

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŁAŃCZ

(część tekstowa)



Zespół projektowy:

mgr Sylwia Jambrożek
mgr inż. Anna Bilska
inż. Agata Michalska
mgr Weronika Szymańska
mgr inż. Karolina Draga



Gołańcz, wrzesień 2025 r.

Spis treści

1. PODSTAWA FORMALNO PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	4
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM	4
2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	4
2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	4
2.3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny.....	5
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału otuliny	7
2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych	9
2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	9
2.7. Strefy ochronne ujęć wody	11
2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	11
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	12
2.10. Obszary udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	12
2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	12
2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.	13
2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	21
2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	22
2.15. Obszary ograniczonego użytkowania.....	23
2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	23
2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	23
2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	23
2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	23
2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	25
2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	25
2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	25
2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	28
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.....	30
3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	32
3.1. ZASADY OGÓLNE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	32

3.2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3	33
3.3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	36
3.4. PORÓWNANIE SUMY CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE Z ZAPOTRZEBOWANIEM NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ.....	38
4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	39
5. WYZNACZENIE STREF PLANISTYCZNYCH	41

1. PODSTAWA FORMALNO PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, którego ustalenia mają wiążący charakter w procesie planowania przestrzennego. Zgodnie z Art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej. Celem uzasadnienia jest przedstawienie przyjętych rozwiązań planistycznych wraz z ich podstawami prawnymi, merytorycznymi i analitycznymi, a także ich graficzne zobrazowanie, co pozwala na kompleksową ocenę zgodności planu z polityką przestrzenną gminy.

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

Obowiązek opracowania strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego zacznie obowiązywać od 1 stycznia 2026 r., w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania polityki przestrzennej gminy wynikającej z tej strategii.

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan zagospodarowania województwa wielkopolskiego został przyjęty uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania. W dokumencie tym przedstawiono cele polityki przestrzennej:

- kształtowanie spójnej przestrzeni osadniczej;

Gmina Gołańcz znajduje się w strefie niskiej intensywności oraz ograniczania procesów osadniczych. W planie ogólnym określono strefy zabudowy oraz strefy otwarte, uwzględniając istniejące uwarunkowania, przy jednoczesnym zapewnieniu, aby zabudowa koncentrowała się w zwartych obszarach miejscowości.

- ochrona walorów przyrodniczych;

Gmina Gołańcz została zaliczona do obszarów węzłowych o randze międzynarodowej, krajowej i ponadlokalnej oraz do korytarzy ekologicznych: korytarzy dolin rzecznych o charakterze strukturalnym o randze międzynarodowej, krajowej i regionalnej a także korytarzy lądowych o znaczeniu międzynarodowym w zakresie zapewnienia trwałości i ciągłości systemu przyrodniczego województwa. Dla terenów cennych przyrodniczo, w tym lasów i wód wyznaczono strefy otwarte, co pozwoli na zachowanie istniejących walorów przyrodniczych.

- kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego;

W planie ogólnym uwzględniono istniejące zasoby środowiska przyrodniczego, w tym obszary objęte ochroną prawną, tereny leśne, wodne oraz złoża kopalin, poprzez wyznaczenie stref zabudowy o odpowiednich parametrach, mających na celu minimalizację negatywnego wpływu na środowisko.

- ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwój konkurencyjności form turystyki i rekreacji;

Na terenie gminy Gołańcz znajdują się dobra kultury materialnej i niematerialnej oraz obszary wizerunkowe rozwoju turystyki. W związku z tym, w planie ogólnym wyznaczono tereny z potencjałem rozwoju dla turystyki i rekreacji, poprzez wyznaczenie stref m. in. zieleni i rekreacji, jednocześnie zachowując tereny o wartości kulturowej i krajobrazowej.

- zrównoważony rozwój rolnictwa;

Gmina Gołańcz znajduje się w strefie umiarkowanego i ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej. W planie ogólnym ustalono strefy otwarte dla terenów o najkorzystniejszych warunkach dla prowadzenia gospodarki rolnej.

- poprawa dostępności komunikacyjnej województwa;

W planie ogólnym uwzględniono najważniejsze szlaki transportowe wyznaczając strefy komunikacyjne.

- rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej;

Ustalenia planu ogólnego w pełni umożliwiają realizację zadań związanych z infrastrukturą techniczną.

- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i przeciwdziałania zagrożeniom;

Wyznaczone strefy planistyczne i wskazane w nich parametry zapewniają bezpieczeństwo publiczne.

2.3. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

W gminie Gołańcz występują następujące formy ochrony przyrody:

- 28 pomników przyrody;
- 2 użytki ekologiczne;
- 2 obszary Natura 2000:
 - specjalny obszar ochrony siedlisk - Dolina Noteci;
 - obszar specjalnej ochrony ptaków - Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego;
- 2 Obszary Chronionego Krajobrazu:
 - Dolina Noteci;
 - Dolina Wełny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka.

Ponadto przez obszar gminy przebiega korytarz ekologiczny Wschodnia Dolina Noteci.

Użytkom ekologicznym na terenie gminy Gołańcz nie nadano nazwy. Pierwszy z nich, ustanowiono w 1996 r. na podstawie rozporządzenie Nr 27/95 Wojewody Piłskiego z dnia 29 grudnia 1995 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny gruntów położonych w Nadleśnictwie Krzyż. Użytek ma powierzchnię 0,7 ha i jego celem jest ochrona cennych drzew gatunków wierzba i leszczyna. Drugi użytek został ustanowiony uchwałą Rady Miasta i Gminy w sprawie uznania nieruchomości we wsi Konary za użytek ekologiczny. Użytek ma powierzchnię 4,85 ha i jego celem jest ochrona terenu podmokłego, stanowiącego siedlisk roślin i zwierząt.

Specjalny obszar ochrony siedlisk *Dolina Noteci* wyznaczono rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Dolina Noteci (PLH300004) (Dz. U. z 2018 r. poz. 1521). Powierzchnia obszaru 2000 wynosi 50 531,99 ha. Dla obszaru ustanowiono plan zadań ochronnych, w którym określono 19 przedmiotów ochrony i cele działań ochronnych.

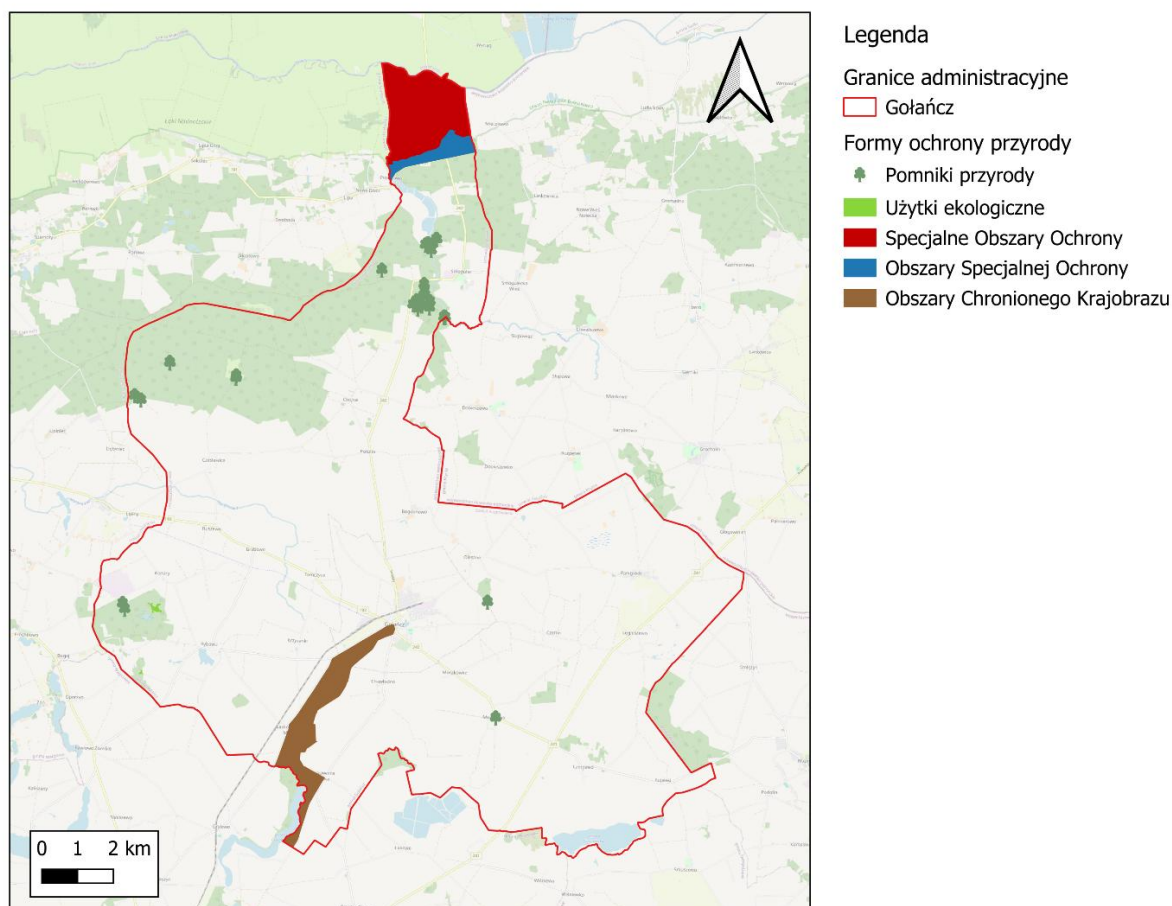
Obszar specjalnej ochrony ptaków *Dolina Środkowej Noteci i Kanału Bydgoskiego* (PLB300001) wyznaczono w 2004 r. (zmiana granic w 2007 r.). Obecnie obowiązującym aktem wyznaczającym obszar jest rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133). Obszar zajmuje powierzchnię 32 672,07 ha. W przedmiotowym obszarze znajduje się rezerwat przyrody *Borek*, dla którego ustanowiono plan ochrony. Celem ochrony w rezerwacie jest zabezpieczenie i zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych i dydaktycznych naturalnego stanowiska cennych zbiorowisk leśnych - grądowych i łęgowych. Przyrodniczymi i społecznymi uwarunkowaniami realizacji celu ochrony jest:

- 1) kompleks leśny otaczający rezerwat, tworzony głównie przez dojrzałe drzewostany liściaste lub mieszane,
- 2) brak zagrożenia dla drzewostanów rezerwatu ze strony imisji przemysłowych,
- 3) ograniczone, zbyt krótkie występowanie wody w ciekach wodnych na terenie rezerwatu,
- 4) niewłaściwe warunki wodno-wilgotnościowe dla utrzymania zespołów lasów łęgowych,
- 5) zamieranie jesionu wyniosłego *Fraxinus excelsior* w rezerwacie,
- 6) występowanie głównie gleb murszowych, które powstały w wyniku procesu murszenia zachodzącego w przypowierzchniowych warstwach odwodnionych gleb bagiennych i torfowych,
- 7) położenie rezerwatu na gruntach Skarbu Państwa zarządzanych przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Szubin.

Ochronie czynnej podlega cały obszar rezerwatu. Dla obszaru wyznaczono działania ochronne polegające na:

- retencjonowaniu wody opadowej i roztopowej na istniejących rowach, w granicach rezerwatu, w celu nawodnienia osuszonych, siedlisk higrofilnych poprzez budowę bystrotoków oraz zastawek z surowców naturalnych, o stałych poziomach piętrzenia na działkach ewidencyjnych nr 3067, 3067/1, 3075/1, obręb ewidencyjny Brin, gmina Sadki;
- zabezpieczaniu odnowień drzewostanu przed zgryzaniem przez zwierzynę płową poprzez grodzenie nalotu i podrostu w uzasadnionych przypadkach w obrębie leśnym Samostrzel, Leśnictwo Borek, oddz. 76g, 76h, 76k;
- uodparnianiu leśnych zbiorowisk roślinnych na czynniki abiotyczne poprzez cięcia pielęgnacyjne w drzewostanach o charakterze gospodarczym, do II klasy wieku. działanie wykonywać w okresie jesienno-zimowym w obrębie leśnym Samostrzel, Leśnictwo Borek, oddz. 67c, 67d, 67f, 68d, 74j, 74k, 76d, 76g, 76h, 76k.

Obszar chronionego krajobrazu *Dolina Noteci* (68 840 ha) obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcją korytarzy ekologicznych. Natomiast obszar chronionego krajobrazu *Dolina Wetny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka* (22 640 ha) obejmuje część Pojezierza Chodzieskiego i Pojezierza Gnieźnieńskiego oraz liczne rezerваты przyrody, co stanowi jego wartość przyrodniczą i krajobrazową.

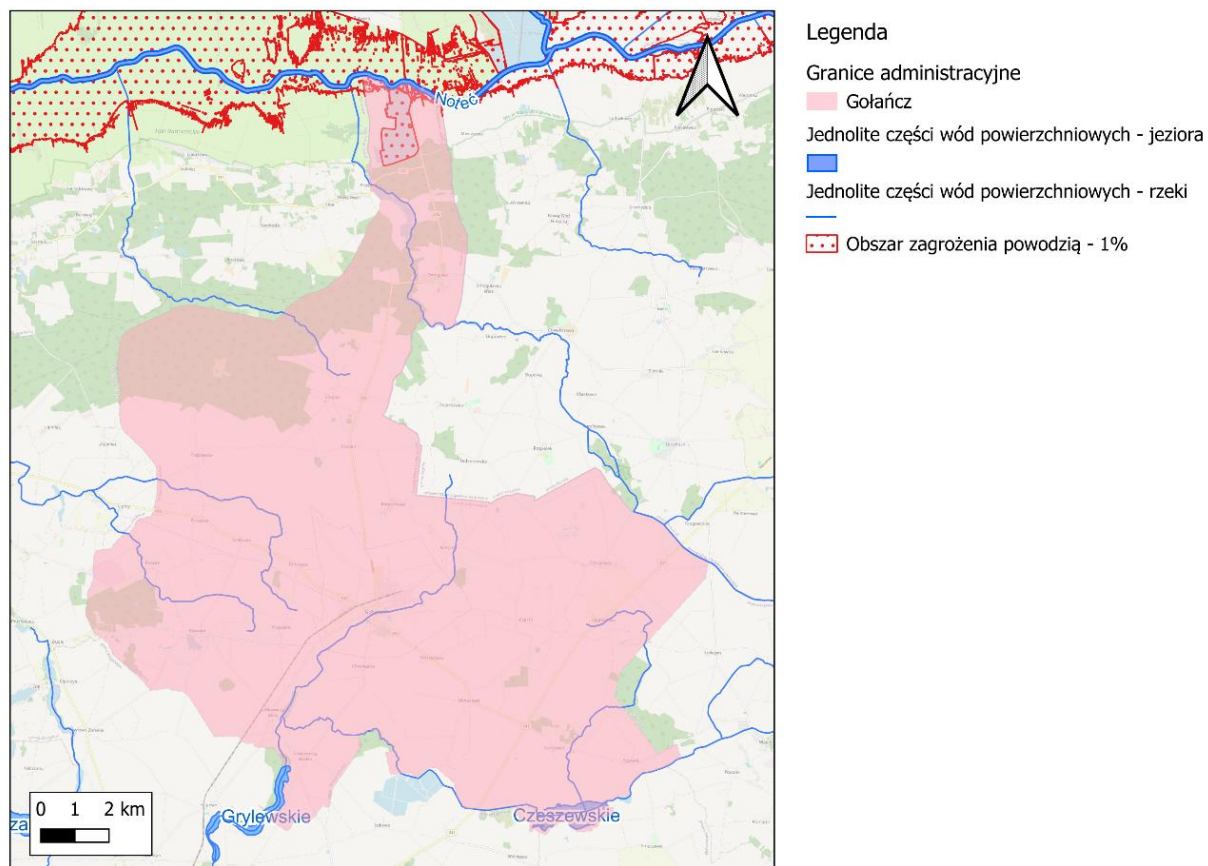


Ryc. 1. Formy ochrony przyrody w gminie Gołańcz.

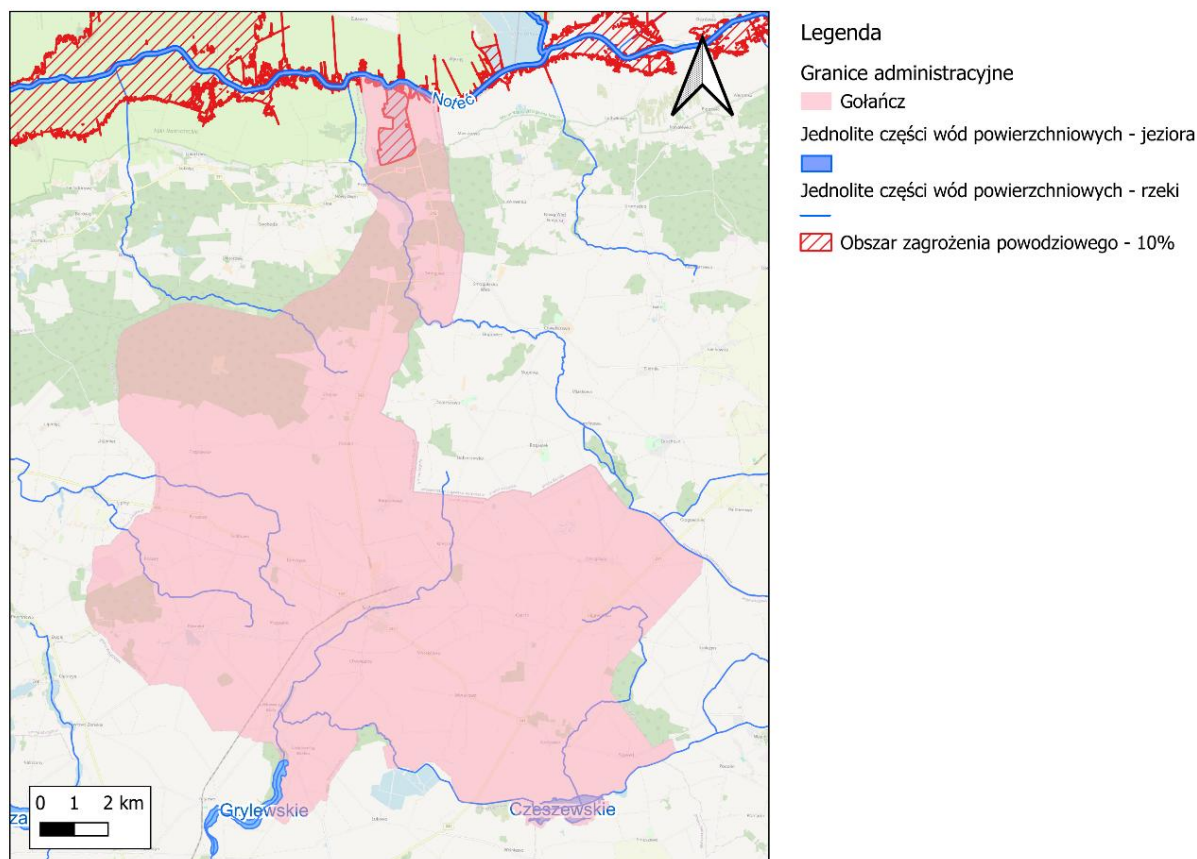
2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału otuliny

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią są określone przez prawo wodne, które definiuje je jako obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 1% (średnie zagrożenie) lub 10% (wysokie zagrożenie). Na terenie gminy Gołańcz występują oba obszary szczególnego zagrożenia powodzią. (ryc. 2, ryc. 3). Tereny te, położone są w północnej części gminy w pobliżu rzeki Noteci. Zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne 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 przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania czy też lokalizowania nowych cmentarzy. Mając na uwadze niniejsze oraz przepisy prawa (m.in. ustawa Prawo wodne oraz ustawa o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym), obszary te zostały ujęte w planie ogólnym gminy w strefie ograniczonego użytkowania.



Ryc. 2. Obszary zagrożenia powodziowego – 1% na terenie gminy Gołańcz.



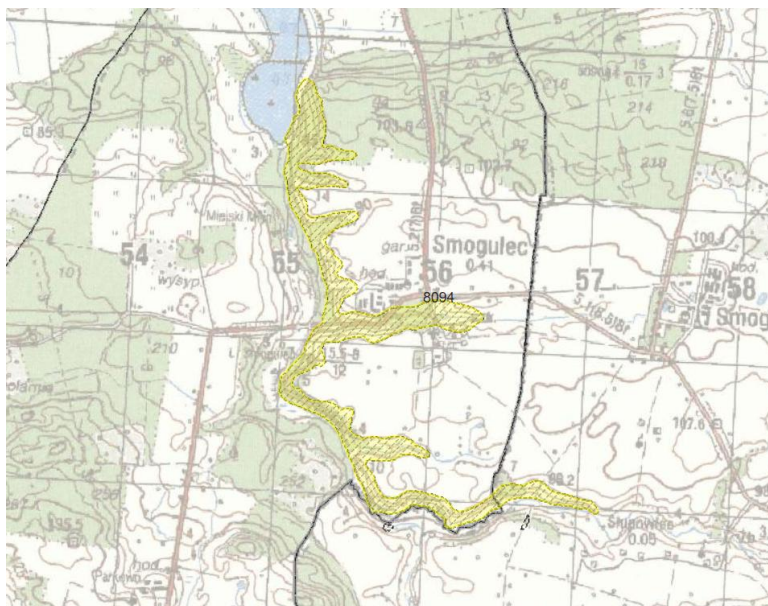
Ryc. 3. Obszary zagrożenia powodziowego – 10% na terenie gminy Gołańcz.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Dla terenu gminy Gołańcz brak jest danych o gruntach zmeliorowanych.

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

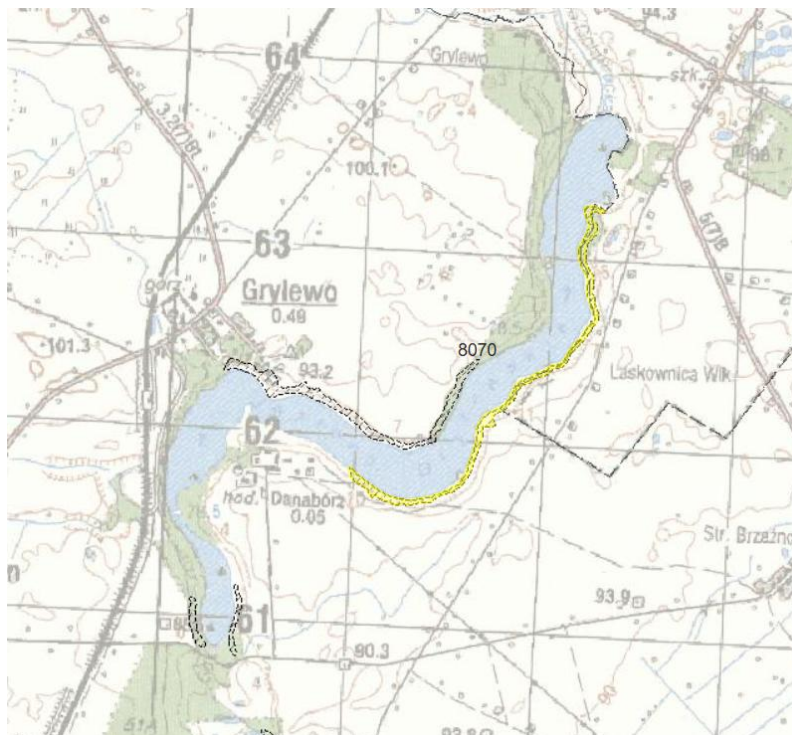
Na terenie gminy Gołańcz zidentyfikowano trzy tereny zagrożone ruchami masowymi. Pierwszy z nich jest położony w północnej części gminy wzdłuż prawego brzegu rzeki Kcynka (ryc. 4). Drugi, pomiędzy wiasami Morakowo a Czerlin, w centralno-wschodniej części gminy (ryc. 5). Trzeci teren znajduje się w południowej części gminy, na granicy z gminą Wągrowiec wzdłuż Jeziora Grylewskiego (ryc. 6). Na terenie gminy brak osuwisk.



Ryc. 4. Teren zagrożony ruchami masowymi.



Ryc. 5. Teren zagrożony ruchami masowymi.



Ryc. 6. Teren zagrożony ruchami masowymi.

W planie ogólnym tereny te w przeważającej części wyłączono z zabudowy i stanowią one strefę otwartą.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Gołańcz funkcjonuje sześć ujęć wód podziemnych wraz ze Stacjami Uzdatniania Wody, zlokalizowane w miejscowościach: Gołańcz, Grabowo, Łęgniszewo, Morakowo, Potulin, Smogulec. Dla ujęcia wody w Gołańczy, decyzją Starosty Wągrowieckiego z dnia 6 listopada 2017 r. (znak: OS.6341.39.2017.OS.2), ustanowiono strefę ochrony bezpośredniej obejmującą teren ogrodzony wokół studni głębinowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne. Strefa ta podlega szczególnej ochronie, zabronione jest w niej prowadzenie działalności niezwiązanej z eksploatacją ujęcia, w tym lokalizacja zbiorników ściekowych, zabudowy oraz przebywanie osób nieupoważnionych.

Dla pozostałych ujęć wody (Potulin, Grabowo, Łęgniszewo, Morakowo, Smogulec) brak jest decyzji o ustanowieniu stref ochrony, co oznacza, że nie wyznaczono dla nich formalnych stref ochrony bezpośredniej ani pośredniej. W planie ogólnym gminy uwzględniono istniejącą strefę ochrony bezpośredniej ujęcia w Gołańczy, obejmując ją strefą infrastrukturalną. W przypadku pozostałych ujęć plan nie wskazuje szczególnych ograniczeń przestrzennych, pozostawiając możliwość ustanowienia stref ochronnych w przyszłości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.

Dla wszystkich ujęć wody w planie ogólnym wyznaczono strefę SI.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

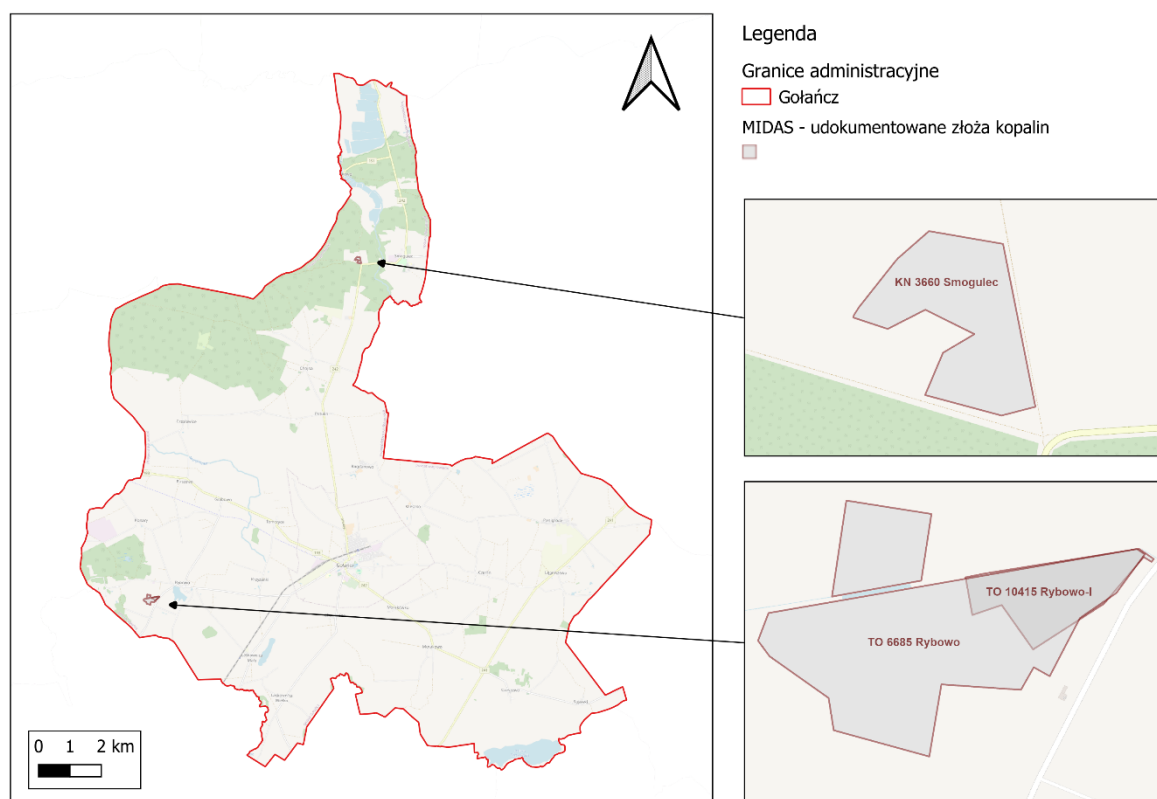
2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Gołańcz nie występują tereny górnicze i obszary górnicze, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

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

Na terenie gminy Gołańcz występują trzy udokumentowane złoża kopalin. Są to:

- TO 6685 Rybowo (torfy);
- TO 10415 Rybowo-I (torfy);
- KN 3660 Smogulec (piaski i żwiry).



Ryc. 7. Zasięgi złóż na terenie gminy Gołańcz.

Dla terenu złóż w projekcie planu ogólnego wyznaczone zostały tereny:

KN 3660 Smogulec – SI

TO 6685 Rybowo – SO

TO 10415 Rybowo-I – SO

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.12. 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.

Na terenie gminy Gołańcz znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Na terenie gminy zlokalizowane są także stanowiska archeologiczne.

W „Rejestrze zabytków województwa wielkopolskiego” (stan na dzień 30.06.2024 r.) na terenie gminy Gołańcz znajdują się następujące zabytki nieruchome:

BRDOWO:

- zespół dworski, k. XIX:
 - dwór, nr rej. A-522 z 02.04.1985 r.
 - park, nr rej.: A-509 z 17.12.1984 r.

CHOJNA:

- kościół par. pw. św. Małgorzaty, szach., 1770, nr rej. A-583 z 03.05.1969 r.
- cmentarz katolicki, nr rej. A-569 z 29.07.1988 r.

CZERLIN:

- zespół dworski, poł. XIX:
 - dwór, nr rej. A-1010 z 11.03.1970 r.
 - park, nr rej. A-529 z 13.02.1986 r.

CZESŁAWICE:

- zespół dworski, 1 poł. XIX:
 - dwór, nr rej. A-1011 z 11.03.1970 r.
 - park, nr rej. A-1724 z 23.04.1975 r.

CZESZEWO:

- kościół pw. św. Andrzeja, XVII/XVIII, nr rej. Ak-I-11a/264 z 14.03.1933 r. (wypis z księgi rejestru)
- cmentarz katolicki, nr rej. A-570 z 29.07.1988 r.
- zajazd, ob. dom nr 27, 1912, nr rej. 483 z 15.12.1983 r.
- zespół dworski, 1859-60:
 - dwór, nr rej. A-351 z 29.10.1968 r.
 - park, nr rej. A-530 z 14.02.1986 r.

GOŁAŃCZ:

- kościół pw. św. Wawrzyńca, ul. Libelta, 1931-1934, nr rej. A-498 z 25.01.1984 r.
- kościół klasztorny bernardynów pw. NMP, ul. Klasztorna, XV, XVI, 1695-1700, nr rej. AK-I-11a/252 z 10.03.1933 r. (wypis z księgi rejestru)
- brama na cmentarzu kościelnym, 1 poł. XVIII, nr rej. A-177 z 19.03.1968 r.
- cmentarz rzym.-kat., nr rej. A-572 z 29.07.1988 r.
- ruina zamku XIV-XV, nr rej. 6347/30A z 12.03.1930 r.
- park miejski, k. XIX, nr rej. A-531 z 14.02.1986 r.
- dom, ul. Rynek (d. 22 Stycznia) 26, 4 ćw. XIX, nr rej. 1035/Wlkp/A z 13.12.1983 r.

LASKOWNICA MAŁA

- park dworski, poł. XIX, nr rej. A-510 z 17.12.1984 r.

OLESZNO:

- park dworski, nr rej. A-528 z 24.02.1986 r.

PANIGRÓDZ:

- kościół par. pw. św. Jana Chrzciciela, 1830, 1913, nr rej. 172/Wlkp/A z 10.05.2004 r.
- cmentarz przykościelny, 2 poł. XIX, nr rej. 172/Wlkp/A z 01.03.1989 r.
- cmentarz katolicki, 1 poł. XIX, nr rej. A-573 z 01.03.1989 r.

RYBOWO:

- cmentarz ewangelicki, 2 poł. XIX, nr rej. A-581 z 09.03.1989 r.
- park dworski, poł. XIX, nr rej. A-527 z 24.02.1986 r.

SMOGULEC:

- zespół kościoła parafialnego, nr rej. 1028/Wlkp/A z 23.11.2017 r.:
 - o kościół pw. św. Katarzyny, 1616-19, XIX, nr rej. AK-I-11a/258 z 14.03.1933 r.
 - o cmentarz kościelny
 - o bramka wejściowa ze schodami, 1888
 - o ogrodzenie z bramą wjazdową, mur., 1888
 - o kaplica, ob. składzik, 1909
 - o plebania, poł. XIX, 1910
- cmentarz katolicki, nr rej. 1029/Wlkp/A z 29.07.1988 r.
- park dworski, pocz. XIX, nr rej. A-503 z 29.05.1984 r.

Ponadto w rejonie Wągrowca i Gołańczy znajdują się umocnienia obronne Wojska Polskiego z 1939 r., wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-477 (umocnienia w rejonie Wągrowca i Gołańczy z 1939 r., decyzja z dnia 24.10.1983 r., nr WKZ 5340/Dec/47/83). Stanowi je 14 betonowych schronów bojowych piechoty 4 typów, będących przykładem kunsztu polskiej sztuki inżynierskiej w wojskowym budownictwie obronnym tamtego okresu (z tego 9 znajduje się na terenie gminy Gołańcz).

Zabytki nieruchome w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Wojewódzka Ewidencja Zabytków dla gminy Gołańcz obejmuje 196 zabytków. Przedstawia je poniższa tabela.

L.p	Miejscowość	Nr	Obiekt	Zespół	Nr działki
1	Bogdanowo	4	czworak	zespół folwarczny	11/7
2	Bogdanowo		zespół folwarczny	zespół folwarczny	27
3	Bogdanowo		stodoła	zespół folwarczny	
4	Brdowo	5	pałac	zespół dworsko-parkowy	206/3
5	Brdowo		zespół folwarczny	zespół folwarczny	206/3, 206/10
6	Brdowo		park krajobrazowy	zespół dworsko-parkowy	
7	Buszewo		cmentarz ewangelicki		21/1
8	Chawłodno		schron obserwacyjno-bojowy nr 5	zespół polskich umocnień z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	79/1
9	Chawłodno		zespół folwarczny	zespół folwarczny	118/21
10	Chawłodno		stodoła	zespół folwarczny	118/21
11	Chawłodno		spichlerz	zespół folwarczny	118/21
12	Chojna	27	oberża, ob. Bud. mieszkalny		223/1
13	Chojna		cmentarz ewangelicki		172
14	Chojna		cmentarz rzymskokatolicki		172
15	Chojna		cmentarz przykościelny		168

16	Chojna		kościół p.w. św. Małgorzaty		168
17	Czerlin	38 ob. 36	dom	dwojak	184
18	Czerlin	39	dwór		98/6
19	Czerlin	40	oficyna		98/6
20	Czerlin		park krajobrazowy		
21	Czerlin		zespół dworsko-folwarczny		98/6
22	Czerlin		cmentarz ewangelicki		145
23	Czesławice		stajnia	zespół dworsko-folwarczny	37
24	Czesławice		remiza	zespół dworsko-folwarczny	54/16
25	Czesławice		dwór	zespół dworsko-folwarczny	54/16
26	Czesławice		zespół dworsko-folwarczny	zespół dworsko-folwarczny	54/1, 54/2, 54/14, 54/14, 54/16
27	Czesławice		park krajobrazowy	zespół dworsko-folwarczny	54/16
28	Czesławice		silos	zespół dworsko-folwarczny	54/16
29	Czesławice		spichlerz	zespół dworsko-folwarczny	54/16
30	Czesławice		obora	zespół dworsko-folwarczny	54/16
31	Czesławice		mieszalnia pasz	zespół dworsko-folwarczny	54/16
32	Czesławice		płatkarnia	zespół dworsko-folwarczny	54/16
33	Czesławice		warsztaty, garaże	zespół dworsko-folwarczny	54/16
34	Czesławice		cmentarz ewangelicki		////
35	Czesławice		budynek inwentarski	zespół folwarczny	82
36	Czesławice		obora	zespół folwarczny	82
37	Czesławice		kościół pw. św. Andrzeja		67/1
38	Czeszewo		cmentarz przykościelny		67/1
39	Czeszewo		cmentarz rzymskokatolicki		114/1, 114/1/2
40	Czeszewo		cmentarz ewangelicki		//39//
41	Czeszewo		zespół folwarczny		
42	Czeszewo		park krajobrazowy		
43	Czeszewo		dwór	zespół dworsko-parkowy	
44	Czeszewo	27	zajazd		
45	Gołańcz		układ urbanistyczny		
46	Gołańcz	3	dom		685
47	Gołańcz	5	dom		658/4
48	Gołańcz	6	dom		668
49	Gołańcz	8	dom		669
50	Gołańcz	32	dom		775
51	Gołańcz	2	dom		749
52	Gołańcz	3	dom		698/1
53	Gołańcz	7	dom		743
54	Gołańcz	8	dom		741
55	Gołańcz	9	dom		697
56	Gołańcz	12	dom		694/4
57	Gołańcz	1	dom		656
58	Gołańcz	2	dom		551
59	Gołańcz	3	dom		550
60	Gołańcz	4	dom		545
61	Gołańcz	5	dom		544/3
62	Gołańcz	6	dom		648/1
63	Gołańcz	18	dom		674
64	Gołańcz	21	dom		677
65	Gołańcz	3	brama przy domu		1015/2
66	Gołańcz	4	dom		549
67	Gołańcz	7	dom		587
68	Gołańcz	8	dom		547
69	Gołańcz	17	dom		526
70	Gołańcz	25	dom		578
71	Gołańcz	26	dom		486/2
72	Gołańcz	29	dom		576
73	Gołańcz	24	budynek gospodarczy		486/3
74	Gołańcz		kościół	zespół kościoła	714/4

				klasztornego Bernardynów fil. Pw. NMP	
75	Gołańcz		brama	zespół kościoła klasztornego Bernardynów fil. Pw. NMP	714/4
76	Gołańcz		cmentarz przykościelny	zespół kościoła klasztornego Bernardynów fil. Pw. NMP	714/4
77	Gołańcz		kościół pw św. Wawrzyńca	zespół kościelny	1096
78	Gołańcz		zamek	zespół zamku kaszelańskiego	763/1
79	Gołańcz		pozostałości murów obronnych	zespół zamku kaszelańskiego	763/1
80	Gołańcz		schron do ognia jednostronnego nr 3	w zespole polskich umocnień z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	468/2
81	Gołańcz		schron obserwacyjno- bojowy nr 4	w zespole polskich umocnień z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	468/2
82	Gołańcz		schron do ognia jednostronnego nr 6	w zespole polskich umocnień z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	1005
83	Gołańcz		schron obserwacyjno- bojowy nr 2	w zespole polskich umocnień z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	1005
84	Gołańcz		czworak kolejowy	zespół dworca kolejowego	704/3
85	Gołańcz		oborę kolejową	zespół dworca kolejowego	704/3
86	Gołańcz		wieża ciśnień	zespół dworca kolejowego	710/3
87	Gołańcz		magazyn	zespół dworca kolejowego	704/3
88	Gołańcz	1,2,3	kolonia mieszkalna	zespół dworca kolejowego	
89	Gołańcz		szalet z budynkiem gospodarczym	zespół dworca kolejowego	704/3
90	Gołańcz		cmentarz żydowski		
91	Gołańcz		cmentarz ewangelicki		
92	Gołańcz	24	zespół młeczarni		768/1
93	Gołańcz		młyn		491/1
94	Gołańcz		zespół dworsko-folwarczny	zespół dworsko-folwarczny	379/8, 379/12, 379/18, 379/24
95	Gołańcz	7	dom		648
96	Gołańcz	20	dom		675/1
97	Gołańcz	26	dom		678
98	Gołańcz		rampa	zespół dworca kolejowego	704/3
99	Gołańcz		budynek gospodarczy	zespół dworca kolejowego	704/3
100	Gołańcz		warsztaty kolejowe – lokomotywnia	zespół dworca kolejowego	710/3
101	Gołańcz		dyspozytornia ruchu	zespół dworca kolejowego	704/1
102	Gołańcz		cmentarz katolicki	zespół cmentarza	611,612
103	Grabowo	32	dom		73/2
104	Grabowo	8	budynek gospodarczy	zespół szkoły	146/3
105	Grabowo	20	dworzec kolejowy	zespół dworca kolejowego	
106	Grabowo	20	szalet z budynkiem gosp.	zespół dworca kolejowego	
107	Grabowo		cmentarz ewangelicki		
108	Gręziny	4	czworak I	zespół folwarczny	321, 320
109	Gręziny	5	czworak II	zespół folwarczny	318, 319
110	Gręziny		stodoła II		42/5
111	Gręziny		chlewnia		42/5
112	Gręziny	3	dwojak		322
113	Gręziny		zespół folwarczny	zespół folwarczny	42/5
114	Jeziorki		zespół folwarczny	zespół folwarczny	11/2, 11/3

115	Jeziorki		rządówka	zespół folwarczny	
116	Jeziorki		cmentarz ewangelicki		
117	Konary		zespół folwarczny		
118	Konary		cmentarz ewangelicki		45
119	Kujawki	9	dom	zagroda nr 9	43/2
120	Kujawki	17	dwór	zespół dworski	17/1
121	Kujawki		cmentarz ewangelicki		72
122	Laskownica Mała		obora	zespół dworsko-folwarczny	33/15
123	Laskownica Mała		zespół dworsko-folwarczny	zespół dworsko-folwarczny	33/15
124	Laskownica Mała	1	dwór	zespół dworsko-folwarczny	33/15
125	Laskownica Mała		park krajobrazowy		33/15
126	Laskownica Mała		spichlerz ze stodołą	zespół dworsko-folwarczny	33/15
127	Laskownica Mała		dworzec kolejowy		11/2
128	Laskownica Mała		szalet z budynkiem gospodarczym		11/2
129	Laskownica Mała		cmentarz rzymskokatolicki		71
130	Laskownica Mała		cmentarz ewangelicki		29/1
131	Laskownica Wielka		zespół folwarczny	zespół folwarczny	46/2, 47/4, 50, 51/2
132	Laskownica Wielka	44	dwór		53/2
133	Laskownica Wielka		cmentarz ewangelicki		233
134	Laskownica Wielka		schron obserwacyjno-bojowy nr 9	w zespole polskie umocnienia z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	96/21
135	Lęgniszewo		cmentarz choleryczny		
136	Lęgniszewo	2, ob. 26	dom		51/1
137	Lęgniszewo	7	dom		4
138	Lęgniszewo	9	dom		3
139	Lęgniszewo	22	dom		29/1
140	Morakowo	14	dom		83
141	Morakowo	27	mleczarnia		97
142	Morakowo		cmentarz ewangelicki		77
143	Oleszno		dwór	zespół dworsko-parkowy	17/6
144	Oleszno		cmentarz ewangelicki		112
145	Oleszno		park krajobrazowy	zespół dworsko-parkowy	
146	Panigródz		obora I	zespół dworsko-folwarczny	364/12
147	Panigródz	22	budynek mieszkalny	zespół dworsko-folwarczny	327/3
148	Panigródz		magazyn zbożowy	zespół dworsko-folwarczny	364/9
149	Panigródz	9	dom		453
150	Panigródz	84	dom		26
151	Panigródz	56	Poniatówka		
152	Panigródz		kościół parafialny pw. św. Jana Chrzciciela	zespół kościelny	324
153	Panigródz		cmentarz przykościelny	zespół kościelny	324
154	Panigródz		cmentarz rzymskokatolicki		313
155	Panigródz		zespół dworsko-folwarczny	zespół dworsko-folwarczny	364/6, 364/12, 364/55
156	Panigródz		cmentarz ewangelicki		
157	Parkowo		zespół folwarczny	zespół folwarczny	143/1
158	Parkowo		stodoła	zespół folwarczny	143/1
159	Parkowo		owczarnia	zespół folwarczny	143/1
160	Podjeziorze		schron do ognia	w zespole polskie	69/1

			jednostronnego nr 6	umocnienia z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	
161	Podjeziorze		schron obserwacyjno-bojowy nr 7	w zespole polskie umocnienia z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	65
162	Podjeziorze		schron do ognia dwustronnego nr 8	w zespole polskie umocnienia z 1939 r. w rejonie Wągrowca i Gołańczy	64/2
163	Potulin	1	rządówka	zespół folwarczny	55/35, 55/36
164	Potulin		zespół folwarczny	zespół folwarczny	55/37
165	Potulin		spichlerz	zespół folwarczny	55/37
166	Potulin	17	dom		
167	Prostkowo		młyn		
168	Prostkowo		zespół młyński	zespół młyński	91/1, 91/2, 91/3, 91/4
169	Rybowo		oficyna	zespół dworsko-folwarczny	312/2
170	Rybowo		stajnia	zespół dworsko-folwarczny	328
171	Rybowo		zespół dworsko-folwarczny	zespół dworsko-folwarczny	276/2, 277, 278, 328
172	Rybowo		park krajobrazowy		
173	Rybowo		cmentarz ewangelicki		114
174	Smogulec	7	czworak i budynki gosp.		
175	Smogulec	8	czworak i budynki gosp.		
176	Smogulec	9	czworak i budynki gosp.		
177	Smogulec	10	czworak i budynki gosp.		
178	Smogulec	11	czworak i budynki gosp.		
179	Smogulec	17	dom		
180	Smogulec		kościół parafialny pw. św. Katarzyny	zespół kościelny	136
181	Smogulec		cmentarz przykościelny	zespół kościelny	136
182	Smogulec		ogrodzenie cmentarza z bramą główną	zespół kościelny	
183	Smogulec	22	plebania	zespół kościelny	135/2
184	Smogulec	7	skrzydło gospodarcze dworu	zespół dworsko-parkowy	133/1
185	Smogulec	6	oficyna	zespół dworsko-parkowy	110/95
186	Smogulec	5	budynek kasy ordynacji i fundacji smoguleckiej	zespół dworsko-parkowy	
187	Smogulec		park krajobrazowy	zespół dworsko-parkowy	133/3, 133/1
188	Smogulec		zespół folwarczny		110/107
189	Smogulec		rządówka	zespół folwarczny	
190	Smogulec		spichlerz	zespół folwarczny	110/107
191	Smogulec		gorzelnia	zespół folwarczny	110/107
192	Smogulec		grobowiec	cmentarz rzymskokatolicki	134
193	Smogulec		cmentarz rzymskokatolicki		
194	Smogulec Zamczysko	1	dom		22/1
195	Tomczyce	21	dom		68
196	Tomczyce		cmentarz ewangelicki		117

Zabytki ruchome

Do zabytków ruchomych na terenie gminy Gołańcz zalicza się przede wszystkim wyposażenie obiektów sakralnych. Według „Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Gołańcz na lata 2024-2027” należą do nich:

- kościół pw. św. Wawrzyńca w Gołańczy – 21 obiektów zabytkowych składających się na wyposażenie i wystrój kościoła, nr rej. 564/Wlkp/B,

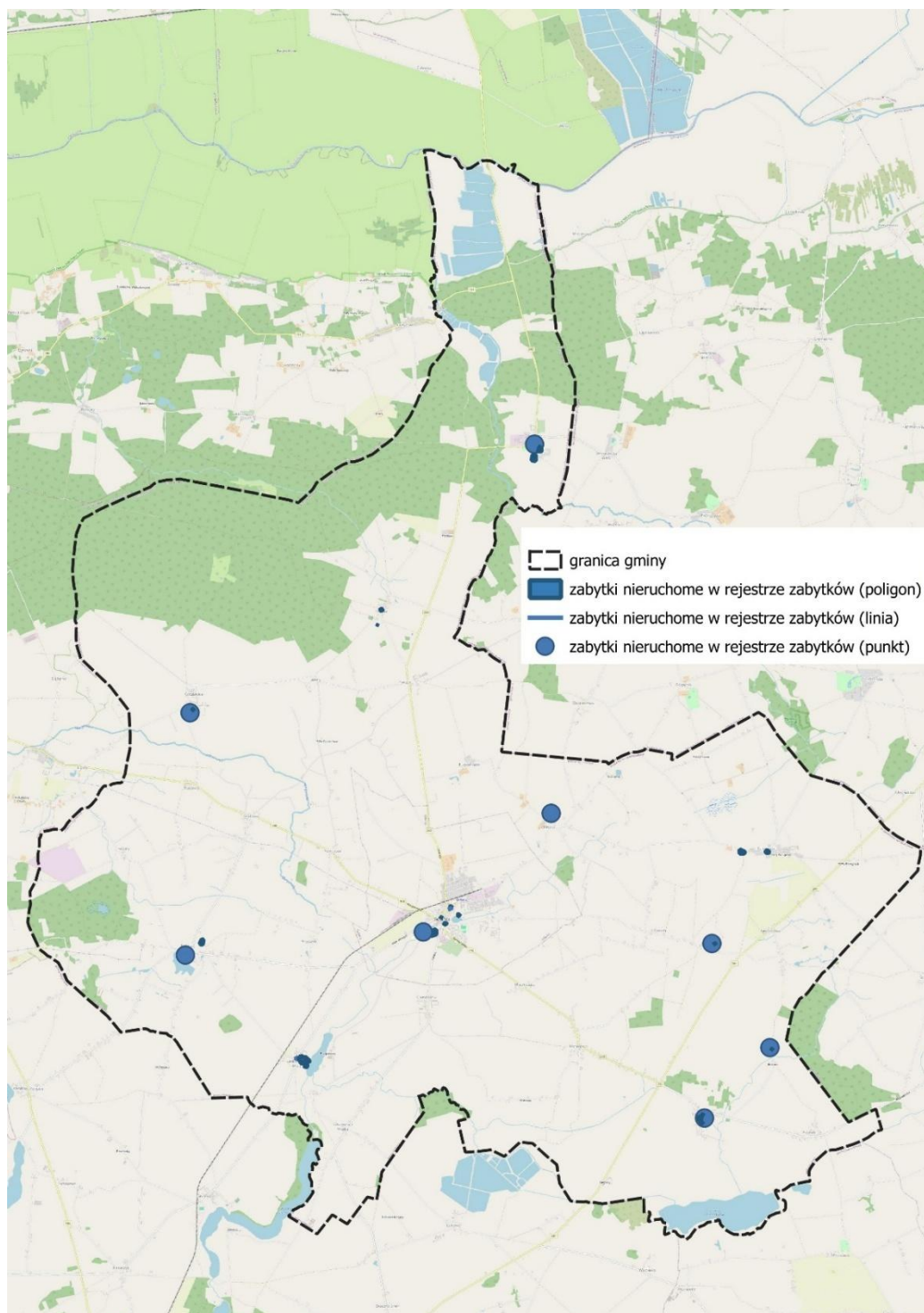
- kościół pobernandyński NMP w Gołańczy – 7 obiektów zabytkowych, nr rej. 565/Wlkp/B,
- kościół pw. św. Małgorzaty w Chojnej – 13 obiektów zabytków, nr rej. 566/Wlkp/B,
- kościół pw. św. Andrzeja w Czeszewie – 17 obiektów zabytkowych składających się na wyposażenie kościoła, nr rej. B554/Wlkp/B,
- kościół pw. św. Katarzyny w Smogulcu – 64 obiekty zabytkowe stanowiące wyposażenie kościoła, nr rej. B-1890/1495 z 16.08.1985 r. oraz 36 obiektów zabytkowych wpisanych decyzją z 23.12.2015 r., pod nr rej. 429/Wlkp/B,
- kościół pw. św. Jana Chrzciciela w Panigródzu – 6 obiektów zabytkowych, nr rej. 556/Wlkp/B z 19.08.1985 r.,
- rynek w Gołańczy – figura św. Wojciecha, nr rej. 16/Wlkp/B z 20.06.2000 r.

Stanowiska archeologiczne gminy Gołańcz

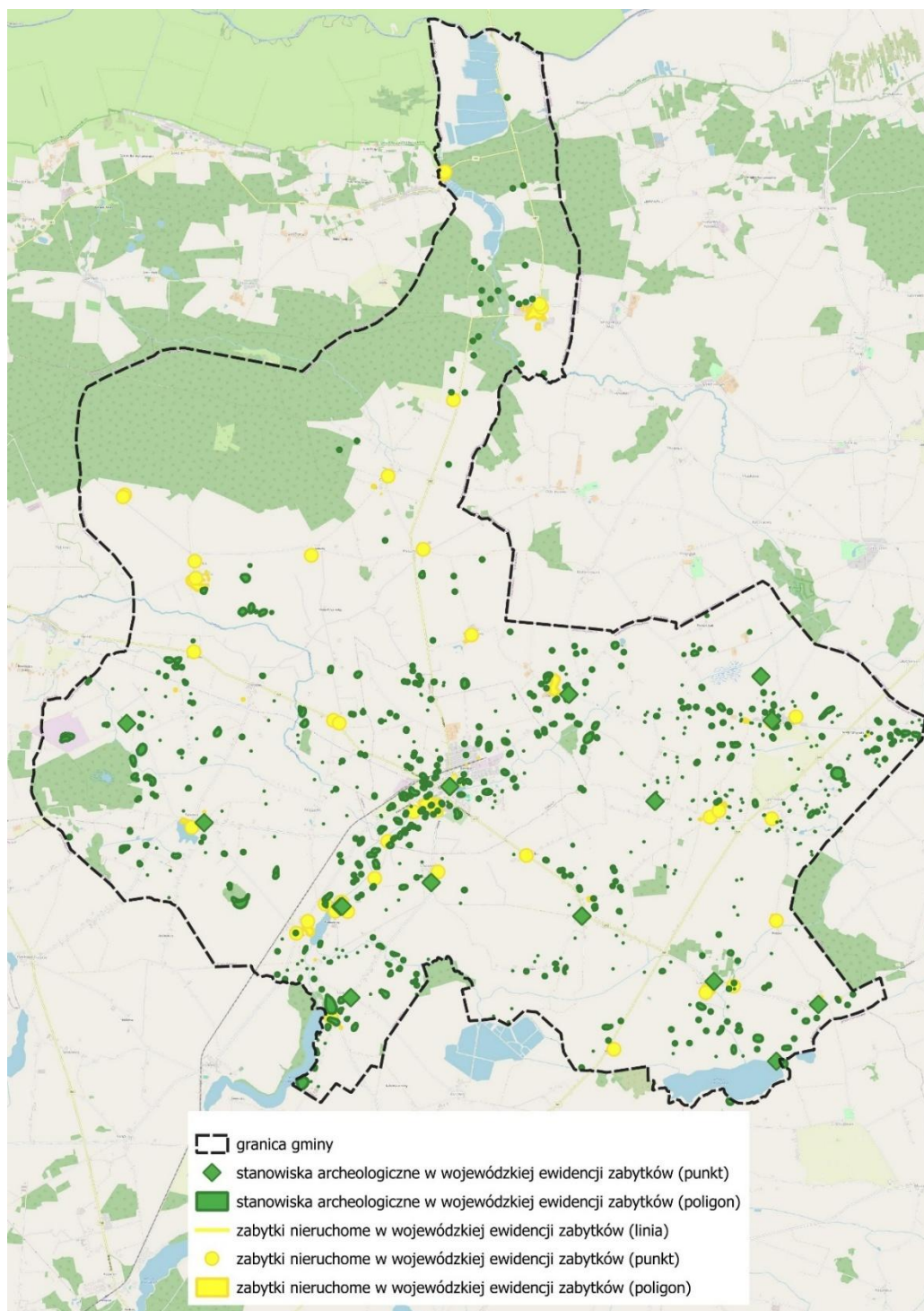
Na terenie gminy Gołańcz zlokalizowane jest ponad 429 stanowisk archeologicznych. Pierwsze ślady osadnictwa pochodzą z okresu neolitu (Grabowo, Konary, Oleszno i Panigródz) i wczesnej epoki brązu (Morakowo, Oleszno, Gołańcz, Laskownica Mała). Osadnictwo kultury przeworskiej pojawiło się w rejonie Oleszna, Morakowa, Tomczyc i Gołańczy. Stanowiska z okresu wpływów rzymskich znajdują się m. in. w Czeszewie i Czesławicach. Osadnictwo wczesnośredniowieczne, w tym nieliczne pozostałości z wcześniejszych etapów tego okresu, jest głównie reprezentowane przez punkty osadnicze datowane na XIII wiek. Największy rozwój osadnictwa następuje w drugiej połowie XIV wieku, co wiązać można z kolonizacją północnych Pałuk. W tym czasie wzniesiono murowany zamek w Gołańczy, który stał się siedzibą rodu Pałuków. Najliczniej reprezentowane są stanowiska z okresu nowożytnego, datowane na XVI-XVII wiek. W późnym średniowieczu kształtował się obecny układ wielu miejscowości, co tłumaczy koncentrację osadnictwa wokół tych miejsc. Osadnictwo późnośredniowieczne udokumentowane jest przez materiał ceramiczny z XVI-XVIII wieku, znaleziony wokół wsi Panigródz, Czerlin, Morakowo, Chawłodno, Czeszewo, który świadczy o ich nieprzerwanym zamieszkiwaniu do dziś.

Na terenie gminy znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w rejestrze zabytków. Są to:

- grodzisko wczesnośredniowieczne (2 poł. XII-2 poł. XIII w.) w Czesławicach, stan. nr 1, AZP 40-30/24, nr rej. 1655/A z dnia 13.12.1974 r.
- grodzisko pierścieniowate (wczesnośredniowieczne) w Laskownicy Małej, stan. nr 2, AZP 41-31/52, nr rej. A-381 z dnia 17.01.1980 r.,
- grodzisko wczesnośredniowieczne (stożkowate, siedziba Bogusława Domaradzica) w Smogulcu, stan. nr 1, AZP 38-31/14, nr rej. A-374 z dnia 02.03.1979 r.



Ryc. 8. Lokalizacja zabytków wpisanych do rejestru zabytków



Ryc. 9. Lokalizacja zabytków oraz stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

W planie ogólnym uwzględniono zarówno zabytki wpisane do rejestru zabytków, jak i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Dla poszczególnych kategorii obiektów wyznaczono strefy zgodne z ich przeznaczeniem. Poprzez wyznaczone parametry zachowana zostanie historyczna kompozycja przestrzenna.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Gołańcz występują tereny zamknięte ujęte w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe wraz z decyzjami zmieniającymi z późn. zm. Natomiast brak jest terenów zamkniętych wynikających z decyzji nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Na terenie gminy nie występują strefy ochronne od terenów zamkniętych.



Ryc. 10. Tereny zamknięte PKP w granicach gminy Gołańcz

W planie ogólnym dla terenów zamkniętych PKP wyznaczono strefę komunikacyjną jako teren komunikacji kolejowej.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary ograniczonego użytkowania, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

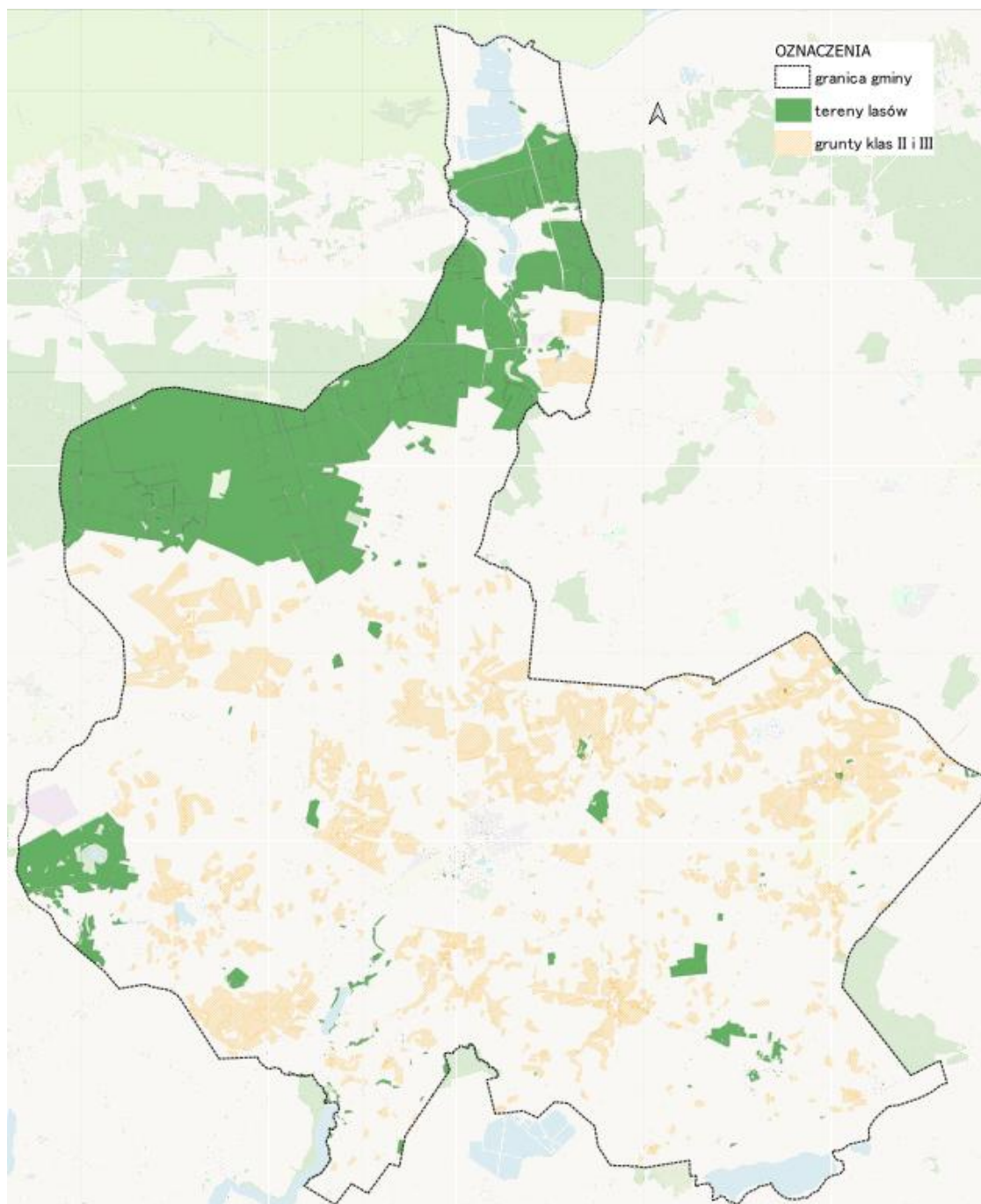
Na terenie gminy Gołańcz znajdują się obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji zgodnie z Uchwałą nr XII/93/25 Rady Miasta i Gminy Gołańcz z dnia 28 stycznia 2025 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji na terenie Miasta i Gminy Gołańcz. W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji co w przyszłości zapewni spójność działań planistycznych.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

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

Na terenie gminy Gołańcz występują użytki rolne klasy II-III oraz grunty leśne.



Ryc. 11. Zasięg występowania użytków rolnych klas II-III oraz gruntów leśnych w granicach gminy Gołańcz

W planie ogólnym na terenach gruntów chronionych klas II-III oraz na gruntach leśnych wyznaczono strefę otwartą. Wyjątkiem są tereny stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, w których, choć punktowo, znajdują się tereny wysokich klas bonitacyjnych. Jednak w związku z charakterystyką tej strefy nie zostaną one wyłączone z rolniczego użytkowania. Nowa zabudowa została wyznaczona poprzez uzupełnienie luk w zabudowie w ramach zwartych jednostek osadniczych. Ponadto zachowane zostały przeznaczenia w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenie gminy Gołańcz nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

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

Na terenie gminy Gołańcz nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym.

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

W zakresie energii elektroenergetycznej

Na terenie gminy Gołańcz występuje zróżnicowana infrastruktura elektroenergetyczna obejmująca linie średniego napięcia SN 15 kV oraz linie niskiego napięcia nn 0,4 kV – zarówno napowietrzne, jak i kablowe. Sieć ta uzupełniana jest przez stacje elektroenergetyczne SN/nn, rozmieszczone głównie w obszarach zabudowanych i rolniczych. Dla planowanych inwestycji nie przewiduje się konieczności wyznaczania nowych terenów pod obiekty krajowej sieci przesyłowej. W planie ogólnym uwzględniono istniejącą infrastrukturę energetyczną. Zgodnie z zapisami planu każda strefa planistyczna dopuszcza tereny infrastruktury technicznej, możliwa więc będzie rozbudowa i modernizacja systemu. W pasach technologicznych od linii napowietrznych nie przewiduje się nowej zabudowy.

Przez teren gminy przebiega jedna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV (Pawłowo-Margonin) w południowo-zachodniej części biegnąc od granicy gminy do GPZ w Rybowie.

W zakresie zaopatrzenia w gaz

W miejscowościach Gołańcz, Buszewo, Grabowo, Tomczyce znajdują się gazociągi średniego ciśnienia będące własnością Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Poznaniu

W planie ogólnym uwzględniono istniejącą infrastrukturę gazową. Zgodnie z zapisami planu każda strefa planistyczna dopuszcza tereny infrastruktury technicznej, możliwa więc będzie rozbudowa i modernizacja systemu. W strefach kontrolowanych od gazociągów nie przewiduje się nowej zabudowy.

W zakresie rurociągów naftowych

Na terenie gminy Gołańcz nie występują rurociągi naftowe ani związana z nimi infrastruktura techniczna, taka jak stacje zasuw czy linie przesyłowe typu DN 500 lub DN 800, w związku z czym brak jest podstaw do uwzględniania ich w planie ogólnym

W zakresie linii kolejowej

Przez teren gminy Gołańcz przebiega linia kolejowa nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna, stanowiąca ważne regionalne połączenie pasażerskie i towarowe. Na terenie gminy znajduje się stacja Gołańcz, uwzględniona w dokumentach planistycznych jako element istniejącej infrastruktury kolejowej. W planie zagospodarowania przestrzennego wyznaczono dla terenów kolejowych strefę komunikacyjną, w ramach której dopuszcza się realizację inwestycji związanych z transportem kolejowym, takich jak modernizacja peronów czy rewitalizacja otoczenia stacji. Przez gminę przebiega również nieczynna obecnie linia kolejowa nr 378 Gołańcz – Chodzież, która pozostaje ujęta w dokumentach ewidencyjnych, jednak brak jest planów jej reaktywacji lub rozbudowy. Nie przewiduje się lokalizacji nowych obiektów wymagających spełnienia norm hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.



Ryc. 12. Linia kolejowa nr 356 Poznań Wschód – Bydgoszcz Główna w granicach gminy Gołańcz

W zakresie szlaków transportowych

Przez gminę przebiegają cztery drogi wojewódzkie: nr 193 (relacji Chodzież – Gołańcz), nr 242 (relacji Więcbork – Morakowo), nr 241 (relacji Rogoźno – Tuchola) i nr 191 (relacji Chodzież – droga wojewódzka nr 242).

Dla dróg powiatowych przebiegających przez teren gminy Babiak wyznaczono strefę komunikacyjną oraz strefę infrastrukturalną.



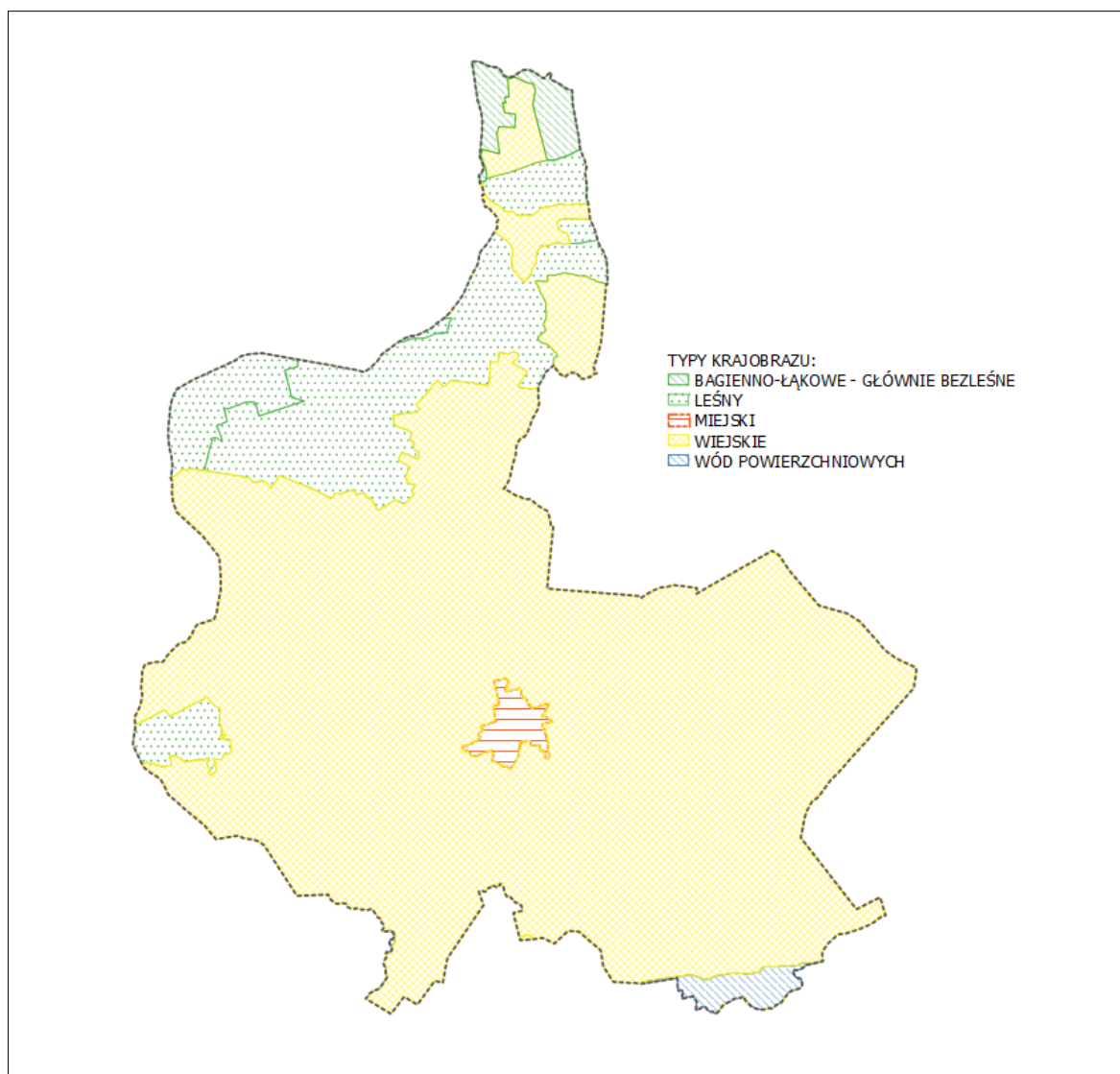
Ryc. 13. Sieć drogowa dróg wojewódzkich i powiatowych w granicach gminy Gołańcz

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

W dniu 27 marca 2023 r. Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwalił Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego (Uchwała Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego).

Według „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego” gmina Gołańcz położona jest w następujących typach krajobrazu:

- 6d – wiejski z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości – krajobraz ten obejmuje większość terenu gminy;
- 6e – wiejski z przewagą wielkoobszarowych pól lub łąk i pastwisk – w rejonie Smogulca,
- 6a – wiejski – sztuczne zbiorniki wodne – w rejonie stawów w Smogulcu;
- 9a – miejski (miejscowości z zachowanym układem historycznym) – w mieście Gołańcz;
- 3b – leśny z przewagą siedlisk lasowych (punktowo w rejonie lasu w Konarach, liniowo w części północnej gminy w rejonie największych siedlisk leśnych);
- 3a – leśny z przewagą siedlisk borowych (liniowo w części północno-zachodniej gminy);
- 2a – bagienno-łąkowy – głównie bezleśny z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk – na samej północy gminy, w rejonie rzeki Noteci;
- 1a – wód powierzchniowych – jeziora – w rejonie jeziora Czeszewskiego i Grylewskiego.



Ryc. 14. Typy krajobrazów na terenie gminy Gołańcz. Opracowanie własne na podstawie „Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego”

W granicach gminy Gołańcz występuje fragment krajobrazu priorytetowego Dolina Noteci Osiek nad Notecią–Walkowice, który obejmuje dolinę rzeczną. W planie ogólnym przyjęto kierunek zachowania otwartego charakteru doliny, ograniczenia intensywnej zabudowy oraz wspierania form zagospodarowania sprzyjających ochronie walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Strefy funkcjonalne z przeznaczeniem pod zabudowę zostały wyznaczone w taki sposób, aby zachować walory krajobrazowe gminy. Planowane parametry i wskaźniki dla nowej i istniejącej zabudowy odzwierciedlają stan faktyczny zagospodarowania.

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

W zakresie rzeźby terenu i złóż kopalin

W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania wynikające z rzeźby terenu, co pozwala na właściwy spływ wód opadowych i roztopowych. W miejscach cennych ekspozycji widokowych nie przewiduje się przekształceń rzeźby terenu.

W zakresie klimatu i warunków akustycznych

Plan ogólny nie wprowadza szczegółowych ustaleń w zakresie zaopatrzenia w ciepło czy odległości zabudowy od dróg. Aspekty te będą rozpatrywane na etapie sporządzania planów miejscowych. W planie ogólnym usankcjonowano istniejące tereny zieleni, w tym m. in. parki i lasy.

W zakresie odnawialnych źródeł energii

W planie ogólnym dopuszczono lokalizację terenów elektrowni słonecznej, co pozwoli na rozwój OZE i docelowo wymianę źródeł ciepła na bezemisyjne.

Rozróznilo dwa typy SO w gminie - SO na których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny elektrowni energii ze źródeł odnawialnych i biogazowni oraz SO, na których nie dopuszczono terenów elektrowni i biogazowni. Do drugiej kategorii zaliczono wszystkie tereny użytków leśnych, tereny objęte formami ochrony przyrody oraz tereny leżące na obszarach zagrożonych powodzią.

W zakresie wód podziemnych i powierzchniowych

Poprzez wyznaczenie minimalnych powierzchni biologicznie czynnych dla stref, zachowana będzie możliwość odpowiedniej infiltracji wód do gruntu. W planie ogólnym na terenach podmokłych, w dolinach cieków wprowadzono strefy otwarte. Ponadto plan ogólny w strefach otwartych sankcjonuje istniejące zbiorniki wodne, które zwiększają retencję i wzbogacają krajobraz.

W zakresie gleb

W planie ogólnym ograniczono przekształcanie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne, zwłaszcza na terenach gruntów chronionych II-III, które wyłączono z zabudowy (z wyłączeniem stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową). Nowa zabudowa została wyznaczona poprzez uzupełnienie luk w zabudowie w ramach zwartych jednostek osadniczych.

W zakresie form ochrony przyrody i innych terenów cennych przyrodniczo

Plan ogólny poprzez harmonijne wyznaczenie stref otwartych i stref zabudowy dąży do utrzymania i ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów chronionych. Na terenach stref zabudowy poprzez wyznaczenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej możliwe będzie wprowadzenie zieleni towarzyszącej.

W zakresie rolnictwa i leśnictwa

Tereny rolnicze gminy w planie ogólnym uwzględniono w strefach otwartych z zakazem zabudowy. Podobnie tereny lasów, które zaliczono także do stref otwartych – choć dodatkowo na tych terenach wyłączono możliwość lokalizacji elektrowni OZE.

Uszczegółowienie przeznaczenia terenów stref otwartych będą realizowały plany miejscowe.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej

Plan ogólny nie uszczegóławia sposobu prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej. Konkretnie rozwiązania będą przedstawiane w procedurze sporządzania planów miejscowych. Niemniej jednak wyznaczone strefy zabudowy w zwartych strukturach jednostek osadniczych, w dużej mierze z wykształconą już infrastrukturą techniczną, zapewnią prowadzenie racjonalnej i efektywnej gospodarki wodno-ściekowej poprzez optymalizację kosztów związanych z budową i eksploatacją tej infrastruktury.

W zakresie dziedzictwa kulturowego

Plan ogólny poprzez wyznaczenie odpowiednich wskaźników takich jak: maksymalna powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy czy minimalna powierzchnia biologicznie czynna w strefach przeznaczonych pod zabudowę kształtuje ład przestrzenny, co pozwala na zachowanie tradycyjnej zabudowy i układów wiejskich. Wyznaczone strefy zaprojektowane zostały w taki sposób, że zachowana została integralność poszczególnych jednostek osadniczych.

W zakresie walorów krajobrazowych

W planie ogólnym wyznaczono minimalne powierzchnie biologicznie czynne, co na etapie sporządzania planów miejscowych, pozwoli na wyznaczenie zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej, estetycznej czy krajobrazowej, zwłaszcza w ramach istniejącej i projektowanej zabudowy. W planie ogólnym ograniczono rozproszenie zabudowy, co pozwoliło na zachowanie przejrzystości struktury przestrzennej.

3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

3.1. ZASADY OGÓLNE WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

Zakres planu ogólnego został określony w art 13a. ust. 4 pkt 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z nim określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w zakresie profili funkcjonalnych i wartości nieprzekraczalnych parametrów zabudowy.

Plan ogólny gminy Gołańcz kontynuuje dotychczasową politykę przestrzenną gminy, dlatego wyznaczając strefy planistyczne brano pod uwagę ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie kierunku przeznaczenia i parametrów zabudowy oraz Strategię Rozwoju Miasta i Gminy Gołańcz na lata 2023-2030 wraz z modelem funkcjonalno-przestrzennym określającym kierunek rozwoju przestrzennego. Uwzględniono również istniejący stan zagospodarowania, uwarunkowania określone w art. 13b, zasięgi obszarów uzupełnienia zabudowy, wnioski złożone do plan ogólnego oraz potrzeby rozwoju gminy.

Należy mieć na uwadze, że przyjęty dla stref planistycznych katalog profili funkcjonalnych (podstawowych i dodatkowych) obejmuje możliwe do realizacji na etapie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy przeznaczenia terenu. Jednak nie oznacza to, że wszystkie z nich zostaną zrealizowane na konkretnym terenie. Przy nadawaniu profili funkcjonalnych wskazano możliwie szeroki dla danej strefy planistycznej katalog funkcji, wykluczając jedynie zdecydowanie niewskazane dla danych miejsc przeznaczenia. Określenie konkretnych przeznaczeń funkcjonalnych nastąpi po przeprowadzeniu szczegółowych analiz na etapie sporządzania planu miejscowego. Podobne podejście przyjęto dla określenia parametrów urbanistycznych. W strefach planistycznych, dla których określenie ich nie jest obligatoryjne, nie wskazywano parametrów. Wyjątek stanowią tereny objęte obowiązującymi planami miejscowymi, dla których te parametry zostały już określone w przeprowadzonej procedurze planistycznej, w tym przypadku przeniesiono ustalone parametry do zapisów planu ogólnego. W przypadku pozostałych terenów nie oznacza to dowolności w przyszłym przyjmowaniu parametrów. Trzeba pamiętać, że określenie parametrów dla nowej zabudowy będzie wymagało przeprowadzenia szczegółowych analiz na etapie planu miejscowego lub na etapie ustalania decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że określone w planie ogólnym parametry nie zawsze zostaną wykorzystane w swoich maksymalnych wartościach, a w przypadku udziału powierzchni biologicznie czynnej w minimalnej wartości.

W przypadku wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej istotne jest, że jej minimalna wartość została określona w Rozporządzeniu 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. Jednocześnie dopuszczono obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia. W związku z tym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

W § 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 określono wytyczne na obliczenie chłonności. Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

- 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.

Istotą obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie jest jej następne porównanie z zapotrzebowaniem na zabudowę mieszkaniową wyliczonym dla gminy, dlatego wzór przyjęty dla obliczania chłonności powinien być spójny ze wzorem przyjętym do obliczenia zapotrzebowania.

Zapotrzebowanie obliczono na podstawie łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie i prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca. W związku z tym kluczem do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie jest określenie jaka powierzchnia użytkowa mieszkań może zostać zrealizowana na tych terenach, a następnie podzielenie tej wartości przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (40 m² dla gminy Gołańcz), aby otrzymać wynik w osobach.

Chłonność wyliczono uwzględniając:

1. powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym w luk w zabudowie,
2. maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla tych terenów w strefach planistycznych, skorygowaną o wskaźnik korygujący z analizy istniejącej zabudowy,
3. rodzaj zabudowy - uwzględniony przez wyliczenie wskaźnika proporcji między powierzchnią zabudowy mieszkaniową a całkowitą z analizy istniejącej zabudowy,
4. prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
5. stosunek powierzchni użytkowej zabudowy do powierzchni całkowitej zabudowy - przyjęty na podstawie aktualnych projektów budowlanych jako 0,8.

Tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie wyznaczono na terenach objętych:

- obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w granicach przeznaczeń terenów z zabudową mieszkaniową,
- obszarami uzupełnienia zabudowy.

Tereny te wyznaczono o dokładności do działki ewidencyjnej, uwzględniając nieruchomości niezagospodarowane. Jako luk w zabudowie nie traktowano terenów zagospodarowanych w sposób uzupełniający dla zabudowy mieszkaniowej. To znaczy, że działki bez budynków, ale zagospodarowane np. jako ogród lub parking nie stanowią luki w zabudowie. W przypadku przeznaczenia w planie miejscowym terenu pod zabudowę lotniskową (i w konsekwencji wyznaczenia w planie ogólnym strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną) w nie wskazywano na nim luki w zabudowie, ponieważ na terenie o takim przeznaczeniu nie zostanie skonsumowane zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie w gminie wynosi 85,9 ha, w tym 71,1 ha objętych jest planami miejscowymi.

Dla uwiarygodnienia wyniku obliczeń oraz uwzględnienia intensywności i sposobu zagospodarowania terenów zabudowanych przeprowadzono analizę zabudowy istniejącej. Analizie poddano łącznie 500 działek budowlanych reprezentujących zabudowę leżącą na obszarach:

- obowiązujących planów miejscowych,
- uzupełnienia zabudowy,

oraz reprezentujących różne rodzaje zabudowy mieszkaniowej:

- wielorodzinną,
- jednorodzinną,
- zagrodową.

Analizę przeprowadzono w oparciu o dane dotyczące budynków pozyskane z bazy danych ewidencji gruntów i budynków oraz z bazy danych obiektów topograficznych.

Dla każdej działki budowlanej z wybranej próbki badawczej obliczono **wskaźniki wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy (1)** oraz **wskaźniki udziału zabudowy mieszkaniowej w całej intensywności zabudowy działki budowlanej (2)**. Ze względu na duże zróżnicowanie działek budowlanych, ostateczny wskaźnik (przyjęty dla obliczania chłonności) określono w oparciu o medianę danej analizy, czyli wartość środkową. Mediana pokazuje parametr, który występuje najczęściej w typowych warunkach. Przyjęcie średniej w przypadku dużego zróżnicowania danych mogłoby prowadzić do zawyżenia lub zaniżenia rzeczywistego obrazu.

Ad. 1. Wskaźniki wykorzystania maksymalnej intensywności zabudowy

Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy określony w strefie planistycznej nie zostanie zrealizowany na każdej działce budowlanej. Przyjęcie go do obliczenia chłonności znacznie zawyżyłoby wynik, dlatego dla uwiarygodnienia obliczeń przyjęto wskaźnik korygujący. Dla każdej działki budowlanej określono wskaźnik intensywności istniejącej zabudowy i porównano go z maksymalną intensywnością zabudowy dopuszczoną na danym terenie w planie miejscowym, a w przypadku braku planu - ze wskaźnikiem wyznaczonym dla strefy planistycznej na podstawie zabudowy sąsiedniej. Na tej podstawie wyznaczono wskaźnik korygujący osobno dla terenów:

- objętych obowiązującymi mpzp - wskaźnik korygujący 0,41,
- w granicach wyznaczonego OUZ - wskaźnik korygujący 0,42.

Ad. 2. Wskaźniki udziału zabudowy mieszkaniowej w całej intensywności zabudowy działki budowlanej

Rodzaj zabudowy oraz funkcje określone dla danego terenu wiążą się z możliwością sytuowania budynków niemieszkalnych, które towarzyszą zabudowie mieszkaniowej. Przy obliczaniu chłonności chcemy uwzględnić tylko powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej, dlatego wyznaczono wskaźnik korygujący, który określa udział powierzchni mieszkaniowej w zabudowie na danym terenie w rozbiciu na typy zabudowy. Dla każdej działki budowlanej z próbki badawczej obliczono wskaźnik intensywności zabudowy mieszkaniowej oraz wskaźnik intensywności całej zabudowy, a następnie obliczono proporcję między tymi wskaźnikami. W przypadku zabudowy jednorodzinnej wskaźnik zaniżono w stosunku do mediany z obliczeń - w nowobudowanych domach garaż jest często wbudowany w budynek mieszkalny (w danych dla całego budynku przypisana jest funkcja

mieszkalna), dodatkowo w zabudowie mieszkalnej 30% powierzchni użytkowej może stanowić funkcja usługowa. Przyjęto następujące wskaźniki:

- dla zabudowy wielorodzinnej - wskaźnik korygujący 0,88,
- dla zabudowy jednorodzinnej - wskaźnik korygujący 0,8,
- dla zabudowy zagrodowej - wskaźnik korygujący 0,27.

Dodatkowo dla terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod funkcję łączącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową (MN/U) zastosowano wskaźnik uwzględniający prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a funkcjami usługowymi.

Przyjęto wskaźnik 0,5

Ostateczny wzór zastosowany do obliczenia chłonności terenu niezabudowanego lub luki w zabudowie

$$\text{chłonność} = (\text{pow} \times \text{max_int} \times \text{wsk_wykorzystania_max_int} \times \text{wsk_udziału_zab_mieszk} \times \text{wsk_propor_funk} \times \text{wsk_pow_uzyt}) / \text{średnia_powierzchnia_mieszkania_na_osobe}$$

pow - powierzchnia terenu niezabudowanego lub luki w zabudowie

max_int - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla terenu w strefie planistycznej

wsk_wykorzystania_max_int - wskaźnik z analizy wykorzystania maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

wsk_udziału_zab_mieszk - wskaźnik z analizy udziału zabudowy mieszkaniowej w całej zabudowie danej działki budowlanej

wsk_propor_funk - wskaźnik przyjęty dla terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową lub usługową (MN/U)

wsk_pow_uzyt - przejście z powierzchni całkowitej na powierzchnię użytkową budynku

średnia_powierzchnia_mieszkania_na_osobe - powierzchnia przyjęta zgodnie z uwzględnioną przy obliczaniu zapotrzebowania

Chłonność dla całej gminy stanowi sumę chłonności wyliczonej dla każdego terenu niezabudowanego lub luki w zabudowie.

Szczegółowy wynik obliczeń chłonności:

Chłonność na terenach objętych planami miejscowymi razem	2013 osób
w poszczególnych planach miejscowych wg oznaczeń (w osobach)	
001 - uchwała nr IV/17/97	15
004 - uchwała nr XXIII/112/2000	447
006 - uchwała nr XXXIX/278/06	829
009 - uchwała nr XXXVII/328/09	134
011 - uchwała nr IV/24/11	39

014 - uchwała nr XV/142/12	40
015 - uchwała nr II/14/14	124
016 - uchwała nr II/15/14	16
018 - uchwała nr III/24/15	10
021 - uchwała nr XL/424/18	76
022 - uchwała nr VIII/77/19	25
027 - uchwała nr XXX/276/21	5
028 - uchwała nr XXX/277/21	9
029 - uchwała nr XXX/278/21	245
Chłonność w OUZ poza obszarami planów miejscowych	571 osób

Szczegółowy wynik obliczeń chłonności w podziale na typy zabudowy:

zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	277 osób
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	1654 osób
zabudowa zagrodowa	653 osób

3.3. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zostało obliczone 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.

Liczba mieszkańców zgodnie z danymi GUS

rok 2023 – **7771**

Liczba mieszkańców			
2003	2013	2023 - GUS	2043 – prognoza GUS
8484	8547	7771	6018
Powierzchnia użytkowa mieszkań			
2003	2013	2023 - GUS	2043
187 628	192 446	211 240	-

Prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną GUS „Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060”.

Prognozowana liczba mieszkańców w roku 2043 - 6018

Przyjęte dane powiększono o 5%.

$$M_{20} = 6018 \times 5\% = \mathbf{6319}$$

PUM₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodnie z danymi GUS na rok 2023 wynosi **211 240 m²**

Prognozowania powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczona wg poniższych wzorów:

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

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

gdzie:

P₀ - 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.

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań / liczba mieszkańców na rok 2023

$$P_0 = 211\,240 / 7771 = \mathbf{27,2}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań – 192 446 / liczbę mieszkańców - rok 2013 (wg GUS)

$$P_{-10} = 192\,446 / 8547 = \mathbf{22,5}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań – 187 628 / liczbę mieszkańców - rok 2003 (wg GUS)

$$P_{-20} = 187\,628 / 8484 = 22,1$$

(Wybieramy korzystniejsze)

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

$$3 \times 27,2 - 2 \times 22,5 = 81,6 - 45,0 = 36,6 \text{ powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca (docelowe)}$$

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

$$P_{20} = 2 \times 27,2 - 1 \times 22,1 = 54,4 - 22,1 = 32,3$$

Zgodnie z art. 3 ust. 8 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z dnia 8 grudnia 2023 r.

„W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

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

$$6319 - (211\,240 / 40) = 6319 - 5281 = \underline{\underline{1\,038 \text{ osób}}}$$

3.4. PORÓWNANIE SUMY CHŁONNOŚCI TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE Z ZAPOTRZEBOWANIEM NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

Zgodnie z powyższymi wyliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi **1 038 osoby**.

Zgodnie z art. 13d ust 2 ustawy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przedział od 70% do 130% przedstawia się następująco:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 1038 osób	
70%	130%
726 osób	1349 osób

Chłonność sumaryczna terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie wynosi 2584 osoby, co stanowi 249% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, poza terenami przeznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod funkcje mieszkaniowe oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy, w planie ogólnym nie wyznaczono nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę (130%)	Chłonność w MPZP	Chłonność w OUZ
1349 osób	2013 osób	571 osób

4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone w planie ogólnym gminy Gołańcz, ponieważ stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ma to znaczenie dla paru miejscowości w gminie oraz paru większych skupisk zabudowy, które nie są objęte planami miejscowymi. Warto zaznaczyć, że większość miejscowości w gminie oraz niemal cały obszar miasta są objęte planami miejscowymi, które zabezpieczają i umożliwiają dalszy rozwój zabudowy w ich obrębie. Jednak, mając na uwadze potrzebę racjonalnego wykorzystania istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zapobieganie rozlewaniu się zabudowy, należy umożliwić rozwój nowej zabudowy w pobliżu wszystkich terenów już zainwestowanych o większym skupieniu budynków.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zostały zgodnie z ustaleniami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zapisy Rozporządzenia dopuszczają rozszerzenie granic *obszarów uzupełnienia zabudowy* wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o *obszar* o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

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.

Takie podejście pozwala na elastyczne dostosowanie ustaleń planistycznych do rzeczywistych potrzeb rozwoju przestrzennego, przy jednoczesnym zachowaniu zasad ładu przestrzennego i efektywnego wykorzystania terenów.

“Bazowe” granice OUZ zostały wyznaczone z wykorzystaniem informacji o budynkach pozyskanych z:

- ewidencji gruntów i budynków,
- bazy danych obiektów topograficznych w skali 1:10000.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem istnieje możliwość poszerzenia bazowego OUZ, w przypadku gminy Gołańcz wartość dopuszczanego poszerzenia wynosi 77,94 ha.

Jego zakres został skorygowany (ograniczony lub rozszerzony) uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, zgodnie z zasadami określonymi w powyższym Rozporządzeniu. Korekta granic obszarów uzupełnienia zabudowy miała na celu zrównoważenie rozwoju przestrzennego, uniknięcie nadmiernej fragmentacji terenu oraz optymalne wykorzystanie dostępnych zasobów.

Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne wskazały na zasadność poszerzenia bazowego OUZ. Poszerzenia tego dokonano w miejscach luk w zabudowie i na zainwestowanych działkach poprzez dostosowanie granic OUZ do granic działek ewidencyjnych lub wielkości i geometrii umożliwiającej powstanie nowych inwestycji w sąsiedztwie istniejącej zabudowy.

OUZ nie wyznaczono na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi, poza przypadkami, gdy jego poszerzenie było niezbędne dla zapewnienia możliwości rozwoju zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie granic planu.

Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy ma powierzchnię 70,1 ha.

Do poszerzenia pozostało 38,31 ha.

5. WYZNACZENIE STREF PLANISTYCZNYCH

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyznaczone zostały przede wszystkim w mieście Gołańcz, a także w miejscowościach Bogdanowo, Chawłodno, Krzyżanki, Czesławice, Panigródz, Brdowo, Parkowo, Smogulec, Potulin, Laskownica Mała, Czeszewo, Grężyny, Kujawki, Czerlin, Oleszno. W mieście obejmują one głównie istniejącą zabudowę wielorodzinną miejską - bloki mieszkalne oraz zabudowę usytuowaną w pobliżu rynku, która w stanie istniejącym stanowi mozaikę budynków jednorodzinnych, wielorodzinnych i usługowych. W przypadku wsi ten typ zabudowy jest zazwyczaj usytuowany przy dawnych państwowym gospodarstwach rolnych lub obejmuje budynki, w których znajduje się więcej niż dwa lokale mieszkalne. Parametry urbanistyczne wyznaczone dla SW są zgodne ze stanem istniejącym. Nowa zabudowa wielorodzinna może powstać tylko terenie miasta, na paru działkach w Bogdanowie i na jednej niezagospodarowanej działce w Czesławicach, zgodnie z przeznaczeniem w obowiązujących planach miejscowych.

W zakresie profili dodatkowych dla SW nie dopuszczono terenu handlu wielkopowierzchniowego. Z punktu widzenia przestrzenno-funkcjonalnego jego lokalizacja w wyznaczonych strefach, które w większości obejmują zainwestowane nieruchomości, nie jest wskazana.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)

Strefy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią ważny element w przestrzeni gminy. Zgodnie z polityką przestrzenną wyrażoną w obowiązujących planach miejscowych zapewniają możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej w obrębie miasta, a także w mniejszym stopniu w innych miejscowościach. SJ zostały wyznaczone w niemal każdym obrębie geodezyjnym gminy, również na pojedynczych nieruchomościach z istniejącą zabudową, poza planami miejscowymi i obszarami uzupełnienia zabudowy. Dla takich nieruchomości przyjęto jednolite parametry, wypracowane w wyniku analiz istniejącej zabudowy, jako standard gminny - maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%. Wyjątek stanowią nieruchomości, które w niewielkim stopniu przekroczyły przyjęte standardowe wielkości, przykładowo mają trzy kondygnacje lub większą istniejącą powierzchnię zabudowy, wtedy parametry przyjęto zgodnie ze stanem istniejącym.

SJ wyznaczono także na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę letniskową, profil dodatkowy dla tych stref uwzględnia taką funkcję terenu. Natomiast w przypadku obszaru miasta Gołańczy dla wszystkich stref SJ w profilu dodatkowym nie dopuszczono terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Zabudowa zagrodowa stanowi główny typ zabudowy w większości wsi gminy. Pojawia się również w obrębie miasta. Większość nieruchomości leżących poza zwartymi obszarami zabudowy to gospodarstwa rolne z istniejącą zabudową mieszkaniową. Delimitacja granic

SZ w przypadku takich nieruchomości oparta została o analizę przebiegu granic działek ewidencyjnych, granic użytków gruntowych oraz o stan istniejący na podstawie ortofotomapy. W ramach SZ uwzględniono budynki mieszkalne, budynki związane z działalnością rolniczą, pozostałe budynki towarzyszące oraz sposób zagospodarowania terenu przy zabudowaniach. Podobnie jak w przypadku SJ, wypracowano standard gminnych parametrów urbanistycznych dla tego typu zabudowy - maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%, maksymalna wysokość zabudowy 10 m, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,6, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% i zastosowano go dla wszystkich nieruchomości (poza obszarami ujętymi w planach miejscowych lub bezpośrednio z nimi sąsiadujących). Dla stref, w których istniejąca zabudowa przekraczała standardowe parametry, odpowiednio je zwiększono.

Strefa usługowa (SU)

Strefa usługowa wyznaczona została dla usług publicznych i komercyjnych, w dużej mierze dla obiektów istniejących. W mieście Gołańcz oraz w obrębach Morakowo i Czeszewo przy drodze wojewódzkiej wskazane zostały także tereny pod rozwój funkcji usługowych.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Jedyna strefa SH została wyznaczona w mieście Gołańcz dla umożliwienia rozwoju tej funkcji w samym mieście.

Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone zgodnie z przeznaczeniem terenu pod funkcje przemysłowe w planach miejscowych. Największą powierzchnię zajmują na obrzeżach miasta Gołańcz. SP o znacznym rozmiarze, pod nowe inwestycje przemysłowe wskazana została też w miejscowości Czeszewo przy drodze wojewódzkiej nr 241.

Strefa produkcji rolniczej (SR)

Rolnictwo należy do głównych działalności w gminie. Większość terenów użytkowanych na cele rolnicze ujęta została w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i w strefach otwartych (które w profilu podstawowym zawierają teren rolnictwa z zakazem zabudowy). Natomiast strefy produkcji rolniczej wskazane zostały na terenach dużych zakładów rolnych, częściowo na obiektach po państwowych gospodarstwach rolnych oraz na nieruchomościach zabudowanych budynkami związanymi z prowadzeniem działalności rolnej, ale bez budynków mieszkalnych. SR wyznaczone zostały także na stawach rybnych, aby umożliwić przeznaczenie tych terenów w planach miejscowych pod funkcje akwakultury i obsługi rybactwa.

Należy zaznaczyć, że obszar uzupełnienia zabudowy w niewielkim stopniu obejmuje SR, w konsekwencji dalszy rozwój zabudowy na tych terenach zależny będzie od uchwalenia planów miejscowych (oczywiście poza obszarami, które są już nimi objęte).

Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefa infrastrukturalna wyznaczona została dla wszystkich terenów infrastruktury o powierzchni większej niż 5000 m². Objęte nią zostały również nieruchomości o mniejszej powierzchni, w wyniku potrzeby zachowania parametrów zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej ustalonych dla tych obiektów w planach miejscowych.

SI wyznaczono również na działkach dróg powiatowych o klasie zbiorczej lub lokalnej. Działanie to ma na celu zabezpieczenie i podkreślenie znaczenia ponadlokalnego układu komunikacyjnego w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefa zieleni i rekreacji wyznaczona została dla terenów parków, obiektów sportowych, ogrodów działkowych i innych terenów rekreacji. Nieobligatoryjne parametry dla tej strefy wskazano jedynie w przypadku terenów objętych planami miejscowymi, jeśli zostały one określone w ustaleniach planów. Takie podejście ma zapewnić elastyczność planu ogólnego, która jest ważna dla niezaplanowanych jeszcze inwestycji. Warto podkreślić, że SN nie są objęte obszarami uzupełnienia zabudowy, więc powstanie nowych inwestycji kubaturowych będzie wymagało przeprowadzenia szczegółowych analiz na etapie sporządzania planów miejscowych.

Strefa cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały zarówno na cmentarzach funkcjonujących, jak i na terenach dawnych cmentarzy. W przypadku tych drugich obiektów, zaznaczyć należy, że profile podstawowe i dodatkowe wskazane dla cmentarzy umożliwiają przeznaczenie terenów w ramach SC pod inne funkcje niż cmentarz.

Strefa górnictwa (SG)

Nie została wyznaczona w granicach gminy.

Strefa otwarta (SO)

Strefa otwarta zdecydowanie dominuje w gminie pod względem powierzchni. W jej granicach znajdują się przede wszystkim tereny rolne, tereny lasów, tereny wód, tereny elektrowni wiatrowych, elektrowni słonecznych, drogi, infrastruktura. Rozróżniono dwa typy SO w gminie - SO na których w profilu dodatkowym dopuszczono tereny elektrowni energii ze źródeł odnawialnych i biogazowni oraz SO, na których nie dopuszczono terenów elektrowni i biogazowni. Do drugiej kategorii zaliczono wszystkie tereny użytków leśnych, tereny objęte formami ochrony przyrody oraz tereny leżące na obszarach zagrożonych powodzią.

Strefa komunikacyjna (SK)

Strefą komunikacyjną objęto tereny kolei, zgodnie z zasięgiem kolejowych terenów zamkniętych oraz tereny dróg wojewódzkich klasy głównej zgodnie z działkami ewidencyjnymi lub użytkami gruntowymi tych dróg.