klimatu lokalnego pozwala wyróżnić trzy charakterystyczne rejony gminy związane z doliną Noteci, krawędzią pradoliny oraz obszarami wysoczyznowymi i sandrowymi. Rejony doliny charakteryzujące się topoklimatem najchłodniejszym ze względu na płytkie zaleganie wody gruntowej i obniżanie się temperatury przez silniejsze parowanie oraz częstą stagnację chłodniejszego powietrza w okresach inwersji termicznej. Częstym zjawiskiem są tutaj mgły i zamglenia. W strefie krawędziowej pradoliny, ze względu na południową ekspozycję zboczy, tereny są najcieplejsze. Gorsze warunki klimatyczne występują w głębokich jarach. Rejon równiny charakteryzuje się natomiast dość jednorodnymi warunkami klimatu lokalnego. Pewne zróżnicowanie występuje w rejonie rowów melioracyjnych i innych obniżeń terenowych, gdzie występuje większa wilgotność powietrza i zróżnicowanie termiczne, szczególnie między dnem obniżenia i zboczami o różnych ekspozycjach.

Na zróżnicowanie klimatu lokalnego wpływa także pokrycie terenu (pola, łąki, lasy). Duże powierzchnie leśne determinują specyficzny mikroklimat charakteryzujący się większą wilgotnością i mniejszymi wahaniami temperatury powierza w stosunku do terenów otwartych. Lasy pochłaniają, rozpraszają i filtrują promieniowanie słoneczne w warstwie koron drzew, pełnią funkcje wiatrochronne, tłumienia hałasów i filtrowania zanieczyszczeń oraz produkują tlen przez co warunki aerosanitarne są tu bardziej korzystne w porównaniu z innymi terenami gminy.

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

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

Przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych

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

- Funkcja mieszkaniowa – zabudowę mieszkaniową jednorodzinną należy realizować przede wszystkim w obrębie obszarów zwartej zabudowy poszczególnych miejscowości. Tereny przeznaczone pod zabudowę powinny być dobrze nasłonecznione i przewietrzane. Należy dążyć do ograniczania rozwoju nowych terenów zabudowy wielorodzinnej poza granicami miasta. Należy ograniczać możliwość lokalizacji nowej zabudowy na obszarach położonych w obrębie dolin rzecznych i rynien jeziornych oraz na terenach gleb o najlepszych klasach bonitacyjnych.
- Funkcja rolnicza – zabudowę zagrodową i zabudowę produkcji rolnej należy realizować na terenach wsi poprzez rozbudowę istniejących terenów zainwestowanych pod warunkiem właściwego wyposażenia infrastrukturalnego oraz zachowania wszelkich norm ochrony środowiska. Dopuszczalna jest także zmiana funkcji istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe przy braku negatywnego jej oddziaływania na tereny sąsiednie.
- Funkcja przemysłowa – na terenie Miasta i Gminy Kaczory funkcje produkcyjne zlokalizowane są przede wszystkim w granicach miasta. Lokalizacje nowych obiektów należy rozważyć na terenach już zainwestowanych jako uzupełnienie istniejącej zabudowy lub kontynuację funkcji.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory strefy planistyczne umożliwiające rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej (SW, SJ, SZ, SU) wyznaczono przede wszystkim w granicach aktualnego sposobu zagospodarowania, obszarów uzupełniania zabudowy i obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich dodatkowo wyznaczano strefy produkcji rolniczej (SR), a w granicach miasta strefy gospodarcze (SP) dla rozwoju działalności produkcyjnej i usługowej.

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

W zakresie kształtowania przestrzeni gminy nadrzędność celów przyrodniczych w stosunku wszystkich pozostałych wynika z ustanowienia na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody: rezerwatu przyrody „Torfowisko Kaczory", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci", obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą" PLB300012, obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego" PLB300001, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Pilska" PLH300045 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 200 „Dolina Noteci" PLH300004.

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

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

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

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

Do obszarów, które powinny podlegać ochronie przed zmianą użytkowania, należy zaliczyć tereny o szczególnych warunkach ekologicznych, na obszarach objętych ustanowionymi formami ochrony przyrody. Ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy", Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci", obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą" PLB300012, obszaru specjalnego ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego" PLB300001, specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Pilska" PLH300045 i specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 200 „Dolina Noteci" PLH300004 wynikają z pełnionych przez nich funkcji – są one naturalnymi korytarzami ekologicznymi, hydrologicznymi i przewietrzającymi. Wszelkie inwestycje lokalizowane w ich granicach i w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych nie mogą powodować zagrożeń dla celów ochrony. Do innych form ochrony przyrody zaliczyć należy rezerwat przyrody „Torfowisko Kaczory", użytki ekologiczne i pomniki przyrody, które zachowują swój status i podlegają specyficznym ograniczeniom wynikających z przepisów odrębnych.

Z zainwestowania należy wyłączyć pradolinę Noteci, doliny mniejszych cieków wodnych i rynny jeziorne, które powinny łączyć się z terenami sąsiednimi i tworzyć z nimi jednolity system

ekologiczny. W tym celu w ich obrębie nie wolno wyznaczać terenów zwartej zabudowy w sposób stanowiący przegrody poprzeczne dolin. Wskazane jest także wprowadzanie ograniczeń w zakresie wysokości budynków.

Z zainwestowania należy ponadto wyłączyć tereny udokumentowanych złóż kopalin, stanowiące obszary perspektywicznej eksploatacji.

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

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

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

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

2.24.3. Ogólna ocena przydatności terenów dla różnych sposobów zagospodarowania

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

1. Tereny wyłączone z zabudowy:
   1) ze względu na sposób użytkowania i funkcje ekologiczne:
      - rzeki, mniejsze cieki, rowy melioracyjne,
      - zbiorniki wodne,
      - tereny podmokłe, zabagnione,
      - tereny leśne i większe zadrzewienia;
   2) ze względu na ochronę prawną:
      - osuwiska,
      - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
      - strefy ochronne ujęć wód podziemnych,
      - rezerwat przyrody „Torfowisko Kaczory”,
      - użytki ekologiczne,
      - pomniki przyrody.
2. Tereny z ograniczeniami w zagospodarowaniu:
   1) ze względu na funkcje ekologiczne:
      - Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy”,
      - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Noteci”,
      - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Puszcza nad Gwdą” PLB300012,
      - obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego” PLB300001,

- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 „Ostoja Pilska" PLH300045,
- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 200 „Dolina Noteci" PLH300004,

2) ze względu na strefy ochronne i parametry techniczne:
   - tereny wzdłuż drogi krajowej nr 10,
   - tereny wzdłuż linii kolejowych nr 18 i 354,
   - pasy technologiczne linii elektroenergetycznych najwyższych napięć,
   - strefy ochronne linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia,
   - strefy kontrolowane gazociągów,
3) ze względu na warunki gruntowo-wodne:
   - tereny zagrożone ruchami masowymi,
   - tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (do 1,0 m p.p.t.),
   - tereny zbudowane z gruntów organicznych;
4) ze względu na obecność obszarów perspektywicznych dla złóż kopalin:
   - tereny udokumentowanych złóż kopalin;
5) ze względu na działalność rolniczą:
   - tereny predysponowane do wyznaczenia rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o korzystnych warunkach glebowych, które powinny zostać niezabudowane, predysponowane jedynie do rozwoju zabudowy zagrodowej i zabudowy produkcji rolnej.

3. Pozostałe tereny korzystne dla zainwestowania:
   1) tereny zbudowane z gruntów mineralnych, bez ograniczeń geotechnicznych, bardzo korzystne dla zabudowy;
   2) tereny charakteryzujące się głębokim poziomem wód gruntowych (poniżej 2,0 m p.p.t.);
   3) tereny częściowo już zabudowane, w większości posiadające uzbrojenie techniczne, korzystne do kontynuowania na nich nowych inwestycji.

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

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

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

gdzie:

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

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

Dla Miasta i Gminy Kaczory najnowsze dane udostępnione przez statystykę publiczną dotyczące liczby ludności, zgodnie z danymi publikowanymi w Banku Danych Lokalnych Głównego Urzędu

Statystycznego, pochodzą z 2024 r. Zgodnie z § 3 ust. 5 Rozporządzenia przyjęto okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy. Do obliczeń przyjęto okres lat 2024-2044.

Zgodnie z Prognozą ludności rezydującej dla Polski na lata 2023-2060, w gminie Kaczory w 2044 roku mieszkać będzie 6 190 osób.

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

$$\mathbf{M_{20} = 6\,190 + 5\% \times 6\,190 = 6\,500 \text{ osoby}}$$

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

$$\mathbf{PUM_0 = 242\,688\ m^2}$$

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

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

lub

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

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

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

$$\mathbf{P_{2024} = 32{,}7\ m^2 / \text{ osobę}}$$
$$\mathbf{P_{2014} = 26{,}4\ m^2 / \text{ osobę}}$$
$$\mathbf{P_{2004} = 23{,}1\ m^2 / \text{ osobę}}$$

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

$$\mathbf{P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{-2014} = 45{,}3\ m^2 / \text{ osobę}}$$

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

$$\mathbf{ZAP = M_{2044} - PUM_{2024}/P_{2044}}$$
$$\mathbf{ZAP = 1\ 142\ osoby}$$

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

Zgodnie z powyższym, dla Miasta i Gminy Kaczory można wyznaczyć nowe strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową o chłonności wyrażonej w liczbie mieszkańców w przedziale **od 799 do 1 485 osób**.

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

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

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

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

$$\mathbf{Ch = \sum Ch_n}$$
$$\mathbf{Ch_n = PUM_n / P_{20}}$$

gdzie:

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

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

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenie niezabudowanym, w tym luki w istniejącej zabudowie [m²],
P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca [m²/os.].

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

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

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

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

Strefa planistyczna		W_{KOR}
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,14
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,15
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0,07

Źródło: Obliczenia własne

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

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

gdzie:

PUM_n – szacowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie [m²],
POW_T – powierzchnia terenu niezabudowanego, w tym luk w zabudowie [m²],
INT_{max} – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej, w której znajduje się teren niezabudowany, w tym luka w istniejącej zabudowie,
W_{KOR} – wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności wyznaczone zostały tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie, dla obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowy, wyznaczono w dokładności do użytku gruntowego, na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków, uzyskanych po podjęciu uchwały o przystąpieniu do

sporządzenia planu ogólnego, tj. według stanu na październik 2024 roku. Uwzględniono także istniejące tereny zabudowane, dla których w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory ustalono nową funkcję.

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

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi łącznie 7 299 osoby, co stanowi 639% określonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$\mathbf{Ch = \sum Ch_n}$$

$$\mathbf{Ch_{mpzp+OUZ} = 7\,299\ [os.] = 639\%\ ZAP}$$

w tym:
- na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego – 6 736 [os.],
- na obszarach uzupełniania zabudowy – 563 [os.].

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

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

Strefa planistyczna		Chłonność terenów w MPZP [os.]	Chłonność terenów w OUZ [os.]
SW	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	0	110
SJ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	6345	334
SZ	Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie	391	119
		6736	**563**

Źródło: Obliczenia własne

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

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH I OKREŚLENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

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

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

Zgodnie z art. 13c ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszar objęty planem ogólnym Miasta i Gminy Kaczory podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne. Zasięg stref planistycznych został oparty przede wszystkim o przebieg granic działek ewidencyjnych, użytków gruntowych, granice obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz zasięgi obszarów uzupełniania zabudowy. Ze względu na stopień ogólności dokumentu oraz zasady sporządzania planu ogólnego, do poszczególnych stref planistycznych zakwalifikowano nie tylko działki zabudowane lub przeznaczone do zabudowy, ale także przyległe drogi gminne i wewnętrzne, dla których w przepisach Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.) nie przewidziano odrębnych stref planistycznych. Takie rozwiązanie pozostaje w zgodności z ustalonym profilem funkcjonalnym dla poszczególnych stref planistycznych, uwzględniającym możliwość ustalenia przeznaczenia terenów komunikacji. Podobne założenie przyjęto dla terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym w odniesieniu do planowanych dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenów infrastruktury technicznej o niewielkiej powierzchni, możliwych do ustalenia w ramach wyznaczonych stref planistycznych.

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

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

Zgodnie z § 2 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory określono minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką ustaloną dla poszczególnych stref planistycznych. Jednocześnie, zgodnie z ust. 2, dla terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory określono wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż

wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono dla poszczególnych stref planistycznych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, wyznaczonych w planie ogólnym zgodnie z przyjętymi założeniami.

Ustalenia planu ogólnego Miasta i Gminy Kaczory nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcjach mieszczących się w katalogu profili funkcjonalnych stref planistycznych, a także o minimalnych i maksymalnych wartościach wskaźników oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia planu ogólnego w przedmiotowym zakresie stanowią ramy dla potencjalnej zabudowy i zagospodarowania terenu. Przeznaczenie terenu, zgodne z profilem funkcjonalnych stref planistycznych, a także wskaźniki oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, mieszczące się w zakresie określonym w planie ogólnym, ustalone będą na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem innych ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, które pozostają poza regulacjami planu ogólnego. Dotyczy to zwłaszcza terenów położonych w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, form ochrony przyrody, sieci infrastruktury transportowej i technicznej czy stref sanitarnych cmentarzy, dla których możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania będzie wynikała z ustalonego przeznaczenia terenu oraz wyznaczonych linii zabudowy. Ponadto, w przypadku wyznaczania terenów elektrowni wiatrowych konieczne będzie uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317), określającą minimalną odległość terenów elektrowni wiatrowych od budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, wynikającą z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

4.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) obejmują obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Strefy wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Kaczory oraz miejscowościach: Rzadkowo i Śmiłowo. W granicach miasta obejmują głównie istniejącą zabudowę w postaci bloków mieszkalnych. Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały jedynie we wschodniej części miasta Kaczory, zgodnie z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenach wiejskich zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna obejmuje budynki położone w sąsiedztwie dużych gospodarstw rolnych.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,0 do 1,5,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) obejmują istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, obszary uzupełniania zabudowy oraz tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Największe powierzchnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono po wschodniej stronie miasta Kaczory (w rejonie ulicy Górnej), w części północnej (w rejonie ulicy Leśnej) oraz w części zachodniej (w rejonie ulicy Dziembowskiej i Gajowej). Na obszarach wiejskich większe powierzchnie terenów zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone zostały w miejscowościach: Brodna, Dziembowo, Morzewo, Rzadkowo, Śmiłowo i Zelgniewo. W południowej części miejscowości Śmiłowo, w ramach wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jako profil dodatkowy ustalono tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W pozostałych miejscowościach wyznaczone strefy obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę oraz tereny położone w ich sąsiedztwie, w granicach obszarów uzupełniania zabudowy lub objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 20% do 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 8 do 10 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,8 do 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 25% do 60%.

4.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

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

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,8,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) wyznaczone zostały dla istniejących terenów zabudowy usługowej, obejmujących usługi edukacji, zdrowia, administracji, kultu religijnego, kultury i rozrywki oraz handlu, gastronomii i turystyki. Do strefy usługowej (SU) zaliczono tereny przeznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę usługową.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – od 25% do 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 15 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 2,1,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 0% do 35%.

4.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

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

4.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze (SP) wyznaczone zostały dla istniejących i planowanych terenów produkcyjnych. Największe powierzchnie terenów produkcyjnych znajdują się w południowej części miasta Kaczory i wschodniej części miejscowości Śmiłowo. Nowe tereny wyznaczono w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną gminy określoną w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta

i Gminy Kaczory. Wśród większych powierzchniowo terenów produkcyjnych wskazać należy tereny położone w zachodniej części miasta Kaczory (w rejonie ulicy Dziembowskiej i Pilskiej) oraz w miejscowości Krzewina i Śmiłowo. Jako profil dodatkowy dla wszystkich stref gospodarczych (SP) ustalono tereny usług.

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 10 do 30 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 1,4 do 2,1,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – od 10% do 20%.

4.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

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

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

- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
- maksymalna wysokość zabudowy – od 15 do 25 m,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

4.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

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

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

4.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji (SN) wyznaczona została dla terenów zieleni urządzonej, terenów usług sportu i rekreacji oraz ogrodów działkowych. Dla wybranych stref zieleni i rekreacji, głównie istniejących boisk sportowych, jako profil dodatkowy, ustalono tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług kultury i rozrywki.

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

4.10. Strefa cmentarzy (SC)

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

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

4.11. Strefa górnictwa (SG)

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

4.12. Strefa otwarta (SO)

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

.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna (SK) obejmuje teren drogi krajowej nr 10, tereny linii kolejowych nr 18 i 354 oraz teren lądowiska w Śmiłowie, zgodnie z granicami działek ewidencyjnych i użytków gruntowych. Ze względu na zróżnicowane klasy techniczne dróg powiatowych i gminnych nie mogły one zostać w całości włączone do strefy komunikacyjnej, podobnie jak w przypadku dróg wewnętrznych, zarówno istniejących i wyznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Tereny dróg lokalnych i dojazdowych oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zostały włączone do innych stref planistycznych i pozostają w zgodności z ich profilem podstawowym.

5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory wyznaczono obszary uzupełniania zabudowy (OUZ). Określenie granic obszarów uzupełniania zabudowy stanowi jeden z koniecznych warunków dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Ze względu na niepełne pokrycie obszaru Miasta i Gminy Kaczory obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego za zasadne uznano stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji administracyjnych na pozostałych terenach, w ramach uzupełniania zabudowy w istniejących lukach.

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

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

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

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

W kolejnym etapie, zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, ograniczono wstępne obszary uzupełniania zabudowy w oparciu o następujące założenia:

– zrezygnowano z wyznaczania obszarów uzupełniania zabudowy w granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, mając na uwadze, że celem ich delimitacji jest stworzenie podstaw prawnych dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy na terenach nieobjętych planami miejscowymi (z wyjątkiem sytuacji, w których wyznaczenie obszarów uzupełniania zabudowy warunkowało możliwość ich powiększenia na działki sąsiednie);
– z granic obszarów uzupełniania zabudowy wyłączono strefy otwarte (SO), dla których nie dopuszczono możliwości lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dla terenów elektrowni słonecznych i terenów elektrowni wiatrowych, dopuszczonych w ramach profilu dodatkowego, zakłada się ustalenie ich lokalizacji wyłącznie w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

gdzie:
P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3,
P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) **w planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory istnieje możliwość powiększenia obszarów uzupełniania zabudowy o łączną powierzchnię 80 ha**.

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

Po przeprowadzeniu analiz funkcjonalno-przestrzennych **obszary uzupełnienia zabudowy powiększono o 69 ha**, uwzględniając przede wszystkim ich dostosowanie do geometrii działek ewidencyjnych i wykorzystanie luk w zabudowie, dając możliwość uzupełnienia zabudowy w istniejących strukturach przestrzennych oraz włączając nieruchomości sąsiadujące bezpośrednio ze wstępnie wyznaczonymi obszarami uzupełniania zabudowy. Ze względu na znaczne pokrycie obszaru Miasta i Gminy Kaczory obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, biorąc pod uwagę kryterium ciągłości przestrzennej rozszerzanych obszarów uzupełniania zabudowy (zakaz wyznaczania nowych obszarów uzupełniania zabudowy), nie zachodziła możliwość wykorzystania maksymalnej wartości wskaźnika P_P. Znaczna liczba wstępnych obszarów uzupełniania zabudowy została wyłączona z uwagi na ich objęcie planami miejscowymi. Nie rozszerzano także obszarów uzupełniania zabudowy w granicach większości stref gospodarczych (SP), stref produkcji rolniczej (SR), stref zieleni i rekreacji (SN) i stref cmentarzy (SC), mając na uwadze konieczność ustalenia przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu w trybie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zabudowa śródmiejska to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

W planie ogólnym Miasta i Gminy Kaczory, biorąc pod uwagę brak zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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