STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZEMPIŃ

- CZĘŚĆ TEKSTOWA -

załącznik nr 1
do Uchwały nr ……...
Rady Miejskiej w Czempiniu
z dnia ……

Zespół autorski studium:

mgr Michał Dudziński

mgr Jerzy Dudziński

Czempiń, 2019 r.

CZĘŚĆ I – WPROWADZENIE

1. WSTĘP …….. 5
1.1. PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA ……..…… 8
1.2. FORMA OPRACOWANIA STUDIUM ……..……..…….. 10

CZĘŚĆ II – UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY CZEMPIŃ

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU. …..11
2. STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY …… 13
3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO……14
3.1. POŁOŻENIE GEOGRAFICZNE I FIZJOGRAFIA TERENU ……..14
3.2. WARUNKI GEOLOGICZNO-GRUNTOWE ……..…14
3.3. ROLNICTWO I GLEBY ……..……15
3.4. WARUNKI KLIMATYCZNE ……..…….. 17
3.5. CZYSTOŚĆ POWIETRZA ……..……..…..18
3.6. WODY POWIERZCHNIOWE ……... ……..… 19
3.7. WODY PODZIEMNE ……... 25
3.8. ZASOBY PRZYRODY OŻYWIONEJ ……..... 28
3.9. ŚWIAT ZWIERZĘCY …….. 32
4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .
4.1. WALORY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO GMINY CZEMPIŃ …….. 32
4.2. STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE …….. 52
4A. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH……...… 56
5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA……..…56
5.1. LUDNOŚĆ GMINY. ……..…… 56
5.2. USŁUGI. …….. 61
5.3. DZIAŁALNOŚĆ KULTURALNA. ……..…….. 63
6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA. ……..…….. 64
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY ……..….. 65
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW ……..…..… 87
9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ……..…… 93
10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH. ……..…….. 94
11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA. ……..…..….. 94
12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH. ……..…… 97
13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI. ……..… 97
13.1. KOMUNIKACJA DROGOWA. ……..…… 97
13.2.KOMUNIKACJA KOLEJOWA…… 98
13.3 ELEKTROENERGETYCZNE SYSTEMY PRZESYŁOWE. ……..… 99

13.4. ELEKTROWNIE WIATROWE …….. 100
13.5. WODOCIĄGI I KANALIZACJA. …… 100
13.6. ZAOPATRZENIE W GAZ. …… 103
13.7. GOSPODARKA ODPADAMI. …… 104
14. CMENTARNICTWO. ……..…. 104
15. GŁÓWNE CZYNNIKI ROZWOJU SPOŁECZNO - GOSPODARCZEGO GMINY. ……. 105
16. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH. ……..105
17. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ. …….. 106

CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW,W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO. ……..…….107

1.1. GENERALNA KONCEPCJA ROZWOJU GMINY. …… 107
1.2.GŁÓWNE CELE ROZWOJU I ZASADY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ. …….. 108
1.3. SCHEMAT GOSPODAROWANIA W GMINIE, DOCELOWA WIZJA GMINY. …….. 108
1.4. SFERY POLITYKI PRZESTRZENNEJ I PROGRAMY DZIAŁAŃ. ……..…. 109
1.5. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY. …… 111
1.6. STREFY FUNKCJONALNO - KRAJOBRAZOWE. ……..……. 111

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY …… 120
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW. OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK. ……..…130
3.1. KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU EKOLOGICZNEGO GMINY. ……130
3.2. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO. ……..……..……131
3.3. ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA GEOGRAFICZNEGO GMINY ….132

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ……... 133
4.1 ZASADY OCHRONY OBSZARÓW I OBIEKTÓW WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW. ……..….. 136
4.2 ZASADY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH. ……..…… 137
5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ…… 138
5.1. KOMUNIKACJA – KIERUNKI ROZWOJU. ……..….… 138
5.1.1 ROZWÓJ SIECI DROGOWEJ……..…..…... 138
5.1.2 KOMUNIKACJA KOLEJOWA. ……..…..….. 141
5.1.3 KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU ŚCIEŻEK ROWEROWYCH. ……..…..….141
5.1.4. POLITYKA PARKINGOWA …….. 142
5.2. ROZWÓJ SIECI ELEKTROENERGETYCZNEJ. ……..….. 143
5.3. KIERUNKI ROZWOJU SIECI GAZOWEJ. ……... 145
5.4. KIERUNKI ROZWOJU GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ…….. 146
5.5.GOSPODARKA ODPADAMI. ……..…..147
5.6. ZAOPATRZENIE W CIEPŁO. ……..148
6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM. ……..……..…148
7. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST.1. …… 149

8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ. …… 150

9.OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE. ……151

10.KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.
10.1POŻĄDANE KIERUNKI ROZWOJU ROLNICTWA. ……152
10.2. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ…..…..152

11.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH. …… 155

12.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY. …… 156

13.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY. …… 156

14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI…… 156

15.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH. ……157

16.OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE. …… …157

17.UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM …… 157

CZĘŚĆ I – WPROWADZENIE

1.WSTĘP

Zasadność dokonania zmiany Studium wynikała przede wszystkim z potrzeby posiadania przez Radę Miejską aktualnej wersji STUDIUM, służącej jako podstawa do opracowywania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy lub jego fragmentów w zgodności z ustaleniami studium.

Uchwalone przez Radę Miejską w Czempiniu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy" nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Studium jest dokumentem koordynacyjnym określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania. Polityka przestrzenna określona w studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być na bieżąco monitorowany, informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określa precyzyjnie uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne), a generalnie określa kierunki rozwoju terenów wiejskich gminy Czempiń, oraz miasta. Zapisy Studium są na tyle elastyczne aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji. Jednak w przypadku zmiany istotnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy, może zajść potrzeba wprowadzenia zmian do studium. Zmiany takie mogą również wynikać z przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych burmistrz dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmian planów miejscowych. Burmistrz Gminy Czempiń przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno – architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady.

A/ Cel, zadania i istota studium

Studium jest opracowaniem o charakterze strategicznym (generalnym) jest „osią" systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy. Studium powinno być ściśle związane z opracowaniem typu strategia rozwoju społeczno gospodarczego dla gminy.

W studium oprócz innych określona jest także polityka informacyjna gminy przynajmniej

w zakresie gospodarki przestrzennej, która może być częścią strategii informacyjnej gminy zorientowanej na promocję gminy i tworzenie informacyjnych podstaw dla bieżących decyzji administracyjnych i działań organizatorskich.

Podstawowymi zadaniami opracowywanej zmiany studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem;
- ocena stopnia dezaktualizacji ustaleń dotychczas obowiązującego studium;
- sformułowanie kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego;
- stworzenie podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy wydawanych przy braku planów miejscowych;
- promocja walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Na proces sporządzania studium składają się następujące prace (etapy):

1) rozpoznanie uwarunkowań rozwoju gminy;
2) określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego;
3) sformułowanie polityki przestrzennej.

Na etapie rozpoznania aktualnych uwarunkowań rozwoju gminy, na podstawie istniejących opracowań oraz przeprowadzonych dodatkowo badań i analiz określa się nowe potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i grup interesu, główne problemy funkcjonowania gminy, jego zasoby oraz procesy i zjawiska mające wpływ na stan przestrzeni. Rozpoznanie zasobów gminy obejmuje rozpoznanie stanu środowiska przyrodniczego, stanu i funkcjonowania środowiska kulturowego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i transportową, wyposażenia w infrastrukturę społeczną, rozpoznanie potencjału demograficznego i intelektualnego gminy, rozpoznanie potencjału ekonomicznego i gospodarczego, rozpoznanie sytuacji na rynku pracy oraz problemów bezrobocia.

Część prac analitycznych nad studium tworzy rzetelną bazę informacyjną nt. stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy, co pozwoli władzom gminy przygotować i opracować koncepcje rozwoju gminy, miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz podejmować decyzje administracyjne w przypadkach terenów, dla których nie ma planów.

B/ Korzyści wynikające z opracowania studium

- określenie polityki przestrzennej gminy i stworzenie podstaw dobrego gospodarowania jej przestrzenią (polityka prowadzona przez władze gminy),
- usprawnienie funkcjonowania gminy w zakresie gospodarki przestrzennej (wydawanie decyzji, sporządzanie dalszych opracowań planistycznych i programów branżowych),
- łatwość dostępu do informacji poprzez zbudowanie systemu informacyjnego o zagospodarowaniu przestrzennym i funkcjonowaniu gminy.

Na podstawie art.10 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:
a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
8) stanu prawnego gruntów;
9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Na podstawie art. 10 ust.2 ustawy *w studium określa się w szczególności:*

1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów; uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. D;
   a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
   b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy,
2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy;

3) *obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*
4) *obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;*
5) *kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;*
6) *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;*
7) *obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa;*
8) *obszary, na których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej,*
9) *obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;*
10) *kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;*
11) *obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;*
12) *obiekty lub obszary dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
13) *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami szczególnymi;*
14) *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;*
15) *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;*
16) *obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

1.1. Podstawa prawna opracowania

Rada Miejska w Czempiniu podjęła uchwałę nr XV/100/15 z dnia 21 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń. Dotychczasowe studium zostało zatwierdzone w 2001 r., w związku z czym uległo znacznej dezaktualizacji. Było to jedne z pierwszych studiów których wymóg sporządzania wprowadziła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. Studium składało się z części tekstowej, oraz graficznej opracowanej na mapie w skali 1: 10 000 przedstawiające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Na przestrzeni minionych lat do studium zostały wprowadzane zmiany, z czego ostatnia została przyjęta w 2015r. Zmiany te dotyczyły określania nowych kierunków rozwojowych

związanych z wyznaczeniem przede wszystkim terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów związanych z eksploatacją kruszywa, oraz przebiegu obwodnicy miasta Czempinia.

Wykaz wprowadzonych zmian do studium na przestrzeni lat 2001 - 2016:

zmiana studium nr 1 z 2008 r.

Przedmiotem zmiany studium było wyznaczenie terenów przeznaczonych pod rozwój budownictwa mieszkaniowego z zabudową usługową w Piechaninie, na działce oznaczonej nr ewid. 206/8. W dotychczas obowiązującym dokumencie, tereny będące przedmiotem opracowania były przeznaczone pod rozwój działalności gospodarczej z usługami.

zmiana studium nr 2 z 2010 r.

W roku 2009 przystąpiono do sporządzania kolejnej zmiany studium. Rada Miejska podjęła Uchwałę nr XXXV/205/09 i Uchwałę nr XXXV/207/09 z dnia 26 maja 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempiń. Zmianą objęto teren położony w Bieczynach, dla działki oznaczonej nr ewid. 51/1 oraz w Borowie dla części działki nr ewid. 121. W dotychczas obowiązującym studium teren ten był przeznaczony pod uprawy polowe, natomiast zgodnie z potrzebami rozwojowymi gminy teren ten miał być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

zmiana studium nr 3 z 2011 r.

W czerwcu 2010 r. Rada Miejska podjęła Uchwałę nr XXXVI/217/09 z dnia 17 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempiń. Zmianą obejmuje się teren położony w Piotrkowicach, dla części działki oznaczonej nr ewid. 74/80. W dotychczas obowiązującym studium teren ten był przeznaczony pod działalność gospodarczą G, natomiast zgodnie z aktualnymi potrzebami rozwojowymi gminy teren ten miał być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zabudową usługową.

zmiana studium nr 4 z 2014 r.

W czerwcu 2013 r. Rada Miejska w Czempiniu podjęła Uchwałę Nr XXXIV/266/13 z dnia 17 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń. Zmianą obejmuje się teren położony w rejonie wsi Sierniki. Celem opracowania zmiany studium było wprowadzenie obszaru udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo" do studium, zgodnie z art. 95 ust. 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U z 2011r., Nr 163, poz. 981 ze zm.), a także wyznaczenie terenu przewidzianego pod eksploatację złoża gazu ziemnego.

zmiana studium nr 5 z 2015r.

Dnia 16 czerwca 2014 r. Rada Miejska w Czempiniu podjęła Uchwałę Nr XLVI/345/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń. Celem opracowania zmiany studium była zmiana przebiegu trasy obwodnicy polegająca na większym odsunięciu jej od granic miasta i poprowadzeniu jej, na pewnych odcinkach i tam gdzie to możliwe, przez tereny przyległe do dróg gminnych.

zmiana studium z 2015r.

Zmiana studium w zakresie przedstawienia udokumentowanych złóż kopalin, po wprowadzeniu zarządzenia zastępczego Wojewody Wielkopolskiego nr KN-I.4102.1.2015.20 z dnia 4 marca 2015r.

Aktualnie sporządzona zmiana studium obejmuje teren całej gminy.

1.2. Forma opracowania studium

Elaborat opracowania zmiany studium składa się z następujących części:

1) Uchwały Rady Miejskiej w Czempiniu w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czempiń,

2) załącznika nr 1 do Uchwały:

tekst studium - “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń”,

3) załącznika nr 2 do Uchwały:

rysunek studium pt. “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń – uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego”, opracowany w skali 1:10 000,

4) załącznika nr 3 do Uchwały:

rysunek studium pt. “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń – kierunki zagospodarowania przestrzennego”, opracowany w skali 1:10 000,

5) załącznika nr 4 do Uchwały: rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium zgłoszonych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

CZĘŚĆ II – UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY CZEMPIŃ

1. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

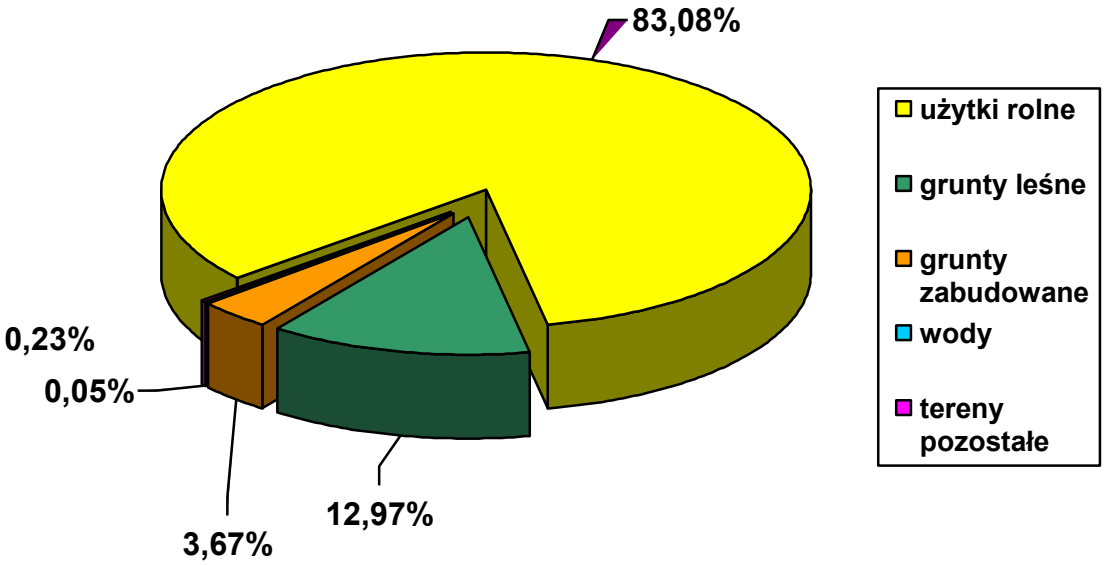
Czempiń to gmina miejsko-wiejska położona w Województwie Wielkopolskim, ok. 30 km w kierunku południowym od Poznania. Gmina swym zasięgiem obejmuje miasto Czempiń, oraz 22 wsie sołeckie, które w 2016 r. były zamieszkane przez 11 441 mieszkańców. Na terenie gminy jest 30 miejscowości. Sieć osadniczą gminy stanowi miasto Czempiń oraz wsie wraz z przysiółkami: Betkowo, Bieczyny, Borowo, Donatowo, Głuchowo, Nowy Gołębin, Stary Gołębin, Gorzyce, Gorzyczki, Jarogniewice, Jasień, Nowe Borówko, Piechanin, Piotrkowice, Piotrowo Pierwsze, Piotrowo Drugie, Rakówka, Sierniki, Słonin, Srocko Wielkie, Nowe Tarnowo, Stare Tarnowo, Zadory, Maruszkowo, Roszkowo, Helenopol.

Powierzchnia gminy wynosi 13 887 ha, a jej południowa część została włączona do Parku Krajobrazowego im. D. Chłapowskiego. Gmina wg podziału administracyjnego należy do powiatu kościańskiego, i graniczy z następującymi gminami: od północy – Mosina, Stęszew, od zachodu i południa – Kościan, Krzywiń, natomiast od wschodu – Śrem, Brodnica.

Położenie gminy Czempiń na tle województwa wielkopolskiego i kraju:

Czempiń jest gminą o charakterze rolniczym – 83% powierzchni zajmują użytki rolne. W strukturze wielkości gospodarstw indywidualnych dominują gospodarstwa mniejsze, o powierzchni do 10 ha (61%). Gmina charakteryzuje się słabym stopniem zalesienia, wynoszącym niespełna nieco ponad 12% powierzchni gminy.

Struktura wykorzystania powierzchni w gminie Czempiń przedstawia się następująco:



źródło: rocznik statystyczny GUS 2015

Miasto Czempiń liczy ok. 5278 mieszkańców, w centrum zlokalizowany jest wydłużony rynek z neoromańskim kościołem św. Michała. Miasto pełni funkcję administracyjną i usługową dla mieszkańców gminy Czempiń oraz obsługuje część mieszkańców z okolicznych gmin. Przez gminę przepływa rzeczka Olszynka oraz kanał Mosiński. Miasto Czempiń stanowi ośrodek obsługujący gminę. Na terenie miasta zlokalizowano większość usług o charakterze gminnym (administracja, ośrodek zdrowia, kino, banki, apteki, szkoła). Przez miasto przebiega droga wojewódzka nr 310 z Głuchowa do Śremu, droga wojewódzka nr 311 Czempiń – Kawczyn, oraz pozostałe drogi w układzie powiatowym i gminnym.

Przez obszar gminy przebiegają ważne trasy komunikacyjne - droga krajowa nr 5 Poznań - Wrocław, drogi wojewódzkie nr 310 i 311, oraz linia kolejowa Poznań-Wrocław. Gmina powiązana jest z aglomeracją poznańską dwiema drogami – krajową nr 5 oraz drogą powiatową nr 2465P.

W 2016 r. w gminie było zarejestrowanych w systemie „Regon" 1119 podmiotów gospodarczych.

Na terenie gminy znajdują się liczne obiekty zabytkowe, z których na szczególną uwagę zasługują zespoły pałacowe wraz z parkami krajobrazowymi w Czempiniu (1729 r.), Borowie, (poł. XIXw.), Gorzyczkach (1868r.), Głuchowie (przeb. 1889r.), kościoły w Czempiniu (1782r.), Głuchowie (przeb. 1751r.), Gołębinie Starym (1670r.), oraz liczne budynki mieszkalne i zabudowania gospodarcze z XIX i pocz. XX wieku.

W centralnej części miasta zlokalizowany jest rynek z kościołem wykształcony z owalnicowej osady targowej, zabudowany piętrowymi domami kalenicowymi z XIX/XX wieku.

Tutaj także skupione są jednostki prowadzące działalność usługową. Nieopodal znajduje się Pałac Szołdrskich z parkiem krajobrazowym, w którym znajdują się pomniki przyrody. O oglądzie miasta i odbiorze estetycznym decydują tereny parkowe, przestrzenie publiczne w obszarach zabudowanych, zespoły zabudowy historycznej i pojedyncze obiekty architektoniczne. Wszystkie wymienione elementy tworzą fizjonomię miasta, stwarzają więź mieszkańców identyfikujących się z miastem i miejscem w którym zamieszkali.

Większość terenów ma dostęp do podstawowych sieci infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa i energetyczna. Aktualnie trwają prace związane z doprowadzeniem sieci kanalizacyjnej do poszczególnych odbiorców przede wszystkim z terenu gminy, oraz dalszym rozwijaniem sieci gazowej.

Ludność korzystająca z instalacji:

	2012r.	*2013r.*	*2014r.*	*2015r.*
wodociągowej	97,2	96,7	100,0	100,0
kanalizacyjnej	61,3	62,0	70,5	71,6
gazowej	15,1	17,7	17,3	17,9

źródło: roczniki statystyczne GUS

2.STAN ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa, że plan miejscowy musi być spójny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W ustaleniach studium należy uwzględnić uwarunkowania wynikające ze „... stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony". Z kolei art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza, że w planie miejscowym „określa się obowiązkowo" zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego".

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa że „ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego powinny zawierać ... określenie cech elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania lub rewaloryzacji, oraz określenie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów. W celu uzyskania widocznego podniesienia poziomu ładu przestrzennego należy przestrzegać zapisów w planie miejscowym dotyczących rodzaju, charakteru i parametrów przyszłej zabudowy, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, w ramach których będzie można lokalizować obiekty budowlane, gabaryty obiektów z geometrią i rodzajem dachu, zasad podziałów na działki budowlane, powierzchni, jakie mogą być przeznaczone pod zabudowę kubaturową, a także minimalnych powierzchni biologicznie czynnych i wystrojów elewacji. Na obszarze miasta spotyka się zarówno przykłady funkcjonalnej i uporządkowanej architektury i urbanistyki, ale obserwuje się także zabudowę dysfunkcjonalną, o niskiej jakości technicznej i walorach estetycznych, wymagającą

pilnych remontów. Podobna sytuacja występuje na terenach wiejskich, gdzie oprócz zadbanych gospodarstw i obejść spotkać jeszcze można obiekty wymagające poprawy ich stanu technicznego. W Czempiniu zdecydowanie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, którą stanowią kamienice usytuowane w śródmieściu. Uzupełnieniem tej zabudowy są kwartały zabudowy mieszkaniowej usytuowane wzdłuż dróg wyjazdowych z miasta. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna usytuowana jest przede wszystkim przy ul. Kościańskie Przedmieście, ul. Kuczmerowicza, i ul. Kasztanowej i stanowią ją bloki mieszkalne (głównie 3 kondygnacyjne). W krajobrazie miasta nie obserwuje się szczególnego natłoku reklam wielkopowierzchniowych, tak jak to można spotkać w innych większych miastach.

Na terenach wiejskich gminy Czempiń zabudowa jest reprezentowana przede wszystkim przez zespoły zabudowy zagrodowej, obejmującej budynek mieszkalny wraz z budynkami gospodarczymi, a także obiekty po dawnych Państwowych Gospodarstwach Rolnych.

3. STAN ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO, W TYM STAN ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

3.1. Położenie geograficzne i fizjografia terenu

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną Polski (J. Kondracki) gmina Czempiń położona jest w obrębie prowincji Niżu Środkowoeuropejskiego, w podprowincji Pojezierza Południowobałtyckiego, w makroregionie Pojezierza Leszczyńskiego, w mezoregionie Równiny Kościańskiej. Równina Kościańska jest bezjeziorną wysoczyzną morenową, rozciągającą się po wewnętrznej stronie marginalnych form osadów fazy leszczyńskiej. Od północy graniczy z Pradoliną Warciańsko-Odrzańską, od strony południowej z Pojezierzem Krzywińskim, a od zachodu z Pojezierzem Sławskim. Równina Kościańska jest obszarem rolniczym. Przez jej środek przepływa Obra, przekształcona w kanał. Teren gminy wznosi się w granicach 70-90 m n.p.m., a wysokości względne nie przekraczają 10 m. Rzeźba terenu gminy Czempiń jest jednocześnie mało urozmaicona. Przeważają tereny płaskie, o nieznacznych deniwelacjach. Podstawową jednostką geomorfologiczną jest wysoczyzna morenowa płaska i falista. Warunki takie są korzystne zarówno dla prowadzenia gospodarki rolnej, jak i rozwoju budownictwa.

3.2. Warunki geologiczno-gruntowe

Powierzchnię mezozoiczną w rejonie obszaru gminy Czempiń tworzą osady jury górnej. Począwszy od Poznania i dalej poprzez Czempiń aż po rejon Krzywinia i Gostynia, południkowo przebiega rów tektoniczny charakteryzujący się obniżoną powierzchnią mezozoiczną, zwany Rowem Poznania. W obrębie tej struktury geologicznej występują złoża węgla brunatnego. Złoża te zalegają na głębokości od 220 do 250 m m. Ich miąższość wynosi kilkadziesiąt metrów i jest znacznie większa niż na zewnątrz Rowu. Powierzchnię mezozoiku

pokrywają utwory trzeciorzędowe z dominacją osadów mioceńskich i plioceńskich, o zmiennej miąższości. Z kolei powierzchnię miocenu pokrywa warstwa osadów plioceńskich z dominacją utworów ilastych – pstre iły poznańskie. Największe miąższości pliocenu stwierdzono w obrębie Rowu Poznania, gdzie lokalnie przekraczają one 150 m.

Osady czwartorzędowe w strefie powierzchniowej zbudowane są głównie z utworów glacjalnych i fluwioglacjalnych. W dolinach rzecznych, obok osadów fluwialnych, występują licznie osady organiczne, powszechnie znajdujące się również w obniżeniach przyjeziernych.

Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji zaleca się przeprowadzenie dodatkowych badań geotechnicznych podłoża, w szczególności wpływu na zasoby wód podziemnych Mosina – Krajkowo, zaopatrujących w wodę miasto Poznań i aglomerację poznańską.

3.3. Rolnictwo i gleby

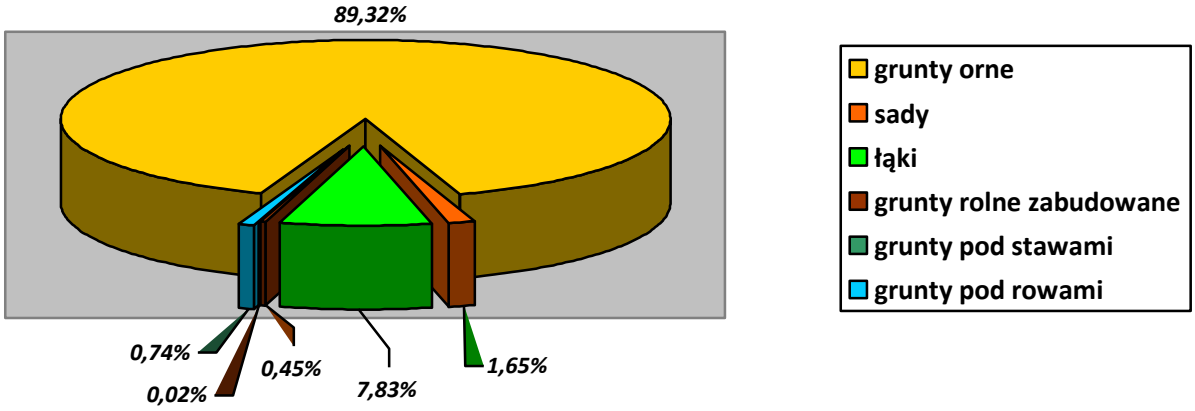
Gmina Czempiń posiada dobre warunki przyrodnicze i cechuje się wysokim odsetkiem terenów rolniczych (81 %). Prawie połowa z ponad 11 000 ha gruntów rolnych należy do sektora prywatnego. W gminie można wyróżnić dwa typy krajobrazu rolniczego: krajobraz wsi „pegeerowskiej" o charakterze monokulturowym i wielkoprzestrzennym oraz wieś indywidualną o mozaikowym układzie pól. Użytki rolne występujące w obu typach krajobrazu charakteryzują się dużym zróżnicowaniem pod względem wartości rolniczych. W gminie przeważają kompleksy dobrych gleb, które stanowią łącznie ponad 60 % ogółu powierzchni gruntów ornych gminy. Gmina Czempiń posiada bardzo dobre warunki agroekologiczne. Wskazuje to na duże możliwości dla rozwoju gospodarki rolnej w gminie. Korzystne położenie gminy w pobliżu dużej aglomeracji powoduje, że Czempiń posiada duży rynek zbytu na produkty rolne.

W zasiewach czołową pozycję stanowią zboża. Znaczne obszary zajmują także uprawy roślin przemysłowych i pastewnych, rozwinięte jest również sadownictwo. W produkcji zwierzęcej przeważa hodowla trzody chlewnej oraz bydła. Na terenie gminy rozwinięte jest ponadto przetwórstwo owoców, warzyw i mleka.

Czynnikami determinującymi rozwój rolnictwa w gminie Czempiń są przede wszystkim:

1. warunki przyrodnicze i stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
2. rolniczy charakter gminy,
3. rozdrobnienie wielu gospodarstw rolnych,
4. położenie komunikacyjne (w pobliżu dużej aglomeracji).

Struktura użytkowania gruntów rolnych przedstawia się następująco:



źródło: rocznik statystyczny GUS 2015

Użytki rolne zajmują powierzchnię 11 537 ha, z czego:

Grunty orne	– 10 148ha
Sady	– 187 ha
Łąki	– 890 ha
Pastwiska	– 175 ha
Grunty rolne zabudowane	– 51 ha
Grunty pod stawami	– 2 ha
Grunty pod rowami	– 84 ha

Orientacyjna liczba i wielkość gospodarstw rolnych przedstawia się następująco:

Gospodarstwa - 1,00 do 5,00 ha	229 gospodarstw
Gospodarstwa - 5,01 do 10,00 ha	124 gospodarstw
Gospodarstwa - 10,01 do 15,00 ha	80 gospodarstw
Gospodarstwa - 15,01 do 20,00 ha	58 gospodarstw
Gospodarstwa - 20,01 do 25,00 ha	34 gospodarstwa
Gospodarstwa - 25,01 do 30,00 ha	21 gospodarstw
Gospodarstwa - 30,01 do 35,00 ha	12 gospodarstw
Gospodarstwa - 35,01 do 40,00 ha	6 gospodarstw
Gospodarstwa - 40,01 do 45,00 ha	2 gospodarstwa
Gospodarstwa - 45,01 do powyżej	12 gospodarstw

razem – 578 gospodarstw rolnych

Widać że na terenie gminy dominują gospodarstwa małe – do 5 ha, które stanowią 39% ogółu, kolejną grupę stanowią gospodarstwa o powierzchni od 5-10 ha – 21%. Niewielki odsetek stanowią gospodarstwa duże, kilkudziesięciohektarowe. Gospodarstw powyżej 30 ha jest zaledwie 5,5%.

Gleby gminy Czempiń należą przeważnie do brunatnoziemów. Typy gleb rozmieszczone są zgodnie z formami terenu i ich genezą. Dominują gleby III i IV klasy bonitacyjnej, natomiast brak jest najlepszych kompleksów gleb I i II klasy. Gleby są wytworzone na piaskach i glinach o słabej przepuszczalności wód.

3.4. Warunki klimatyczne

Klimat gminy Czempiń jest charakterystyczny dla klimatu Dzielnicy Wielkopolsko-Kujawskiej. Średnia roczna wielkość opadów wynosi 478 mm. Średnia miesięczna wilgotność względna wynosi 78 %. W przebiegu rocznym najwyższe wartości średnich temperatur miesięcznych przypadają w lipcu (ok. 18^0 C). Najniższa średnia temperatura występuje w styczniu (-$1,2^0$ C).

Najczęstsze i najsilniejsze wiatry wieją z zachodu. Najmniej jest wiatrów północnych i północno-wschodnich. Średnia miesięczna prędkość wiatru wynosi 3,7 m/s.

Gmina Czempiń leży w południowo - zachodniej części rozległego regionu Środkowowielkopolskiego. W regionie tym częściej niż w innych notowane są przypadki występowania pogody bardzo ciepłej i jednocześnie pochmurnej bez opadu. Dni z taką pogodą jest przeciętnie w roku 38,7. Mniej liczne są dni umiarkowane ciepłe i słoneczne bez opadu, bowiem jest ich tylko średnio w roku 9,4 oraz dni umiarkowane ciepłe z dużym zachmurzeniem bez opadu (11,6). Nieco liczniejsze niż w innych regionach są dni z pogodą przymrozkową, bardzo chłodną z dużym zachmurzeniem i opadem. Jest ich przeciętnie w roku 11,8. Zauważa się także częstsze niż na terenach przyległych zjawianie się dni z pogodą umiarkowanie mroźną i zarazem pochmurną bez opadu.

Stosunki klimatyczne w omawianym rejonie są kształtowane przez napływające masy powietrza: w 52 % polarno-morskiego, w 28 % przez masy powietrza polarno-kontynentalnego, w 6 % – przez masy powietrza arktycznego i w 7 % – zwrotnikowego. O pogodzie w rejonie Wielkopolski decydują w głównej mierze masy powietrza napływającego znad Atlantyku. Orografia terenu nie zakłóca kierunku napływu mas, jedynie w pewnym stopniu modyfikuje kierunek wiatru w warstwie przyziemnej. Naturalna jest więc przewaga wiatru z kierunku zachodniego (W, NW, SW). Wiatr zachodni również dominuje w poszczególnych porach roku. (Lorenc 1996). W warunkach małego zróżnicowania fizjograficznego regionu kierunek wiatru zależy przede wszystkim od kierunku napływu mas powietrza. Ogólnie można przyjąć, że przeważają wiatry wiejące z sektora zachodniego (W) i południowo-zachodniego (SW), o średniej prędkości notowanej najczęściej w ciągu roku wynoszącej około 4 m/sek. Wiatry zachodnie występują najczęściej w okresie od czerwca do września, a południowo-zachodnie – jesienią oraz zimą. Wiatry z kierunku wschodniego występują głównie wczesną wiosną, a wiatry północne zaznaczają swą obecność rzadko, w porze od kwietnia do lipca – R. Domański, S. Kozarski (1986). Na lokalne modyfikacje pola wiatru wpływ wywiera przede wszystkim zadrzewienie terenu i obszary zurbanizowane.

Udział cisz w poszczególnych okresach roku wynosi około 10 % i zmienia się od 7 % w styczniu do 13 % w sierpniu i wrześniu. Prędkości wiatru przekraczające wartość 4 m/sek zdarzają się przede wszystkim późną jesienią, zimą i wczesną wiosną, sporadycznie osiągając więcej niż 10 m/sek.

Termiczne cechy klimatu gminy Czempiń odzwierciedlają zmienność klimatu charakterystyczną dla całej Polski. Średnia temperatura roku wynosi 8^0C, półrocza zimowego (X–III) około $1,5^0$C ÷$2,0^0$C, a półrocza letniego (IV–IX) przeciętnie $14,5^0$C ÷$15,0^0$C. Liczba dni mroźnych waha się od 30÷50, a dni z przymrozkami od 100÷110. Pierwsze przymrozki pojawiają się w połowie października, a ostatnie na początku maja – R. Domański, S. Kozarski (1986).

Średnie roczne zachmurzenie nieba waha się od 60 do 67 % i najmniejsze jest w maju, a największe jest w grudniu. Dni pogodnych w roku jest około 40, a dni z dużym zachmurzeniem ponad 140.

Opady atmosferyczne w stosunku do innych elementów pogody są bardziej zmienne tak w czasie jak i w przestrzeni. Posterunki IMGW, na podstawie których przedstawiono zróżnicowanie opadów to: Jeziory, Stęszew, Konarzewo i Mosina. Średni roczny opad wynosi odpowiednio 568 mm, 550 mm, 540 mm i 551 mm. Rozkład średnich opadów rocznych jest więc wyrównany. Miesiącami najbardziej wilgotnymi są czerwiec, lipiec i sierpień.

3.5. Czystość powietrza

Na potrzeby niniejszego opracowania określono stan powietrza w 2014 roku w strefie wielkopolskiej.

W „Rocznej ocenie jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2014" przedstawione wyniki oceny zostały odniesione do układu stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza, z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych ze względu na ochronę zdrowia ludzi oraz ze względu na ochronę roślin. Według podziału strefę stanowi: aglomeracja o liczbie mieszkańców powyżej 250 tysięcy, miasto o liczbie mieszkańców powyżej 100 tysięcy, pozostały obszar województwa.

Wyniki oceny jakości powietrza za rok 2014 przedstawiono z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia dla stref: aglomeracja poznańska, miasto Kalisz, strefa wielkopolska oraz z uwzględnieniem kryteriów określonych w celu ochrony roślin dla strefy wielkopolskiej.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 sierpnia 2012 r. w sprawie stref, w których dokonuje się oceny jakości powietrza (Dz. U. z 2012 r. poz. 914) powiat kościański należy do strefy wielkopolskiej (kod strefy: PL3003).

Wynikiem oceny jakości powietrza za rok 2014 dla poszczególnych substancji jest zaliczenie strefy do jednej z poniższych klas:

- klasy A – jeżeli stężenia zanieczyszczenia na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych lub poziomów docelowych,
- klasy B - jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne, lecz nie przekraczają poziomów dopuszczalnych powiększonych o margines tolerancji,

- klasy C - jeżeli stężenia zanieczyszczeń na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe powiększone o margines tolerancji, a w przypadku gdy margines tolerancji nie jest określony – poziomy dopuszczalne lub poziomy docelowe,
- klasy D1 – jeżeli poziom stężeń ozonu nie przekracza poziomu celu długoterminowego,
- klasy D2 – jeżeli poziom stężeń ozonu przekracza poziom celu długoterminowego.

Według danych z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu strefa wielkopolska dla rocznej oceny jakości powietrza za rok 2016, dla kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia, została zaklasyfikowana: do klasy A pod względem stężenia w powietrzu: dwutlenku azotu (NO_2), dwutlenku siarki (SO_2), tlenku węgla (CO), benzenu (C_6H_6), arsenu (As), kadmu (Cd), niklu (Ni) oraz ołowiu (Pb) oraz do klasy C pod względem stężenia w powietrzu: pyłu PM2,5, pyłu PM10 i benzo(a)pirenu (BaP). Jeżeli chodzi o kryteria określone w celu ochrony roślin to strefa wielkopolska dla rocznej oceny jakości powietrza za rok 2016 pod względem stężenia w powietrzu tlenków azotu (NO_x) i dwutlenku siarki (SO_2) została zaklasyfikowana do klasy A. Strefa wielkopolska dla rocznej oceny jakości powietrza za 2016 r. pod względem stężenia w powietrzu ozonu (O_3) została zaklasyfikowana do klasy C i klasy D2 dla kryteriów określonych w celu ochrony zdrowia oraz do klasy A i klasy D2 dla kryteriów określonych w celu ochrony roślin.

Ogólna ocena stanu czystości powietrza w gminie Czempiń wypada dość dobrze. Nie stwierdza się występowania emitorów zanieczyszczeń powietrza wpływających znacząco niekorzystnie na stan czystości powietrza. Do głównych problemów należą zanieczyszczenia powstające:

1) w zakładach:
   a) Zakład Utylizacyjny w Tarnowie Starym (12,3 t pyłów/rok, 56,0 t gazów bez CO_2/rok), gdzie ma miejsce utylizacja odpadów pochodzenia zwierzęcego,
   b) OSM Śrem, Zakład w Czempiniu (2,5 t pyłów/rok, 14,9 t gazów bez CO_2/rok),
   c) Hodowla Roślin Strzelce Sp. z o.o. Oddział w Borowie, Gorzelnia Borowo (11,4 t pyłów/rok, 35,9 t gazów bez CO_2/rok),
   d) Spółdzielcza Ferma Drobiu w Gorzycach (2,7 t pyłów/rok, 10,7 t gazów bez CO_2/rok, 1351,8 gazów z CO_2/rok),
2) jako tzw. niska emisja z terenów zabudowanych, wynikająca ze stosowania w sezonach grzewczych mało ekologicznych paliw w przydomowych piecach,
3) w wyniku ruchu pojazdów silnikowych na drogach - zwłaszcza na drodze krajowej nr 5 Poznań - Wrocław (przecinającej gminę Czempiń z północy na południe), drodze wojewódzkiej nr 310 Głuchowo - Czempiń - Śrem i drodze wojewódzkiej nr 311 Kawczyn - Czempiń.

3.6. Wody powierzchniowe

Gmina Czempiń położona jest w zlewni Obry (Południowy Kanał Obry) i Kanału Mosińskiego. Cieki wodne są w większości skanalizowane i zasilane przede wszystkim przez opady atmosferyczne. Przybierają nazwy kanałów lub rowów z przymiotnikami urobionymi od

nazw miejscowości (Olszynka - Kanał Olszynka, Kanał Mosiński). Cieki wykazują umiarkowany przepływ wody z dużym wezbraniem wiosennym.

Najważniejszym ciekiem gminy jest Olszynka, nazywana też Rowem Gorzyckim. Jest to prawobrzeżny dopływ kanału Mosińskiego, do którego uchodzi w km 6,5. Źródła rzeczki znajdują się na południowy wschód od wsi Donatowo. Długość całkowita cieku wynosi 28,1 km (dane IMGW), a powierzchnia zlewni: 123,1 km^2. Cała zlewnia Olszynki pokryta jest siecią drobnych kanałów i rowów melioracyjnych. Jedynym istotnym dopływem jest prawobrzeżny Dopływ spod Piotrowa. Zlewnię jej budują gliny zwałowe, poniżej dopływu spod Piotrowa - piaski terasowe i piaski wydmowe.

Głównymi źródłami zanieczyszczenia wód Olszynki, poza spływami powierzchniowymi z pól jest gminna oczyszczalnia w Czempiniu i miejscowość Stare Tarnowo. Gęsta sieć rowów melioracyjnych i drobnych kanałów towarzyszących Olszynce i będących jej dopływami niesie wody tylko okresowo, zależnie od opadów, i przez większą część roku nie ma dużego wpływu na stan wód rzeczki. Znaczące pogorszenie wód Olszynki występuje poniżej Czempinia, co powoduje, że wnosi ona istotny ładunek zanieczyszczeń do Kanału Mosińskiego w jego dolnym biegu.

Kanał Mosiński. Długość Kanału Mosińskiego, wraz z Kanałem Kościańskim wynosi 166,6 km, powierzchnia zlewni: 2498,6 km^2. Wpływa do Warty w km 90,8. Stanowi element systemu Kanałów Obry, powstałych w wyniku prac melioracyjnych prowadzonych od końca XVIII w. Ten stan jest efektem spływów z pól (zlewnia ma charakter rolniczy), doprowadzenie ścieków komunalnych oraz ścieków z nie skanalizowanych miejscowości. Świadczą o tym duże ilości substancji biogennych ujawnione w trakcie badań oraz nie odpowiadający normom stan sanitarny wód.

Zachodnia część gminy Czempiń usytuowana jest w granicach jednolitej części wód (JCW) "Kanał Mosiński od Kanału Przysieka Stara do Żydowskiego Rowu", nr PLRW60000185691, którą zaklasyfikowano w 2013 r. jako sztuczną, z umiarkowanym potencjałem ekologicznym. Z kolei wschodnia część gminy usytuowana jest w granicach jednolitej części wód (JCW) "Olszynka", nr PLRW600017185694, którą zaklasyfikowano w 2013 r. jako silnie zmienioną, z umiarkowanym potencjałem ekologicznym. W poniższej tabeli przedstawiono wyniki badań potencjału ekologicznego wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kanał Mosiński - Głuchowo, na podstawie wyników badań z 2013 roku, a w kolejnej tabeli wyniki badań potencjału ekologicznego wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Olszynka – Krosno, na podstawie wyników badań z 2013 roku.

Tab. Wyniki badań potencjału ekologicznego wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kanał Mosiński - Głuchowo na podstawie wyników badań z 2013 r.

		Lp.	Wskaźnik jakości wody	Jednostka miary	Wartość	Potencjał ekologiczny
Elementy biologiczne		1.	Makrofity (makrofitowy indeks rzeczny MIR)	-	33,0	Umiarkowany
Elementy fizykochemiczne	Stan fizyczny	2.	Temperatura	°C	13,4	Bardzo dobry
	Warunki tlenowe	3.	Tlen rozpuszczony	mgO_2/l	8,2	Bardzo dobry
		4.	BZT5	mgO_2/l	3,1	Dobry
		5.	OWO	mgC/l	15,24	Zły
	Zasolenie	6.	Przewodność w 20 °C	µS/cm	904	Bardzo dobry
		7.	Twardość ogólna	$mgCaCO_3/l$	402,4	Dobry
	Zakwaszenie	8.	Odczyn	pH	7,3 - 8,0	Bardzo dobry
	Substancje biogenne	9.	Azot amonowy	mg $mgN-NH_4/l$	0,52	Bardzo dobry
		10.	Azot *Kjeldahla*	mg N/l	1,9	Dobry
		11.	Azot azotanowy	$mgN-NO_3/l$	6,17	Zły
		12.	Azot ogólny	mgN/l	8,16	Dobry
		13.	Fosforany	$mgPO_4/l$	0,24	Dobry
		14.	Fosfor ogólny	mgP/l	0,171	Bardzo dobry

Komentarz:

Jednolita część wód: silnie zmieniona

Klasa elementów biologicznych: umiarkowany potencjał ekologiczny

Klasa elementów hydromorfologicznych: dobry potencjał ekologiczny

Klasa elementów fizykochemicznych: poniżej potencjału dobrego

Potencjał ekologiczny: umiarkowany

Stan: zły

Źródło: WIOŚ w Poznaniu.

Tab. Wyniki badań potencjału ekologicznego wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Olszynka - Krosno na podstawie wyników badań z 2013 r.

		Lp.	Wskaźnik jakości wody	Jednostka miary	Wartość	Potencjał ekologiczny
Elementy biologiczne		1.	Fitobentos (wskaźnik okrzemkowy IO)	-	0,385	Umiarkowany
Elementy fizykochemiczne	Stan fizyczny	2.	Temperatura	°C	9,2	Bardzo dobry
	Warunki tlenowe	3.	Tlen rozpuszczony	mgO_2/l	8,4	Bardzo dobry
		4.	BZT5	mgO_2/l	4,3	Dobry
		5.	OWO	mgC/l	11,68	Dobry
	Zasolenie	6.	Przewodność w 20 °C	µS/cm	1114	Dobry
		7.	Twardość ogólna	$mgCaCO_3/l$	431	Dobry
	Zakwaszenie	8.	Odczyn	pH	7,1 - 8,0	Bardzo dobry
	Substancje biogenne	9.	Azot amonowy	mg $mgN\text{-}NH_4/l$	1,63	Zły
		10.	Azot *Kjeldahla*	mg N/l	2,84	Zły
		11.	Azot azotanowy	$mgN\text{-}NO_3/l$	8,55	Zły
		12.	Azot ogólny	mgN/l	11,5	Zły
		13.	Fosforany	$mgPO_4/l$	0,17	Bardzo dobry
		14.	Fosfor ogólny	mgP/l	0,294	Dobry

Komentarz:

Jednolita część wód: silnie zmieniona

Klasa elementów biologicznych: umiarkowany potencjał ekologiczny

Klasa elementów hydromorfologicznych: dobry potencjał ekologiczny

Klasa elementów fizykochemicznych: poniżej potencjału dobrego

Potencjał ekologiczny: umiarkowany

Stan: zły

Źródło: WIOŚ w Poznaniu.

W kolejnej tabeli przedstawiono, określone w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (M.P. z 2011 r., nr 40, poz. 451), wartości graniczne wybranych wskaźników jakości biologicznej i fizyko-chemicznej wód ustalonych jako cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych płynących na obszarze dorzecza, uznanych za naturalne, silnie zmienione bądź sztuczne.

tab. Wartości graniczne wybranych wskaźników jakości biologicznej i fizyko-chemicznej wód ustalonych jako cele środowiskowe dla jednolitych części wód powierzchniowych płynących na obszarze dorzecza, uznanych za naturalne, silnie zmienione bądź sztuczne.

Nazwa wskaźnika	Wartość dla bardzo dobrego stanu ekologicznego	Wartość dla dobrego stanu ekologicznego	Wartość dla potencjału ekologicznego dobrego lub powyżej dobrego	Liczba wszystkich JCWP	Liczba JCWP wykazujących obecnie bardzo dobry lub dobry stan ekologiczny	Liczba JCWP naturalnych	Liczba JCWP wykazujących obecnie bardzo dobry lub dobry potencjał ekologiczny	Liczba JCWP silnie zmienionych bądź sztucznych
ELEMENTY BIOLOGICZNE				1735	342	1081	95	654
Chlorofil „a" (µg/l)	< 20[1] / < 25[2]	35[1] / 60[2]	35[1] / 60[2]					
Wskaźnik okrzemkowy IO	>0,75[3] / >0,70[4], >0,70[5], >0,65[6]	0,55[3] / 0,50[4], 0,50[5], 0,45[6]	0,55[3] / 0,50[4], 0,50[5], 0,45[6]					
Makrofitowy Indeks Rzeczny	≥44,5[7] / ≥47,1[8], ≥37,9[2]	35[7] / 36,8[8], 35[2]	35[7] / 36,8[8], 35[2]					
ELEMENTY FIZYKO- CHEMICZNE								
Temperatura wody (°C)	≤ 22	24	24					
Zawiesina ogólna (mg/l)	≤ 25	50	50					
BZT_5 (mg O_2/l)	≤ 3	6	6					
ChZT- Mn (mg O_2/l)	≤ 6	12	12					
Azot ogólny (mg N/l)	≤ 5	10	10					
Fosfor ogólny (mg P/l)	≤ 0,2	0,4	0,4					
Siarczany (mg SO_4/l)	≤ 150	250	250					
Chlorki (mg Cl/l)	≤ 200	300	300					

[1] Dla rzek nizinnych piaszczysto - gliniastych, rzek nizinnych żwirowych o pow. zlewni ≥ 5000 km², małych i średnich rzek na obszarze będącym pod wpływem procesów torfotwórczych, a także cieków łączących jeziora; [2] Dla wielkich rzek nizinnych; [3] Dla potoków tatrzańskich krzemianowych i węglanowych oraz potoków sudeckich; [4] Dla potoków wyżynnych krzemianowych z substratem gruboziarnistym, potoków wyżynnych krzemianowych z substratem drobnoziarnistym, potoków wyżynnych węglanowych z substratem drobnoziarnistym, potoków wyżynnych węglanowych z substratem gruboziarnistym, małych rzek wyżynnych

Źródło: Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (M.P. z 2011 r., nr 40, poz. 451).

3.7. Wody podziemne

Główny poziom użytkowy w rejonie gminy Czempiń stanowią utwory trzeciorzędowe. Wody pozyskiwane są przede wszystkim z osadów mioceńskich, a lokalnie z oligoceńskich i plioceńskich. Warstwy wodonośne zalegają na głębokości od 80 do ponad 130 m. Z kolei osady wodonośne utworów czwartorzędowych występują w formie nieciągłej warstwy położonej na głębokości 10 - 20 m.

Większa część terytorium gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 "Pradolina Warszawa Berlin".

Obszar gminy Czempiń usytuowany jest w granicach jednolitej części wód podziemnych (JCWPd) nr 73. Zgodnie z danymi Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska stan chemiczny wód podziemnych JCWPd nr 73 określono jako słaby (w 2014 r.), a stan ilościowy jako dobry (w 2012 r.).

Według informacji z Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu wody podziemne badane w 2014 roku w punkcie pomiarowym w miejscowości:

a) Orkowo w gminie Śrem (Numer Monbada 1959; JCWPd: 73) zaklasyfikowano do klasy III (klasa jakości w punkcie – surowa) i do klasy III (klasa jakości w punkcie – końcowa) w opróbowaniu wiosennym oraz do klasy III (klasa jakości w punkcie – surowa) i do klasy II (klasa jakości w punkcie – końcowa) w opróbowaniu jesiennym,
b) Śrem w gminie Śrem (Numer Monbada 2607; JCWPd: 73) zaklasyfikowano do klasy V (klasa jakości w punkcie – surowa) i do klasy IV (klasa jakości w punkcie – końcowa) w opróbowaniu wiosennym (w opróbowaniu wiosennym: geogeniczne pochodzenie wskaźnika, tylko Mn w V klasie jakości) oraz do klasy V (klasa jakości w punkcie – surowa) i do klasy IV (klasa jakości w punkcie – końcowa) w opróbowaniu jesiennym (w opróbowaniu jesiennym: geogeniczne pochodzenie wskaźnika, tylko Mn w V klasie jakości),
c) Mosina w gminie Mosina (Numer Monbada 2615; JCWPd: 73) zaklasyfikowano do klasy IV (klasa jakości w punkcie – surowa) i do klasy III (klasa jakości w punkcie – końcowa) w opróbowaniu wiosennym (w opróbowaniu wiosennym: geogeniczne pochodzenie wskaźnika, tylko Fe w IV klasie jakości) oraz do klasy IV (klasa jakości w punkcie – surowa) i do klasy III (klasa jakości w punkcie – końcowa) w opróbowaniu jesiennym (w opróbowaniu jesiennym: geogeniczne pochodzenie wskaźnika, tylko Fe w IV klasie jakości).

W tabeli przedstawiono wartości graniczne wybranych wskaźników jakości fizykochemicznej wód, ustalonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (M.P. z 2011 r., nr 40, poz. 451) jako cele środowiskowe dla jednolitych części wód podziemnych.

tab. Wartości graniczne wybranych wskaźników jakości fizykochemicznej wód, ustalonych jako cele środowiskowe dla jednolitych części wód podziemnych.

Nazwa wskaźnika	Tło hydrogeochemiczne[1)] (zakres wartości stężeń charakterystycznych)	Wartość dla bardzo dobrego stanu chemicznego	Wartość dla dobrego stanu chemicznego	Wartość dla umiarkowanego stanu chemicznego
		klasa I	klasa II	klasa III
ELEMENTY OGÓLNE				
Odczyn (pH)	6,5 – 8,5	6,5 – 9,5		
Ogólny węgiel organiczny (mgC/l)	1 - 10	5	10*)	10*)
Przewodność elektrolityczna w 20 ° (µS/cm)	200 - 700	700	2500*)	2500*)
Temperatura (°C)	4 - 20	<10	12	16
Tlen rozpuszczony (mg/l)	0 - 5	> 1	0,5 - 1	< 0,5[1]
ELEMENTY NIEORGANICZNE				
Amonowy jon ($mgNH_4/l$)	0 - 1	0,5	1,0	1,5
Antymon[H] (mgSb/l)	0 – 0,001	0,005*)	0,005*)	0,005*)
Arsen[H] (mgAs/l)	0,00005 – 0,02	0,01*)	0,01*)	0,02
Azotany[H] ($mgNO_3/l$)	0 - 5	10	25	50
Azotyny[H] (mg NO_2/l)	0 – 0,3	0,03	0,15	0,5
Bar (mgBa/l)	0,01 – 0,3	0,3	0,5	0,7
Beryl (mgBe/l)	0 – 0,0005	0,0005	0,05	0,1
Bor[H] (mgB/l)	0,01 – 0,50	0,5	1*)	1*)
Chlorki (mgCl/l)	2 - 60	60	150	250
Chrom[H] (mgCr/l)	0,0001 – 0,01	0,01	0,05*)	0,05*)
Cyjanki wolne[H] (mgCN/l)	-	0,1	0,05*)	0,05*)
Cyna (mgSn/l)	0 – 0,02	0,02	0,1	0,2
Cynk (mgZn/l)	0,005 – 0,05	0,05	0,5	1
Fluorki[H] (mgF/l)	0,05 – 0,5	0,5	1	1,5
Fosforany ($mgPO_4/l$)	0,01 - 1	0,5*)	0,5*)	1
Glin[H] (mgAl/l)	0,05 – 0,1	0,1	0,2	0,2
Kadm[H] (mgCd/l)	0,0001 – 0,0005	0,001	0,003	0,005
Kobalt (mgCo/l)	0 – 0,001	0,02	0,05	0,2

Magnez (mgMg/l)	0,5 - 30	30	50	100
Mangan (mgMn/l)	0,01 – 0,4	0,05	0,4	1*)
Miedź (mgCu/l)	0,001 – 0,02	0,01	0,05	0,2
Molibden (mgMo/l)	0 – 0,003	0,003	0,02*)	0,02*)
Nikiel[H] (mgNi/l)	0,001 – 0,005	0,005	0,01	0,02
Ołów[H] (mgPb/l)	0,001 – 0,01	0,01	0,025	0,1*)
Potas (mgK/l)	0,5 - 10	10*)	10*)	15
Rtęć[H] (mgHg/l)	0,00005 – 0,001	0,001*)	0,001*)	0,001*)
Selen[H] (mgSe/l)	0,00001 – 0,005	0,005	0,01*)	0,01*)
Siarczany (mgSO_4/l)	5 – 60	60	250*)	250*)
Sód (mgNa/l)	1 – 60	60	200*)	200*)
Srebro[H] (mgAg/l)	0 – 0,001	0,001	0,05	0,1*)
Tal (mgTl/l)	0 - 0,01	0,001	0,01	0,02
Tytan (mgTi/l)	0 – 0,01	0,01	0,05	0,1
Uran (mgU/l)	0,000003 – 0,0003	0,009	0,009	0,03
Wanad (mgV/l)	0,000006 – 0,004	0,004	0,02	0,05
Wapń (mgCa/l)	2 - 200	50	100	200
Wodorowęglany (mgHCO_3/l)	60 - 360	200	350	500
Żelazo (mgFe/l)	0,02 - 5	0,2	1	5
ELEMENTY ORGANICZNE				
AOX[H] – adsorbowe związki chloroorganiczne (mgCl/l)	0 – 0,0001	0,01	0,02	0,06
Benzo(a)piren[H] (mg/l)	0,000001 – 0,00001	0,00001	0,00002	0,00005
Benzen[H]	0	0,001	0,005	0,01
BTX[H] - lotne węglowodory aromatyczne	0	0,005	0,03	0,1*)
Fenole (indeks fenolowy)	0 – 0,001	0,001	0,005	0,01
Substancje ropopochodne	0	0,01	0,1	0,3
Pestycydy[2) H] (mg/l)	0	0,0001*)	0,0001*)	0,0001*)
Suma pestycydów[3)H] (mg/l)	0	0,0001*)	0,0001*)	0,0001*)
Substancje powierzchniowo	0	0,0005*)	0,0005*)	0,0005*)

czynne anionowe (mg/l)				
Substancje powierzchniowo czynne anionowe i nieanionowe (mg/l)	0	0,1	0,2	0,5
Tetrachloroeten [H] (mg /l)	0 - 0005	0,001	0,01	0,05
Trichloroeten [H] (mg /l)	0 – 0,003	0,001	0,01	0,05
WWA[H] – wielopierścieniowe węglowodory aromatyczne (mg/l)	0,000001 – 0,0001	0,0001	0,0002	0,0003

W przypadku metali podane wartości graniczne odnoszą się do ich formy rozpuszczonej.

[1)] Tło hydrogeochemiczne wg Katalogu wybranych fizycznych i chemicznych wskaźników zanieczyszczeń wód podziemnych i metod ich oznaczania - S. Witczak, A. F. Adamczyk, 1995 (zmodyfikowane).

[2)] Termin „pestycydy" obejmuje organiczne: insektycydy, herbicydy, fungicydy, nematocydy, akarycydy, algicydy, rodentycydy, slimicydy, a także produkty pochodne oraz ich pochodne metabolity, a także produkty ich rozkładu i reakcji; oznacza się jedynie te pestycydy, których występowania w wodzie można oczekiwać; określone dla pestycydów wartości graniczne stosuje się do każdego poszczególnego pestycydu.

[3)] Suma pestycydów oznacza sumaryczna zawartość poszczególnych pestycydów wykrytych i oznaczonych ilościowo w ramach badań monitoringowych

[H] - element fizykochemiczny, dla którego nie dopuszcza się przekroczenia wartości granicznej przy określaniu klasy jakości wód podziemnych w punkcie pomiarowym

[*)] Brak dostatecznych podstaw do zróżnicowania wartości granicznych w niektórych klasach jakości; przy klasyfikacji do oceny przyjmuje się klasę o najwyższej jakości spośród klas posiadających tę samą wartość graniczną

Źródło: Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (M.P. z 2011 r., nr 40, poz. 451).

Ujęcia wód podziemnych znajdują się w następujących miejscowościach: Czempiń (x2), Głuchowo, Jasień oraz Piotrowo Pierwsze.

3.8. Zasoby przyrody ożywionej

Szata roślinna

Lesistość gminy jest niewielka i wynosi ok. 12,2%. Powierzchnia gruntów leśnych wynosi 1784,6 ha, z czego same lasy zajmują 1735,9 ha. Powierzchnia lasów publicznych wynosi 1655,85 ha, natomiast lasów prywatnych 9,70 ha. Większe kompleksy leśne znajdują się w północnej części gminy oraz w pasie między miejscowościami Jarogniewice - Głuchowo, a także wzdłuż doliny rz. Olszynki na południe od Czempinia. Są to siedliska borów świeżych, borów mieszanych świeżych i lasów mieszanych w starszych klasach wieku, z dużym udziałem starodrzewi.

Na terenie gminy Czempiń występują licznie zadrzewienia śródpolne. Zadrzewienia pochodzenia antropogenicznego występują zwykle w postaci dwóch lub więcej równoległych rzędów drzew i krzewów, o szerokości 10 m. Obok znaczenia gospodarczego (ograniczają szkody wyrządzane przez wiatr roślinom, schronienie przed wiatrem i słońcem, zapobiegają tworzeniu się śnieżnych lub piaskowych zasp na drogach, hamują erozję wietrzną, chronią przed wiatrem ogrody i parki), mają ogromną rolę biocenotyczną jako miejsce występowania wielu gatunków roślin i zwierząt, czym wzbogacają lokalne zasoby przyrodnicze (zwiększenie różnorodności gatunkowej).

W północnej części gminy Czempiń znajduje się fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Będlewo-Bieczyny PLH300039 Natura 2000. SOOS Będlewo-Bieczyny obejmuje najcenniejszą część zwartego kompleksu leśnego położonego na południowy zachód od Poznania w Dolinie środkowej Obry. Leży w rozległym obniżeniu przeciętym Kanałem Mosińskim. Większość obszaru zajmują dobrze wykształcone zbiorowiska leśne: łęgi wiązowo-jesionowe i jesionowo-olszowe oraz grądy środkowoeuropejskie. W lasach zachowało się niemało drzewostanów ze znacznym udziałem starodrzewi, głównie okazałych dębów szypułkowych i jesionów. Na granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Będlewo-Bieczyny stwierdzono 7 siedlisk przyrodniczych z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG, które łącznie zajmują około 43,5% powierzchni ostoi. Większość płatów siedlisk jest dobrze lub bardzo dobrze wykształconych i zachowanych, w tym priorytetowe niżowe łęgi jesionowo-olszowe. Do bardzo cennych zaliczyć należy także łęgi wiązowo-jesionowe oraz grądy środkowoeuropejskie, które są jednymi z najlepiej zachowanych w Wielkopolsce. W ich płatach notowano liczne pomnikowe okazy drzew oraz szereg rzadkich i zagrożonych elementów flory. Do tych ostatnich należą m. in.: *Aquilegia vulgaris, Cucubalus baccifer, Daphne mezereum, Euphorbia palustris, Neottia nidus-avis, Peucedanum cervaria i Teucrium scordium*.

Z kolei południową część gminy obejmuje Park Krajobrazowy im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego. Park powstał z myślą o ochronie krajobrazu kulturowego i rolniczego. Charakteryzuje się on dobrze zachowaną siecią zadrzewień śródpolnych, wprowadzonych w latach 20. XIX w. przez generała Dezyderego Chłapowskiego. Rolą parku jest również propagowanie nowoczesnego zrównoważonego sposobu gospodarowania w optymalnie urządzonym krajobrazie rolniczym.

W tabeli wymieniono pomniki przyrody zlokalizowane w gminie Czempiń, wpisane do ewidencji Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

Tab. Pomniki przyrody zlokalizowane w gminie Czempiń, wpisane do ewidencji RDOŚ

Lp.	Przedmiot ochrony	Wymiary (obw. pierśnicy w cm)	Nr ewidencyjny
Bieczyny			
1.	jałowiec pospolity (4 szt.)		212/53
2.	dąb szypułkowy	333	632
Borówko			
3.	dąb szypułkowy	460	344
4.	dąb szypułkowy	400	307
5.	dąb szypułkowy	510	169
6.	lipa drobnolistna	380	343
	lipa drobnolistna	410	
	lipa drobnolistna	460	
Gorzyczki			
7.	platan klonolistny	470	207/51
8.	dąb szypułkowy	340	747/94
9.	dąb szypułkowy	345	748/94
10.	dąb szypułkowy	300	749/94
11.	dąb szypułkowy	280	750/94
12.	dąb szypułkowy	270	751/94
13.	dąb szypułkowy	340	752/94
14.	dąb szypułkowy	400	753/94
15.	iglicznia trójcierniowa	125	754/94
16.	igicznia trójcierniowa	215	755/94

Głuchowo			
17.	kasztanowiec zwyczajny	430	342
18.	jesion wyniosły	395	735/94
19.	jesion wyniosły	320	736/94
20.	jesion wyniosły	325	741/94
21.	dąb szypułkowy	465	737/94
22.	dąb szypułkowy	495	738/94
23.	dąb szypułkowy	290	739/94
24.	dąb szypułkowy	390	740.94
25.	buk pospolity	325	742/94
26.	buk pospolity f. czerwonolistna	280	744/94
27.	dąb czerwony	325	743/94
Czempiń			
28.	dąb szypułkowy	305	745/94
Nadleśnictwo Konstantynowo			
29.	dąb szypułkowy	340 (L. Czempiń, oddz. 239f)	746/94
30.	wawrzynek wilczełyko	2,1ha (L. Bieszczyczyn, oddz. 71a)	732/94
Aleje pomnikowe			
31.	lipa drobnolistna, 42 drzewa: Gorzyce-Stary Gołębin	170-285	733/94
32.	lipa drobnolistna, 145 drzew: Czempiń-Borowo	140-325	733/94

źródło: ewidencja RDOŚ

Parki zabytkowe.

Na terenie gminy przetrwało kilka parków wiejskich, niegdyś związanych z dworami. Do najbardziej interesujących i najcenniejszych należą parki w Jarogniewicach, Starym Gołębinie, Głuchowie, Gorzyczkach, Jasieniu, Piotrkowicach oraz park w Czempiniu. Obiekty te o wysokich walorach krajobrazowych i historycznych wpisano na listę Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3.9. Świat zwierzęcy

Fauna terenów rolniczych obejmuje głównie typowe gatunki zwierząt, najlepiej przystosowane do warunków środowiska monokultur roślinności pól uprawnych. Większe bogactwo faunistyczne występuje w kompleksach leśnych oraz na terenach rozciągających się wzdłuż doliny rz. Olszynki oraz Kanału Mosińskiego, w związku z czym na terenach tych może występować większa liczebność i różnorodność gatunkowa zwierząt (w tym gatunki objęte ochroną gatunkową), aniżeli na terenach upraw rolnych.

W północnej części gminy Czempiń znajduje się fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Będlewo-Bieczyny PLH300039. Na obszarze tym, oprócz cennych gatunków flory, stwierdzono także występowanie bobrów europejskich *(Castor fiber)* oraz żurawi zwyczajnych *(Grus grus)*.

Na terenie gminy znajduje się także mniejszy fragment obszaru ważnego dla ptaków w okresie gniazdowania i migracji Wielki Łęg Obrzański (według: Wylegała P., Kuźniak S., Dolata P.). Obszar ten został wyznaczony jako miejsce lęgów bociana białego (40 – 50 par), bociana czarnego, żurawia (kilkanaście par), ptaków drapieżnych – kani rudej i trzmielojada.

4. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

4.1. Walory krajobrazu kulturowego gminy Czempiń

Niniejsze opracowanie dotyczące stanu dziedzictwa kulturowego, jako jeden z elementów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czempiń ma na celu określenie najważniejszych zagadnień z zakresu stanu zachowania i ewentualnej rewaloryzacji tzw. krajobrazu kulturowego gminy, w oparciu o analizę historii rozwoju przestrzennego oraz istniejących obiektów zabytkowych.

Historia i rozwój folwarków należących do gminy Czempiń zostały opracowane w obszernej pracy. W opracowaniu tym oprócz historii oraz obecnego jego rozplanowania można znaleźć liczne informacje na temat zachowanych źródeł historycznych, a także dotychczasowych publikacji dotyczących interesujących nas zagadnień.

W opracowaniu pozostałych obiektów podstawą informacji były materiały znajdujące się w archiwum Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie – karty ewidencyjne obiektów zabytkowych oraz opracowania ewidencyjne parków.

CZEMPIŃ – ZARYS HISTORII MIASTA I INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OBIEKTACH ZABYTKOWYCH

Miasto zostało założone na gruntach wsi Wielki Piechanin (wzmiankowanej w 1387 r.) i pod tą nazwą funkcjonowało do 1459 roku, kiedy to utrwaliła się nazwa Czempiń (nazwy używane wymiennie od 1401 r.). W I poł. XV w. Czempiń należał do rodziny Szamotulskich; w latach 1446-70 był własnością Bnińskich; 1470-1575 Górków, z których Stanisław w r. 1561 zatwierdził prawa i obowiązki mieszczan wg prawa magdeburskiego, a w 1562 przywilej na jarmarki. Do 1601 r. należy do rodziny Malechowskich; w latach 1601-1834 właścicielami klucza czempińskiego zostają Szołdrscy; 1840 – Wolf Sylwius Leopold von Frankerberg-Ludwigsdorf; 1841 – Michał Nieczkowski z żoną Christiną Fryderyką z d.Vogler; 1847-1939 rodzina Delhaes z Królewca.

Miasto zostało założone przy drodze handlowej. Zniszczone w czasie pożarów min. w latach 1697, 1840. W II poł. XVIII w. widoczny rozwój rzemiosła (głównie płóciennictwa). Od 1856 r. przez Czempiń przebiega linia kolejowa Poznań – Śląsk.

Centrum miasta z owalnicowym placem targowym przy którym usytuowany **kościół parafialny p.w. św. Michała Archanioła** (d. św. Michała Archanioła i św. Marii Magdaleny) */wpisany do rejestru 2624 A/*. Pierwszy kościół wzmiankowany w 1405 i 1420 r., spalony w 1697 r., został odbudowany z fundacji Szołdrskich, a następnie rozebrany w 1895. Obecny zbudowany na miejscu pierwotnego w latach 1895-99 jako neoromańska, trzynawowa świątynia z wieżą. W kościele znajduje się rzeźba Matki Boskiej z Dzieciątkiem w typie Pięknych Madonn z ok. 1420 r. Przy ul. Poznańskie Przedmieście zachowane obiekty **cmentarza ewangelickiego** z **kaplicą** */wpisaną do rejestru 2376 A/* z ok. poł. XIX w. i cmentarzem */wpisany do rejestru 2180 A/* otoczone ogrodzeniem z bramą wejściową z okresu powstania założenia.

Wśród ciekawszych przykładów architektury użyteczności publicznej wymienić można **szkołę podstawową** przy ul. Kolejowej, z ok. 1910 r, przebudowaną w 1960 r, nawiązującą do neoklasycznego stylu dworkowego; **pocztę** przy ul. 24 Stycznia 16 z 1898 r. budowaną przez budowniczego Müllera, a zakończoną przez Łukomskiego, przebudowaną i gruntownie remontowaną w 1972 r. oraz **zespół dworca kolejowego** z murowanym budynkiem dworcowym z ok. 1900 r. i **wodociągową wieżą ciśnień** z ok. 1950 r. przykładem monumentalnego budownictwa przemysłowego.

Na terenie dawnego przedmieścia Czempinia zwanego Stare Borówko usytuowane jest **założenie pałacowe**. Pierwszy **pałac** został wzniesiony dla Andrzeja Szołdrskiego w końcu XVII w., ok. 1709 r. spłonął. Odbudowa oraz rozbudowała trwała w latach 1729-1739, prawdopodobnie wtedy dodano galerie i skrzydła boczne. Przed 1836 r. rozebrano galerie, a ok. 1904 wykonano taras, a od strony ogrodu balkon z tarasem i przebudowano wnętrza pałacu. Kolejne prace remontowe wykonano w 1971 r. Obecnie użytkownikiem obiektu jest Ośrodek Postępu Technicznego PGR. Elewacje pałacu zachowały swój barokowy charakter, we wnętrzach zachowane fragmenty polichromii z II poł. XVIII w., sztukaterie z pocz. XX w. */wpisany do rejestru Ak I 119/35/.* Na wschód od pałacu częściowo zachowany starodrzew **parku** założonego w I poł. XVIII w., powiększonego po 1846 r. W parku – alejki lipowe, późnobarokowa, murowana wjazdowa brama oraz fragmenty ogrodzenia w formie żelaznego

parkanu na podmurówce */wpisany do rejestru 2116 A/*. Na północ od pałacu znajduje się barokowo-klasycystyczna **kaplica pałacowa** wzniesiona w 1782 r. z fundacji Feliksa Szołdrskiego; w latach 1848-1945 użytkowana jako świątynia ewangelicka, obecnie kościół filialny p.w. św. Apostołów Szymona i Judy */wpisana do rejestru 574 A/.*

Zespół folwarczny usytuowany jest na południowy- zachód od rezydencji. Pierwotnie na planie prostokąta, po dziewiętnastowiecznych przebudowach uzyskało kształt kwadratu, ocalały fragmenty murowanego ogrodzenia i słupy bram wjazdowych oraz fragmenty dawnych bruków na dziedzińcu. Z zachowanej zabudowy na uwagę zasługują: **dom włodarza** z 1883 r.; **stajnia z wozownią, mieszkaniem stangreta i spichlerzem** ob. magazyn z 1882 r.; **obora i stodoła** z tego samego okresu.

Architektura mieszkalna Czempinia jest typowa dla zabudowy małych miasteczek z przełomu XIX i XX wieku, spośród nich wyróżnić można domy przy ul. Długiej nr 2 z I poł. XIX w. */wpisany do rejestru 578 A/*, 4,5,9-15,29; Kościelnej nr 3-5, 6 z ok. 1905 r. */wpisany do rejestru 2353 A/*, 8,10,12; na Rynku nr 1-15,17-25, 26 z ok. 1850 r. /*wpisany do rejestru 575 A*/, 27 z ok. 1850 r. */wpisany do rejestru 576 A*/, 28,29, 30 z ok. 1860 r, oficyna zach. po 1890, wsch. ok. 1910r./*wpisany do rejestru 577 A/*; przy ul. 24 Stycznia nr 1,5,7-13; Towarowej nr 9 z lat 1904-1907 wg projektu Artura Schicka, o charakterze historyzującym */wpisany do rejestru 2324/A*/.

INFORMACJE O WAŻNIEJSZYCH OBIEKTACH ZABYTKOWYCH WE WSIACH GMINY CZEMPIŃ

BETKOWO

Folwark w Betkowie został założony ok. XIX w., wówczas wchodził w skład majętności Racot. Dobra te -od roku 1815- należały do Wilchelma Orańskiego króla Niderlandów, a następnie jego syna Wilhelma II; zostały odziedziczone przez jego dzieci: Wilhelma III, Wilhelma Fryderyka (księcia Niderlandów) oraz Wilhelminę Marię Luizę Zofię księżną von Sachsen-Weimar, która w roku 1879 wniosła dobra racockie jako posag mężowi-księciu Karolowi Aleksandrowi von Sachsen-Weimar-Eisenach. Po 1895 roku właścicielem majątku został książę Heinrich von Sachsen-Weimar, a następnie wielki książę Wilhelm Ernst von Sachsen-Weimar-Eisenach. Po I wojnie światowej Betkowo przeszło na własność Skarbu Państwa i w 1928 roku zostało rozparcelowane. Do rozległego obszaru dworskiego należały: Betkowo, Słonin Stary i Słonin Nowy. Resztówka folwarku z podwórzem gospodarczym znalazła się w dzierżawie Walentego Żaka.

Zespół folwarczny usytuowany jest poza wsią. Po parcelacji część zabudowań została rozebrana. Obecnie istnieje jeszcze podwórze folwarczne, stodoła (poza podwórzem) i dom pracowników folwarcznych. Podwórze folwarczne - na rzucie pięcioboku z zachowanym dawnym murowanym ogrodzeniem i pozostałościami bramy; w części południowej staw. Z pierwotnego założenia ocalała jeszcze **rządcówka** z k. XIX w., **budynki inwentarskie** z II poł. XIX w. oraz **dom pracowników folwarcznych i stodoła** z k. XIX wieku.

BIECZYNY

Wieś znana od 1390 r. W końcu XIV wieku Bieczyny wraz ze Srockiem stanowiły własność Wawrzyńca z Będlewa, a następnie jego potomków. W końcu XVI w. współwłaścicielami zostają Bieczyńscy i Zadorscy, w następnych latach część Zadorskich wykupił Piotr Bogwicki, a w 1714 Walenty Szczucki. Od 1615 roku właścicielem majątku jest Adam Gołutowski, następnie: Katarzyna Jeziorkowska (od 1624); Kazimiera i Katarzyna Cieleckie (1652), Franciszek Cielecki (1681); Franciszek Kierski (1684-98); Aleksander Bieliński (1714-35), następnie dziedziczy jego syn, a od 1772 Elżbieta Bielińska w dzierżawie Jana Kwileckiego z Kwilicza; od 1778 Jan Kwilecki i Franciszek Ksawery Mikorski. W końcu XVIII w. miejscowość została podzielona na dwie części: Bieczyny I- należące do Franciszka Mikorskiego, a od 1796 do Józefata Mikorskiego i Bieczyny II należące do Jana Kwileckiego, a od 1800 jego syna Jana Nepomucena. W 1799 r. Jan N. Kwilecki kupił Bieczyny I. Wieś pozostawała w rękach rodziny aż do spadkobiercy Dobiesława Kwileckiego (1912), który sprzedał wieś Wirdowi z Wrześni. Nowy właściciel podzielił majątek sprzedał: inż. Robakowskiemu z Poznania, Reslerowi i dr Sobańskiemu - dyrektorowi Banku Cukrowniczego w Poznaniu.

Zespół folwarczny usytuowany w zachodniej części wsi istniał już w 1835 roku, po II-giej wojnie światowej należał do Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej, w latach 70. wszedł w skład Rolniczego Kombinatu Spółdzielczego w Czempiniu. Zachowana jest północno-zachodnia część podwórza gospodarczego z cielętnikiem z ok. poł. XIX w. i owczarnią z 1 ćw. XX w. Dom właściciela- dwór wybudowany został w 1933 r. dla dr Sobańskiego, na terenie niewielkiego parku (w którym dwa stawy połączone ze sobą rowem). Obecnie park zdewastowany, wśród ocalałego drzewostanu jesiony wyniosłe, robinie akacjowe, brzozy brodawkowe, wierzby białe i dęby czerwone. Zachowały się domy pracowników folwarcznych pochodzące z końca XIX w. Zespół folwarczny bardzo zdewastowany.

Na uwagę zasługuje **dom** „Rutydowo" zbudowany w latach 1931-1935 (lub 1934-36) , w nurcie architektury historyzującej.

BOROWO

Miejscowość wymieniana w źródłach od 1308 roku. W XV wieku podzielona między Borków z Gryżyny i Nałęczów z Szamotuł, a następnie Jaszkowskich i nińskich. Majątek pozostawał w posiadaniu rodziny Górków w latach 1471-1592. Kolejnymi właścicielami byli: Jan a następnie Piotr Mąkowski; od 1685 Zygmunt Bronikowski; Helena z Bronikowskich Szlichtyngowa, jej córka Krystyna, która jako wiano wniosła Borowo i Piotrkowice Karolowi Ungrowi z Kargowy. Po 1736 majątek został kupiony przez Stanisława z Bużenina Poraj Mojaczewskiego, a po 1751 przejęty przez jego syna Jana. W 1750 r. właścicielem połowy wsi został Adam Aleksander Rozbicki; po 1781- właścicielem całej wsi Jan Stanisław Mojaczewski. W roku 1799 lub 1800 majątek wraz z folwarkiem Helenopol kupił Karol Krzyżanowski z Rusocina, który odziedziczył w 1810 r. jego syn Stanisław z żoną Ludwiką z Pągowskich. Kolejnym właścicielem w 1829 r. został Antoni Mizerski z żoną Elżbietą z Matuszewskich; 1852- Władysław Szmytkowski z żoną Antoniną z d. Święcicką; 1861- Carl

Quocs; 1862 Wilhelm Janicke z żoną Emmą z d. Kleine; 1865 Bernard von Bernuth, następnie jego syn Otto (1911-1945).

Budynki gospodarcze w części wsi należącej do Rozbickiego wymieniane już w 1750 roku. W połowie XIX wieku gospodarstwo znajdowało się w bardzo złym stanie, dopiero Bernard von Bernuth po licznych przebudowach i remontach oraz min. po założeniu gorzelni i przez prowadzenie opasowej hodowli bydła doprowadził do jego rozkwitu.

Założenie dworskie znajduje się we wschodniej części wsi, pierwotnie składało się z zespołu rezydencjonalnego, folwarcznego i budynków dawnego ogrodnictwa.

Zespół rezydencjonalny znajduje się w południowo-zachodniej części założenia, gdzie usytuowany jest **dwór** pochodzący prawdopodobnie z II poł. XVIII w. wzniesiony jeszcze przez Jana Stanisława Mojaczewskiego, a przebudowany i rozbudowany (boczne skrzydło) po 1911 r. przez Ottona von Bernuth. **Park** został założony w II poł. XIX w., przekształcony na pocz. XX w. , zachował układ regularno-krajobrazowy /*wpisany do rejestru 1835 A/.* Wjazd do parku w formie półokrągłego muru z trzema bramami pochodzi z końca XIX wieku. Przed dworem zachowane murowane pergole i pomnikowe okazy drzew kasztanowca i lipy drobnolistnej. W parku, po południowo-zachodniej stronie rezydencji znajduje się staw na rzucie kwadratu, przy którym **pomnik** (nagrobek ?) Jana Stanisława Mojaczewskiego w formie kolumny z medalionem i girlandą zwieńczoną urną. Zachowana także stajnia koni wyjazdowych ob. mleczarnia z 1910 r.

Zespół folwarczny / na rzucie wydłużonego prostokąta/ składa się z podwórza gospodarczego, kilku budynków poza podwórzem i kolonii domów pracowników folwarcznych w północno-zachodniej części założenia. Wśród zabudowań zachowana **obora** z 3 ćw. XIX w. (podwyższona po pożarze w 1978 r.); murowana **stajnia z wolarnią** i **stodoła** z ok. 1880 r.; **rządcówka** z pocz. XX w. (przebudowana po wojnie); **gorzelnia** z ok. 1880 r.; **spichlerz** z końca XIX w., przebudowany i rozbudowany w 1928 r.; dawna **stodoła** połączona z budynkiem mieszkalnym z 4 ćw. XIX w.. Poza podwórzem znajdują się **kuźnia, ślusarnia, stelmacharnia** pochodzące z początku XX w. z zachowanym częściowo dawnym wyposażeniem oraz stodoła polna z pocz. XX w.

Kolonia domów pracowników folwarcznych znajduje się w północnej i zachodniej części założenia po obu stronach drogi prowadzącej w kierunku rezydencji. Zachowane budynki pochodzą z przełomu XIX i XX wieku.

GŁUCHOWO

Wieś 11 km na północny-wschód od Kościana, na prawym brzegu Kanału Mosińskiego. Wieś darowana cysterkom z Owińsk przez księcia Przemysła –zapis z 1252 r. W 1518 wieś została sprzedana Stanisławowi Dłuskiemu komandorowi joannitów z Poznania, jej kolejnymi właścicielami od 1529 r. do I poł. XVII w. byli Zadorscy. W 1676 r. Teodora z Trąbczyńskich Kierska sprzedała majątek Janowi Boguckiemu, po którego śmierci przeszedł na własność żony i córki. Następnymi właścicielami byli: Hieronim Kołaczkowski, jego syn Adam, którego córka Marianna w 1762 r. wniosła Głuchowo w posagu Franciszkowi Rostworowskiemu z Wełny; w 1781 majętność odziedziczyli Ignacy i Adam Kołaczkowscy; w 1786 kupił Józef Gliszczyński, 1787 odziedziczył jego syn Antoni. W 1802 r. dobra nabył lekarz Friedrich Knolle

von Knoll; w 1818 odziedziczyli bracia Stanisław i Juliusz Knolle von Knoll; w 1826 kupili Andrzej Koszutski z żoną Faustyną z Bielińskich; w 1835 właścicielami Antonina Jaraczewska z Koszutskich z mężem Julianem; w 1873 dobra dziedziczą ich dzieci. Majątek zakupiony przez hrabiego Stefana Żółtowskiego, w 1901 odziedziczony przez Henryka Żółtowskiego, a następnie jego bratanka Marcelego Żółtowskiego z żoną Różą z Turnów.

Z fundacji Adama Kołaczkowskiego został zbudowany w 1751 r. murowany **kościół** p.w. św. Katarzyny, konsekrowany w 1847 r. i rozbudowany w 1904 r. */wpisany do rejestru 2519/A/.* Kościół późnobarokowy i neobarokowy, w północnej kaplicy znajduje się krypta grobowa rodziny Żółtowskich; we wnętrzu późno klasycystyczne ołtarze i ambona; w bocznym ołtarzu późnogotycki tryptyk. Nieopodal kościoła **plebania** o cechach klasycystycznych, pochodząca z przełomu XVIII i XIX w.

W południowej części wsi usytuowany jest **zespół pałacowo-folwarczny**. W części rezydencjonalnej /północnej/ **pałac** budowany w końcu XVII w., rozbudowany w poł. XVIII w. i całkowicie przebudowany przez Stefana Żółtowskiego w l. 80. XIX w. zachował cechy eklektyczno-klasycystyczne. We wnętrzach parteru zachowane częściowo sztukaterie i polichromie */wpisany do rejestru 1398/A/* . Zachowane dwie **oficyny** jedna z ok.1882 r. */wpisana do rejestru 2341/A*/, druga z 4 ćw. XIX w. przebudowana po 1945 r. Na granicy parku i podwórza usytuowana była **stajnia koni wyjazdowych** ob. ślusarnia z 4 ćw. XIX w. */wpisana do rejestru 2341/A/.* Pałac otoczony jest **parkiem** założonym w końcu XVIII, przekształcanym w ciągu XIX w., w którym zachowana aleja grabowa i lipowa oraz pomnikowe okazy klonu pospolitego, jesionu wyniosłego, dębu szypułkowego, buku pospolitego. Zespół folwarczny usytuowany na południe od części rezydencjonalnej. Obecnie istniejące podwórze gospodarcze wyraźnie przekształcone. Zachowane budynki dawnej **gorzelni** z 1883 r., **obora** (1870), **budynki dawnej kuźni i stolarni** z k. XIX w., **spichlerz** z 4 ćw. XIX w., stodoła z maneżem z 4 ćw. XIX w.. Zachowane trzy domy wchodzące w skład kolonii domów pracowników folwarcznych pochodzące z końca XIX i początku XX wieku.

GORZYCE

Wieś usytuowana 3 km od Gorzyczek, wzmiankowana w źródłach od 1315 roku. Początkowo była własnością Gorzyckich, od 1399 r. Borków Gryżyńskich. Około 1466 r. Jakub z Orla Orzelski kupił połowę wsi, właścicielem drugiej części był Wyszak z Jaszkowa, a następnie Jasieccy. W 1469 całe Gorzyce należały do Mikołaja Stęszewskiego, który sprzedał je Rydzyńskim; na początku XVII w. są w posiadaniu Chłapowscy; w 1656 Kołaczkowscy. W 1685 dobra Gorzyce wraz z Gorzyczkami zostają sprzedane Stanisławowi Śmigielskiemu z Bnina; od 1717 r. właścicielką jest Anna z Koźmińskich Wojciechowa Bułakowska; 1729 Maciej z Iwanowic Poraj Koźmiński, od 1755 jego syn Teodor; 1759 Franciszka Józefowa Mycielska z d. Koźmińska z synami; 1821 Ludwik Mycielski z żoną Elżbietą; 1839 hrabia Edward Potworowski; 1876 Edward Horwatt; 1931 Aleksandra Wańkowiczowa z d. Horwatt.

W południowo-zachodniej części wsi usytuowany **zespół folwarczny** istniejący już od 1833 r., obecnie bardzo przebudowany i rozbudowany, zatracił swój pierwotny charakter. Zachowane nieliczne budynki dawnego podwórza: **kuźnia** z końca XIXw**.; stajnia, wolarnia**

z chlewnią z ciosanego kamienia polnego i cegły z XIX/XX w. oraz **pozostałości koloni domów pracowników folwarcznych.**

W Gorzycach urodził się Florian Marciniak (1915-1944) współtwórca i komendant Szarych Szeregów.

GORZYCZKI

Wieś usytuowana 5 km na południowy-wschód od Czempinia. Wzmiankowana w źródłach od 1388 r. W średniowieczu należała do Borków Gryżyńskich i Jaszkowskich; w latach 1469-1581 do rodziny Rydzyńskich. Część działów znajdowała się w rękach Kębłowskich, Mikołaja Rogaczewskiego, następnie Skórzewskiego, Chaławskich i Szołdrskich. W 1636 r. Szołdrscy sprzedali swoją część Piotrowi Chłapowskiemu i odtąd majątek w posiadaniu kolejnych właścicieli Gorzyc (patrz Gorzyce).

W południowo-zachodniej części wsi znajduje się **zespół pałacowo-folwarczny**. Zespół rezydencjonalny zajmuje wschodnią część założenia. Istniejący **pałac** pochodzi z 1861 r., został wzniesiony przez Edwarda Potworowskiego dla córki Karoliny według projektu Stanisława Hebanowskiego, w 1923 r. odnowiony i nieznacznie przebudowany zachował neorenesansowy charakter */wpisany do rejestru 1397/A*/. Z pierwotnego wyposażenia zachowana klatka schodowa, część sztukaterii i kominek w sieni. Na północny-zachód od pałacu (w zachodniej części parku) **dwór** wykorzystany później jako oficyna pochodzący prawdopodobnie z II poł. XVIII w. Obecny kształt otrzymał w czasie przebudowy w XIX w. Zachowany **park krajobrazowy** został ukształtowany w 2 poł. XIX w., znajdują się w nim pozostałości bram wjazdowych, dwa niewielkie stawy, studnia o neogotyckiej obudowie z końca XIX w., lodownia z 1911 r. oraz pomnikowe okazy platanu klonolistnego, topoli białej, dębu szypułkowego, buku pospolitego purpurowego */wpisany do rejestru 1668/A*/. W południowej części parku znajduje się **dawny budynek fabryki marmolady** wybudowany na pocz. XX w. w zespole budynków fabrycznych, przebudowany na kaplicę w okresie międzywojennym. Na zachód od części rezydencjonalnej usytuowany zespół folwarczny z **rządcówką** z 4 ćw. XIX w., **oborą** i **stodołą** z końca XIX w., **kuźnią** z ok. 1905 r., **gorzelnią** z 1876 r., mocno przebudowaną po 1945 r. Na zachód od zespołu folwarcznego znajduje się **kolonia domów pracowników folwarcznych** powstałych w 4 ćw. XIX w. i na pocz. XX w.

HELENOPOL

Helenopol jako folwark polny należał do majątku Borowo, założony został prawdopodobnie na przełomie XVII i XVIII w. przez ówczesną właścicielkę Helenę z Bronikowskich Szlichtyngową. Do 1945 r. należał do kolejnych właścicieli Borowa (patrz Borowo).

Założenie folwarczne zachowane w stanie szczątkowym. obecnie istnieje jedynie **stodoła** przerobiona na magazyn z końca XIX wieku oraz **budynek mieszkalny** z początku XX wieku.

JAROGNIEWICE

Wieś usytuowana 8 km na północny-wschód od Kościana. Wzmiankowana od 1170 r. W latach 1301-1496 należała do Jarogniewickich herbu Szaszor. W 1466 właścicielami jednej połowy wsi byli Rydzyńscy, a drugiej od 1494 Sołuccy; w 1580 współwłaścicielami byli Mikołaj Rybieński i Andrzej Rydzyński. W 1619 Abraham Ciświcki herbu Wieniawa, który odkupił od Sołuckich drugą część majątku; od 1649 r. właścicielami rodzina Golińskich; od 1825 do 1941 r. rodzina Żółtowskich.

Zespół pałacowo-folwarczny usytuowany w południowej części wsi. Zespół rezydencjonalny znajduje się w północnej części założenia. W środkowo- zachodniej części parku zachowany **pałac** w zniesiony ok. 1770 r. dla Antoniego Łosia[1], rozbudowany ok. 1870 r. o parterowe jednoosiowe dobudówki; w latach 1893-1904 gruntownie odnowiony i przebudowany pod kierunkiem architekta Stanisława Boreckiego. Pałac nawiązuje do architektury klasycyzmu francuskiego. We wnętrzach zachowane fragmenty dawnych sztukaterii, stolarka okienna i drzwiowa. Obecnie w pałacu mieści się Dom Pomocy Społecznej dla Dorosłych */wpisany do rejestru 2514/A*/. Z pałacem połączone trzy **oficyny**: klasycystyczna **południowo-zachodnia** wzniesiona w k. XVIII w. i przebudowana po 1893 r; **południowo-wschodnia** z ok. 1870 r., przebudowana na przełomie XIX i XX w.; **północna** z II poł. XIX w., częściowo rozebrana i przebudowana ok. 1900 r. według projektu Stanisława Boreckiego */wpisane do rejestru 2515/A/.* Nieopodal usytuowana **stajnia koni wyjazdowych** z przełomu XIX i XX w. do której przylega **kaplica** powstała w tym samym okresie. **Park krajobrazowy** w Jarogniewicach jest jednym z najstarszych parków w Wielkopolsce, pochodzi z przełomu XVIII i XIX w., obecnie mocno zdegradowany; zachowana ozdobna brama wjazdowa do pałacu z pocz. XX w., architektoniczna **kapliczka** z figurą Matki Boskiej; staw (pierwotnie ze sztuczną wyspą); wydłużony staw. Na terenie parku pomnikowe okazy dębu błotnego i szypułkowego, buku pospolitego, lipy drobnolistnej i amerykańskiej */wpisany do rejestru 2514/A*/. Z fundacji rodziny Żółtowskich ok. 1923 r. w parku wystawiono **Pomnik dla Poległych** z rzeźbą św. Rodziny autorstwa Władysława Marcinkowskiego. Na terenie parku znajduje się późnobarokowa **figura Jana Nepomucena** z II poł. XVIII w., zrekonstruowana w 1951 r. W południowej części parku znajduje się **domek ogrodnika** o cechach klasycystyczno-neogotyckich, pochodzący z pocz. XIX w. z dobudówką z pocz. XX w.

Zespół folwarczny znajduje się w południowej części zespołu i składa się z dwóch podwórzy: zachodniego i wschodniego. Podwórze zachodnie (obecnie przebudowane) założone na rzucie czteroboku z zachowanym starym ogrodzeniem i bramami wjazdowymi z końca XIX w. i początku XX w.; **budynkiem gospodarczym** z pocz. XX w., **bukaciarnią** i **stajnią** z pocz. XIX w. Podwórze zachodnie-późniejsze (przebudowane po 1945 r.), z pozostałościami dawnej zabudowy: **stodołą** z 4 ćw. XIX w. i wielofunkcyjnym **budynkiem gospodarczym** z 1887 r. Z dawnej kolonii domów pracowników folwarcznych zachował się jeden **czworak** z przełomu XVIII i XIX wieku, przebudowany na pocz. XX w.

[1] wg Katalogu Zabytków Sztuki w Polsce T.V, z.10, s. 32 wzniesiony dla Celestyna Sokolnickiego i jego żony Urszuli z Golińskich ok. 1792 r.

JASIEŃ

Wieś wzmiankowana od 1361 r., wówczas to należała do klucza gryżyńskiego; od 1637 r. w kluczu jaszkowskim. W XVI w. należała do rodziny Lwowskich, od 1580 do Rydzyńskich. W 1593 r. Jasień, Jaszkowo i Gołębin Stary zostały zakupione przez Andrzeja Bojanowskiego, a następnie jako wiano jego córki Doroty wniesione w posagu Maciejowi Kierskiemu z Lubiatowa, który przekazał majątek Janowi Kunińskiemu, pozostając dzierżawcą. W drugiej połowie XVII w. wieś kupili Szlichtyngowie, którzy w 1685 r. sprzedali Balcerowi Haza Radlicowi, po którym majątek dziedziczyli jego potomkowie, w 1745 prawa zostały przeniesione na Jana Poraj Gruszczyńskiego; w 1778 tytuł własności uzyskał Jan Zaydlic syn Anny Haza. Kolejnymi właścicielami są: Ignacy Mierzewski (1787-1789); Paweł Kurczewski z Komorza i jego dzieci; 1821 Ludwika ze Sczanieckich Koczorowska i później jej potomkowie.

W północnej części wsi znajdują się pozostałości **zespołu dworsko-folwarcznego**. W części rezydencjonalnej zachowana **oficyna** z k. XIX w. oraz park, dwór z końca XVIII w. został rozebrany w latach 60. XX w. **Park krajobrazowy** został założony ok. poł. XIX w., przekształcony po 1945 r., dawny promienisty układ alejek obecnie nieczytelny */wpisany do rejestru Kl. IV-73 (47)55*/. Z zespołu folwarcznego usytuowanego na południowy-zachód od części rezydencjonalnej, ze starej zabudowy zachowane: dwie **obory** /k. XIX w./, **stajnia** /XIX/XX w./, **stodoła** /XIX/XX w./, **budynek inwentarski** wszystkie znacznie przebudowane w II poł. XX w. Wśród budynków kolonii mieszkalnej zachowana dawna **ochronka** wybudowana w 1938 r.

MARUSZKOWO

Folwark polny został założony w XIX w., należał do majątku Piotrowo i jego kolejnych właścicieli (patrz Piotrowo).

Zespół folwarczny był usytuowany 2 km na północny-zachód od Piotrowa, obecnie zachowany w stanie szczątkowym. Z pierwotnej zabudowy ocalały: dwie **stodoły**, **budynek inwentarski** z końca XIX w., **budynek mieszkalny** z pocz. XX w. Wszystkie budynki całkowicie przebudowane.

PIECHANIN

Miejscowość należała do posiadłości klasztoru lubińskiego (wzmiankowana od 1258 r.), następnie stanowiła własność Dobrogosta i Wacława z Szamotuł. Od 1470 r. należała do rodu Górków; w 1608 r. zakupiona przez Jana Rogalińskiego z Dzwonowa; w latach 1622-1830 należała do rodziny Szołdrskich; po licytacji w 1840 właścicielem Wolf Sylwiusz Leopold von Frankenberg-Ludwigsdorf; 1841 r. kupiec Michał Nieczkowski z żoną Christiną z d. Vogler; 1847-1945 rodzina von Delhaes.

Zespół folwarczny usytuowany jest w zachodniej części wsi. Składa się z dwóch podwórzy gospodarczych, **rządcówki** z k. XIX w. -wyraźnie przebudowanej, ogrodu – zachowanego w stanie szczątkowym, zespołu młyna i kolonii domów pracowników folwarcznych. **Podwórze gospodarcze północne** usytuowane przy skrzyżowaniu dróg do

Głuchowa i Srocka. Z dawnej zabudowy zachowane tylko: **obora** z 1881, **chlewnia** z końca XIX w., d. **stodoła** z 4 ćw. XIX w. przebudowana na oborę. Na podwórzu południowym z dawnej zabudowy obecnie istnieją: **obora** z ok. 1890 r., **stodoła** z k. XIX w. przebudowana na chlewnię, **magazyn** z 2 poł. XIX w. o zmienionych elewacjach, **wozownia** z k. XIX w., **gorzelnia** z 1863 r., **stajnia** z 1867 r. o częściowo przekształconych elewacjach, **kuźnia** z k. XIX w. oraz **młyn parowy** z 1872 r. interesujących ceglanych elewacjach sięgające do wzorców tzw. Rundbogenstil. **Budynki kolonii domów pracowników folwarcznych** pochodzą z II poł. XIX w. i pocz. XX w.

PIOTRKOWICE

Wieś od końca XIV w. stanowiła własność Samsonów i Piotrkowskich, później tylko Piotrkowskich. W 1577 r. sprzedano pół wsi Janowi z Pigłowic Manieckiemu, a w 1597 r. drugą część Maciejowi Nieżychowskiemu. W latach 1626-78 właścicielami wsi Manieccy; 1682 Antoni Bułakowski; od 1696 Helena z Bronikowskich Szlichtyngowa i jej dzieci Samuel i Krystyna żona Karola Unruga. W 1736 r. wieś kupił Bronisław Unrug; 1754 r. Józef Potocki z Będlewa, a odziedziczył jego syn Ignacy; Od ok. 1806 r. właścicielami rodzina Koczorowskich, z których Edward w 1856 r. odsprzedał grunt pod kolej poznańsko-wrocławską, a resztę zadłużonego majątku sprzedał w 1866 r. Augustowi Delhaesowi z Borówka (posiadaniu rodziny do 1945 r.).

Zespół dworsko-folwarczny usytuowany we wschodniej części wsi. W zespole rezydencjonalnym znajdującym się w zachodniej części założenia klasycystyczny **dwór** wzniesiony prawdopodobnie ok. 1830 r. (z okazji ślubu Jana Koczorowskiego z Teklą z Trzcińskich), przebudowany lub remontowany w 1872 r, obecnie zdewastowany /*wpisany do rejestru 2346/A*/. **Park krajobrazowy** otaczający dwór został założony ok. połowy XIX w. w miejscu ogrodu, przekształcony w końcu XIX w. z trzema stawami i ogrodem. W latach 70. XX w. zniszczono środkową część parku, niszcząc pierwotną kompozycję parku przez wybudowanie budynków inwentarskich /wpisany do rejestru zabytków 2021/A/. W zespole folwarcznym (na wschód od zespołu rezydencjonalnego), przebudowanym w latach 70.XX w. zachowane dawne **bramy wjazdowe**; **pojnik dla zwierząt**; **stajnia** z k. XIX w.; **obora** z ok. 1874 r. o elewacjach zmienionych po 1945 r., **dwie stodoły** z 4 ćw. XIX w. przebudowane na owczarnie; **owczarnia** z1874 r., *stajnia, obora, owczarnia, stodoła wpisane do rejestru 2347/A/*. Kolonia domów pracowników folwarcznych składa się z domów z 4 ćw. XIX w. i początku XX w. Większość budynków o zmienionych elewacjach.

PIOTROWO PIERWSZE

Właścicielem wsi w 1386 r. był Henryk Falkenhan; ok. 1400 r. część należała do Kachny Falkenhanowej, część do Piotra Rotenburga z Ptaszkowa i część do Janusza Jarogniewskiego. Od 1413 r. właścicielami Piotrowa Unrugowie z Ujazdu; 1415 r. dziedzicem Jarosław Jarogniewski, później jako posag jego córek; w latach 1490-1629 rodzina Gułtów; 1641-75 rodzina Drozdowskich. W 1675 r. Stanisław Błociszewski; 1676 r. Jan Bogucki; 1690 r. kanonik poznański Adam Miłaszewski i brat Marcin; 1700 r. Hieronim Kołaczkowski z

Głuchowa; 1728 r. Józef Malczewski; 1732 r. Kasper Kurczewski; 1745 r. Wojciech Rokosowski; 1754 r. Franciszek Koszutski z żoną Julianną; 1802 r. rodzina Koczorowskich; 1860 r. Herman Bierbaum; 1879 r. August Delhaes; 1896 r. Luiza von Guenther z d. Delhaes.

Po I wojnie światowej majątek przeszedł na własność Skarbu Państwa, od którego odkupiła Zofia Przeździecka będąca właścicielką do 1945 r.

Założenie dworskie znajduje się w południowej części wsi. **Dwór** położony w części rezydencjonalnej, w południowej części parku. Wzniesiony na początku XIX w, rozbudowany w 4 ćw. XIX w. i na początku XX w. W 1926 nastąpiła kolejna przebudowa i rozbudowa dworu. **Park krajobrazowy** został założony prawdopodobnie na początku XIX w., przekształcony w k. XIX w. i powiększony na początku XX w. Obecnie park zniszczony, częściowo zabudowany budynkami inwentarskimi powstałymi po 1945 r.; została zachowana część o leśnym charakterze z niewielkim stawem */wpisany do rejestru 2097/A*/. Podwórze w zespole folwarcznym na rzucie wydłużonego prostokąta, po 1945 r. nieopodal powstało drugie podwórze. W zespole folwarcznym zachowane **fragmenty dawnego ogrodzenia**; **stajnia koni wyjazdowych** z 1880, przebudowana po 1945 r., ob. budynek gospodarczy; **obory** z 1880 i 1881 r.; ruiny **gorzelni** z 1897 r.; **spichlerz** z 1912 r.; **kuźnia** z k. XIX w. W starszej części kolonii domów pracowników folwarcznych zachowane budynki z II poł. XIX w., w nowszej z przełomu XIX i XX w.

RAKÓWKA

W 1371 Godźwin i jego matka Jaroszka odstąpili dobra Rakówka klasztorowi lubińskiemu. W XVIII w. właścicielem wsi Antoni Zakrzewski, następnie Adam Wasiłkowski; w 1863 r. Wilhelm Kaestner; 1899 r. Oskar Heinze ze Śremu; 1900 r. Alfons Iffland; 1927 r. Władysław Radomski.

Zespół dworsko-folwarczny usytuowany jest przy drodze lokalnej z Chaław do Nowego Gołębina. W zespole rezydencjonalnym zachowany **dwór** pochodzący z ok. poł. XIX w., rozbudowany i przebudowany po 1927 r. przez Władysława Radomskiego /*wpisany do rejestru 2191/A/.* Zachowany fragmentarycznie **park krajobrazowy** został założony w II poł. XIX w.(?) i przekształcony po 1925 r. */wpisany do rejestru 2191/A*/. Przy podwórzu folwarcznym zachowane dawne bramy wjazdowe, z zabudowy ocalały jedynie przebudowane owczarnia, budynek inwentarski, budynek mieszkalny pochodzące z końca XIX w. oraz stodoła z 1911 r. **Kolonia domów pracowników folwarcznych** powstała na przełomie XIX i XX w.

SŁONIN

Wieś w XV w. należała do Jaszkowskich. W 1607 r. należała do Wojciecha Gajewskiego, a następnie do Łukasza Gołutowskiego, dziedzica dóbr racockich

Folwark w Słoninie został założony w 1726 r, w końcu XIX wieku istniały dwa zespoły folwarczne- Stary Słonin i Nowy Słonin. Obecnie dawne założenia nie istnieją.

We wsi znajduje się **oberża** szachulcowa obecnie dom mieszkalny nr 49 z poł. XIX w.

SROCKO WIELKIE

Miejscowość wzmiankowana od 1381 r., kiedy to należała do Tomisławy żony kasztelana moderskiego Przybysława z Ptaszkowa. Na początku XV w. była własnością Gryżyńskich, następnie Łodziów Bieczyńskich, a w k. XVI stanowiła współwłasność z Zadorskimi z Głuchowa. W 1603 r. część Zadorskich kupił Piotr Bogucki. Właścicielami drugiej części wsi byli: 1614 Walenty Szczucki; 1615 Adam Gołutowski z Racotu; Jeziorkowscy; Cieleccy; Kierscy; Bielińscy. W 1772 r. część Srocka należącą do Bielińskich dzierżawił Jan Kwilecki z Kwilicza, drugą część w 1778 r. posiadał Franciszek Mikorski. Właścicielem całej wsi w 1796 r. został Józefat Mikorski; od 1799 r. rodzina Kwileckich; w 1933 r. majątek odziedziczył Andrzej Sczaniecki z Łaszczyna.

Zespół dworsko-folwarczny usytuowany w północno-zachodniej części wsi, zespół rezydencjonalny zajmuje południowo-wschodnią część założenia. Zachowany **dwór** został wzniesiony w k. XIX e. lub na pocz. XX w., oficyna pochodzi z k. XIX w. Znajdujący sie w tej części **park krajobrazowy** został założony na pocz. XX w., od strony wschodniej zachowane murowane ogrodzenie z bramą wjazdową. Park zachowany w stanie szczątkowym, ze starego drzewostanu ocalał pomnikowy kasztanowiec. Zespół folwarczny znajduje się na zachód i północ do części rezydencjonalnej. Obecne podwórze na rzucie kwadratu, zostało powiększone na pocz. XX w. o część ze stawem. Z zachowanej zabudowy wymienić można : dwa **budynki inwentarskie** z II poł. XIX w., obecnie przebudowane; **obora** z k. XIX w.; d. **stodoła** z 4 ćw. XIX w., przebudowana na budynek inwentarski; **magazyn paszowy** z 4 ćw. XIX w.; **kuźnia** z z pocz. XX w. Kolonia domów pracowników folwarcznych znacznie przebudowana, zachowany jedynie **sześciorak** z przełomu XIX i XX w.

Całe założenie wyraźnie przebudowane po 1945 r.

STARE TARNOWO

Wieś Tarnowo wymieniana od końca XIV w. W XVI w. należała do Górków, którzy w 1575 r. odsprzedali Janowi Malechowskiemu: Czempiń, Tarnowo, Piechanin i Borowko. W 1608 r. Tarnowo i Piechanin zastały sprzedane Janowi Rogalińskiemu. Od 1622 do 1837 r. właścicielami Szołdrscy (wraz z całym kluczem czempińskim). W wyniku separacji gruntów na początku XIX w. nastąpił podział na Stare Tarnowo (dwór) i Nowe Tarnowo (wieś). W 1837 majątek kupił Robert Hoffmann; w 1850 Teodor Stos z żoną Luizą; 1861 r. spadkobiercą zostaje jego syn Robert Lehmann, majątek w posiadaniu rodziny do 1945 r.

Założenie dworskie usytuowane jest po północno-zachodniej stronie drogi z łówca do Czempinia. W zespole rezydencjonalnym zachowany **dworek** administratora folwarku z II poł. XIX w. (przebudowany) oraz **park krajobrazowy** założony w II poł. XIX w. na rzucie prostokąta, zdegradowany po 1945 r. z fragmentarycznie zachowanym dawnym drzewostanem. Podwórze folwarczne usytuowane na północny-zachód od parku, pierwotnie otoczone ozdobnym **ceglanym murem**, obecnie zachowanym fragmentarycznie. Z dawnej zabudowy ocalały: dwie **owczarnie** z II poł. XIX w., przebudowane; dwie **obory** jedna z 1892 r., druga z II poł. XIX w. Zabudowania kolonii domów pracowników folwarcznych pochodzą z końca XIX w. i okresu międzywojennego.

STARY GOŁĘBIN

Wieś usytuowana 8 km na południowy-wschód od Czempinia. Wzmiankowana od 1366 r. W końcu XIV w. właścicielami Gryżyńscy (zw. Jaszkowskimi). W 1448 r. Gołębin został podzielony między dwóch braci: Jędrzej otrzymał połowę wsi z dworem i kościołem, Jan drugą część. Część Jędrzeja w 1480 r. przeszła na własność księdza Bartłomieja Krzyżanowskiego, a następnie Gawrońskich. Część Jana od 1502 r. w rękach rodziny Ostrorogów-Lwowskich, którzy od 1564 r. właścicielami całej wsi. W 1580 r. właścicielką wsi wdowa Stanisławowa Radzyńska; 1593 Andrzej Bojanowski; 1642 rodzina Pudliszkowskich; ok. 1660 Jan Domiechowski; 1672 Jan Kadzidłowski; 1693 Franciszek Gajewski; następnie Władysław Radomicki, Aleksander Mirosławski; od 4 ćw. XVIII w. Szołdrscy.

Na skraju centrum wsi usytuowany kościół p.w. Wniebowzięcia Najśw. Panny Marii. Obecny drewniany **kościół** zbudowany /na miejscu wcześniejszego / w latach 1660-70 z fundacji Jana Domiechowskego; restaurowany w 1870 r. W 1881 r. staraniem Emila Szołdrskiego dobudowano neorenesansową kaplicę grobową. Kościół odnawiany w 1970 r. */wpisany do rejestru 2378/A/.*

Pozostałości założenia dworsko-folwarcznego w zachodniej części wsi. Dwór został rozebrany po 1945 r. **Park** założony w końcu XVIII w. i powiększony na początku XX w. tak, że na jego terenie znajdowały się liczne stawy (częściowo zachowane). Obecnie park wyraźnie przekształcony, z dawnego układu zachowana aleja platanowa i lipowa, szpalery grabowe oraz nieliczne dęby i graby pochodzące z XVIII w. */ wpisany do rejestru 1821/A/.* Na terenie parku zachowane dwie **figury**: Najśw. Serca Jezusowego z 1908 i barokowa Jana Nepomucena. Zabudowa podwórza zespołu folwarcznego pochodzi z końca XIX w. i pocz. XX w. oraz II poł. XX w. Z zachowanych najstarszych budowli wyróżnić można **oborę** z XIX/XX w., przebudowana; **spichlerz** z k. XIX w.; dwie **stodoły** z ok. 1885 r; **gorzelnię** z pocz. XX w.(lub k. XIX w.).

ZADORY

Wieś wzmiankowana od XIV w. Do 1700 stanowiła własność rodziny Zadorskich, od 1680 wspólnie z Osowskimi. Przed 1784 właścicielami Chłapowscy; od 1844 rodzina Żółtowskich.

Pozostałości zespołu folwarcznego usytuowane w zachodniej części wsi. Dwór pochodzący z 1880 r. został w latach 70. XX w. całkowicie przebudowany (pozostały kamienne fundamenty i piwnice), podobnie zniszczono dawny park. Pierwotnie w zespole folwarcznym istniały dwa podwórza północne i południowe, obecnie przekształcone, z dawnej zabudowy zachowany spichlerz z k. XIX w. i rozbudowany na początku XX w. Kolonia domów pracowników folwarcznych powstała na przełomie XIX i XX w.

SPIS NIERUCHOMYCH OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH MIASTA I GMINY CZEMPIŃ WPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW

L.p.	*Miejscowość*	*Obiekt*	*Nr rejestru*	*Rok wpisu*
1	Borowo	Park pałacowy z 2 poł. XIX w.	1835/A	1981
2	Czempiń	Historyczny układ urbanistyczny miasta, XV - pocz. XIX w.	691/Wlkp/A	2008
3	Czempiń	Kościół parafialny pw. św. Michała Archanioła, 1895-1899 r.	2624/A	1997
4	Czempiń	Cmentarz przykościelny	2624/A	1997
5	Czempiń	Cmentarz ewangelicki, 1 poł. XIX w.	2180/A	1989
	Czempiń	Zespół pałacowy Borówko, XVIII - XIX w.:		
6		- pałac, 1739 r.	2375/A oraz 2491/A	1932 1952
7		- park - ogrodzenie zespołu pałacowego	2116/A	1987
8		- kaplica, obecnie kościół fil. pw. śś. Apostołów Szymona i Judy, 1782 r.	2376/A oraz 574/A	1932 1969
9	Czempiń	Dom, ul. Długa 2, 1 poł. XIX w.	578/A	1969
10	Czempiń	Kamienica z oficyną, ul. Kościelna 6, 1905 r.	2353/A	1995
11	Czempiń	Dom, Rynek 26, 1 poł. XIX w.	575/A	1969
12	Czempiń	Dom, Rynek 27, poł. XIX w.	576/A	1969
13	Czempiń	Dom, Rynek 30, 1 poł. XIX w.	577/A	1969
14	Czempiń	Dom, Towarowa 9, pocz. XIX w.	2324/A	1994
15	Głuchowo	Zespół kościoła par.: - kościół pw. św. Katarzyny, 1751 r., 1904 r. - cmentarz kościelny - ogrodzenie z bramą, mur., XIX w. - plebania, XVIII/XIX w.	488/Wlkp/A	1955 i 2007

		- ogród plebański, XIX w.		
	Głuchowo	Zespół pałacowy, XVII - XX w.:		
16		- pałac	1398/A	1973
17		- oficyna	2341/A	1995
18		- stajnia koni wyjazdowych	2341/A	1995
19		- park	1667/A	1974
	Gorzyczki	Zespół pałacowy, 2 poł. XIX w.:		
20		- pałac	1397/A	1973
21		- park	1668/A	1974
	Jarogniewice	Zespół pałacowy i folwarczny, k. XVIII, XIX w.:		
22		- pałac	2514/A	1955
23		- park	2514/A	1955
24		- oficyna, k. XVIII w.	2515/A	1955
25		- budynek gospodarczy	2515/A	1955
26		- obora	2513/A	1955
27	Jasień	Park dworski, XIX w.	73/47/55	1955
	Piotrkowice	Zespół dworski i folwarczny, 2 poł. XIX w.:		
28		- dwór	2346/A	1995
29		- park	2021/A	1985
30		- folwark (stajnia, obora, 2 stodoły/ dawne owczarnie, owczarnia)	2347/A	1995
31	Piotrowo	Park pałacowy, pocz. XIX w.	2097/A	1986
32	Piotrowo	2 aleje lipowe, pocz. XX	2195/A	1990
33	Rakówka	Zespół dworski, pocz. XX w. (dwór, 1925-1928 r., park)	2191/A	1990
34	Stary Gołębin	Kościół pw. Wniebowzięcia NMP, drewn., 1670, 1881 r.	2378/A	1932
35	Stary Gołębin	Park, XVIII w.	1821/A	1981

WYKAZ OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH NIERUCHOMYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

BIECZYNY
LEŚNICZÓWKA „RATUŁD”, mur. 1934-1936 r.
ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY:
a. dwór, mur., 1933 r.,
b. park, l. 30 XX w.

BOROWO
SZKOŁA, mur., 1878 r.
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:
a. pałac, mur., pocz. XX w.,
b. park, 2 poł. XIX w., przekszt. pocz. XX w.,
c. rządcówka, mur., pocz. XX w.,
d. dom włodarza, mur., pocz. XX w.,
e. stajnia koni wyjazdowych, mur., 1910 r.,
f. stajnia i wolarnia, mur., ok. 1880 r.,
g. obora, mur., 3 ćw. XIX w.,
h. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
i. spichlerz, mur., k. XIX w., rozbud. 1928 r.,
j. kuźnia, stolarnia, stelmacharnia, mur., pocz. XX w.,
k. czworak nr 15, mur., pocz. XX w.,
l. sześciorak nr 18, mur., pocz. XX w.,
ł. sześciorak nr 19, mur., pocz. XX w.,
m. czworak nr 25, mur., 1900 r.,
n. sześciorak nr 26, mur., 1907 r.,
o. ośmiorak nr 38, mur., 1890 r.

CZEMPIŃ
HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY, XV - pocz. XX w.
ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. MICHAŁA ARCHANIOŁA:
a. kościół, mur., 1859-1899 r.,
b. cmentarz przykościelny, XIX w.
ZESPÓŁ CMENTARZA KATOLICKIEGO:
a. cmentarz, k. XIX w.,
b. kaplica, mur., XIX/XX w.,
c. ogrodzenie z bramą, mur., XIX/XX w.
ZESPÓŁ CMENTARZA EWANGELICKIEGO:
a. cmentarz, 1 poł. XIX w.,
b. kaplica, mur., ok. poł. XIX w.,
c. ogrodzenie z bramą, mur., ok. poł. XIX w.
SZKOŁA, ul. Kolejowa, mur., ok. 1920 r.
KOMISARIAT POLICJI, ul. Kolejowa 7/3, mur., ok. 1920 r.
POCZTA, ul. 24 Stycznia 16, mur., 1898 r.
ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO, ul. Kolejowa:
a. dworzec, mur., ok. 1900 r.,
b. wieża ciśnień, mur., ok. poł. XX w.,

c. dom pracowników kolei nr 2, mur., pocz. XX w.,
d. dom pracowników kolei nr 6, mur., ok. 1900 r.,
e. dom pracowników kolei nr 6 a, mur., ok. 1900 r.
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY BORÓWKO:
a. pałac, mur., 1739 r.,
b. park, XVIII w.,
c. brama z ogrodzeniem, mur., XVIII-XIX w.,
d. kaplica, ob. kościół fil. p.w. śś. Apostołów Szymona i Judy, mur., 1782 r.,
e. stajnia i wozownia z mieszkaniem stangreta, mur., 1882 r.,
f. obora, mur., 1882 r.

ul. Długa
DOM NR 2, mur., 1 poł. XIX w.
DOM NR 5, mur., 1 poł. XIX w.
DOM NR 5 a, mur., po 1914 r.
DOM NR 26, mur., 2 poł. XIX w.
DOM NR 27, mur., pocz. XX w.
DOM NR 35, mur., l. 20 XX w.

ul. Kolejowa
DOM NR 1, mur., ok. 1900 r.
DOM NR 1 a, mur., ok. 1900 r.
DOM NR 23, mur., l. 30 XX w.
DOM NR 25, mur., l. 30 XX w.

ul. Kościelna
DOM NR 3, mur., ok. poł. XIX w.
DOM NR 5, mur., l. 20 XX w.
KAMIENICA Z OFICYNĄ NR 6, mur., ok. 1905 r.
DOM NR 8, mur., pocz. XX w.
DOM NR 12, mur., pocz. XX w.
DOM NR 14, mur., pocz. XX w.

ul. Nowa
WILLA, ob. przedszkole, mur., 1 ćw. XX w.

ul. Polna
DOM NR 2, mur., 1 poł. XIX w.
DOM NR 11, mur., 1906 r.

ul. Poznańskie Przedmieście
DOM NR 27, mur., 1907 r.

ul. Ratuszowa
DOM NR 2, mur., pocz. XX w.

Rynek
DOM NR 3, mur., l. 20 XX w.

DOM NR 4, mur., ok. 1900 r.
DOM NR 5, mur., 1 ćw. XX w.
DOM NR 6, mur., pocz. XX w.
DOM NR 8, mur., 4 ćw. XIX w.
DOM NR 9, mur., pocz. XX w.
DOM NR 10, mur., pocz. XX w.
DOM NR12, mur., 4 ćw. XIX w.
DOM NR 19, mur., 4 ćw. XIX w.
DOM NR 23, mur., ok. poł. XIX w.
DOM NR 24, mur., 1 ćw. XX w.
DOM NR 26, mur., 1 poł. XIX w.
DOM NR 27, mur., 1 poł. XIX w.
DOM NR 30, mur., 1 poł. XIX w.
DOM NR 31, mur., 1 poł. XIX w.

ul. Stęszewska
DOM NR 21, mur., 1938 r.

ul. 24 Stycznia
DOM NR 7, mur., 4 ćw. XIX w.

ul. Towarowa
DOM NR 9, pocz. XX w.

DONATOWO
SZKOŁA, ob. dom nr 26, mur., ok. 1900 r.

GŁUCHOWO
ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. ŚW. KATARZYNY:
a. kościół, mur., 1751 r., rozbud. 1904 r.,
b. cmentarz przykościelny, XVIII w.,
c. ogrodzenie z bramami, mur., XIX w.,
d. plebania, mur., XVIII/XIX w.,
e. ogród plebański, XIX w.
ZESPÓŁ CMENTARZA KATOLICKIEGO:
a. cmentarz, poł. XIX w.,
b. kaplica, mur., 1888 r.
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:
a. pałac, mur., pocz. XVIII w., przebud. 1887 r.
b. oficyna, mur., 1882 r.,
c. stajnia koni wyjazdowych, mur., 1880 r.,
d. obora, mur., 1870 r.,
e. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
f. spichlerz, mur., 1890 r.,
g. park, XVIII/XIX w.

GORZYCZKI
KAPLICA P.W. NMP, mur., XIX/XX w.
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:
a. pałac, mur., 1868 r.,
b. dwór, mur., 2 poł. XVIII w., przebud. k. XIX w.,
c. studnia, mur., k. XIX w.,
d. rządcówka, mur., 4 ćw. XIX w.,
e. stajnia, mur., 1 ćw. XX w.,
f. obora, mur., k. XIX w.,
g. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
h. magazyn paszowy, mur., XIX/XX w.,
i. kuźnia, mur., ok. 1905 r.,
j. lodownia, mur., 1911 r.,
k. fabryka marmolady, ob. kaplica, mur., 4 ćw. XIX w.,
l. ogrodzenie z bramami, mur., XIX/XX w.
ł. park, XIX/XX w.

JAROGNIEWICE
SZKOŁA, ul. Poznańska 4, mur., pocz. XX w.
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:
a. pałac, mur., 1792 r., rozbud. 1870 r.,
b. oficyna płn., mur., 1792 r.,
c. oficyna płd.-zach., mur., k. XVIII w.,
d. oficyna płd.-wsch., mur., ok. 1870 r.,
e. kaplica, mur., XIX/XX w.,
f. dom ogrodnika, mur., pocz. XX w.,
g. ogrodzenie z bramami, mur., XIX-XX w.,
h. park, 2 poł. XVIII w., przekszt. XIX w.,
i. lodownia, mur., ok. 1790 r.,
j. stajnia koni wyjazdowych, mur., 1904 r.,
k. budynek gospodarczy, mur., 1887 r.,
l. obora, mur., poł. XIX w.,
ł. stodoła, mur., k. XIX w.,
m. czworak nr 20, mur., XVIII/XIX w.

JASIEŃ
SZKOŁA, ob. świetlica, mur., pocz. XX w.
PARK DWORSKI, 1 poł. XIX w., przekształcony XX w.,

PIECHANIN
a. młyn, ob. spichlerz, mur., 1872 r.,
b. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
c. wozownia, mur., k. XIX w.,
d. gorzelnia, mur., 1863 r.

PIOTRKOWICE
ZESPÓŁ DWORSKO-PARKOWY:
a. dwór, mur., ok. 1830 r., przebud. ok. 1872 r.,

b. park, poł. XIX w., przekszt. k. XIX w.
ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
a. stajnia, mur., k. XIX w.,
b. obora, mur., 1874 r.,
c. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
d. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.,
e. owczarnia, mur., 1874 r.

PIOTROWO PIERWSZE
ZESPÓŁ PAŁACOWO-FOLWARCZNY:
a. pałac, mur., pocz. XX w., rozbud. po 1926 r.,
b. park, pocz. XX w.,
c. spichlerz, mur., 1912 r.

RAKÓWKA
ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
a. dwór, mur., ok. poł. XIX w., przebud. 1925-1928 r.,
b. park, 2 poł. XIX w., przekształcony po 1925 r.,
c. owczarnia, ob. stajnia, mur., k. XIX w.,
d. stodoła, mur., 1911 r.,
e. budynek inwentarski, mur., 1 ćw. XX w.

SŁONIN
SZKOŁA, ob. dom, mur., 1882 r.

SROCKO WIELKIE
ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY:
a. dwór, mur., pocz. XX w.,
b. oficyna, mur., k. XIX w.,
c. park, pocz. XX w.

STARY GOŁĘBIN
ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. WNIEBOWZIĘCIA NMP:
a. kościół, drew., 1670 r., dobud. kaplicy 1881 r.,
b. cmentarz przykościelny, XVII w.,
c. ogrodzenie z bramą, mur., k. XIX w.
SZKOŁA, ob. dom, mur., ok. 1900 r.
PARK DWORSKI, XVIII w., powiększony pocz. XX w.
ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
a. obora, mur., k. XIX w.,
b. stodoła, mur., k. XIX w.,
c. stodoła, mur., k. XIX w.,
d. spichlerz, mur., 1890 r.,
e. gorzelnia, mur., 1885 r.

ZADORY
ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
a. spichlerz, mur., poł. XIX w.,

b. stodoła, mur., 4 ćw. XIX w.

S P I S Z A B Y T K O W Y C H C M E N T A R Z Y G M I N Y C Z E MPIŃ

L.p.	*Miejscowość*	*Wyznanie*	*Czas powstania*
1	Czempiń, ul. Poznańskie Przedmieście	parafialny	poł. XIX w.
2	Czempiń, ul. Poznańskie Przedmieście	poewangelicki	poł. XIX w.
3	Głuchowo	parafialny	I poł. XIX w. (?)
4	Gołębin Stary	parafialny, przykościelny	XVI w. (?)
5	Jarogniewice	zbiorowa mogiła	1940 r.

4.2. Stanowiska archeologiczne

Z terenu gminy Czempiń znanych jest dotychczas ponad 640 stanowisk archeologicznych. Najstarsze ślady osadnictwa pochodzą z środkowej epoki kamienia – mezolitu (8000 – 4500 l.p.n.e.). Ślady pobytu ludności z tego czasu, prowadzącej koczowniczy tryb życia , w postaci narzędzi krzemiennych pochodzą z Piechanina, Borowa i Nowego Gołębina. W następnej epoce, neolicie (4500 – 1800 l.p.n.e.) osadnictwo na tym terenie staje się w miarę ustabilizowane. Pojawiają się pierwsze kultury rolnicze takie jak najstarsza na naszych ziemiach rolnicza kultura ceramiki wstęgowej rytej w Borowie i Gołębinie Starym oraz kultura lendzielska w Czempiniu, Borowie i Betkowie. W okresie pełnego rozkwitu kultur neolitycznych rejon gminy jest stosunkowo gęsto zasiedlony. Na terenie większości miejscowości pojawiają się ślady pobytu grup ludzkich. Znamy z tego czasu stałe osady kultury pucharów lejkowatych z Głuchowa, Zadorów, Gołębina Starego i Borowa oraz osady kultury amfor kulistych z Zadorów, Jarogniewic, Borowa, Gorzyczek, Jasienia i Gołębina Starego. Koniec neolitu reprezentowany jest przez kulturę ceramiki sznurowej w Piotrkowicach. Z początków epoki brązu (ok. 1800 – 1500 l.p.n.e.) pochodzi skarb przedmiotów brązowych tzw. Kultury unietyckiej z Piotrkowic oraz pojedyncze znaleziska tej kultury w innych miejscowościach. Bujny rozwój osadnictwa następuje w epoce brązu i wczesnej epoce żelaza, w czasach tzw. kultury łużyckiej (1300 – 400 l.p.n.e.). W tym czasie pod osadnictwo zajęte zostają wszystkie atrakcyjne ekumeny, przede wszystkim doliny cieków wodnych. Najciekawsze stanowiska z tego okresu to cmentarzyska popielnicowe. Cmentarzyska z tego okresu znane są z Głuchowa, Piechanina, Piotrkowic, Czempinia, Borowa, Jarogniewic, Donatowa, Gołębina Starego oraz Słonina, gdzie archiwa podają

informacje o odkryciu trzech cmentarzysk. Osady tej kultury odkryte zostały w Zadorach, Borowie, Gorzycach i Słoninie. W następnym okresie, w czasach kultury pomorskiej rejon ten nadal był intensywnie zasiedlany. Znane z tego czasu są m. In. Trzy cmentarzyska w Borowie oraz cmentarzyska w Nowym Gołębinie i Słoninie. Bogato reprezentowane jest osadnictwo w okresie wpływów rzymskich (pierwsze wieki naszej ery). Z tego okresu pochodzą cmentarzyska w Piechaninie, Donatowie, Nowym Gołębinie oraz po dwa cmentarzyska w Borowie i Zadorach. Gęstą sieć osadniczą w tym okresie potwierdzają osady w Zadorach, Piechaninie, Borowie, Piotrkowicach, Jasieniu i Słoninie. Najliczniej reprezentowane jest osadnictwo z okresu średniowiecza. Zajmowane są wtedy nie tylko rejony dolin rzecznych, ale także tereny wysoczyzny. W tym czasie kształtuje się obecny układ miejscowości. Z okresu średniowiecza pochodzą dwa grodziska z Bieczyn oraz jeden obiekt tego typu, niezweryfikowany jeszcze ostatecznie ze Starego Tarnowa.

Wszystkie stanowiska zlokalizowane na terenie gminy podlegają ochronie konserwatorskiej w myśl Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami. Na 640 znanych dotychczas stanowiskach zarejestrowano 24 cmentarzyska, 104 osady, ponad 190 punktów osadniczych , ponad 870 śladów osadniczych z różnych okresów pradziejów, 1 skarb i 2 pewne grodziska. Wśród 640 stanowisk, znanych głównie z badań powierzchniowych, a więc rozpoznanych tylko wstępnie, 72 uznano za stanowiska o dużej wartości poznawczej, 280 za stanowiska o średniej wartości poznawczej. Jednakże dopiero pełne rozpoznanie stanowiska, poprzez prace wykopaliskowe pozwoli dokładnie sprecyzować jego wartość poznawczą. Także zasięg stanowiska wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze jest zasięgiem, który dokładnie odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Tak więc wyznaczony na mapach zasięg stanowiska należy traktować orientacyjnie, może okazać się bowiem podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych na podstawie obserwacji powierzchniowych zasięgów stanowisk. W przypadku koncentracji stanowisk na danym obszarze operuje się pojęciem strefy intensywnego występowania stanowisk archeologicznych. Sytuacja taka występuje we wszystkich dolinach cieków wodnych oraz na niektórych terenach wysoczyznowych. Szczególnym miejscem jest teren samego miasta Czempinia, gdzie dokładne rozpoznanie powierzchniowe ze względu na stopień zurbanizowania jest utrudnione. Jednakże wczesna metryka miasta sięgająca XIV wieku, brak jednoznacznej lokalizacji pierwszej osady czempińskiej (w źródłach występuje jako Piechanin), zabytkowy układ urbanistyczny nakazuje szczególną ochronę terenu miasta pod względem zabytków archeologicznych. W przypadku miasta Czempinia obszar wyznaczony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków jako strefa ochrony konserwatorskiej należy traktować także jako strefę ochrony pod względem zabytków archeologicznych. Stąd nie oznaczono na mapie dodatkowo obszaru miasta. Wytyczne konserwatorskie w zdecydowanej większości przypadków (z wyjątkiem grodzisk) nie zakazują prowadzenia inwestycji w strefie występowania stanowisk archeologicznych, jednakże w takich przypadkach niezbędne jest uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy się wtedy liczyć z wymogiem zapewnienia przez inwestora, na jego koszt, nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi. Działalność inwestycyjna w strefie “W” ochrony archeologicznej na etapie projektowania wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który określi

warunki dopuszczające do realizacji inwestycji: nadzory archeologiczne, ratownicze badania wykopaliskowe. Koszty prac archeologicznych ponosi inwestor.

Szczególną ochroną objęte są stanowiska wpisane do rejestru zabytków. Są to:
Bieczyny 1 – grodzisko wczesnośredniowieczne – nr dec. 1317\1971
Bieczyny 2 – grodzisko średniowieczne - nr dec. 1338/A
Borowo 8 – cmentarzysko - nr dec. 2265\1992
Głuchowo 1 – cmentarzysko - nr dec 800\1969

Wykaz stanowisk w poszczególnych miejscowościach gminy.

L.p.	***Miejscowość***	***Liczba stanowisk***
1	Betkowo	13
2	Bieczyny	14
3	Borowo	84
4	Czempiń	4
5	Donatowo	28
6	Głuchowo	16
7	Nowy Gołębin	10
8	Gołębin Stary	69
9	Gorzyce	55
10	Gorzyczki	37
11	Jarogniewice	47
12	Jasień	35
13	Piechanin	24
14	Piotrkowice	25
15	Piotrowo Pierwsze	12
16	Piotrowo Drugie	16
17	Sierniki	14
18	Słonin	29
19	Srocko Wielkie	23
20	Nowe Tarnowo	12
21	Stare Tarnowo	22
22	Zadory	51

Walory krajoznawcze

Gmina pozbawiona jest spektakularnych obiektów i obszarów atrakcyjnych krajoznawczo. Spośród elementów środowiska przyrodniczego wymienić należy zasoby objęte Parkiem Krajobrazowym im gen. Dezyderego Chłapowskiego, który został utworzony w 1992 roku. Na gruntach rolnych została wprowadzona sieć zadrzewień śródpolnych. Dzięki tym, zachowanym do dzisiaj, starym i nowym zadrzewieniom krajobraz wyróżnia się bogactwem gatunków roślin i zwierząt, a także swoistym pięknem. Niewątpliwie cenne dla znawców i specjalistów walory parku, nie przedstawiają jednak atrakcji turystycznych mogących przyciągać turystów w skali masowej. Mogą być jednak podstawą do kształtowania szczególnych, specjalistycznych produktów turystycznych, zawartych w marce „turystyka na terenach wiejskich" (agro- i ekoturystyka oraz formy rekreacji związanej ze środowiskiem wiejskim, np. jeździectwo).

Zasoby kulturowe gminy, związane z jednostkami osadniczymi, w znacznej mierze uległy degradacji. Poniżej przedstawiono spis obiektów i miejsc, ważnych z punktu widzenia rozwoju turystyki.

Czempiń - zachowany układ przestrzenny, z częściowo przetrwałą mieszczańską zabudową; pałac barokowy, XVIII w. i park powstały w tym samym wieku, przekomponowany w XIX. zachowane piękne okazy drzew. Neoromański kościół z gotycką figurą Madonny;

Borowo - park wiejski;

Głuchowo - piękny park wiejski późnobarokowy kościół z interesującymi epitafiami i rzeźbami późnogotyckimi; jedna z miejscowości skąd można rozpocząć spływ po Kanale Mosińskim;

Stary Gołębin - park wiejski w typie parków angielskich, o pow. ok. 15 ha, z zachowaną aleją platanową. W parku barokowa figura św. Jana Nepomucena. Kościół drewniany z XVII w., z zachowaną późnogotycką belką tęczową z Grupą pasyjną; w kościele XVII w. portrety fundatorów.

Gorzyczki - dobrze zachowany dwór oraz park, z częściowo utrzymanym układem kompozycji i elementami architektury ogrodowej

Jarogniewice - pałac klasycystycznym, XVIII w. z oficyną i pięknym parkiem.

4a. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla obszaru Województwa Wielkopolskiego nie ma sporządzonego audytu krajobrazowego.

5. WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA

5.1. Ludność gminy.

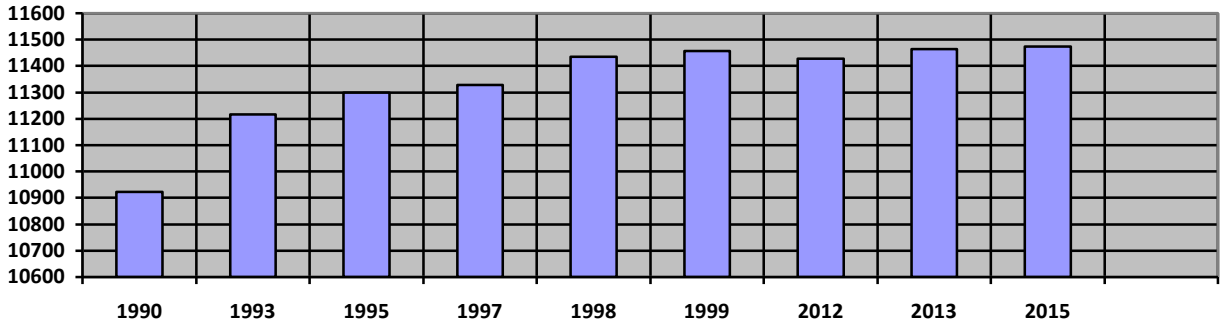
Rozwój ludnościowy gminy z uwzględnieniem podziału na miasto i wieś przedstawia tabela.

Lata	*Ogółem*	*Liczba ludności*	
		Miasto	*Wieś*
1990	10923	4500	6423
1993	11217	4895	6322
1995	11300	b.d.	b.d.
1997	11329	4995	6334
1998	11434	5031	6403
1999	11456	5128	6328
2015	11473	5278	6195
2016	11441	5227	6214

źródło: roczniki statystyczne GUS

Lata 1990-1999 cechują się dodatnim przyrostem naturalnym. Liczba ludności w tym okresie wzrosła o 533 osób, tj. 4,87 %. Tendencja ta utrzymywała się w kolejnych latach. W roku 2016 liczba ludności była większa o 518 osób, niż w 1990 r. W mieście liczba ludności w stosunku do roku 1999 wzrosła o 150 osób, natomiast we wsi liczba ludności spadła o 133 osób. Jednak jak widać na wykresie od 1993 roku notuje się systematyczny, choć niewielki wzrost liczby ludności, co jest pozytywną tendencją demograficzną. Gęstość zaludnienia w gminie wynosi 81 osób/km^2, i jest niższa niż średnia dla powiatu kościańskiego - 109 osób/km^2.

Dynamika ruchu naturalnego w gminie Czempiń.



Największą jednostką osadniczą pod względem liczby ludności jest miasto Czempiń – 5227 mieszkańców. Borowo, Głuchowo, Stary Gołębin należą do wsi o średniej wielkości - ok. 700-850 mieszkańców. Rakówka, Nowe Tarnowo oraz Bieczyny to miejscowości w gminie o najmniejszej liczbie ludności. Dane dotyczące liczby ludności przedstawia tabela .

Tab. Liczba ludności w jednostkach osadniczych gminy

L.p.	Nazwa miejscowości	Liczba ludności		
		1992 rok	1999 rok	2016 rok
1	Betkowo	238	230	249
2	Bieczyny	64	50	59
3	Borowo	657	662	537
4	Czempiń	4966	5191	5227
5	Donatowo	233	245	233
6	Głuchowo	879	854	799
7	Nowy Gołębin	145	137	141
8	Stary Gołębin	859	777	605
9	Gorzyce	339	334	272
10	Gorzyczki	284	258	251
11	Jarogniewice	452	405	313
12	Jasień	345	345	331
13	Piechanin	384	377	430
14	Piotrkowice	265	256	293
15	Piotrowo Pierwsze	348	342	281

16	Piotrowo Drugie	78	79	76
17	Rakówka	16	23	28
18	Sierniki	83	78	101
19	Słonin	262	269	273
20	Srocko Wielkie	215	201	180
21	Nowe Tarnowo	51	52	45
22	Stare Tarnowo	143	130	121
23	Zadory	288	260	223

źródło: dane z UG w Czempiniu

W poniższej tabeli przedstawiono najważniejsze czynniki charakteryzujące dynamikę rozwoju ludności.

Ruch naturalny ludności w gminie

rok 1997

Gmina	***Małżeństwa***	***Urodzenia żywe***	***Zgony***	***Przyrost naturalny***	***Małżeństwa***	***Urodzenia żywe***	***Zgony***	***Przyrost naturalny***
	w liczbach bezwzględnych				*na 1000 ludności*			
Czempiń	69	161	119	42	6,0	14,1	10,4	3,7
Miasto	21	63	50	13	4,2	12,5	9,9	2,6
Wieś	48	98	69	29	7,5	15,3	10,8	4,5

źródło: rocznik statystyczny GUS

rok 2016

Gmina	***Małżeństwa***	***Urodzenia żywe***	***Zgony***	***Przyrost naturalny***	***Małżeństwa***	***Urodzenia żywe***	***Zgony***	***Przyrost naturalny***
	w liczbach bezwzględnych				*na 1000 ludności*			
Czempiń	73	115	101	14	6,36	10,02	8,80	1,22
Miasto	30	61	46	15	5,68	11,55	8,71	2,84
Wieś	43	54	55	-1	0,68	-1,53	0,09	-1,62

źródło: rocznik statystyczne GUS

Na ogólną liczbę 11473 mieszkańców gminy w 2016 r. mężczyźni stanowią 5597 osób, co stanowi 48,78% ogółu. Liczba kobiet wynosi 5876 osób. Społeczeństwo jest sfeminizowane na 100 mężczyzn przypada 105 kobiet.

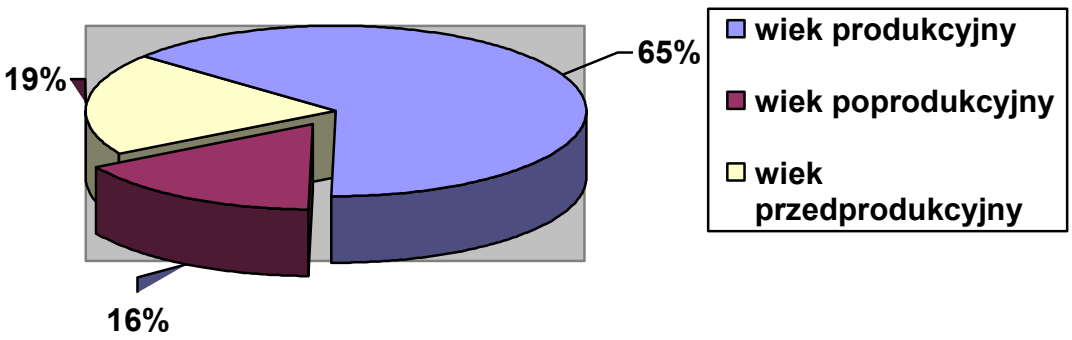
Struktura zawodowa ludności.

tabela. Struktura ludności według kryterium ekonomicznego w 2015 roku.

Przedział wieku		***Liczba osób***	***Udział procentowy (%)***
Przedprodukcyjny	Ogółem	2222	19,37
	Miasto	973	
	Wieś	1249	
Produkcyjny	Ogółem	7368	64,22
	Miasto	3398	
	wieś	3970	
Poprodukcyjny	Ogółem	1883	16,41
	Miasto	907	
	wieś	973	
Ogółem		***11473***	

źródło: rocznik statystyczny GUS

struktura ludności wg kryterium ekonomicznego



W gminie największy odsetek stanowią osoby w wieku produkcyjnym, który wynosi 65%, i jest to odsetek wyższy niż odnotowano w 1998r. – 58,39%. Kolejną grupę stanowią osoby w wieku przedprodukcyjnym, natomiast najmniej jest ludności w wieku poprodukcyjnym. Na podstawie przytoczonych danych można przyjąć, że ogólna tendencja uległa poprawie.

Struktura zatrudnienia wg działów gospodarki narodowej:

Gmina	***Ogółem***				
		Rolnictwo łowiectwo leśnictwo i rybactwo	***Przemysł i budownictwo***	***Handel; naprawa pojazdów samochodowych; transport i gospodarka magazynowa; zakwaterowanie i gastronomia; informacja i komunikacja***	***Działalność finansowa i ubezpieczeniowa; obsługa rynku nieruchomości oraz pozostałe usługi***
Czempiń	1543	168	662	213	500
Miasto	647	b.d.	266	b.d.	262

źródło: rocznik statystyczny GUS

Jak wynika z powyższej tabeli najwięcej osób było zatrudnionych w przemyśle i budownictwie (42,90%). Drugim działem gospodarki, o największym odsetku zatrudnionych była działalność finansowa i ubezpieczeniowa; obsługa rynku nieruchomości oraz pozostałe usługi – 32,40 %. Natomiast najmniej osób znalazło zatrudnienie w rolnictwie, łowiectwie, leśnictwie i rybactwie – 168 osób.

Stopa bezrobocia

W roku 2015 na terenie gminy było zarejestrowanych 269 bezrobotnych, z czego mężczyźni stanowili 93 osoby, tj. 34,57%, natomiast kobiety – 173 osoby, tj. 64,31%. W 1997r. w gminie było zarejestrowanych 167 bezrobotnych, z tego 135 kobiet.

Jakość życia mieszkańców.

Pod hasłem „jakość życia" rozumiemy ogół warunków życia ludności w gminie. Składają się na to warunki mieszkaniowe, poziom wyposażenia w usługi, rynek pracy, a także jakość środowiska przyrodniczego oraz poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Dla lepszego zobrazowania problemu wykonano poniższe zestawienie. Dzięki tego typu zestawieniom możemy porównać gminę Czempiń z innymi gminami. Analiza wybranych, podstawowych i zasadniczych dla tematu, wskaźników wykazuje generalnie korzystną pozycję gminy dla jej dalszego rozwoju. Głównie powinien to być rozwój jakościowy, ukierunkowany na wzmocnienie stanu środowiska przyrodniczego, zwiększenie ładu przestrzennego poszczególnych wsi w powiązaniu z wykształceniem w niektórych przypadkach nowych, wzbogacających, funkcji.

Oceniając poziom życia mieszkańców gminy Czempiń przeprowadzono analizę porównawczą, w której zostały uwzględnione następujące mierniki:

- warunki zamieszkania,
- sytuacja w zakresie usług,
- elementy charakteryzujące organizację życia codziennego.

Warunki mieszkaniowe

Na terenie gminy dominuje budownictwo mieszkaniowe indywidualne, w formie zorganizowanej występuje ono tylko częściowo w mieście. Należy dążyć do stałej poprawy warunków mieszkaniowych i zdać sobie sprawę z wielkości potrzeb perspektywicznych, pozwalających na poprawę warunków mieszkaniowych ludności, zarówno w aspekcie ilościowym jak i jakościowym.

Tab. Warunki mieszkaniowe

L.p.	***Mieszkania***	***Izby***	***Powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2***	***Liczba izb w mieszkaniu***	***Przeciętna***			
					Liczba osób na		***Powierzchnia użytkowa w m^2***	
					1 mieszkanie	***1 izbę***	***1 mieszkanie***	***na 1 osobę***
Województwo	1163001	4713409	93815296	4,05	2,99	0,74	80,7	27,0
Powiat kościański	23836	99794	2036659	4,19	3,32	0,79	85,4	25,8
Gmina Czempiń	3295	13643	287225	4,14	3,48	0,84	87,2	25,0
w tym miasto	1612	6896	145878	4,28	3,27	0,77	90,5	27,6

źródło: rocznik statystyczny GUS

Na podstawie danych archiwalnych oraz powyższej tabeli można zaobserwować stałą poprawę w zakresie warunków mieszkaniowych ludności gminy Czempiń. W roku 1997 średnio powierzchnia użytkowa w m^2 przypadająca na 1 mieszkańca wynosiła 19,3, natomiast obecnie jest to już 25,0 m^2. Liczba osób na 1 mieszkanie wynosiła 3,68 w roku 1997, natomiast obecnie jest to 3,48.

5.2. Usługi.

Drugim działem gospodarki, który odgrywa rolę w rozwoju gminy Czempiń są usługi, wśród których największą dynamikę rozwoju wykazuje prywatna działalność handlowa. Ta sfera gospodarki charakteryzuje się najsilniejszym powiązaniem z ogólnymi procesami zachodzącymi w kraju. Reaguje ona na zmiany systemu prawnego i finansowego

konstruowanego na szczeblu centralnym, a także na preferencje stwarzane na szczeblu lokalnym. Ponieważ w ramach działalności usługowej występują przede wszystkim małe firmy, dlatego też charakteryzują się one dużą elastycznością i zdolnością do adaptacji wobec zmieniających się warunków.

Prawie w każdej wsi można spotkać obiekty sportowe. Na terenie gminy działa kilka zakładów świadczących usługi z zakresu opieki zdrowotnej. Mieszkańcy mają możliwość dokonywania zakupów w licznej sieci sklepów działających w mieście oraz na wsiach. Analiza placówek usługowych według wsi prowadzi do pewnych prawidłowości przestrzennych w ich rozkładzie na terenie gminy. Obiekty te zlokalizowane są głównie w najbardziej zurbanizowanej, części gminy: w ośrodku gminnym - Czempiniu oraz w Głuchowie. W pozostałych miejscowościach zlokalizowane są najczęściej małe sklepy spożywcze, choć i tutaj obserwuje się zmiany związane z rozwojem sieci małych marketów.

Najważniejszym ośrodkiem usługowym w gminie jest Czempiń., gdzie zlokalizowana jest większość placówek tego typu. Stale zwiększa się w skali gminy dostępność placówek usługowych, zwłaszcza z grupy usług podstawowych (sklep, apteka). Ten wzrost częstotliwości występowania powoduje, że skraca się czas potrzebny na dotarcie do określonej placówki. Czempiń stanowi lokalny ośrodek usługowy, którego oddziaływanie wykracza poza obszar administracyjny miasta, co jest związane z dobrą dostępnością komunikacyjną oraz wyposażeniem w usługi o wyższym stopniu specjalizacji. Trzeba jednak stwierdzić, że gmina Czempiń znajduje się również w zasięgu oddziaływania ośrodka usługowego wyższego rzędu jakim jest miasto Poznań, Leszno, Kościan, Śrem, Mosina.

W Czempiniu można wyróżnić skoncentrowanie usług w pobliżu rynku . Tutaj mieści się Centrum Kultury, urząd pocztowy, policja, bank, kościół. Ponadto w strefie tej zlokalizowane są usługi handlu i gastronomii - restauracja. Pozostałe jednostki osadnicze w gminie posiadają raczej skromne zaplecze usługowe, cechują się mniejszą liczbą zakładów i mniej różnorodną strukturą. Wiąże się to z silnym uzależnieniem rentowności zakładu usługowego od liczby mieszkańców wsi, w której zakład funkcjonuje i od liczby zakładów tej samej branży w danej miejscowości. Ponadto wyraźne zróżnicowanie gminy pod względem ukształtowania oraz niekorzystne układy przestrzenne niektórych wsi powodują, że poszczególne miejscowości charakteryzują się stosunkowo silną wzajemną izolacją. Dlatego też zakład usługowy musi liczyć przede wszystkim na usługobiorców ze swojej wsi.

W gminie Czempiń zachodzi prosty związek liczby mieszkańców z liczbą zakładów usługowych. Największe ośrodki posiadają najlepiej rozbudowaną sieć usług. Do najpowszechniej występujących usług należą sklepy różnych branż, a dość często występują usługi gastronomiczne.

Istotnym miernikiem stopnia nasycenia gminy Czempiń w placówki usługowe jest kształtowanie się następujących wskaźników:

1. wystarczające wyposażenie gminy w obiekty działalności handlowej,
2. poziom i kultura obsługi ludności,
3. jakość świadczonych usług.

W gminie Czempiń następuje systematyczna poprawa stanu wyposażenia w obiekty i placówki usługowe zaspokajające potrzeby bytowe mieszkańców.

W 2016r. na terenie miasta i gminy Czempiń działały 2 szkoły podstawowe, które posiadały 33 oddziały. Do szkół uczęszczało 677 uczniów.

- Szkoła Podstawowa im. Bohaterów Westerplatte, ul. Kolejowa 3, 64-020 Czempiń
- Szkoła Podstawowa w Głuchowie, Głuchowo ul. Kościańska 28/30, 64-020 Czempiń

W Borowie działa gimnazjum, które posiada 13 oddziałów. W szkole uczyło się 296 uczniów.

- Gimnazjum im. Prof. Stanisława Kielicha w Borowie 76, 64-020 Czempiń

W zakresie wychowania przedszkolnego w gminie działały 2 przedszkola zlokalizowane w Czempiniu. Przedszkola te posiadały 369 miejsc. Gmina nie posiada żłobków.

W gminie działają 4 biblioteki publiczne, które posiadały księgozbiór 42,6 woluminów. Główna biblioteka im. Czesława Przygodzkiego działa w Czempiniu, i posiada ona oddziały:

- Filia Biblioteki w Głuchowie
- Filia Biblioteki w Borowie
- Filia Biblioteki w Starym Gołębinie

Do bibliotek w 2015r. było zapisanych 1383 czytelników. W przeliczeniu daje to średnią 2868 czytelników na 1 bibliotekę.

5.3. Działalność kulturalna

Podsystem kultury gminy Czempiń tworzą jednostki zajmujące się działalnością kulturalną, tj. działalnością zmieniającą stan umysłów ludzi i produkcję dóbr kulturalnych. Działalność ta uprawiana jest zarówno jednostkowo, jak i przez różne zespoły stanowiące systemy działalności kulturalnej (np. wydawnictwa, organizacje, itp.) wyposażone w specyficzne urządzenia materialno - techniczne (domy kultury, szkoły, kina, itp.). Lokalny wymiar kultury jest istotnym elementem kształtowania się lokalności, głównie poprzez więzi kulturowe oraz odrębności dotyczące specyficznych działań, postaw życiowych i zachowań określających świadomość mieszkańców gminy.

Na terenie gminy Czempiń istnieje wiele organizacji społecznych i stowarzyszeń kulturalnych, działa Centrum Kultury Czempiń, biblioteka publiczna. Na terenie gminy funkcjonują placówki oświatowe. Są przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazjum.

Działalność Centrum Kultury Czempiń obejmuje m.in.:

- młodzieżową kapelę dudziarską,
- pracownię plastyczną,
- sekcję tkaniny artystycznej,
- sekcję wokalną „Allegro”,
- klub fotograficzny.

Cykliczne imprezy organizowane przez Centrum Kultury Czempiń to:

- koncert tematyczny na początku roku**,**
- kino dla wymagających**,**
- finał WOŚP**,**
- dni Czempinia,
- dożynki gminne i turnieje Wsi,
- turnieje dudziarzy wielkopolskich,
- sylwester.

6. ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin uwzględniania się potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa. Każda z gmin zobowiązana jest do opracowania planów i programów związanych z obroną cywilną, które podlegają okresowej aktualizacji i są przystosowywane do aktualnych wymogów w tym zakresie.

Do największych zagrożeń związanych z bezpieczeństwem ludności i jej mienia na terenie gminy Czempiń należy wskazać:

- Zagrożenia komunikacyjne związane z przebiegiem przez teren gminy drogi krajowej nr 5, oraz dróg wojewódzkich nr 310 i 311.
- Zagrożenie związane z przebiegiem linii kolejowej Poznań – Wrocław
- Zagrożenia związane z patologiami społecznymi.
- Zagrożenia związane z wykonywaną pracą.

Na terenie powiatu kościańskiego zatrudnieni w warunkach zagrożenia stanowili ogółem 626 osób. W tym związanych ze środowiskiem pracy – 501 osób, z uciążliwością pracy – 72, oraz czynnikami mechanicznymi związanymi z maszynami szczególnie niebezpiecznymi – 53. Brak jest szczegółowych danych odnoszących się tylko do gminy Czempiń.

Na terenie powiatu kościańskiego w roku 2014 wykrywalność przestępstw wyniosła ogółem 95,9% z czego przestępstw o charakterze:

- kryminalnym stwierdzono na poziomie 83,7%,
- gospodarczym stwierdzono na poziomie – 98,6%
- drogowym stwierdzono na poziomie – 100%.

Są to wskaźniki lepsze niż w skali całego województwa wielkopolskiego, jak i kraju.

Z ogólnej liczby przestępstw, przestępstwa przeciwko życiu i zdrowiu stanowiły - 9, przeciwko bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu w komunikacji – 151, przeciwko mieniu – 926.

Na terenie gminy Czempiń ponadto występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które przedstawiono na rysunku studium. Na obszarach tych obowiązują zakazy wynikające z przepisów szczególnych. Tylko w szczególnych przypadkach Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, jeżeli nie utrudni to zarządzania

ryzykiem powodziowym oraz nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód, w przypadku wystąpienia powodzi, może zwolnić od ww. zakazów.

7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

Podczas prowadzenia prac planistycznych związanych z wyznaczeniem kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, najpierw zostały określone szczegółowo uwarunkowania, które występują na terenie gminy Czempiń, które mają jednocześnie wpływ na możliwości dalszego jej rozwoju przestrzennego. W części tekstowej studium w dziale poświęconym uwarunkowaniom, oraz na rysunku studium zostały przedstawione informacje obejmujące dane ekonomiczne, środowiskowe, społeczne, kulturowe które stały się częścią składową prac analitycznych pozwalających na określenie zapotrzebowania gminy na nowe tereny rozwojowe. W dalszej części prac projektowych związanych z opracowaniem studium brano pod uwagę tereny, które są już objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, oraz tereny dla których przystąpiono do opracowania takich planów. Analizie zostały poddane również decyzje o warunkach zabudowy, jakie zostały wydawane na terenie gminy Czempiń. W toku pozyskiwania i dalszej analizy powyższych materiałów można było określić przyszłe zapotrzebowanie na rozwój przestrzenny gminy, w odniesieniu do różnych kategorii zagospodarowania terenu. Prace te odbywały się zarówno w ramach zespołu projektowego, jak i na roboczych spotkaniach w Urzędzie Gminy.

Prace analityczne, których zadaniem było określenie możliwości gminy w zakresie dalszego kreowania rozwoju przestrzennego odbywały się w różnych formach, i obejmowały m.in.:

- badanie danych statystycznych i materiałów wejściowych,
- przegląd dostępnych materiałów kartograficznych,
- przeprowadzenie inwentaryzacji terenu,
- analizie porównawczej dostępnych materiałów planistycznych tj. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń" uchwalonego w 2001r. ze zm., miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy,
- prezentacje i spotkania z przedstawicielami Urzędu Gminy w Czempiniu, podczas których rozpatrywano różne aspekty życia społeczno-gospodarczego, uwarunkowania środowiskowe, kulturowe czy też możliwości finansowe gminy, których celem było wskazanie potrzeb gminy w zakresie jej rozwoju przestrzennego,
- badania własne wykonywane w ramach zespołu projektowego.

Uwarunkowania rozwoju miasta i gminy Czempiń wynikają z funkcjonowania środowiska przyrodniczego, kulturowego, zachodzących przemian w sferach: społecznej, gospodarczej i infrastruktury technicznej. Rozwój gminy traktuje się jako efekt prowadzenia gospodarki lokalnej, czyli określony stan rzeczywistości społeczno-gospodarczej gminy. Podstawę analizy rozwoju lokalnego gminy stanowi charakterystyka uwarunkowań, wśród których wyróżnia się możliwości gminy determinujące rozwój społeczno-gospodarczy.

Możliwości rozwoju gminy oparte są przede wszystkim na:

- dużych areałach rolniczej przestrzeni produkcyjnej o znacznym udziale gleb dobrych klas bonitacyjnych,
- rozwiniętym rolnictwie,
- rozwiniętej działalności usługowej skupionej przede wszystkim w rejonie miasta,
- rozwiniętym układzie komunikacyjnym gminy, opartym o drogę krajową nr 5, drogi wojewódzkie oraz linię kolejową Poznań - Wrocław ze stacją w Czempiniu.
- uwarunkowaniach przyrodniczych - czyste środowisko naturalne,
- położeniu części gminy w obszarze parku krajobrazowego,
- sąsiedztwem większych ośrodków miejskich – Poznań, Leszno.

Potrzeby gminy związane są głównie z likwidowaniem głównych ograniczeń rozwoju:

W zakresie jakości życia mieszkańców i demografii:

- poziom bezrobocia wśród osób czynnych zawodowo,
- migracje młodych ludzi do większych miast – Poznań, Leszno
- poziom wyposażenia w usługi mniejszych ośrodków,
- niż demograficzny,
- duże natężenie ruchu na drodze krajowej i wojewódzkiej i związane z tym uciążliwości przede wszystkim dla mieszkańców Czempinia, Głuchowa i Jarogniewic.

W zakresie mieszkalnictwa:

- niski standard niektórych obiektów,
- dalszy rozwój mieszkalnictwa prywatnego, komunalnego i socjalnego,
- niezadawalający stan techniczny niektórych lokali, w tym komunalnych.

W zakresie aktywności gospodarczej:

- duża liczba małych podmiotów gospodarczych,
- dalsze pozyskiwanie nowych inwestorów, wraz z ofertą inwestycyjną

W zakresie rolnictwa:

- wspieranie grup producenckich,
- wprowadzanie możliwości rozwoju działalności usługowej na terenach wiejskich,
- współpraca z instytucjami pracującymi na rzecz rolnictwa.

W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- brak w pełni rozwiniętej sieci kanalizacji sanitarnej, deszczowej i gazowniczej,
- realizacja północnej obwodnicy miasta,
- budowa drogi ekspresowej klasy „S”,
- budowa obwodnicy Czempinia w ciągu drogi wojewódzkiej
- niska jakość nawierzchni niektórych dróg na terenie gminy,

- bariery liniowe utrudniające zagospodarowanie gminy w postaci linii kolejowej i drogi krajowej.

Czynniki zewnętrzne i finansowe:

- zbyt dużo zadań nakładanych na samorząd gminny w stosunku do przekazywanych środków finansowych,
- stan możliwości finansowych gminy.

Możliwości rozwoju gminy są związane z czynnikami rozwojowymi:

W zakresie jakości życia mieszkańców i demografii

- wysoki poziom czynności zawodowej mieszkańców,
- nieskażone środowisko naturalne,
- oferta terenów mieszkaniowych na wsi dla mieszkańców aglomeracji poznańskiej (szczególnie wsie Bieczyny, Sierniki) o dogodnej komunikacji z Poznaniem,
- rejon wsi Betkowo, Słonin tereny mieszkaniowe w sąsiedztwie linii kolejowej do Poznania.

W zakresie mieszkalnictwa

- relatywnie dobre standardy zamieszkania – korzystne wskaźniki mieszkaniowe w przeliczeniu na mieszkańca,
- duże rezerwy terenów pod rozwój budownictwa.

W zakresie aktywności gospodarczej

- dynamika rozwoju małych i średnich przedsiębiorstw,
- korzystne zaplecze dla rozwoju przemysłu rolno-spożywczego,
- odbudowa potencjału gospodarczego (przetwórstwo rolno-spożywcze, budownictwo, usługi),
- duży potencjał i zasoby siły roboczej,
- oferta terenów pod nowe inwestycje,
- tendencje sprzyjające rozwojowi małych i średnich, elastycznych, dobrze przystosowanych do zmieniających się warunków gospodarczych przedsiębiorstw.

W zakresie rolnictwa

- tradycje rolnicze gminy,
- duże obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, o dobrych klasach gleb,
- dobrze rozwinięte rolnictwo, w tym sadownictwo,
- produkcja “zdrowej” żywności,
- areały łąk i pastwisk.

W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- systematyczny rozwój infrastruktury gminnej,

- wykształcony układ komunikacyjny, który podlega dalszej rozbudowie,
- dogodne położenie komunikacyjne przy ważnym szlaku tranzytowym,
- plan gospodarki odpadami, punkt segregacji odpadów w Piotrowie Pierwszym.

Podsumowanie:

Czynniki przyczyniające się do rozwoju Czempinia uwzględniają naturalne tendencje rozwojowe i lokalne tradycje, wartości i predyspozycje środowiska przyrodniczego, a także czynniki społeczne i gospodarcze. Działania na rzecz rozwoju gminy powinny zmierzać w kierunku:

1) systematycznego likwidowania głównych barier rozwoju, takich jak:
   - niedorozwój infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie sieci kanalizacyjnej i gazowniczej,
   - bezrobocie,
   - stopień wyposażenia w usługi podstawowe oraz wyższego rzędu,
2) podkreślania i dalszego rozwoju wszystkich walorów gminy, głównie w sferze rolnictwa, usług, nieuciążliwego przemysłu.

Identyfikacja podstawowych zagadnień do rozwiązania.

1) zapewnienie przestrzennych podstaw rozwoju przedsiębiorczości w celu zwiększenia koniunktury gospodarczej gminy,
2) rozwijanie infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie kanalizacji i dalszej gazyfikacji gminy,
3) rozwój usług oświaty (wyposażenie szkół, pomoce naukowe, modernizacja obiektów),
4) rozwój usług zdrowia,
5) rozwój usług kultury i sportu, szczególnie na terenach wiejskich, w celu zapewnienia atrakcyjnego programu dla mieszkańców gminy i przybyszów z zewnątrz w szczególności dzieci i młodzieży (ograniczenie patologii społecznych),
6) wykorzystanie zasobów środowiska kulturowego i przyrodniczego (walorów krajobrazu) dla potrzeb rekreacji, turystyki i wypoczynku,
7) ochrona środowiska przyrodniczego i kulturowego,
8) przygotowanie oferty terenów inwestycyjnych,
9) rozwój drobnej wytwórczości,
10) działania zmierzające do zwiększenia potencjału przedsiębiorczości w gminie.

Gmina jako lokalny terytorialny system społeczny wykazuje wewnętrzną złożoność systemową. Jest nadsystemem składającym się z różnorakich systemów. Jednym z nich są systemy funkcjonalne będące przejawem społecznego podziału pracy powstałego w toku rozwoju społecznego. Występują na trzech poziomach złożoności w postaci systemów: sektorowych (tj. ekonomicznego, kultury i politycznego), organizacji działalności zespołowej oraz materialno-technicznych.

Systemy sektorowe - ekonomiczny, kultury i polityczny (lub gospodarka, kultura i polityka) jako podstawowe człony podziału funkcjonalnego społeczeństwa i jego integracji są głównymi podsystemami funkcjonalnymi gminy. Ich elementarnymi składnikami są aktywne jednostki ludzkie wchodzące w skład mieszkańców gminy. Każdy z systemów sektorowych jest utworzony przez dominującą aktywność jednostek stanowiącą jeden z trzech rodzajów działalności: produkowania dóbr materialnych i usług (gospodarka), działalności kulturalnej i działalności kontrolno-organizacyjnej. Ich złożonymi składnikami są systemy organizacji działalności zespołowej (ekonomiczne, kultury i polityczne), w skład których z kolei wchodzą systemy materialno-techniczne.

Wszystkie systemy sektorowe posiadają to samo otoczenie wewnętrzne, na które składa się środowisko przyrodnicze i materialno-techniczne. Żaden system sektorowy nie może działać w oderwaniu od otoczenia materialnego. Otoczenie zewnętrzne systemów sektorowych gminy stanowią systemy sektorowe tego samego szczebla (tj. lokalnego - gminy sąsiadujące) oraz wyższego rzędu (tj. przede wszystkim regionu, w przypadku Czempinia - regionu Wielkopolski), w którego skład wchodzi gmina. Struktura relacyjna systemów sektorowych to zarówno powiązania ich składników, jak i oddziaływania zachodzące między nimi oraz otoczeniem. Są to przede wszystkim powiązania społeczne międzysystemowe: ekonomiczne, kulturowe i polityczne stanowiące główne rodzaje działalności o charakterze systemotwórczym oraz ich kombinacje.

Podstawowe znaczenie dla rozwoju gminy Czempinia posiada podsystem ekonomiczny, który kształtują ludzie uprawiający działalność gospodarczą ukierunkowaną na zaspokajanie potrzeb materialnych poprzez produkcję dóbr i usług. Gospodarka odgrywa nadrzędną rolę w stosunku do pozostałych systemów (tj. kultury i polityki).

Podstawowa działalność gospodarcza i jej dynamika rozwoju.

W gminie obserwuje się systematyczny wzrost liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych. Po okresie transformacji ustrojowej w 1989 r. powstało wiele nowych. Na przestrzeni minionych lat obserwuje się stałą tendencję wzrostową liczby podmiotów gospodarczych.

Tab. Podmioty gospodarcze zarejestrowane w systemie REGON w gminie Czempiń w latach 1993 – 2015.

Lp.	*Rok*	*Liczba podmiotów*
1	1993	305
2	1994	343
3	1995	385
4	1996	556
5	1997	641
6	1998	722
7	1999	752
8	2001	895
9	2005	760
10	2006	781
11	2007	770
12	2008	685
13	2009	644
14	2015	1110

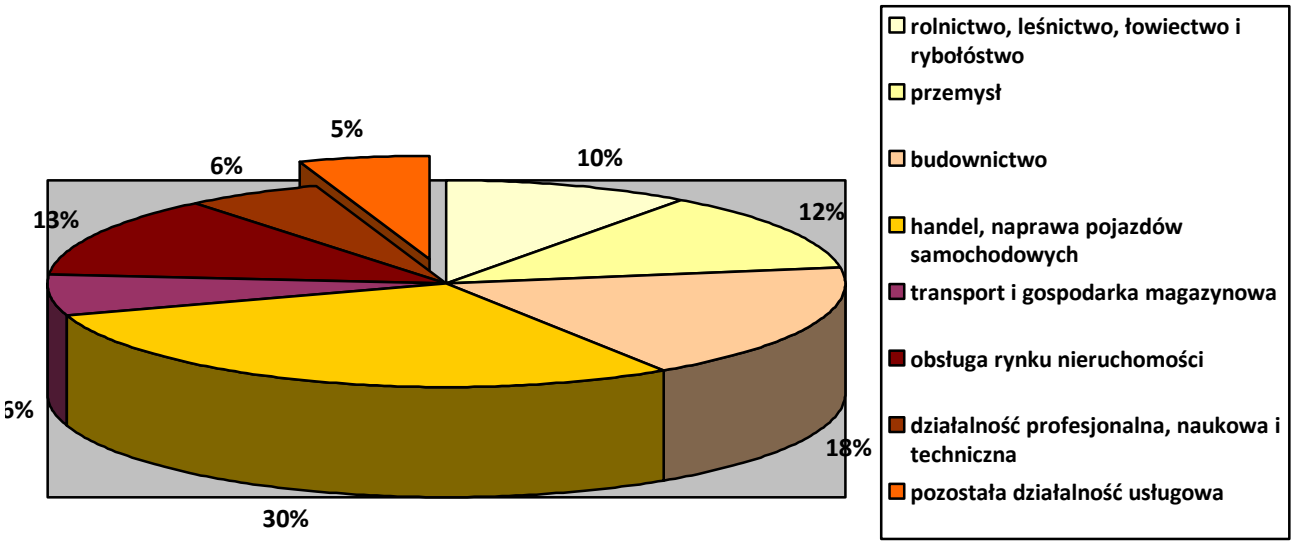
Najwięcej podmiotów gospodarczych było zarejestrowanych w branży związanej z budownictwem 181, przemysłem – 124, oraz rolnictwem – 98. Najmniej podmiotów było zarejestrowanych w branży związanej z wytwarzaniem i zaopatrywaniem w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych, działalności związaną z obsługą nieruchomości, oraz kulturą i rozrywką.

Działalność przemysłowa w gminie nie odgrywa dominującej roli, choć obserwuje się tutaj dynamikę przyrostu podmiotów działających w tej branży. Na przestrzeni lat 1999 (transformacja ustrojowa) – 2015 liczba podmiotów wzrosła o 367, co stanowi wzrost 32%.

Na terenie gminy Czempiń powstało wiele nowych (małych i średnich) firm, które znajdują się głównie w rękach prywatnych właścicieli. Należy zwrócić uwagę, że oprócz typowych zakładów produkcyjnych, funkcjonuje w gminie wiele małych prywatnych firm o charakterze rzemieślniczym, prowadzących działalność produkcyjną i świadczących usługi dla ludności.

Liczba podmiotów gospodarki narodowej w 2015 r. – 1110, z czego 14 działało w sektorze publicznym, natomiast 1096 w sektorze prywatnym.

Struktura podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON według wybranych sekcji



Wśród ogólnej liczby podmiotów gospodarczych (1110) ośrodkiem dominującym w skali gminy jest miasto Czempiń.

L.p.	*Branża*	*Liczba podmiotów ogółem*	*w tym miasto*
1.	Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	96	50
2.	Przemysł	118	70
3.	Budownictwo	176	95
4.	Handel, naprawa pojazdów samochodowych	276	171
5.	Transport i gospodarka magazynowa	61	28
6.	Obsługa rynku nieruchomości	124	28
7.	Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	53	40
8.	Pozostała działalność usługowa	49	31

Spośród ogólnej liczby podmiotów, w sektorze prywatnym działało 1096, natomiast w sektorze publicznym 14. Z 1110 działających podmiotów:

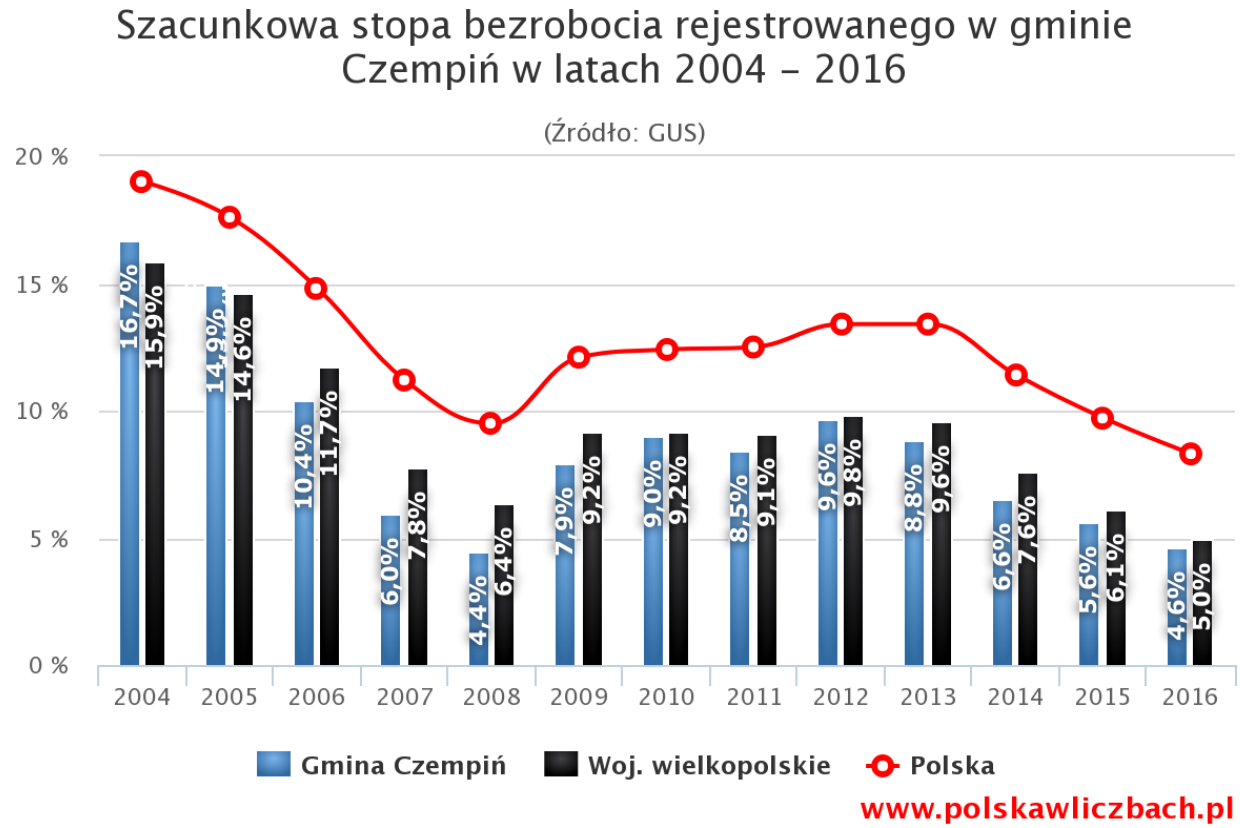
1) 57 - stanowiły spółki handlowe

2) 56 - spółki cywilne,
3) 8 – spółdzielnie
4) 28 – fundacje, stowarzyszenia
5) 818 – osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą.

Dużą szansą rozwoju gospodarczego gminy jest budowa drogi ekspresowej S5 z węzłem drogowym w rejonie miejscowości Piotrowo Pierwsze. Inwestycja ta umożliwi szybkie połączenia w ruchu krajowym, a co się z tym wiąże lepszą dostępność komunikacyjną terenów zlokalizowanych na północy gminy.

Stopa bezrobocia

W roku 2015 na terenie gminy było zarejestrowanych 269 bezrobotnych, z czego mężczyźni stanowili 93 osoby, tj. 34,57%, natomiast kobiety – 173 osoby, tj. 64,31%. W 1997r. w gminie było zarejestrowanych 167 bezrobotnych, z tego 135 kobiet. Bezrobocie w latach 2004- 2014 było zawsze niższe niż wartości dla województwa wielkopolskiego i znacznie niższe niż średnia w kraju. Dane te dobrze odzwierciedlają sytuację na rynku pracy w gminie, i są dla niej korzystne.



Warunki mieszkaniowe

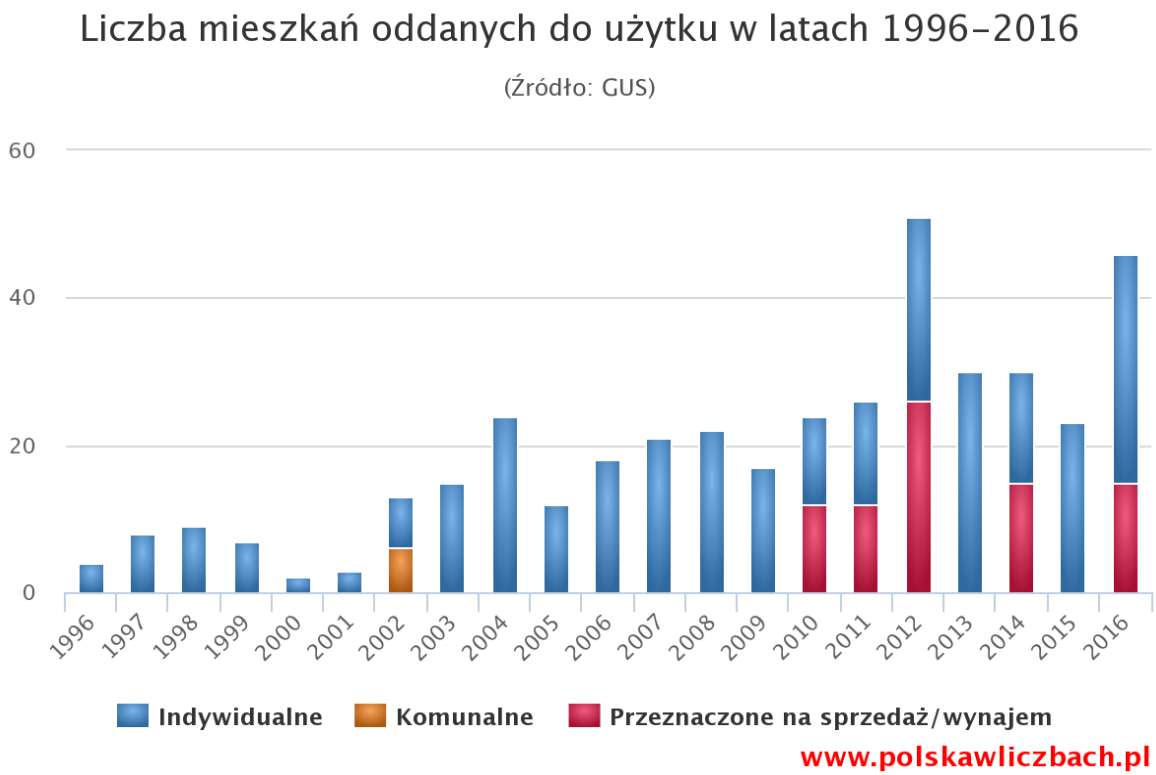
Na terenie gminy dominuje budownictwo mieszkaniowe indywidualne, w tym zagrodowe. Jedynie w mieście znajdują się większe tereny na których zlokalizowane są piętrowe bloki mieszkalne. Należy dążyć do stałej poprawy warunków mieszkaniowych i zdać sobie sprawę z wielkości potrzeb perspektywicznych, pozwalających na poprawę warunków mieszkaniowych ludności, zarówno w aspekcie ilościowym jak i jakościowym.

Tab. Warunki mieszkaniowe

L.p.	***Mieszkania***	***Izby***	***Powierzchnia użytkowa mieszkań w m^2***	***Liczba izb w mieszkaniu***	***Przeciętna***			
					Liczba osób na		***Powierzchnia użytkowa w m^2***	
					1 mieszkanie	***1 izbę***	***1 mieszkanie***	***na 1 osobę***
Województwo	1163001	4713409	93815296	4,05	2,99	0,74	80,7	27,0
Powiat kościański	23836	99794	2036659	4,19	3,32	0,79	85,4	25,8
Gmina Czempiń	3295	13643	287225	4,14	3,48	0,84	87,2	25,0
w tym miasto	1612	6896	145878	4,28	3,27	0,77	90,5	27,6

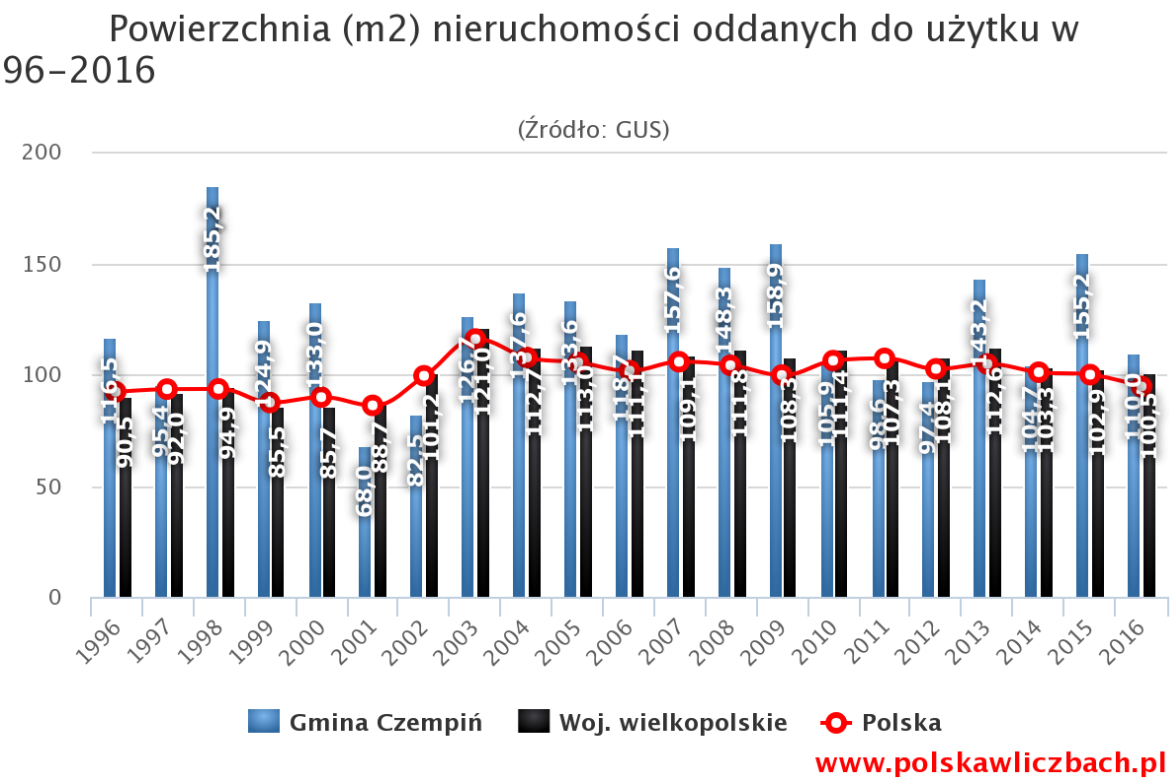
źródło: rocznik statystyczny GUS

Na podstawie danych archiwalnych oraz powyższej tabeli można zaobserwować stałą poprawę w zakresie warunków mieszkaniowych ludności gminy Czempiń.



W 2016 roku w gminie Czempiń oddano do użytku 46 mieszkań. Na każdych 1000 mieszkańców oddano więc do użytku 4,0 nowych lokali. Jest to wartość podobna do wartości dla województwa wielkopolskiego 4,71 oraz średniej dla całej Polski – 4,25. Z ogółu 100,0% mieszkań zostało przeznaczonych na cele indywidualne. Wśród mieszkań o przeznaczeniu indywidualnym 100,0% zostało przeznaczonych na użytek własny, a 0,0% na sprzedaż lub wynajem.

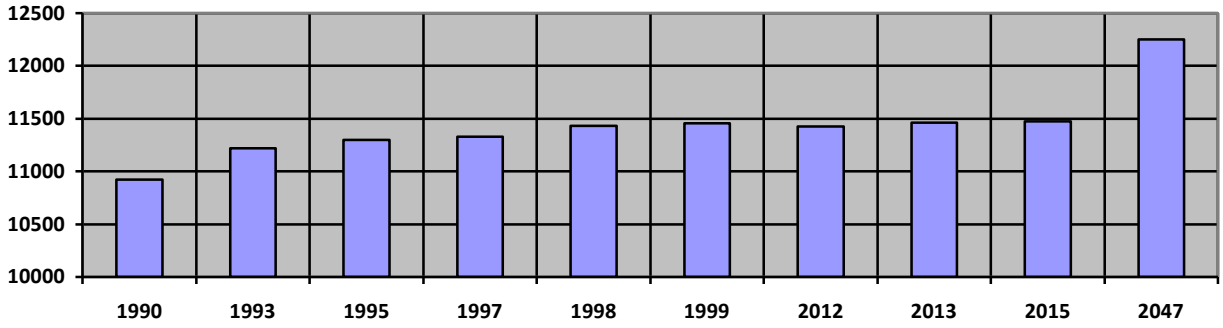
Przeciętna liczba pokoi w nowo oddanych mieszkaniach w gminie Czempiń to 4,35, i jest również zbliżona do przeciętnej liczby izb dla województwa wielkopolskiego 4,15, oraz większa od przeciętnej liczby pokoi w całej Polsce – 3,96. Przeciętna powierzchnia użytkowa nieruchomości oddanej do użytkowania w 2016 roku w gminie to 110 m^2 i jest większa od przeciętnej powierzchni użytkowej dla województwa wielkopolskiego oraz od przeciętnej powierzchni nieruchomości w całej Polsce. W latach 1996 - 2016 obserwuje się wzrost w zakresie mieszkań oddawanych do użytkowania, z zaznaczającymi się tendencjami wzrostowymi w roku 2013 i 2016.



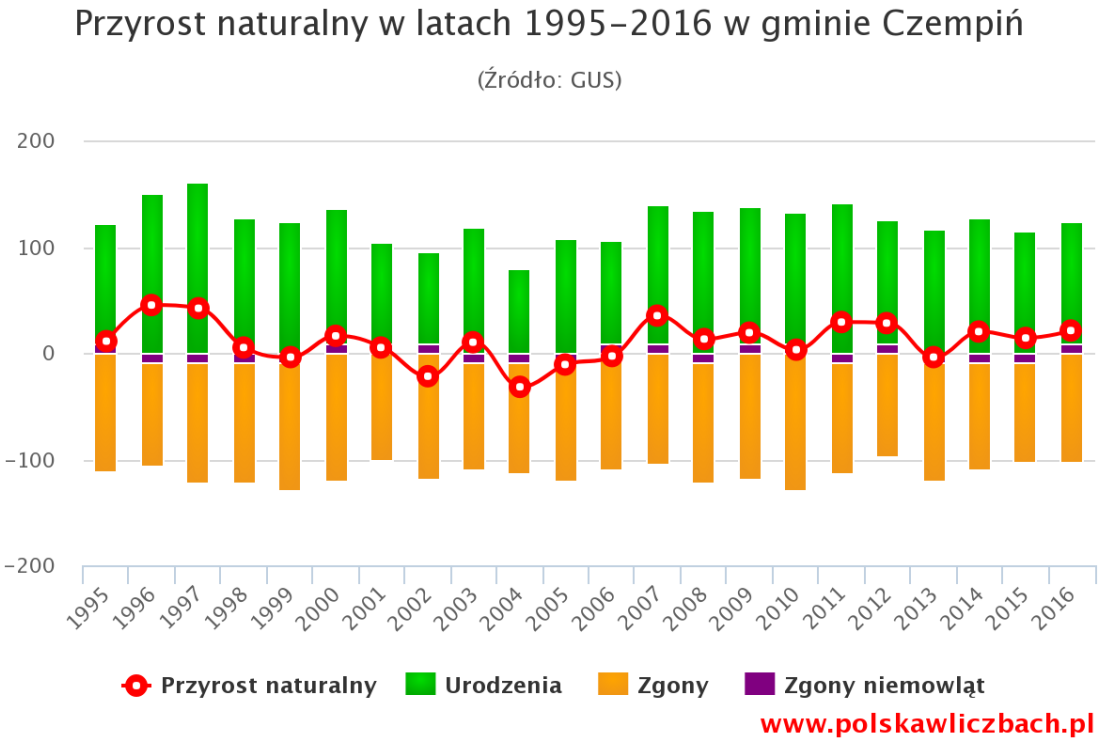
Analizując powyższy wykres można odnotować korzystne warunki pod względem powierzchni wyrażonej w m^2 oddawanych do użytkowania nieruchomości w latach 1996-2016, lecz z zaznaczającymi się okresami spadkowymi (2011-2013). W wielu latach wskaźniki te przewyższały średnią dla województwa, jak i w skali kraju.

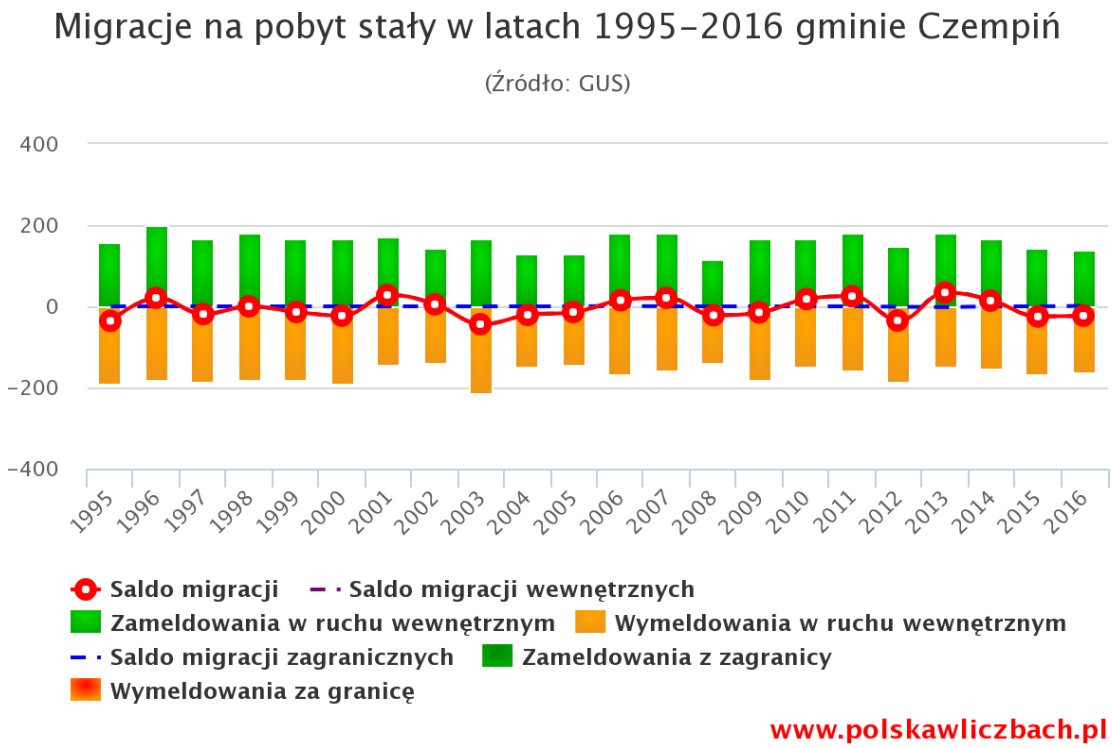
Prognoza demograficzna

Na podstawie danych demograficznych w gminie obserwuje się utrzymującą się tendencję wzrostową w zakresie liczby mieszkańców. W latach 1990 – 2015 na terenie gminy przybyło 518 mieszkańców, co daje średnią 20,72 osób/rok. Można przyjąć że trend ten zostanie utrzymany, co jest odzwierciedleniem sytuacji demograficznej w całym województwie. Określając perspektywę rozwoju liczby ludności na kolejne 30 lat, tj. do roku 2047, z uwzględnieniem niepewności procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%, to wówczas liczba ludności będzie wynosić 12 249 osób. Liczba ludności gminy zwiększy się o 776 osób.

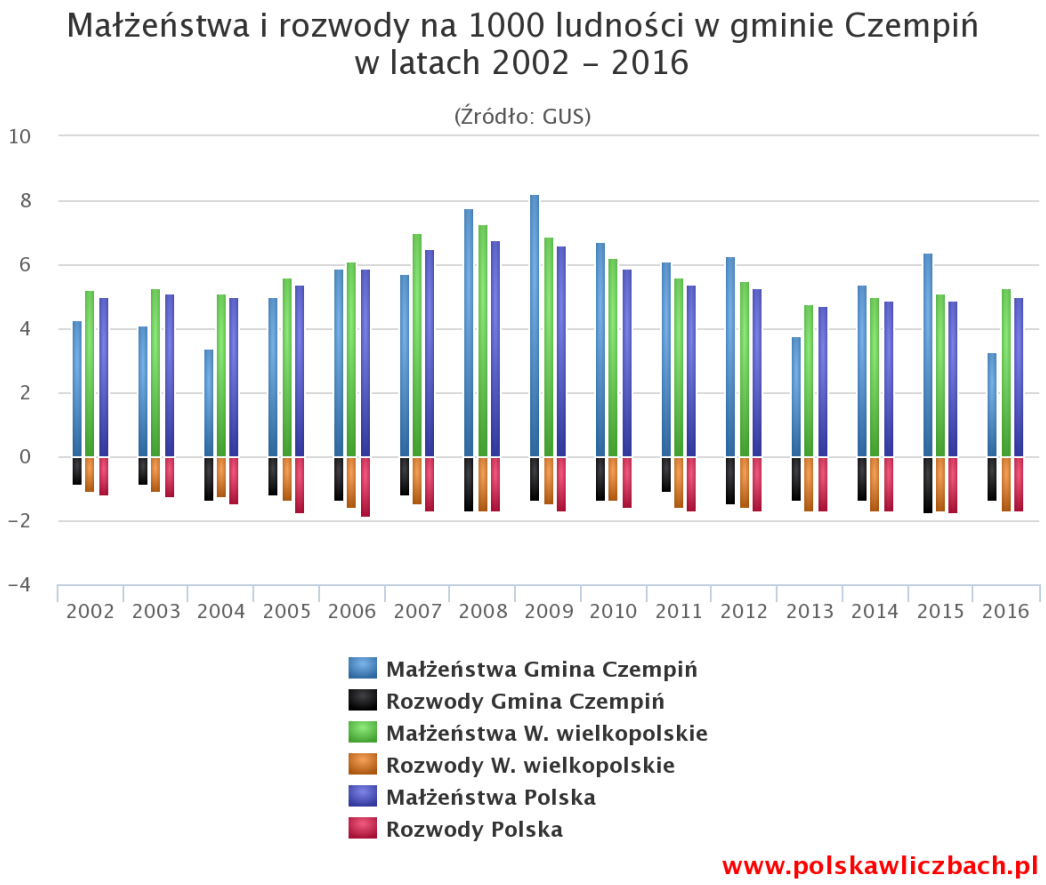


Gmina Czempiń ma dodatni przyrost naturalny wynoszący 21. Odpowiada to przyrostowi naturalnemu 1,8 na 1000 mieszkańców gminy Czempiń. W 2016 roku urodziło się 124 dzieci, w tym 50,8% dziewczynek i 49,2% chłopców. Współczynnik dynamiki demograficznej, czyli stosunek liczby urodzeń żywych do liczby zgonów wynosi 1,21 i jest porównywalny do średniej dla województwa oraz znacznie większy od współczynnika dynamiki demograficznej dla całego kraju.





W 2016 roku zarejestrowano 139 zameldowań w ruchu wewnętrznym oraz 163 wymeldowań, w wyniku czego saldo migracji wewnętrznych wynosi dla gminy Czempiń -24. W tym samym roku 1 osób zameldowało się z zagranicy oraz zarejestrowano 0 wymeldowań za granicę - daje to saldo migracji zagranicznych wynoszące 1.



Mieszkańcy gminy Czempiń zawarli w 2016 roku 38 małżeństw, co odpowiada 3,3 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Jest to znacznie mniej od wartości dla województwa wielkopolskiego oraz znacznie mniej od wartości dla Polski. W tym samym okresie odnotowano 1,4 rozwodów przypadających na 1000 mieszkańców. 28,7% mieszkańców gminy Czempiń jest stanu wolnego, 59,2% żyje w małżeństwie, 2,9% mieszkańców jest po rozwodzie, a 9,1% to wdowy/wdowcy.

Z diagnozy stanu, uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych wynika, że potencjał przyrodniczy i dobra kondycja środowiska, a także istniejące zainwestowanie i potencjał ludzki stwarzają szanse rozwoju. Dla przyszłego rozwoju gminy w kierunkach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ograniczenia środowiskowe wynikające przede wszystkim z występowania:

1) areału gleb wysokiej jakości bonitacyjnej podlegających ochronie prawnej,
2) Obszarze Chronionego Krajobrazu im. gen. Dezyderego Chłapowskiego,
3) dolinnych korytarzy ekologicznych Kanału Mosińskiego i Olszynki,
4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

W trakcie trwania prac nad opracowaniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji, do projektu studium został przygotowany bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przy określaniu zapotrzebowania na nową zabudowę wzięto pod uwagę perspektywę nie dłuższą niż 30 lat, oraz niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analizy nie więcej niż o 30%.

W opracowanym bilansie terenów zgodnie z wymogami art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do określenia:

- *szacunkowej chłonności, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,*
- *chłonności położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wskazanych w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy,*
- *porównania maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę o której mowa w pkt. 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3,*

możliwe było przedstawienie szczegółowych wyników, które zostały opracowane na podstawie konkretnych dostępnych danych. W odniesieniu do pozostałych elementów bilansu terenów, w związku z brakiem możliwości pełnego przedstawienia w formie opisowej przeprowadzonych analiz, które polegały na metodzie indukcyjno-opisowej, polegającej na łączeniu w logiczną całość zebranych informacji, bilans ten zawiera głównie wyniki prac analitycznych, o których wspomniano powyżej.

1. Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy przedstawia się orientacyjne maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Do obliczeń przyjęto następujące wskaźniki:

Dla terenów mieszkaniowych przyjęto docelowo średnią powierzchnię użytkową mieszkania wynoszącą 42 m^2/osobę – jak w krajach Europy Zachodniej, przy obecnej średniej

dla gminy Czempiń 25 m^2/osobę. Zapotrzebowanie na nową zabudowę przedstawiono w odniesieniu dla nowych mieszkańców gminy, jak i rezerwę terenu dla możliwości rozbudowy istniejących obiektów.

tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej R1, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, tereny o dominującej funkcji mieszkaniowo-usługowej MU:

Stan aktualny: 11 441 osób x 25,0 m^2 = 286 025 m^2

Zwiększanie wskaźników do średniej europejskiej: 11 441 osób x 15,0 m^2 (40m^2 – 25 m^2) = 171 615 m^2

Perspektywa do roku 2047 776 nowych mieszkańców x 40m^2 = 31 040 m^2

Zapotrzebowanie maksymalne: tereny istniejącej zabudowy + nowe tereny: 286 025 m^2 + 171 615 m^2 + 31 040 m^2 = **488 680 m^2**

Dla zabudowy mieszkaniowej można przyjąć maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej i wskaźnik intensywności zabudowy 0,7, przy średniej powierzchni działki budowlanej 1000 m^2. W sumie daje to ok. **89 ha** terenów rozwojowych z uwzględnieniem tolerancji 30%.

Działalność przemysłowa i produkcyjna w gminie nie odgrywa dominującej roli, choć obserwuje się tutaj dynamikę przyrostu podmiotów działających w tej branży. Na przestrzeni lat 1999 (transformacja ustrojowa) do 2015 liczba podmiotów wzrosła o 367, co stanowi wzrost 32%.

Szacuje się że w perspektywie 30 lat trend wzrostowy zostanie utrzymany. Stale będzie się rozwijać w gminie działalność usługowa obejmująca przede wszystkim obiekty handlowe, gastronomiczne, oraz takie usługi jak fryzjer, apteka, warsztaty samochodowe. Ponadto należy założyć powstawanie nowych i rozwój firm produkcyjnych, oraz zajmujących się logistyką i magazynowaniem towarów. Wzrost w kolejnych latach szacuje się na ok. 1% rocznie, co znaczy że będzie przybywać ok. 11,1 podmiotów gospodarczych rocznie. W perspektywie kolejnych 30 lat da to razem 1443 podmiotów, czyli przyrost wyniesie 333 podmiotów. W perspektywie kolejnych 30 lat wzrost wyniesie ok. 30%, i prawdopodobnie nie przekroczy 40%, w stosunku do stanu istniejącego. Zmiany jakie będą zachodzić w dużej mierze będą dotyczyć również zmian jakościowych – podnoszenie standardu prowadzonej działalności, realizacja nowych obiektów, powiększanie terenów na których prowadzona jest działalność.

Dużą szansą dla rozwoju gospodarczego gminy jest droga ekspresowa S5 relacji Poznań – Wrocław, której realizacja jest obecnie na ukończeniu. Inwestycja ta umożliwi dogodną i szybką dostępność komunikacyjną terenów położonych w sąsiedztwie poprzez projektowane zjazdy w rejonie Piotrowa Pierwszego oraz Jarogniewic. W związku z czym

występuje potrzeba zarezerwowania nowych terenów inwestycyjnych w tym rejonie. Jednocześnie droga krajowa nr 5 zostanie odciążona ruchem samochodowym, i tutaj także nastąpi aktywizacja terenów sąsiednich.

W związku z dynamiką rozwoju gospodarczego Polski w ostatnich latach, zakłada się utrzymanie tego wzrostu na kolejne lata, co przełoży się również na rozwój Gminy Czempiń. W związku z tym gmina podejmuje działania w celu opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej.

1) tereny zabudowy usługowej U - max. 50 % powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna:

   16 340 m2

2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zabudową usługową P/U - max. 50% powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy I kondygnacja nadziemna:

   2 935000 m^2

Dla istniejących podmiotów jak i nowych szacuje się zapotrzebowanie maksymalne łącznie**:**

2 951340 m^2

Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU

max. 60% powierzchni zabudowy, wysokość zabudowy max. do 2 kondygnacji nadziemnych) zapotrzebowanie maksymalne: ***330 938 m^2***

2. Szacunkowa chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

Większość jednostek osadniczych na terenie gminy, ze względu na jej rolniczy charakter zostało wykształconych w formie ulicówek, charakteryzujących się niedużą gęstością zabudowy, w związku z czym tereny te cechują się dużym potencjałem dla możliwości realizacji nowych obiektów. Budynki te będą stanowiły wypełnienie wolnych parcel pośród zabudowy już istniejącej. Inaczej ma się tutaj jednak sytuacja w przypadku lokalizowania zabudowy produkcyjnej, usługowej czy składowo-magazynowej, która powinna być sytuowana w oddaleniu od zabudowań mieszkalnych, tak aby nie oddziaływały na nią uciążliwości.

dla obliczeń przyjęto następujące wskaźniki:

max. 45% powierzchni zabudowy dla terenów R1
max. 40 % powierzchni zabudowy dla terenów MN
max. 45% powierzchni zabudowy dla terenów MU
max. 60% powierzchni zabudowy dla terenów U
max. 60% powierzchni zabudowy dla terenów P/U
max. 60 % powierzchni zabudowy dla terenów RU

wysokość zabudowy max. do 2 kondygnacji nadziemnych

Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

Wielofunkcyjna zabudowa wiejska R1	*Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, i mieszkaniowo-usługowej MU*	*Tereny o dominującej funkcji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej P/U, oraz zabudowy usługowej U*	*Tereny o dominującej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU*
1 753500 m^2	*954 205 m^2*	*904 600 m^2*	*401155 m^2*

źródło: obliczenia własne

3. Chłonność położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wskazanych w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy.

W oparciu o obowiązujące na terenie miasta i gminy Czempiń miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, sporządzone m.in. dla części miejscowości: Borowo, Bieczyny, Piechanin, Czempiń, Piotrkowice, Nowe Borówko, których zestawienie przedstawiono w rozdziale 8. „UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW" szacuje się następującą chłonność terenów:

- plany, w których wyznaczono tereny przewidziane dla rozwoju funkcji mieszkaniowo-usługowej obejmują obszar o łącznej powierzchni 37,7375 ha, co daje powierzchnię użytkową wynoszącą ok. **226 425 m^2**

- plany, w których wyznaczono tereny przewidziane dla rozwoju funkcji produkcyjnej i usługowej obejmują obszar o łącznej powierzchni 16,2573 ha, co daje powierzchnię użytkową wynoszącą ok. **162 573 m^2.**

- plany, w których wyznaczono tereny przewidziane dla obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych obejmują obszar o powierzchni 0,5 ha, co daje powierzchnię użytkową **8000 m^2**

4. Porównanie maksymalnego w skali gminy zapotrzebowania na nową zabudowę, o której mowa w pkt. 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3.

- Tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (R1 + MN + MU):

- zapotrzebowanie max. **488 680** m^2
- chłonność terenów o których mowa w pkt 2 i 3: **2 707 705 m^2** + **226 425 m^2** = **2 934 130 m^2**

- Tereny aktywizacji gospodarczej (P/U + U):

- zapotrzebowanie max. **2 951 340 m^2**
- chłonność terenów o których mowa w pkt 2 i 3: **904 600 m^2** + **162 573 m^2** = **1 067173 m^2**

- Tereny obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU)

- zapotrzebowanie max. **330 938 m^2**
- chłonność terenów o których mowa w pkt 2 i 3: **401 155 m^2** + **8000 m^2** = **409 155 m^2**

Na podstawie sporządzonego bilansu wyznaczono nowe kierunki rozwojowe zabudowy mieszkaniowej, wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej w ramach zwartych obszarów funkcjonalno przestrzennych. W odniesieniu do terenów aktywizacji gospodarczej, część z nich została zaprojektowana poza zwartymi obszarami, ze względu na zbyt niską chłonność aktualnych terenów zurbanizowanych, oraz potrzebę lokalizacji stref inwestycyjnych w sąsiedztwie dogodnych układów komunikacyjnych. Lokalizacja stref działalności gospodarczej w centrach wsi lub miasta Czempinia jest niezasadna z punktu widzenia potencjalnych konfliktów przestrzennych na linii zabudowa mieszkaniowa czy zagrodowa, a przemysł i produkcja. Ponadto istniejący charakter zabudowy i funkcjonowania obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej na terenie Gminy Czempiń uniemożliwia racjonalne wyznaczanie terenów aktywizacji gospodarczej tylko w ramach tych obszarów.

Nowe tereny inwestycyjne w gminie Czempiń wyznaczone zostały w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne,

gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Nowe tereny aktywizacji gospodarczej zaprojektowane są przy ważnych ciągach komunikacyjnych - drodze krajowej nr 5, drodze ekspresowej S5 czy też drogach powiatowych.

W związku z powyższym w studium wyznaczono nowe tereny aktywizacji gospodarczej, obejmujące m.in. obszary w rejonie:

a) Piotrowa Pierwszego i Maruszkowa

Jest to duży teren przeznaczony pod aktywizację gospodarczą, związany z realizacją w tym miejscu drogi ekspresowej S5 wraz z węzłami drogowymi umożliwiającymi skomunikowanie terenu. Wyznaczenie w tym miejscu strefy aktywizacji gospodarczej będzie miało duże znaczenie dla przyszłego rozwoju gminy. Teren ograniczony jest drogą powiatową nr 2452P, granicą gminy Czempiń, oraz zabudowaniami wsi Piotrowo Pierwsze. W sąsiedztwie istniejącej drogi krajowej nr 5 znajduje się również międzygminny zakład gospodarowania odpadami.

b) drogi krajowej nr 5, na północ i południe od Głuchowa i w okolicach Jarogniewic.

Pierwszy z terenów jest położony po zachodniej stronie drogi krajowej nr 5, i ograniczony od północy Kanałem Mosińskim wraz z przyległymi łąkami. Od strony zachodniej obszar jest ograniczony planowaną drogą ekspresową S5, natomiast od strony południowej istniejącą zabudową wsi. Po stronie wschodniej drogi krajowej znajduje się również już istniejąca zabudowa.

Drugi z rozpatrywanych terenów znajduje się również po zachodniej stronie drogi krajowej nr 5, tylko w południowej części wsi. Od strony wschodniej sąsiaduje z terenami łąkowymi, nie nadającymi się dla realizacji zabudowy z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, natomiast po drugiej stronie drogi krajowej znajdują się uprawy sadownicze.
W związku z powyższym można uznać, że przedmiotowe tereny będą stanowić kontynuację terenów zurbanizowanych jednostki osadniczej jaką jest wieś Głuchowo. Uzupełnieniem terenów inwestycyjnych będą obszary w rejonie wsi Jarogniewice, gdzie również rozwija się aktywizacja gospodarczą w sąsiedztwie drogi krajowej.

Ze względu na położenie przy szlaku komunikacyjnym – drodze krajowej nr 5, i projektowanej drodze ekspresowej obszary te są predysponowane przede wszystkim do kontynuacji i rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej, ze względu na uciążliwości związane z dużym ruchem samochodowym.

c) Piechanina i Srocka Wielkiego

Wyznaczony w studium teren określony symbolem P/U jest usytuowany na północ od zabudowań wsi Piechanin, przy drodze powiatowej nr 2491P. Ze względu na położenie przy szlaku komunikacyjnym – drodze powiatowej oraz bliskość węzła S5, obszary te są predysponowane przede wszystkim do rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej.

d) linii kolejowej, i lasu, na południe od Czempinia

W tym przypadku określony w studium obszar również będzie stanowił kontynuację terenów już zainwestowanych – o tej samej funkcji, czyli produkcyjno, składowej, magazynowej i usługowej. Rozpatrywany obszar stanowi wyraźnie wydzielony kwartał zabudowy, którego granice w terenie określa linia kolejowa, las, droga powiatowa, oraz granica miasta i terenów już zagospodarowanych od strony północnej. Ze względu na położenie przy szlaku komunikacyjnym – drodze powiatowej obszar ten jest predysponowany przede wszystkim do rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej, tak jak to wyznaczono w studium.

e) linii kolejowej w okolicach wsi Stare Borówko i Nowe Borówko

Obszary te również zawierają się pomiędzy zabudowaniami wsi Stare Borówko, a miastem Czempiniem. Tereny mają zapewniony dostęp komunikacyjny z istniejących dróg gminnych oraz drogi powiatowej. Obszary te stanowią kontynuację terenów rozwojowych miasta Czempinia w kierunku południowym. Ze względu na położenie przy szlaku komunikacyjnym – drodze powiatowej obszary ten jest predysponowany przede wszystkim do rozwoju funkcji aktywizacji gospodarczej, tak jak to wyznaczono w studium.

f) miasta Czempinia

Tereny przeznaczone pod aktywizację gospodarczą obejmują przede wszystkim miejsca położone w peryferyjnej części miasta i tuż przy jego granicach, tak aby prowadzone działalności nie były w przyszłości uciążliwe dla mieszkańców.

Możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej oraz społecznej należącej do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych. Możliwe zasady finansowania zapisanych w studium inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i społecznej, które należą do zadań własnych gminy:

1) z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach, m.in.
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) z kredytów i pożyczek bankowych,
   e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
   f) innych środków zewnętrznych.

Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne i nie będą obciążały budżetu gminy.

Wpływy do budżetu gminy Czempiń uwarunkowane są liczbą podmiotów prowadzących działalność gospodarczą na terenie gminy, a także wpływami z podatku dochodowego od osób fizycznych i osób prawnych. Podstawowym jednak dochodem własnym gmin jest podatek od nieruchomości oraz udział w podatku dochodowym od osób fizycznych. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego dzieli dochody gminy na 2 kategorie:

1. Wpływy z podatków wynikających z przepisów odrębnych, takich jak:
   - podatek od nieruchomości,
   - podatek rolny i leśny,
   - podatek od środków transportowych,
   - podatek od czynności cywilnoprawnych.

2. Wpływy z opłat, określonych w ustawie o dochodach jednostek samorządu terytorialnego:

   - wpływy z opłaty skarbowej,
   - wpływy z opłaty targowej,
   - wpływy z innych opłat stanowiących dochody gminy, uiszczanych na podstawie odrębnych przepisów.

W wieloletniej prognozie finansowej przyjętej Uchwałą nr XIX/143/15 Rady Miejskiej w Czempiniu z dnia 21 grudnia 2015r. w sprawie : uchwalenia Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Czempiń na lata 2016 – 2022 określone zostały szacunkowe dochody i wydatki budżetu gminy.

Dochody	
2015	32,9 mln
2016	30 184 540,00
2017	29 170 029,57
2018	30 353 969,57
2019	31 283 200,00
2020	32 135 500,00
2021	32 731 800,00
2022	32 356 604,65

Suma dochodów do budżetu gminy Czempiń wyniosła w 2015 roku 32,9 mln złotych, co daje 2,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 2.6% w porównaniu do roku 2014. Największa część dochodów wygenerował Dział 756 - Dochody od osób prawnych, fizycznych i od innych jednostek (39.8%). Duża część wpływów pochodzi z Dział 758 - Różne rozliczenia (32.6%) oraz z Dział 852 - Pomoc społeczna (13.6%). W budżecie gminy Czempiń wpływy z tytułu podatku dochodowego od osób fizycznych wynosiły 510 złotych na mieszkańca (17,8%), natomiast dochód z tytułu podatków dochodowych od osób prawnych wynosił 13,0 złotych na mieszkańca (0,5%).

Wydatki	
2015	29,4 mln
2016	33 201 246,00
2017	27 380 254,00
2018	28 535 375,00
2019	29 633 200,00
2020	30 495 500,00
2021	31 146 800,00
2022	30 857 268,65

Suma wydatków z budżetu gminy Czempiń wyniosła w 2015 roku 29,4 mln złotych, co daje 2,6 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to spadek wydatków o 15.8% w porównaniu do roku 2014. Największa część budżetu gminy Czempiń - 42.9% została przeznaczona na Dział 801 - Oświata i wychowanie. Dużą część wydatków z budżetu przeznaczona została na Dział 852 - Pomoc społeczna (20.9%) oraz na Dział 750 - Administracja publiczna (11.1%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 2,4 mln złotych, czyli 8,2% wydatków ogółem.

Potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami.

Na podstawie przeprowadzonych powyżej analiz wskazuje się, że większość terenów rozwojowych zostało wyznaczonych w ramach zwartych obszarów rozwojowych poszczególnych miejscowości. Podstawowe sieci infrastruktury technicznej – woda, prąd, gaz przebiegają w pobliskich drogach, w związku z czym zachodzi konieczność doprowadzenia ich, lub przedłużenia tylko do nowych terenów. Realizacja tych inwestycji jest możliwa do wykonania i finansowania przez gminę. Największe potrzeby wiążą się z dalszym rozwijaniem sieci kanalizacyjnej, jednak w przypadku jej braku istnieje możliwość tymczasowego odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych.

Co roku gmina Czempiń zabezpiecza w swoim budżecie niezbędne środki dla realizacji sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy co potwierdzają dane statystyczne.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Nieruchomości znajdujące się na terenie miasta i gminy Czempiń to głównie własność osób fizycznych (49,7%), jednostek samorządu terytorialnego, spółdzielni oraz Skarbu Państwa. Grunty Skarbu Państwa stanowią 37% ogółu nieruchomości, natomiast grunty gminy Czempiń to 2,52%. Nieruchomości osób fizycznych stanowią w większości grunty rolne wraz

z siedliskami, działki budowlane oraz niewielkie części jako tereny przemysłowo – usługowe. Nieruchomości prywatne stanowią większość na terenie gminy.

L.p.	*Wyszczególnienie gruntów wchodzących w skład grupy lub podgrupy rejestrowej*	*Rodzaj jedn. teryt.*	*Powierzchnia ogólna gruntów w ha*
1	3	4	5
	Grunty wchodzące w skład	M	0
	Zasobu Własności Rolnej	W	2217
	Skarbu Państwa	Razem	2217
	Grunty w zarządzie	M	0
	Państwowego Gospodarstwa	W	1698
	Leśnego Lasy Państwowe	Razem	1698
	Grunty w trwałym zarządzie	M	0
	państ. jedn. organizacyjnych	W	110
	z wyłączeniem gruntów PGL	Razem	110
	Gr. wchodzące w skład zas.	M	0
	nier. Skarbu Pańswa z wył.	W	551
	gr. przekaz. w trwały zarząd	Razem	551
	Grunty Skarbu Państwa	M	0
	przekazane do zagosp.	W	0
	Agencji Mienia Wojskowego	Razem	0
	Grunty Skarbu Państwa	M	0
	przekazane do zagosp.	W	0
	Wojskowej Agencji Mieszk.	Razem	0
	Pozostałe grunty SP	M	0
	spośród gruntów zaliczanych	W	14
	do 1 grupy	Razem	14
	Grunty SP z wyłącz.	M	0
	gruntów przekazanych	W	4590
1	w użytkowanie wieczyste	Razem	4590
	Grunty SP w użytkowaniu	M	0
	wieczystym	W	6
	osób fizycznych	Razem	6
	Grunty SP w użytkowaniu	M	0
	wieczystym	W	1
	państwowych os. prawnych	Razem	1
	Grunty SP w użytkowaniu	M	0
	wieczystym	W	0
	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0
	Grunty SP w użytkowaniu	M	0
	wieczystym	W	655
	pozostałych osób	Razem	655
		M	0
	Grunty SP przekazane w	W	662
2	użytkowanie wieczyste	Razem	662
	Grunty spółek SP, przeds.	M	0

	państwowych i innych	W	0
3	państwowych osób prawnych	Razem	0
	Gr. wchodzące w skład gm.	M	0
	zas. nier. z wyłączeniem	W	351
	gr. przekaz. w trwały zarząd	Razem	351
	Grunty gmin i związków	M	0
	międzygm przekaz. w trwały	W	0
	zarząd gminnym jedn. organ.	Razem	0
	Pozostałe grunty spośród	M	0
	gruntów zaliczanych do	W	0
	4 grupy	Razem	0
	Grunty gmin i zw. międzygm.	M	0
	z wyłączeniem gruntów	W	351
4	przekaz.w użytkowanie	Razem	351
	Grunty gmin i ich związków w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	osób fizycznych	Razem	0
	Grunty gmin i ich związków w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	gminnych osób prawnych	Razem	0
	Grunty gmin i ich związków w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0
	Grunty gmin i ich związków w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	pozostałych osób	Razem	0
	Grunty gmin i związków	M	0
	międzygminnych przekaza-	W	0
5	ne w uż. wieczyste	Razem	0
	Grunty, które są wł. gm.	M	0
	osób prawnych, oraz grunty,	W	0
	których wł. są nieznani	Razem	0
	Grunty, które są wł. powiat.	M	0
	osób prawnych, oraz grunty,	W	0
	których wł. są nieznani	Razem	0
	Grunty, które są wł. woj.	M	0
	osób prawnych, oraz grunty,	W	1
	których wł. są nieznani	Razem	1
	Grunty, które są własnością	M	0
	samorządowych os. prawnych	W	1
6	oraz gr.,których wł. są nieznani	Razem	1
	Grunty osób fizycznych	M	0
	wchodzące w skład	W	6406
	gospodarstw rolnych	Razem	6406
	Grunty osób fizycznych nie	M	0
	wchodzące w skład	W	490
	gospodarstw rolnych	Razem	490
		M	0

		W	6896
7	Grunty osób fizycznych	Razem	6896
	Grunty, które są wł. roln.	M	0
	spółdz. produkc. i ich zw. oraz	W	1045
	grunty których wł. nie są znani	Razem	1045
	Grunty, które są własnością	M	0
	spółdz. mieszk. i ich zw. oraz	W	3
	grunty których wł. nie są znani	Razem	3
	Pozostałe grunty spośród	M	0
	gruntów zaliczanych do	W	3
	8 grupy	Razem	3
		M	0
		W	1051
8	Grunty spółdzielni	Razem	1051
		M	0
	Grunty kościołów	W	147
9	i związków wyznaniowych	Razem	147
		M	0
		W	0
10	Wspólnoty gruntowe	Razem	0
	Gr. wchodzące w skład pow.	M	0
	zas. nier. z wyłączeniem	W	28
	gr. przek. w trwały zarząd	Razem	28
	Grunty powiatów przekazane	M	0
	w trwały zarząd oraz grunty,	W	8
	których wł. nie są znani	Razem	8
	Pozostałe grunty spośród	M	0
	gruntów zaliczanych do	W	0
	11 grupy	Razem	0
	Grunty powiatów	M	0
	z wyłączeniem gruntów	W	36
11	przekaz.w użytkowanie	Razem	36
	Grunty powiatów w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	osób fizycznych	Razem	0
	Grunty powiatów w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	powiatowych osób prawnych	Razem	0
	Grunty powiatów w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0
	Grunty powiatów w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	pozostałych osób	Razem	0
		M	0
	Grunty powiatów przekazane	W	0
12	w użytkowanie wieczyste	Razem	0
	Gr. wchodzące w skład woj.	M	0

	zas. nier. z wyłączeniem	W	6
	gr. przekaz. w trwały zarząd	Razem	6
	Grunty wojew. przekazane	M	0
	w trwały zarząd oraz grunty,	W	8
	których wł. nie są znani	Razem	8
	Pozostałe grunty spośród	M	0
	gruntów zaliczanych do	W	0
	13 grupy	Razem	0
	Grunty województw	M	0
	z wyłączeniem gruntów	W	14
13	przekaz.w użytkowanie	Razem	14
	Grunty województw w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	osób fizycznych	Razem	0
	Grunty województw w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	wojew. osób prawnych	Razem	0
	Grunty województw w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	spółdzielni mieszkaniowych	Razem	0
	Grunty województw w	M	0
	użytkowaniu wieczystym	W	0
	pozostałych osób	Razem	0
	Grunty województw	M	0
	przekazane w użytkowanie	W	0
14	wieczyste	Razem	0
		M	0
	Grunty spółek prawa	W	18
	handlowego	Razem	18
		M	0
	Grunty partii politycznych i	W	0
	stowarzyszeń	Razem	0
	Pozostałe grunty spośród	M	0
	gruntów zaliczanych do	W	49
	15 grupy	Razem	49
	Grunty będące przedmiotem	M	0
	własności i władania osób	W	67
15	niewymienionych w pkt.1-14	Razem	67
Razem	Powierzchnia ewidencyjna	M	0
grupy		W	13815
1~15		**Razem**	**13815**
	Powierzchnia wyrównawcza	M	0
		W	72
		Razem	**72**
	Powierzchnia geodezyjna	M	0
		W	13887
		Razem	**13887**

źródło: Starostwo Powiatowe Kościan 2016r.

Stan opracowań planistycznych na terenie gminy.

Z dokumentów planistycznych jakie obowiązują na terenie gminy należy wskazać:

- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń”,

- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu gospodarki odpadami komunalnymi (w tym recyklingu), zieleni publicznej i dróg w Piotrowie Pierwszym”.
   Uchwała XXXII/197/09 z dnia 2009-02-27

2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 99/2”.
   Uchwała XXXVIII/225/09 z dnia 2009-07-29

3) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 99/1”.
   Uchwała XLI/244/09 z dnia 2009-12-02

4) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Bieczynach dla działki o nr ewid. 51/1”.
   Uchwała III/22/10 z dnia 2010-12-29

5) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki o nr ewid. 198/2”.
   Uchwała XXXVIII/224/09 z dnia 2009-07-29

6) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działek o nr 123/2 i 126”.
   Uchwała XXIV/142/08 z dnia 2008-06-30

7) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piechaninie dla działki o nr ewid. 206/8”.
   Uchwała XXVII/161/08 z dnia 2008-10-29

8) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej w Piotrkowicach dla działek nr ewid. 74/73 i 74/74”.
   Uchwała XXXVI/234/05 z dnia 2005-05-24

9) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Piotrkowicach dla części działki o nr ewid. 74/80”.
   Uchwała III/24/10 z dnia 2010-12-29

10) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z prawem prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej”
Uchwała V/28/02 z dnia 2002-12-30

11) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej, położonego w Nowym Borówku, obręb Borowo”.
Uchwała XIX/100/08 z dnia 2008-02-27

12) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Nowym Borówku dla działek wg ewid. gruntów Borowo o nr ewid. 357, 355a i 356”.
Uchwała XXXII/196/09 z dnia 2009-02-27

13) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w Borowie dla działki o nr ewid. 121”.
Uchwała III/23/10 z dnia 2010-12-29

14) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dostępnością komunikacyjną we wsi Borowo”.
Uchwała V/27/02 z dnia 2002-12-30

15) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drogi i terenu urządzeń produkcji rolnej w miejscowości Borowo”.
Uchwała V/26/02 z dnia 2002-12-30

16) “Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części działki o nr ewid. 1217/3 w Czempiniu”,
Uchwała nr XXXIII/228/16 z dnia 26 września 2016r.

17) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Piotrkowice i Piechanin”
Uchwała Nr L/381/17 Rady Miejskiej z dnia 27 listopada 2017r.

18) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Piechanin”
Uchwała Nr L/380/17 Rady Miejskiej z dnia 27 listopada 2017r.

19) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów w obrębie miejscowości Sierniki i Bieczyny”
Uchwała Nr L/IV/417/18 Rady Miejskiej z dnia 29 stycznia 2018r.

9. WYSTĘPOWANIE OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy wskazuje się następujące obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych:

- ***na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych:***

- grunty rolne klasy III i wyższej, oraz grunty leśne podlegające ochronie prawnej, z wyłączeniem gruntów leśnych występujących w granicach administracyjnych miasta,

- ***na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku prawo ochrony środowiska:***

- ochrona powierzchni ziemi i kopalin - udokumentowane złoża surowców mineralnych
- ochrona zieleni: a) zwarte kompleksy zieleni urządzonej
  b) zieleń parkowa
  c) zieleń przydrożna i śródpolna

- **na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.).**

- obszar Parku Krajobrazowego im. Gen. Dezyderego Chłapowskiego
- obszar Natura 2000 „Będlewo – Bieczyny”

- ***na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne***

- wody powierzchniowe - rzeka Olszynka
- wody podziemne obszary wodonośne zasobów wodnych piętra czwartorzędowego GZWP nr 150 „Pradolina Warszawa – Berlin”
- ujęcia wód podziemnych studnie głębinowe zaopatrujące ludność miasta i gminy.

- **na podstawie ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r.**

- stanowiska archeologiczne
- obiekty znajdujące się w ewidencji i rejestrze zabytków

10. WYSTĘPOWANIE OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH

Na obszarze miasta i gminy Czempiń nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. WYSTĘPOWANIE UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA

Na terenie gminy Czempiń udokumentowano występowanie węgla brunatnego. Pokład ten zawiera się w tzw. „rowie poznańskim", należy do największych w kraju. Ocena wielkości złoża czempińskiego odnosi się do połowy lat 90. Na tle sąsiednich (złoża Krzywiń i Gostyń), pochodzących z tego samego rejonu (rów poznański) zasoby geologiczne bilansowe przedstawiają się następująco:

Gostyń: 1988830 tys. Mg
Krzywiń: 666507 tys. Mg
Czempiń: 1034578 tys. Mg.

Złoże czempińskie, podobnie jak wymienione wyżej, zostało rozpoznane wstępnie i nie podlega wydobyciu, m.in. ze względu na konieczność ochrony wód podziemnych zasilających położone na terenie Gminy Mosina ujęcie wody Mosina – Krajkowo, zaopatrujące w wodę miasto Poznań i aglomerację poznańską.

W związku z przepisami prawa geologicznego i górniczego, w studium wyznacza się obszary udokumentowanych złóż kopalin:

1) Złoże kruszywa naturalnego nr 1588 „Borkowice" dla którego Prezes centralnego Urzędu Górniczego decyzją nr KZK/012/K/4364/81 z dnia 28 października 1981 r. zatwierdził dokumentację geologiczną złoża.

2) Złoże węgla brunatnego nr 467 „Czempiń", dla którego Prezes Centralnego Urzędu Górniczego decyzją nr KZK/012/K/3908/78/80 z dnia 21 maja 1980r. zatwierdził dokumentację geologiczną złoża.

3) Złoże gazu ziemnego nr 7397 „Gorzyce", dla którego Minister Środowiska decyzją nr GK/kzk/ZW/6866/97/98 z dnia 12 marca 1998r. zatwierdził dokumentację geologiczną złoża.
4) Złoże węgla brunatnego nr 768 „Mosina", dla którego Minister Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa decyzją nr DGiKGkzk-4741-15/7953/7843/10/AW z dnia 21 lutego 2011 r. zatwierdził dokumentację geologiczną złoża.

5) złoże gazu ziemnego „Borowo". Złoże gazu ziemnego „Borowo" znajduje się w rejonie wsi Sierniki, w kierunku południowo-zachodnim od jej centrum.
   Dokumentacja geologiczna złoża „Borowo" została zatwierdzona przez Prezesa Centralnego Urzędu Geologii decyzją nr KZK/012/M/4209/1981r z dnia 09.04.1981 r. Na potrzeby badań złoża zrealizowano otwór wiertniczy „Borowo – 4" (wysokość nad poziomem morza: 79,28 m, głębokość dowiercona: 2924 m). W dokumentacji

geologicznej ustalono według stanu na dzień 01.10.1980 r. zasoby gazu metanowo-azotowego (bezgazolinowego, bezhelowego, nie zawierającego siarkowodoru), o zawartości CH_4 – 80,90%, N_2 – 18,40% w utworach czerwonego spągowca, w ilości:
111 000 000 Nm^3 zasobów bilansowych w kat. C (zasoby geologiczne),
65 000 000 Nm^3 zasobów bilansowych w kat. C. (zasoby wydobywalne).
(Nm^3 – normalny metr sześcienny gazu, tj. gazu pod ciśnieniem 1 atmosfery w temp. 0°C.)
Zasoby obliczono metodą objętościową, a ich rozmiar określono jako niewielkie. Ponadto zgodnie z dokumentacją geologiczną:
- izobaty złoża wynoszą 2730,2 m – 2749 m,
- powierzchnia złoża wynosi 0,620 km^2.
- wydajność potencjalna otworu Borowo-4 wynosi 107 Nm^3/min.,
- dozwolony pobór gazu ustalono na poziomie 11 Nm^3/min.,
- ciśnienie złożowe w otworze wynosi 31,32 MPa,
- gaz ziemny ze złoża „Borowo" nadaje się do bezpośredniego przesyłania do odbiorców, ponieważ charakteryzuje się wysoką zawartością metanu, dużą kalorycznością i nie zawiera siarkowodoru.

6) złoże kruszywa naturalnego „Bieczyny I" w kat. C1, miejscowość Bieczyny na działce nr 48/1.
7) Złoże kruszywa naturalnego „Bieczyny II" w kat. C1, miejscowość Bieczyny – decyzja Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DSR.I.7427.9.2017 z dnia 13 marca 2017r.

Teren gminy objęty jest następującymi koncesjami PGNiG S.A. w Warszawie:

- obszar zachodni i centralny – koncesja nr 27/2001/Ł z dnia 28.03.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan – Śrem" – ważna do dnia 28.03.2047 r., w tym faz poszukiwania i rozpoznawania trwa 5 lat, licząc od dnia wydania ww. decyzji, natomiast faz wydobywania trwa 25 lat, licząc od dnia wydania decyzji inwestycyjnej,

- obszar południowo-wschodni gminy – koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin" – ważna do dnia 08.05.2047r., w tym faz poszukiwania i rozpoznawania trwa 5 lat, licząc od dnia wydania ww. decyzji, natomiast faz wydobywania trwa 25 lat, licząc od dnia wydania decyzji inwestycyjnej.

Na terenie gminy dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową infrastruktury technicznej oraz budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów od ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację.

Obszary znajdujące się w strefie ochronnej i kontrolowanej urządzeń infrastruktury technicznej PGNiG SA w Warszawie Oddz. w Zielonej Górze zachowują swoje dotychczasowe przeznaczenie.

Główny poziom użytkowy w rejonie gminy Czempiń stanowią utwory trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Wody pozyskiwane są przede wszystkim z osadów mioceńskich, a lokalnie z oligoceńskich i plioceńskich. Warstwy wodonośne zalegają na głębokości od 80 do ponad 130 m. Z kolei osady wodonośne utworów czwartorzędowych występują w formie nieciągłej warstwy położonej na głębokości 10 - 20 m.

Północna część gminy znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 "Pradolina Warszawa Berlin".

Na terenie gminy nie znajdują się udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. WYSTĘPOWANIE TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie gminy Czempiń nie ma utworzonych obszarów górniczych.

13. STAN SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

13.1. Komunikacja drogowa.

Gmina ma dobre połączenia komunikacyjne z innymi jednostkami osadniczymi, zarówno w układzie komunikacji drogowej jak i kolejowej. Ponadto gmina posiada bliskie i dogodne położenie w odniesieniu do Poznania (35 km), oraz autostrady A2 Berlin – Poznań - Warszawa (węzeł autostradowy Komorniki). Sieć drogową gminy stanowią:

- droga krajowa nr 5 Poznań - Wrocław,
- droga wojewódzka nr 310 Głuchowo – Czempiń – Śrem,
- droga wojewódzka nr 311 Kawczyn – Czempiń,
- drogi powiatowe:

  - nr 3910P Piotrowo Pierwsze – Piotrowo Drugie - Zadory- Roszkowo,
  - nr 3911P Głuchowo – Sierniki – Bieczyny – Pecna,
  - nr 3912P Piotrkowice – Jarogniewice,
  - nr 3913P Słonin – granica gminy
  - nr 3915P Borowo – Gorzyce – Gołębin Stary,
  - nr 3916P Betkowo – Gorzyce – Gorzyczki – Nowy Gołębin – Donatowo;
  - nr 2452P Piotrowo Pierwsze – Maruszkowo,

- nr 2453P Zadory – Drożdżyce,
- nr 2491P Piechanin – Srocko Wielkie - Borkowice,
- nr 2465P Czempiń – Stare Tarnowo - Mosina,
- nr 3898P Czempiń ul. Kolejowa - Słonin – Betkowo,
- nr 3899P Czempiń – Borowo – Gorzyczki,
- nr 3897P Stary Gołębin – Spytkówki,

- ulice dojazdowe, oraz drogi wewnętrzne,
- drogi gospodarcze (dojazdowe do pól).

Oś komunikacyjną gminy stanowi droga krajowa przecinająca gminę z północy na południe. Drogą krajową zarządza Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych i Autostrad w Poznaniu, drogami wojewódzkimi - Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Poznaniu, natomiast drogami powiatowymi zarządza Zarząd Dróg Powiatowych w Kościanie. Sieć dróg o nawierzchni twardej w gminie wynosi ok. 77,8 km/100 km^2. Na terenie gminy jest ok. 70 km dróg gminnych i lokalnych miejskich (52,6 km/100 km^2), z tego ponad 20 km stanowią drogi o nawierzchni twardej.

Długość poszczególnych odcinków dróg (w km) na terenie Gminy Czempiń

- krajowe 8,20 km,
- wojewódzkie 14,205 km
- powiatowe 67,80 km
- gminne 70,70 km.

Długość ścieżek rowerowych na terenie gminy wynosiła 5,3 km.

źródło: rocznik statystyczny GUS 2015r., oraz dane uzyskane z zarządów dróg

Przekształcenia i rozwój sieci ulicznej zmierzać powinien w kierunku realizacji ciągów ulic zbiorczych o dobrych parametrach zapewniających sprawne połączenia międzyosiowe. Poprawy wymaga także stan nawierzchni ulic gruntowych.

13.2. Komunikacja kolejowa.

Przez obszar gminy przebiega magistrala kolejowa Poznań Główny – Wrocław Główny nr 271 ze stacją w Czempiniu. Linia ta obsługuje ruch towarowy i pasażerski w gminie. Z Czempinia do Śremu przebiega również linia kolejowa, na której ruch pasażerski został zawieszony w 1995r. ze względu na małe zainteresowanie tą formą transportu.

Schemat układu transportowego gminy

13.3 Elektroenergetyczne systemy przesyłowe.

Na terenie gminy zaopatrzeniem poszczególnych odbiorców w energię elektryczną zajmują się dwa oddziały Grupa Energetyczna ENEA S.A.:

· oddział rejonowy w Kościanie – miejscowości Słonin i Betkowo

· oddział rejonowy we Wrześni – pozostałą część gminy.

Obecnie na terenie gminy znajduje się fragment elektroenergetycznej dwutorowej linii o napięciu 220 kV relacji Plewiska – Leszno – Polkowice. Linia ta jest ważnym elementem

sieci przesyłowej krajowego systemu elektroenergetycznego i umożliwia dosłanie mocy elektrycznej do stacji 220/110 kV, z których poprzez sieć dystrybucyjną przesyłana jest energia elektryczna także do odbiorców bytowo-komunalnych i przemysłowych znajdujących się na terenie gminy Czempiń. Operatorem sieci są Polskie Sieci Elektroenergetyczne, oddział w Poznaniu. Przez gminę przebiega ponadto linia wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Kościan – GPZ Iłowiec, oraz GPZ Kościan – GPZ Stęszew. Prąd z którego korzystają mieszkańcy, pobierany jest z ogólnokrajowej sieci wysokiego napięcia, która zasilana jest przez Zespół Elektrowni Pątnów, Adamów, Konin, z elektrowni „Dolna Odra" w Gryfinie koło Szczecina, czy też przez zespół elektrociepłowni „Karolin" w Poznaniu. Stamtąd napowietrznymi liniami wysokiego napięcia o mocy 110 kV, prąd jest doprowadzany do głównych punktów zasilania (Iłowiec). Przekładnie o parametrach 110kV/15, jaką posiada główny punkt zasilania (GPZ) redukują napięcie do 15kV. Od głównej linii przesyłowo – rozdzielczej wyprowadzone są linie średniego napięcia 15 kV, które zasilają stacje transformatorowe 15/0,4 kV rozmieszczone na terenie gminy. Przy pomocy tych stacji napięcie 15 kV transformatowane jest na niskie napięcie 380 V i 220 V, a więc takie na jakim pracują urządzenia odbiorcze większości konsumentów energii elektrycznej.

13.4. Elektrownie wiatrowe

Na terenie gminy funkcjonują 3 elektrownie wiatrowe zlokalizowane w:

1) Piotrowie Drugim - na działce o nr ewid. 44/1,
2) Głuchowie - na działce o nr ewid. 149/1,
3) Srocku Wielkim – na działce o nr ewid. 208/13.

Lokalizacje elektrowni wiatrowych przedstawiono na rysunku studium, wraz z granicami ich stref oddziaływania.

13.5. Wodociągi i kanalizacja.

Zaopatrzenie w wodę.

Na terenie gminy zaopatrzeniem w wodę oraz odbiorem ścieków zajmuje się Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej, który ma swoją siedzibę w Czempiniu przy ul. Polnej 2. Wieś Donatowo zasilana jest w wodę przez Śremskie Wodociągi, natomiast Betkowo z zakładu wodociągowego w Kościanie. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Czempiniu wykonuje zadania o charakterze użyteczności publicznej, których celem jest bieżące i nieprzerwane zaspokajanie zbiorowych potrzeb ludności w drodze świadczenia usług powszechnie dostępnych, a w szczególności:

1. w zakresie zaopatrzenia w wodę:
    - dostarczanie odbiorcom wody spełniającej obowiązujące normy sanitarne,
    - bieżące prace konserwacyjno-remontowe i nadzorowanie funkcjonowania sieci wodociągowej i przynależnych urządzeń,

- prowadzenie dokumentacji i rozliczanie odbiorców ze zużytej wody.

2. w zakresie obsługi oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej:
   - bieżąca obsługa, naprawy i nadzorowanie urządzeń oczyszczalni ścieków i sieci kanalizacyjnej,
   - odbieranie ścieków, prowadzenie ewidencji i pobieranie opłat za odprowadzane ścieki,
   - świadczenie usług w zakresie odbioru nieczystości płynnych z osadników – zbiorników bezodpływowych.

Na Terenie gminy zrealizowanych jest 137,4 km sieci wodociągowej, w tym w mieście 43,9 km. Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych w szt.: wodociągowe – 2262, w tym miasto 1353.

Zużycie wody z wodociągów w gospodarstwach domowych w dam^3

Gmina – 436,1, w tym miasto – 175,9
na 1 mieszkańca w m^3 gmina – 38,0 , w tym miasto – 33,3

źródło: rocznik statystyczny GUS 2015r.

Miasto Czempiń.

Miasto Czempiń jest w 100 % objęte siecią wodociągową. Sieć wodociągowa działa w oparciu o dwa ujęcia wody zlokalizowane na południe od miasta. Miejskie ujęcie wody zlokalizowane jest przy ulicy Kolejowej. Na ujęcie to składają się 4 studnie o zatwierdzonych zasobach wody w kategorii „B" w wysokości Q_e = 108,0 m^3/h przy depresji s = 1,5 – 2,5 m. Studnie te, zatwierdzone w 1978r., zlokalizowane są na terenach zieleni położonych na południowo wschodnim krańcu ulicy Kolejowej. Ujęcie to bazuje na piętrze wodonośnym czwartorzędowym, na warstwie aluwialno – fluwiaglacyjnej doliny Olszynki o miąższości 13,0 – 20,5 m. Warstwę użytkową budują piaski drobne i średnie, w spągu miejscami przechodzące w gruboziarniste i żwiry. Poziom statyczny wód gruntowych znajduje się na głębokości 0,5 – 2,2 m ppt. na rzędnej 69,33 – 70,36 mppm. Lustro wody ma charakter swobodny. Kierunek spływu wód gruntowych jest zgodny z przebiegiem cieku Olszynka.
Ujęcie jest zasilane z dopływów podziemnych z południa, oraz przez wody opadowe. Zasoby eksploatacyjne dla wycinka terenu objętego lejem depresyjnym wynoszą 600,0 m, kształtują się w wysokości 108,0 m^3/h.
Z uwagi na odkryty charakter doliny i struktury wodonośca, dla ujęcia miejskiego wyznaczono strefę ochrony pośredniej. Granica strefy przebiega między zabudową przy ulicy Kolejowej, a rzeką Olszynką, oraz 600,0 m na południe od otworu nr 4 i 600,0 m na północ od otworu nr 1. W granicach pośredniej strefy ochronnej nie wolno lokalizować obiektów które nie będą posiadały sieciowego odprowadzenia ścieków, cmentarzy, grzebielisk zwierząt, magazynów nawozów sztucznych, stacji benzynowych oraz innych obiektów które mogą zanieczyścić

wody gruntowe. Istniejąca stacja wodociągowa przy ulicy Kolejowej posiada obecnie wydajność Q = 60,0 m^3/h.
Drugie ujęcie wody / obecnie tracące na znaczeniu / znajduje się przy ulicy Borówko Stare i posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne w kategorii „B" w wysokości Q_e = 52,0 m^3/h.
Ze stacji wodociągowych, woda jest doprowadzona do miasta magistralami o średnicy Ø 300 leżącymi w ulicy Kolejowej i ulicy Borówko Stare, skąd dalej rozchodzi się po mieście systemem sieci rozgałęźnej o średnicach od Ø 80 do Ø 250.
Do układu wodociągu miejskiego przyłączone są również okoliczne wsie takie jak Borowo, Nowe Borówko, Betkowo, Pecna, Słonin.

Gmina Czempiń.

Gmina posiada 137,4 km sieci wodociągowej, z czego na miasto przypada 43,9 km. Od sieci jest rozprowadzonych 2262 przyłączy prowadzących do budynków mieszkalnych, z czego w mieście przypada 1353 przyłączy. Odbywa się to poprzez sieć wodociągów grupowych, które docierają do wszystkich miejscowości gminy. W gminie istnieją trzy wodociągi grupowe, największy obejmuje swym zasięgiem prawie całą środkową część gminy – jest to wodociąg grupowy:
Jasien – Głuchowo - Piotrowo z ujęciem w Jasieniu. Na ujęcie to składają się 2 studnie o zatwierdzonych zasobach wody w kategorii "B" w wysokości Q_{e1} = 64,0 m^3/h i Q_{e2} = 100,0 m^3/h, oraz trzech zbiorników wody po 50 m^3 każdy. Z ujęciem tym współpracuje ujęcie wody i stacja wodociągowa w Głuchowie, Wydajność ujęcia wody wynosi Qe = 73,0 m3/h. Na stacji znajdują się trzy stalowe zbiorniki wyrównawcze.
Wodociąg ten oprócz Jasienia i Głuchowa zasila w wodę również następujące wsie: Sierniki, Bieczyny, Srocko Wielkie, Piechanin, Stare Tarnowo, Piotrkowice, Jarogniewice i Nowe Tarnowo. Drugi wodociąg grupowy obejmuje swym zasięgiem południowo – wschodnią część gminy, i opiera się na ujęciu wody i stacji wodociągowej zlokalizowanych we wsi Gorzyczki. Ujęcie składa się z dwóch studni o zatwierdzonych zasobach wody w kat „B" w wysokości
Q_{e1} = 55,0 m^3/h i Q_{e2} = 62,0 m^3/h. Do wodociągu tego podłączone są również następujące wsie: Gorzyce, Gołębin Stary, Betkowo i Rakówka. Wydajność stacji wodociągowej w Gorzyczkach wynosi 225,0 m^3/h, a obecny rozbiór wody wynosi średnio 220,0 m^3/h. Istniejące urządzenia na stacji wodociągowej są wyeksploatowane i wymagają remontu lub wymiany. Trzecim wodociągiem grupowym jest wodociąg z ujęciem i stacją wodociągową zlokalizowaną we wsi Piotrowo. Zatwierdzone zasoby wody w kategorii „B" w wynoszą Q_e = 17m^3/h. Wodociąg ten zasila również w wodę miejscowości; Piotrowo Pierwsze, Piotrowo Drugie i Zadory. Docelowo ma on ulec likwidacji a w/w wsie będą włączone do wodociągu Głuchowo – Jasin.

Odprowadzenie ścieków.

Sieć kanalizacyjna
Gmina – 58,6 km, z tego w mieście przypada 24,5 km, co stanowi 41,80 % ogółu sieci.
Przyłącza prowadzące do budynków mieszkalnych w szt.:

kanalizacyjne – 1237, w tym miasto 989.
Ścieki odprowadzone siecią kanalizacyjną w dam^3
gmina – 235,0, miasto – 190,0

źródło: rocznik statystyczny GUS 2015r.

W północnej części miasta zlokalizowana jest mechaniczno – biologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości Q = 2 100,00 m^3/d która pełni rolę głównej oczyszczalni gminy. Urządzenia zamontowane na oczyszczalni to: studzienka z piaskownikiem, przepompownia, rów cyrkulacyjny ze szczotkami napowietrzającymi, osadnik wtórny, zagęszczacz osadu, stacja odwadniania osadu, poletka osadowe, komora zlewna i budynek socjalny. Stare oczyszczalnie ścieków działające w Borowie, Starym Gołębinie i Piotrowo są stopniowo odciążane. W kolejnych latach ścieki z terenów ich zlewni trafią do Czempinia. Jakość ścieków oczyszczonych odpowiada parametrom wymaganym obowiązującymi przepisami, co potwierdzają analizy laboratoryjne SANEPID-u. W niektórych miejscowościach gminy istnieją już sieci kanalizacyjne.

Wsie, w których 100 % mieszkańców (głównie zabudowa blokowa) podłączonych jest do systemu kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków to Borowo, Jarogniewice, Jasień, Piechanin, Piotrkowice i Stare Tarnowo , ponadto 52 % mieszkańców wsi Stary Gołębin, 63 % wsi Piotrowo i 80 % wsi Głuchowo. Pozostali mieszkańcy miasta i gminy gromadzą swoje ścieki w zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożą je do najbliższych punktów zlewczych na oczyszczalniach.

Podsumowanie.
Na terenie miasta i gminy Czempiń wymagana jest jedynie rozbudowa sieci wodociągowej na nowo projektowanych terenach przeznaczonych pod zainwestowanie. Z uwagi na starą i w złym stanie technicznym sieć wodociągową w niektórych wsiach np. Nowy Gołębin, Piotrowo Pierwsze, Gorzyczki, Stare Tarnowo wymagana jest sukcesywna wymiana sieci wodociągowej, oraz remonty i rozbudowa stacji wodociągowych w Gorzyczkach.
W zakresie kanalizacji sanitarnej sytuacja ulega sukcesywnej poprawie, gdyż rozbudowywana jest sieć kanalizacji miejskiej do której podłączone będą również ścieki z okolicznych wsi.

13.6. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa na terenie powiatu kościańskiego wynosi 438,2 km Na terenie gminy (w południowej części) zlokalizowany jest gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 150 zasilający dotychczas miasto Kościan. W związku ze zmianą kierunku zasilania miasta Kościana w/w gazociąg posiada rezerwę przepustowości w pełni umożliwiającą gazyfikację miasta oraz gminy.

Miasto i gmina pozostają dotychczas nie w pełni zgazyfikowane. Sieć gazowa zlokalizowana jest przede wszystkim na terenie miasta w rejonie ulic: 10-Lecia RKS, 24 Stycznia, Borówko Stare, Chłapowskiego, Jeździecka, Kasztanowa, Kiełczewskiego,

Kolejowa, Komorowicza, Kościańskie Przedmieście, Kościelna, Kuczmerowicza, Kwiatowa, Malinowa, Marciniaka, Nowa, Ogrodowa, Parkowa, Pl. Gen. Świerczewskiego, Powstańców Wlkp., Północna, Przedszkolna, Przelot, Ratuszowa, Rolna, Rynek , Sokolnicza, Spółdzielców, Stęszewska, Strumykowa, Tarnowska, Towarowa, Wiatrakowa, Wodna, Wspólna, Wybickiego, Zaułek. Oprócz Czempinia gaz jest doprowadzony jak na razie do miejscowości: Borowo, Jarogniewice, Nowe Borówko, Piechanin, Piotrkowice

13.7. Gospodarka odpadami

Gmina Czempiń jest założycielem związku Międzygminnego "Centrum Zagospodarowania Odpadów SELEKT". W skład związku wchodzi obecnie 20 gmin. Nowoczesne centrum zagospodarowywania odpadów jest zlokalizowane przy drodze krajowej w Piotrowie Pierwszym. Zadaniem związku jest wspólne wykonywanie zadań publicznych w zakresie tworzenia warunków niezbędnych do utrzymania porządku i czystości na terenach gmin tworzących Związek w dziedzinie gospodarki odpadami komunalnymi, w szczególności polegające na:

- zapewnieniu budowy, utrzymania i eksploatacji wspólnych z uczestnikami Związku instalacji i urządzeń do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów komunalnych,
- organizowaniu selektywnej zbiórki, segregacji oraz magazynowania odpadów komunalnych, w tym odpadów niebezpiecznych, przydatnych do odzysku oraz współdziałaniu z przedsiębiorcami podejmującymi działalność w zakresie gospodarowania tego rodzaju odpadami,
- inicjowaniu wprowadzenia przez uczestników Związku jednolitych zasad utrzymania porządku i czystości w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi,
- prowadzeniu działalności edukacyjnej i szkoleniowej w powyższym zakresie.

Zadaniem Związku jest wykonywanie obowiązków gmin tworzących Związek w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi.

14. CMENTARNICTWO

Na terenie gminy znajduje się 5 cmentarzy:

- Czempiń – cmentarz parafialny, ul. Poznańskie Przedmieście z poł. XIX w.
- Czempiń – cmentarz poewangelicki, ul. Poznańskie Przedmieście, poł. XIX w.
- Głuchowo – cmentarz parafialny, 1 poł. XIX w. (?)
- Stary Gołębin, cmentarz parafialny, przykościelny, XVI w. (?)
- Jarogniewice, zbiorowa mogiła z 1940 roku.

Na terenie miasta są zlokalizowane dwa cmentarze, parafialny oraz ewangelicki przy ulicy Poznańskie Przedmieście. Obecnie zmarłych chowa się na cmentarzu parafialnym,

którego powierzchnia wynosi 1,53 ha. Cmentarz ma jednak ograniczoną powierzchnię, w związku z czym istnieje potrzeba wyznaczenia nowego terenu.
Na terenie Głuchowa cmentarz jest zlokalizowany przy drodze prowadzącej do Siernik. Powierzchnia wynosi 0,75 ha, jest ogrodzony i zazieleniony. Cmentarz ma wystarczającą powierzchnię i nie ma konieczności wyznaczania nowych terenów.

15. GŁÓWNE CZYNNIKI ROZWOJU SPOŁECZNO - GOSPODARCZEGO GMINY

Rozwój społeczno-gospodarczy gminy Czempiń traktuje się jako efekt prowadzenia gospodarki lokalnej, czyli określony stan rzeczywistości społeczno-gospodarczej gminy. Podstawę analizy rozwoju lokalnego gminy stanowi charakterystyka uwarunkowań, wśród których wyróżnia się czynniki determinujące rozwój społeczno-gospodarczy.

Do głównych czynników rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Czempiń należą:

- położenie komunikacyjne gminy,
- rolniczy charakter gminy,
- inicjatywy władz lokalnych i mobilizacja społeczna mieszkańców,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego i usług dla ludności,
- rozwój intelektualno - kulturalny społeczności,
- zasoby i stan środowiska przyrodniczego w gminie oraz walory krajobrazowe,
- prowadzenie aktywnej polityki prośrodowiskowej.

Położenie komunikacyjne gminy, jej tranzytowy charakter, stanowi czynnik rozwoju. Linia kolejowa oraz realizowana droga ekspresowa S5 zapewni dogodne połączenia komunikacyjne z innymi ośrodkami. Takie położenie sprawia, że gmina ma wiele atutów. Wśród nich niewątpliwie należy wymienić: istnienie ponadlokalnego rynku pracy umożliwiającego zatrudnienie nadwyżek lokalnej siły roboczej, funkcjonowanie ponadlokalnego rynku zbytu dla towarów produkcji rolnej, podnoszenie poziomu życia ludności (poprzez przenoszenie wielkomiejskich wzorców na teren gminy).
Do negatywnych skutków położenia tranzytowego należy zaliczyć: hałas i zanieczyszczenie środowiska przyrodniczego, spowodowane dużym natężeniem ruchu oraz degradację terenów przyległych do głównych tras komunikacyjnych wskutek rozwoju nowych inwestycji i ich silnego zagęszczania.

16. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Ponadlokalne inwestycje publiczne to inwestycje finansowane lub współfinansowane ze środków publicznych służące lokalnej i nie tylko społeczności.
W studium wskazuje się następujące zadania o znaczeniu ponad lokalnym, zlokalizowane na terenie gminy, w zakresie:

1. komunikacji:
   - droga krajowa nr 5 – docelowo droga ekspresowa S5

- drogi wojewódzkie nr 310 i 311,
- linia kolejowa nr 271

2. infrastruktury technicznej:
   - gazociąg wysokiego ciśnienia,
   - linie elektroenergetyczne WN 110kV,
   - linia elektroenergetyczna WN 220kV,
3. środowiska przyrodniczego:
   - Park Krajobrazowy im. Generała Dezyderego Chłapowskiego,
   - Obszar Natura 2000 – „Będlewo – Bieczyny PLH300039",
   - krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych,
   - ważniejsze korytarze migracji ptaków,
   - główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów czwartorzędowych,
   - złoża kopalin energetycznych – węgiel brunatny i gaz ziemny,
   - złoża kopalin skalnych – piaski i żwiry (kruszywo naturalne),
   - obszary mokradłowe,
   - regionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
   - ponadregionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
   - projektowane obiekty małej retencji,
   - główne zbiorniki wód podziemnych monitorowane w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń,
   - obszary szczególnie narażone na zanieczyszczenie w punktach pomiarowo-kontrolnych – rzeka Olszynka o niezadawalającej jakości (klasa IV),
   - wody podziemne o znacznym stopniu zanieczyszczenia w punktach pomiarowo-kontrolnych – wody o złej jakości (klasa V).

17. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Rozwiązania przestrzenne określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego muszą uwzględniać ograniczenia w użytkowaniu terenu wynikające z:

- zinwentaryzowanych stref ochronnych ujęć wód powierzchniowych i podziemnych,
- występowania nieobwałowanych obszarów pozostających w strefie przepływu wód wielkich i uznawanych jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Na terenie gminy nie odnotowuje się problemów związanych z powodziami. Mimo to, dla Kanału Mosińskiego (Kościańskiego Kanału Obry) przepływającego przez obszar gminy Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej sporządził mapy zagrożenia powodziowego, oraz mapy ryzyka powodziowego. Obszary te zostały przedstawione na rysunku studium, i obejmują one przede wszystkim tereny obniżeń dolinnych wzdłuż rzeki.

CZĘŚĆ III – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW,W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

1.1. Generalna koncepcja rozwoju gminy.

Określenie kierunków dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy Czempiń polega na odpowiedzi na następujące pytania:

- ku czemu zmierza dalszy rozwój gminy i jakie są jego perspektywy?
- czy gmina w swoim dalszym rozwoju osiągnie określony poziom stabilizacji?
- czy utrzyma swoją konkurencyjność w stosunku do innych gmin?
- czy posiada dodatkowe szanse dalszego rozwoju i z czego one wynikają?

W ogólnej strategii rozwoju społeczno-gospodarczego Czempinia przewiduje się, że część terenów położonych przy drodze nr 5 zostanie przeznaczona na cele działalności gospodarczej i usługowej, tereny mieszkaniowe wyznacza się w mieście Czempiń, Piechaninie, oraz w poszczególnych jednostkach osadniczych zgodnie z rysunkiem studium. Generalna koncepcja rozwoju gminy Czempiń zakłada jej rozwój umiarkowany i zrównoważony, zmierzający w kierunku zmian jakościowych w strefie rolniczej oraz zmian jakościowo-ilościowych w strefie zurbanizowanej.

Na tempo i kierunki rozwoju gminy Czempiń mają zasadniczy wpływ następujące zależności:

a/ sąsiedztwo miasta Poznania, czego konsekwencją są:
- istnienie rynku pracy odciążającego rynek lokalny o mniejszych możliwościach zatrudnienia,
- rynek zbytu przede wszystkim towarów produkcji rolnej,
- presja na podnoszenie standardów warunków życia poprzez przenoszenie wielkomiejskich wzorców na tereny gminy,

b/ tradycje produkcji rolnej,

c/ dobry wskaźnik oceny warunków agroekologicznych jako podstawy rozwoju gospodarki rolnej,

d/ poziom wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej,

e/ ograniczone wyposażenie w usługi.

Do **czynników sprzyjających rozwojowi** i determinujących funkcje gminy można zaliczyć:
- dobry wskaźnik oceny warunków agroekologicznych jako podstawy rozwoju gospodarki rolnej,
- położenie komunikacyjne gminy,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego i usług dla ludności,
- sąsiedztwo miasta Poznania i Leszna .

Do **barier rozwoju** należą:
- stan możliwości finansowych gminy,

- niewielka liczba zakładów produkcyjnych,
- brak pełnego wyposażenia jednostek osadniczych w placówki usługowe.

Czynniki sprzyjające rozwojowi, wynikające z uwarunkowań przyrodniczo - krajobrazowych, systemu osadniczego i historycznych trendów rozwojowych wpłynęły na wskazanie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego głównych funkcji gminy, które zaktywizują jej rozwój.

1.2. Główne cele rozwoju i zasady realizacji polityki przestrzennej.

Celem nadrzędnym w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Czempiń jest zapewnienie właściwego poziomu życia jego mieszkańców, poprzez wykreowanie wysokich parametrów zagospodarowania – przestrzennych i środowiskowych, zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i systemu komunikacyjnego.

A. Cele rozwoju ekologicznego:
- ochrona powierzchni ziemi,
- ochrona wód,
- ochrona czystości powietrza,

B. Cele rozwoju kulturowego:
- ochrona obiektów zabytkowych,
- ochrona krajobrazu kulturowego,
- harmonijne kształtowanie nowej zabudowy, dostosowanej do skali i charakteru zabudowy istniejącej,

C. Cele rozwoju gospodarczego:
- rozwój budownictwa mieszkaniowego
- rozwój usług podstawowych, bytowych,
- wzrost aktywności i koniunktury gospodarczej,
- rozwój komunikacji,
- rozwój infrastruktury technicznej.

1.3. Schemat gospodarowania w gminie, docelowa wizja gminy.

Schemat gospodarowania przestrzenią w gminie składa się z kolejnych kroków, które mają doprowadzić do uzyskania założonego efektu działań lub maksymalnego zbliżenia się do tego efektu.
Efektem końcowym, docelowym jest idealny obraz gminy:

- jako przestrzeni, w której żyją, mieszkają, pracują i wypoczywają jej mieszkańcy, ocenianej na podstawie jakości życia,

- jako przestrzeni krajobrazowo - estetycznej, odbieranej w kategoriach wizualnych i odczuwanej w bezkonfliktowym funkcjonowaniu struktur i powiązań,
- jako miejsca, w którym realizuje się życiowe cele,
- jako ważnego ogniwa w regionalnym systemie przyrodniczym i osadniczym.

Dla uzyskania założonego efektu podejmować należy działania dotyczące poszczególnych sfer rozwoju: środowiska przyrodniczego, mieszkania, pracy, wypoczynku. Środkiem osiągania założonych celów rozwoju jest podjęcie przez różnorodne podmioty programów działań wyznaczonych dla poszczególnych sfer rozwoju. Schemat gospodarowania w gminie przedstawiono w załączniku.

1.4. Sfery polityki przestrzennej i programy działań.

Polityka przestrzenna odnosi się do czterech płaszczyzn zrównoważonego rozwoju:

- ochrony środowiska przyrodniczego,
- kształtowania środowiska mieszkaniowego (mieszkanie),
- budowy rynku pracy (praca),
- tworzenia oferty wypoczynku (wypoczynek).

Każda z w/w sfer tworzy odpowiednie elementy struktury przestrzennej. Sfery przenikają się wzajemnie. Żadnego z elementów struktury przestrzennej nie można rozpatrywać i kształtować w oderwaniu od całości, jaką jest przestrzeń gminy, łącznie z jej wszystkimi składnikami, a w tym środowiskiem przyrodniczym i człowiekiem.
Realizacja polityki przestrzennej, jej sprawność i skuteczność bazuje na fachowości, organizacji i prawidłowej atmosferze pracy służb administracji samorządowej, umiejętności włączania różnych podmiotów do wspólnych działań oraz od poziomu i kultury obsługi interesantów.

Programy działań w poszczególnych sferach rozwoju.

A. Ochrona środowiska przyrodniczego.

- Przygotowanie szczegółowego programu ochrony i wzbogacania środowiska bazującego na specjalistycznych opracowaniach ekologów i przyrodników, a w tym inwentaryzacji przyrodniczej, programu ochrony i kształtowania zieleni.
- Poprawa funkcjonowania dolinnych łączników ekologicznych i podbudowa zielenią lokalnych stref wododziałowych (maksymalne zalesienie terenu o słabych glebach oraz wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień wszędzie tam, gdzie jest to możliwe).
- Rozwój sieci infrastruktury technicznej, w miarę postępującej urbanizacji nowych terenów gminy.
- Budowa sieci kanalizacji sanitarnej na terenie gminy. Propagowanie rozwiązań indywidualnych oczyszczalni zagrodowych na terenach leżących poza systemem kanalizacji, pomoc finansowa dla indywidualnych inwestorów.

- Prowadzenie do udrożnienia, oczyszczenia i rozbudowy systemów wód otwartych gminy, niedopuszczanie do dalszego obniżania się poziomu wód powierzchniowych i gruntowych. Realizacja programu małej i średniej retencji.
- Prowadzenie prac restytucyjnych i pielęgnacyjnych w parkach podworskich i wiejskich – włączenie tych terenów do systemu powiązań przyrodniczo – ekologicznych gminy.
- Hamowanie procesów degradacji gleb przez czuwanie nad prawidłową strukturą pól uprawnych, łąk, zadrzewień.
- Działania na rzecz sukcesywnego wprowadzania metod rolnictwa ekologicznego: szkolenia, pokazy, wyjazdy szkoleniowe.
- Stymulowanie inicjatyw społecznych na rzecz działań proekologicznych. Propagowanie i prowadzenie edukacji ekologicznej, uzyskiwanie środków na cele edukacji, objęcie programem dzieci w wieku szkolnym, organizowanie spotkań.

B. Zaspokojenie elementarnych potrzeb ludności w zakresie zamieszkania i usług, pracy i wypoczynku.
   - przygotowanie terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej na potrzeby własne gminy (w tym budownictwo komunalne i socjalne):
   - opracowanie planów miejscowych,
   - wykup terenów i budowa niezbędnych dróg publicznych,
   - uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną,
   - urządzenie zieleni towarzyszącej,
   - podniesienie standardu istniejących usług oświaty, kultury, sportu i wypoczynku,
   - rozwój sieci szkół podstawowych, gimnazjów i przedszkoli zgodnie z występującymi na terenie gminy potrzebami,
   - zapewnienie równego dostępu mieszkańcom gminy do usług poprzez nowe inwestycje na terenach niedoinwestowanych oraz inwestycje powstające równolegle z rozwojem mieszkalnictwa,
   - stwarzanie sprzyjających warunków dla rozwoju usług, w tym komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, usługi zdrowia, itp.)
   - udostępnienie terenów pod aktywność gospodarczą oraz modernizacja i rozwój gminnej sieci drogowej i infrastruktury technicznej,
   - aktywizacja rolnictwa we wszystkich jego formach, z wykluczeniem uciążliwych dla środowiska,
   - udostępnienie terenów dla rozwoju różnorodnych form sportu i wypoczynku, zarówno na terenie miasta jak i terenach wiejskich,
   - podnoszenie estetyki istniejącej zabudowy poprzez działalność doradczą i promocyjną.

Ze względu na istniejące: przyrodnicze, kulturowe i społeczno – gospodarcze uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, oraz w miarę równomierny rozwój poszczególnych funkcji i form zagospodarowania, jak również występowanie jednoznacznych czynników mogących być motorem rozwoju wybranych dziedzin, nie znaleziono uzasadnienia do wariantowania rozwoju gminy.

1.5. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy.

Aby koncepcja rozwoju gminy była trafna i gwarantowała możliwość jej realizacji powinna:

- wynikać z naturalnych trendów rozwojowych,
- uwzględniać naturalne predyspozycje środowiska przyrodniczego,
- odpowiadać uwarunkowaniom zewnętrznym i wewnętrznym oraz wskazywać i wykorzystywać zakres możliwych stymulacji i ingerencji w naturalny proces rozwojowy.
- Koncepcja rozwoju gminy powinna opierać się na zasadzie, że człowiek i przyroda oraz funkcjonalne, przestrzenne, techniczne i społeczne struktury gminne tworzą jeden, złożony, współzależny i współdziałający system, uwzględniający zależności wynikające z położenia w systemie osadniczym, przyrodniczym i technicznym rejonu.

1.6. Strefy funkcjonalno - krajobrazowe.

Rozwiązanie wielu problemów przyrodniczych, społecznych i gospodarczych w gminie jest niemożliwe bez szerszego spojrzenia na związki i uwarunkowania wynikające z jej położenia geograficznego, występowaniu cennych przyrodniczo terenów: Parku Krajobrazowego im. Gen. D. Chłapowskiego, obszaru Natura 2000, usytuowanie przy drodze krajowej, w rejonie występowania gleb wysokiej klasy i silnych tradycji produkcji rolnej. Tak korzystne usytuowanie może stać się motorem rozwoju gminy.
Dla określenia uwarunkowań i zasad rozwoju gminy wprowadzono umowny podział przestrzeni gminy na strefy funkcjonalno - krajobrazowe tj. strefy zarządzania, wydzielając trzy kategorie obszarów, dla których wskazano stosowne formy ochrony, niezbędne działania związane z utrzymaniem pożądanej kondycji tych obszarów, ograniczenia w gospodarce czy dostępności dla turystyki.

Podstawowymi kryteriami wydzielania stref funkcjonalno - krajobrazowych były:

- status terenów chronionych wydzielonych obszarów,
- jakość środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu, również rolniczego, który należy zachować, wzmocnić lub przywrócić,
- stopień urbanizacji.

Jako efekt końcowy prac projektowych podzielono gminę Czempiń na następujące strefy przestrzenno – krajobrazowe:

A – strefa zurbanizowana, obejmuje obszary, na których mogą pojawić się intensywniejsze procesy urbanizacyjne w powiązaniu m.in. z systemem miasta Czempinia; w strefie tej leżą miejscowości: Piechanin, Nowe Borówko, Piotrkowice, Głuchowo, Stare Tarnowo,

B – strefa parku krajobrazowego im. Gen. D. Chłapowskiego i obszaru Natura 2000,

C – strefa upraw polowych.

Strefy te różnią się stopniem i proponowanymi formami ochrony środowiska. Z jednej strony rozwój gospodarczy musi być dostosowany do szczegółowych wymagań związanych z ochroną walorów, z drugiej strony - utrzymanie walorów środowiska może stać się czynnikiem aktywizującym inne źródła dochodów gminy jak np. turystykę i rolnictwo ekologiczne. Generalna koncepcja rozwoju gminy Czempiń zakłada jej rozwój umiarkowany i zrównoważony, zmierzający w kierunku zmian jakościowych w strefie rolniczej, oraz zmian jakościowo – ilościowych w strefie zurbanizowanej.

W strefie zurbanizowanej A kierunki zagospodarowania przestrzennego dotyczyć będą:

1. przygotowania różnorodnej oferty :
   a. terenów mieszkaniowych ,
   b. terenów usług, głównie komercyjnych,
   c. terenów aktywności gospodarczej, drobnego przemysłu i drobnej wytwórczości w taki sposób, aby harmonijnie wpasowały się w krajobraz i nie były uciążliwe dla środowiska przyrodniczego i otoczenia.
2. rozwoju jakościowego i umiarkowanego rozwoju przestrzennego wielofunkcyjnych jednostek osadniczych,
3. ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

W strefie parku krajobrazowego i obszarze Natura 2000 gospodarowanie w przestrzeni dotyczyć będzie:

1. podejmowania ochrony typu konserwatorskiego w stosunku do wydzielonych obszarów i obiektów przyrodniczych i krajobrazowych,
2. podejmowania wzmożonej ochrony polegającej na specjalnych działaniach w stosunku do określonych obszarów i obiektów przyrodniczych i krajobrazowych,
3. podejmowanie działań hamujących procesy niszczące, podejmowanie działań rehabilitacyjnych i wzbogacających ekosystemy,
4. utrzymywania racjonalnego gospodarowania w odniesieniu do określonych obszarów otwartych (ekosystemów leśnych i wodnych),
5. podejmowania specjalnych rygorów w stosunku do uciążliwych elementów zagospodarowania lub użytkowania.

W strefie upraw polowych C gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku: odnowy krajobrazu rolniczego na drodze:

1. właściwego kształtowania systemu zieleni,
2. ochrony i rekonstrukcji stosunków wodnych,
3. wprowadzenia rolnictwa ekologicznego,
4. kontynuacji, aktywizacji i rozwoju rolnictwa - upraw rolnych i hodowli z preferencją dla nie intensywnych form hodowli jako kierunków wzbogacających krajobraz, a nie uciążliwych dla środowiska.

Tereny rozwojowe gminy.

W związku z przewidywanym rozwojem jednostek osadniczych określa się tereny zainwestowane i przeznaczone do zainwestowania, pozwalające na swobodny rozwój tych jednostek.
Istotną sprawą dla prawidłowego rozwoju gminy jest objęcie działaniami modernizacyjnymi i przekształceniami na rzecz rewaloryzacji historycznych układów przestrzennych oraz rewaloryzacja obszarów zainwestowanych już współcześnie, lecz o małych wartościach lub zdegradowanych. Dla wiodących jednostek wiejskich wyznaczono tereny rozwojowe i obszary strategiczne. Dla większości wsi w pierwszej kolejności powinno dążyć się do uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez realizację obiektów mieszkaniowych, usługowych czy działalności gospodarczej wzajemnie nie kolidujących.
Granice i powierzchnie terenów rozwojowych poza zwartym zainwestowaniem określono dla każdej wsi przy uwzględnieniu uwarunkowań przyrodniczo – fizjograficznych, własnościowych oraz funkcji aktywizujących ich ekonomiczny postęp.
Dla wiodących jednostek wiejskich wyznaczono tereny na potrzeby własne na bazie istniejącej struktury przestrzennej, w taki sposób aby możliwe było przekształcenie tej struktury w kierunku zwiększenia funkcjonalności i poprawy atrakcyjności układów urbanistycznych.
Pozostałe jednostki wiejskie mogą rozwijać się w ramach istniejącego zainwestowania osiedleńczego na zasadzie uzupełnienia zabudową o charakterze plombowym.

Tereny rolnicze winny być generalnie wyłączone spod zabudowy. Możliwa jest tu tylko lokalizacja zagrody (siedliska) traktowanego jako warsztat pracy rolnika z możliwością budowy i rozbudowy obiektów w produkcji tej niezbędnych, w tym budynek mieszkalny rolnika lub drugi budynek mieszkalny dla rodziny rolnika. Jednak nie może to być podstawa do parcelacji dla zabudowy mieszkaniowej.
W wyjątkowych wypadkach uzasadnionych lokalnymi uwarunkowaniami, można dopuścić adaptację rozproszonej zabudowy siedliskowej na cele publiczne (usług, turystyki), po uprzednim wykonaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego i kulturowego każdej z wsi stanowi o podstawach jej rozwoju. Dbałość i ład przestrzenny, jedno z naczelnych zadań samorządu gminy Czempiń, leży w interesie mieszkańców wsi, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych, jak i również w interesie gminy jako wspólnoty miejsca, zapewniając jej atrakcyjność dla gości z zewnątrz.
Zainwestowanie na terenach jednostek osadniczych winno być dopuszczone zasadniczo tylko w zasięgu obszarów rozwojowych wyznaczonych rysunkiem Studium.

W systemie jednostek osadniczych gminy Czempiń można wyodrębnić szereg wsi o atrakcyjnym i charakterystycznym układzie przestrzennym. Ciekawa istniejąca zabudowa wsi, stosunkowo niewielka jej degradacja wynikająca z powojennych przekształceń oraz otoczenie środowiska naturalnego, stanowią znaczny potencjał rozwoju nakierowany na poprawę warunków życia mieszkańców. Poprawa ta odbywać się powinna poprzez wzrost

gospodarczy wsi oparty o nowoczesne rolnictwo, ale także usługi, drobną działalność gospodarczą.

Dla zapewnienia atrakcyjności krajobrazu wsi niezbędne jest prowadzenie zdyscyplinowanej polityki przestrzennej polegającej w szczególności na:

- utrzymaniu charakterystycznych układów przestrzennych wsi oraz ewentualnym przekształceniu tych układów gdzie zachodzi konieczność wykształcenia atrakcyjnego centrum wsi,
- lokalizacji nowej zabudowy z uwzględnieniem utrzymania skali i charakteru zabudowy istniejącej (wysokość, skala budynków i założeń urbanistycznych, szerokość traktów, itp.),
- lokalizacja większych zespołów zabudowy na zasadach kompozycji stosowanej przy lokalizacji folwarków,
- kształtowanie zabudowy wiejskiej na zasadzie tworzenia zagród stanowiących charakterystyczne dla wsi zespoły zabudowy gniazdowej (zwartej i tworzącej podwórza), umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jako funkcji wyodrębnionej i samodzielnej lecz tworzącej w miarę zwarte pierzeje lub zespoły tworzące gniazda (jako zagrody),
- wytwarzanie reprezentacyjnych, wspólnych przestrzeni publicznych poprzez atrakcyjne urządzanie posadzek placów i ulic, małej architektury, modernizację, renowację i rehabilitację zabudowy istniejącej.

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i usług.

Mieszkalnictwo.

Jak wynika z dotychczasowych analiz główny nacisk powinien być położony na rozwój budownictwa mieszkaniowego indywidualnego. Równolegle z powstawaniem zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności, szczególnie w sferze usług podstawowych. Należy stworzyć korzystne warunki do możliwości realizacji usług, zarówno w zakresie czasowym jak i przestrzennym (dogodne usytuowanie ośrodków usługowych).

Usługi.

W Studium przyjęto dwa generalne kierunki rozwoju usług:

- rozwój usług ponadlokalnych,
- realizację zasady równego dostępu do usług podstawowych, bytowych dla wszystkich mieszkańców gminy.

Rozwój przestrzenny tej sfery dotyczyć będzie:

- przygotowania różnorodnej oferty nowych terenów dla usług ponadlokalnych (dla ośrodków administracyjno – usługowych, centrum finansowo – usługowego),

- przekształceń jakościowych dotychczasowych obiektów usługowych poprzez dalszą poprawę wystroju architektoniczno – plastycznego drogą modernizacji i remontów, oraz zastosowania różnorodnych ułatwień dla klientów,
- stwarzanie sprzyjających warunków lub pewnych ograniczeń (poprzez stosowne zapisy planów miejscowych) dla rozwoju usług komercyjnych, a tym samym sterowanie ich rozwojem zgodnie z występującym zapotrzebowaniem lub interesem gminy.

Realizacja zasady równego dostępu mieszkańców do usług bytowych powinna odbywać się poprzez:

- niwelowanie różnic w wyposażeniu w usługi handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, kultury i sportu poszczególnych wsi,
- realizację zakładanej sieci placówek oświatowych – szkół podstawowych, gimnazjum i przedszkoli, zgodnie z występującą aktualnie strukturą demograficzną.

Na terenach wsi usługi można lokalizować na całym obszarze rozwojowym jednostek osadniczych, o ile nie kolidują z innymi funkcjami terenów. Należy jednak dążyć do scentralizowania usług bytowych w ośrodkach położonych centralnie w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, wprowadzając wyważoną różnorodność branż.
Obiekty usługowe należy projektować z wyposażeniem dla niepełnosprawnych, w otoczeniu zieleni oraz z miejscami do parkowania pojazdów.
Sfera usług publicznych jest ściśle uzależniona od sytuacji gospodarczej i stanu uregulowań prawnych, które powinny doprowadzić do wykreowania nowych modeli organizacyjnych w funkcjonowaniu oświaty, kultury i służby zdrowia.

Kierunki rozwoju działalności gospodarczej.

Kierunki i zasady rozwoju działalności produkcyjnej.

Przewiduje się następujące kierunki rozwoju działalności produkcyjnej, to jest:

- należy preferować rozwój małych jednostek, które zadbają o nieuciążliwy charakter produkcji, najnowsze i bezpieczne technologie, postuluje się wprowadzanie na szeroką skalę ekologicznych nośników energii,
- dopuszczać większe przedsięwzięcia gospodarcze (terenochłonne) pod warunkiem stosowania w ich działalności nowoczesnych technologii „oszczędzających" środowisko przyrodnicze, przyjmując za wymóg absolutny – ochronę czystości powietrza,
- ponadto zaleca się wprowadzanie nowych technologii w zakresie korzystania z niekonwencjonalnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, pompy cieplne, siła wiatru,

- rozwijanie działalności produkcyjnej przy wykorzystaniu i zagospodarowywaniu wolnych obiektów, nieużytkowanych terenów produkcyjnych i usługowych dla potrzeb drobnego przemysłu, rzemiosła, przetwórstwa rolno-spożywczego;
- rozwijanie nowych form działalności produkcyjnej zgodnych z wymogami ochrony środowiska oraz z celami strategicznymi rozwoju gminy.

Zajęcie nowych terenów na cele przemysłowo – składowo - bazowe, powinno nastąpić po całkowitym wykorzystaniu istniejących terenów przeznaczonych pod tę funkcję. Dla pozostałych terenów jakiekolwiek formy działalności gospodarczej powinny powstawać z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa dla środowiska i niekolizyjności w stosunku do funkcji mieszkaniowej.
Należy stwarzać warunki organizacyjno-ekonomiczne celem pobudzenia aktywności lokalnej środowiska wiejskiego. Nowo powstające podmioty gospodarcze powinny być dostosowane do skali danej jednostki osadniczej.
Tereny pod działalność gospodarczą, w tym działalność produkcyjną, powinny zostać wyznaczone poprzez miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. W planach określone zostaną warunki zagospodarowania terenu, nasycenie zielenią, zasady zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zasady utylizacji odpadów oraz minimalizacji hałasu.

Funkcje gminy.

Na obszarze gminy dominuje gospodarka rolna, oparta na kompleksach gruntów rolnych wysokich klas.

Jako podstawowe funkcje gminy w minionych latach wskazywane były:
- rolnictwo, w tym przetwórstwo owocowo-warzywne,
- mieszkalnictwo,
- obsługa administracyjna i usługowa (usługi lokalne),
- drobna wytwórczość.

W świetle przeprowadzonej diagnozy stanu gminy i analizy jej predyspozycji i możliwości oraz uwarunkowań przyrodniczych, społecznych, gospodarczych i politycznych uznać należy, że istniejące funkcje gminy Czempiń powinny zostać kontynuowane z tym, że winny one ulec ukierunkowaniu na zrównoważony rozwój oraz powinny zostać w znacznym stopniu zaktywizowane, aby mogły stać się w większym stopniu czynnikami rozwojowymi.
Powinny też ulec przewartościowaniu w stopniu równym interwencyjnemu wprowadzeniu nowych funkcji, w celu pobudzenia rozwoju jednostki administracyjnej jaką jest gmina.

Przewartościowane zostaną funkcje:
- mieszkalnictwo – w kierunku większej dbałości o ład przestrzenny i uzyskanie wyższych standardów zamieszkania,

- rolnictwo – w kierunku wprowadzania proekologicznych form gospodarowania, oraz dalszego dostosowywania produkcji rolnej do potrzeb rynku,
- działalność usługowa – w kierunku rozwijaniu oferty usług i poprawy obsługi ludności.

Wprowadzane zmiany wynikają z wprowadzenia pojęcia zrównoważonego (eko-) rozwoju i przejścia z aspektów ilościowych na jakościowe: jakość życia, środowiska, wizerunku przestrzeni i krajobrazu oraz z potrzeby zdobywania rynku inwestorów w dobie silnej konkurencyjności między jednostkami samorządowymi jakimi są gminy.

Po niezbędnych modyfikacjach funkcji uznaje się, że podstawowymi funkcjami gminy Czempiń będą:

1) nowoczesne rolnictwo, z pożądanym dużym udziałem rolnictwa ekologicznego i dobrze wykształconym przetwórstwem owocowo-warzywnym,
2) mieszkalnictwo,
3) zaspokajanie potrzeb w zakresie wypoczynku dla mieszkańców gminy,
4) ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego.

Uznaje się wszystkie jednostki osadnicze za rozwojowe i proponuje się następującą systematykę:

1/ **ośrodek dynamicznego rozwoju** tj. ośrodek o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno - gospodarczy, którego rozwój wymaga wprowadzenia znacznych przekształceń krajobrazu i aktywnych działań na rzecz ochrony środowiska,

2/ **ośrodek potencjalnych szans** - ośrodek z predyspozycjami rozwojowymi w oparciu o nowe i potencjalne funkcje (przekształcenia jakościowo-ilościowe).

3/ **ośrodek umiarkowanego rozwoju** - ośrodek rozwijający się na miarę swojego zaplecza społeczno - gospodarczego i predyspozycji przyrodniczych i krajobrazowych, (przekształcenia głównie jakościowe)

4/ **ośrodek elementarnego rozwoju** - ośrodek, w którym rozwój polega nie na wzroście przestrzennym, ale na rehabilitacji przestrzeni, na podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy oraz wzbogacaniu krajobrazu.

Studium zakłada rozwój poszczególnych miejscowości w oparciu o następujące funkcje:

1. Czempiń – ośrodek rozwoju
   funkcja wiodąca – mieszkaniowa
   funkcja uzupełniająca – usługowo - przemysłowa
   Przewiduje się dalszy rozwój przestrzenny wyznaczając nowe tereny mieszkaniowe.
2. Betkowo – ośrodek potencjalnych szans
   funkcja wiodąca – rolnictwo, mieszkalnictwo

3. Bieczyny – ośrodek elementarnego rozwoju

funkcja wiodąca – rolnictwo, mieszkalnictwo

4. Borowo – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – rolnictwo
funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo, usługi,
Przewiduje się umiarkowany rozwój przestrzenny wsi z zachowaniem istniejącego układu urbanistycznego i możliwością budownictwa plombowego.

5. Nowe Borówko – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, rolnictwo
funkcja uzupełniająca: działalność gospodarcza
Przewiduje się rozwój przestrzenny wsi z możliwością realizacji działalności gospodarczej na nowo wyznaczonych obszarach.

6. Donatowo – ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo

7. Głuchowo – ośrodek dalszego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo, wraz z działalnością usługową i gospodarczą zlokalizowaną głównie przy drodze krajowej
funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo

8. Nowy Gołębin – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, rolnictwo
Przewiduje się umiarkowany rozwój przestrzenny wsi wyznaczając nowe tereny dla zabudowy mieszkaniowej.

9. Stary Gołębin – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo, działalność gospodarcza

10. Gorzyce – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo

11. Gorzyczki – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo
funkcja uzupełniająca: działalność gospodarcza

12. Helenopol – ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo,

13. Jarogniewice – ośrodek rozwoju

funkcja wiodąca – rolnictwo, działalność gospodarcza zlokalizowana przy drodze krajowej i powiatowej
funkcja uzupełniająca – mieszkalnictwo

14. Jasień – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – rolnictwo, działalność gospodarcza

15. Piechanin – ośrodek dynamicznego rozwoju
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, działalność usługowa

16. Piotrkowice – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – mieszkalnictwo, usługi z działalnością gospodarczą

17. Piotrowo Pierwsze, – ośrodek rozwoju
Piotrowo Drugie funkcja wiodąca – rolnictwo,
funkcja uzupełniająca – działalność gospodarcza i usługowa

18. Sierniki - ośrodek elementarnego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo, działalność gospodarcza

19. Słonin - ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo, mieszkalnictwo, działalność gospodarcza

20. Srocko Wielkie – ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo

21. Nowe Tarnowo – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – rolnictwo, mieszkalnictwo

22. Stare Tarnowo – ośrodek potencjalnych szans
funkcja wiodąca – działalność gospodarcza i usługowa

23. Zadory - ośrodek umiarkowanego rozwoju
funkcja wiodąca – rolnictwo.

Na podstawie sporządzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie miasta i gminy Czempiń wyznaczono obszary na których przewiduje się dalszy rozwój różnych funkcji zagospodarowania terenu. Obszary te obejmują tereny już zainwestowane, gdzie nowa zabudowa będzie stanowiła kontynuację zabudowy istniejącej.

L.p.	Symbol terenu	Kategoria przeznaczenia terenu	Powie-rzchnia (w ha)
1	R1	Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej	**501**
2	MN	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	**45,63**
3	MU	Tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami	**227**
4	U,Up	Tereny o dominującej funkcji zabudowy usługowej	**32,78**
5	US	Tereny usług sportu i rekreacji	**7,54**
6	P/U	Tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i zabudowy usługowej	**569**
7	RU	Tereny o dominującej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	**132,76**

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

W niniejszym opracowaniu wyznaczono tereny, które pozwalają w sposób jakościowy i ilościowy rozwijać strukturę przestrzenną miasta i gminy Czempiń. Rozwój miasta i wielu wsi będzie dokonywał się zarówno na terenach już zagospodarowanych, gdzie uzupełniana będzie zabudowa na jeszcze wolnych parcelach, gdzie wymieniana będzie zabudowa o niskich standardach użytkowych i złej kondycji technicznej, a także prowadzona będzie rewaloryzacja, rehabilitacja i modernizacja zabudowy historycznej a także modernizacja wartościowej zabudowy współczesnej cechującej się dobrym stanem technicznym i poziomem wyposażenia w infrastrukturę techniczną. Tereny te winny być jeszcze w lepszym stopniu wyposażone w infrastrukturę techniczną i społeczną, winny mieć zapewnione udoskonalone warunki obsługi komunikacyjnej, w tym parkowania samochodów.

Tereny rozwojowe dla miasta i gminy zastały częściowo wyznaczone w planach zagospodarowania przestrzennego, obejmujące wybrane fragmenty gminy.

W niniejszym opracowaniu przyjęto zasadniczo wszystkie te tereny, dodając w niewielkim stopniu nowe w celu porządkowania struktur przestrzennych i ewentualnie wykorzystania w większym stopniu układu komunikacyjnego i systemu infrastruktury technicznej.

Na rysunku studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego określono zasięgi rozwojowe jednostek osadniczych – obszary zurbanizowane, które w całości stanowią podstawowe ich tereny rozwojowe. W ich ramach znajdują się tereny już zainwestowane i zagospodarowane, w których rozwój ilościowy możliwy jest tylko w niewielkim stopniu, ograniczony do wypełnienia wolnych parcel i placów (m.in. zabudowa o charakterze plombowym), przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów, ale za to, w większym stopniu umożliwiający rozwój jakościowy poprzez poprawę jakości życia mieszkańców, a więc standardów zamieszkiwania, obsługi w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej, poprawę jakości i wizerunku (estetyki) środowiska przyrodniczego i kulturowego. Niezwykle

istotnymi w polityce przestrzennej gminy są jednak nowe tereny rozwojowe, które wymagają dalszych działań planistycznych, a w dalszej kolejności znacznych środków organizacyjnych i finansowych w celu przygotowania ich do realizacji.

Z uwagi na niemożność przewidzenia na etapie sporządzania studium wszystkich uwarunkowań i mogących niespodziewanie wystąpić potrzeb, w sytuacjach szczególnie uzasadnionych gmina dopuści w ograniczonym zakresie do zabudowy i zagospodarowania tereny, poza określonymi na rysunku studium pod warunkiem uwzględnienia znanych już i ewentualnie nowych uwarunkowań, szczególnie w aspekcie ochrony środowiska przyrodniczego, w tym ochronie gruntów rolnych i leśnych (ochrona gleb klasy III i wyższej). Inwestycje takie mogą obejmować obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska przyrodniczego i ochronie zdrowia i życia mieszkańców gminy, w szczególności urządzenia infrastruktury technicznej, funkcje służące realizacji celów publicznych w tym usług zdrowia, oświaty, kultury, rekreacji, wypoczynku i turystyki. W jeszcze bardziej ograniczonym zakresie może być dopuszczona także zabudowa rezydencjonalna i gospodarcza poza zasięgami obszarów rozwojowych jednostek osadniczych, w szczególności dotyczy to wielkokubaturowej zabudowy służącej gospodarce rolnej, która winna być lokalizowana poza zwartymi, atrakcyjnymi układami przestrzennymi wsi. Lokalizacja inwestycji określonych powyżej może nastąpić jedynie drogą sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Istotnym w polityce przestrzennej gminy jest także określenie priorytetów realizacji zagospodarowania terenów rozwojowych pod kątem maksymalnych korzyści społecznych (interes publiczny).

<u>W studium wydzielono następujące kierunki rozwojowe:</u>

R1 - tereny intensywnej wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w skład której wchodzi zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa i usługowa

MN - tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

MU - tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami

U - tereny o dominującej funkcji zabudowy usługowej

US - tereny usług sportu i rekreacji

Up - teren zabudowy usługowej – usługi publiczne

P - tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

R - tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z obsługą rolnictwa

RU - tereny o dominującej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

PG **-** obszar i teren górniczy

PGg - obszar i teren górniczy – teren projektowanej eksploatacji gazu

ZD - tereny ogrodów działkowych

ZC - tereny cmentarzy

ZP - tereny zieleni urządzonej

Ef - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

WS - teren wód powierzchniowych

K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja

W - teren infrastruktury technicznej - wodociągi

O - teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami

Poniżej przedstawiono zalecane parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenu, które szczegółowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

R1 tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej

1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
2) budynki winny posiadać dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu pod kątem 25 - 45 stopni,
3) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
4) dachy strome winne być kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym,
5) maksymalna wysokość budynków do III kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
6) wysokość budynków nie więcej niż 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,

7) wysokość określona w pkt 5) nie dotyczy obiektów i urządzeń związanych z obsługą zabudowy zagrodowej, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych i konstrukcyjnych,
8) wysokość wolnostojących budynków garażowych – I kondygnacja, maksymalnie 7,0 m,
9) maksymalną powierzchnię zabudowy do 45 % powierzchni działki,
10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30 % powierzchni działki,
11) minimalna szerokość frontu działki 20,0 m.

MN tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy,
2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 9,5 m w kalenicy dachu;
4) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu,
5) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, oraz gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°,
6) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40% powierzchni działki,
8) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki,
9) minimalna powierzchnię działki budowlanej – 400 m^2, na terenie miasta i 700 m^2 na terenach wiejskich.

MU tereny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami,

1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - do II kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 9,5 m w kalenicy dachu;
4) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych, nie powinna wykraczać poza istniejącą zabudowę, a ostatecznie zostać sprecyzowana w m.p.z.p.,
5) wysokość budynków usługowych - do III kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe;
6) maksymalna wysokość budynków usługowych do 12,0 m w kalenicy dachu;
7) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych – I kondygnacja, max. 5,5 m w kalenicy dachu;
8) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych oraz gospodarczo-garażowych rozwiązanie dachów jako strome dwu,- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych od 25° do 45°;

9) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
11) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 45%;
12) minimalna powierzchnię działki budowlanej – 400 m^2, na terenie miasta i 700 m^2 na terenach wiejskich.

U, Up tereny o dominującej funkcji zabudowy usługowej, usługi publiczne

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
2) wysokość budynków – do II kondygnacji nadziemnych;
3) maksymalna wysokość budynków do 9,0 m w kalenicy dachu;
4) rozwiązanie dachów jako płaskie lub strome, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
5) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich;
6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 25% powierzchni działki budowlanej;
7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
8) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m^2.

US tereny usług sportu i rekreacji

1) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się, zaplecza socjalne, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zieleń towarzysząca, w tym zieleń urządzona, obsługę komunikacyjną;
2) maksymalna wysokość zabudowy do 9,0 m;
3) dowolne formy dachów;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie stanowił mniej niż 60% powierzchni terenu.

P tereny o dominującej funkcji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

1) utrzymuje się istniejącą zabudowę dla której dopuszcza się remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
2) wysokość budynków związanych z zabudową produkcyjną, składową i magazynową do III kondygnacji nadziemnych, z zakazem realizacji budynków o wysokości powyżej 13,0 m w kalenicy dachu;
3) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów rozwiązanie dachów jako płaskie lub pochyłe, o kącie nachylenia do 35^0;
5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20% powierzchni działki budowlanej;
6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 60%;
7) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m^2.

R tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji zabudowy związanej z obsługą rolnictwa

1) utrzymuje się w studium istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę związaną z obsługą rolnictwa, dla której dopuszcza się możliwość remontów, rozbudowy,

nadbudowy oraz wydzielenia odrębnego gospodarstwa rolnego pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,

2) ustala się zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych, cieków, oraz oczek wodnych;
3) realizację dachów stromych dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia od 25^0 do 45^0;
4) wysokość zabudowy do II kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
5) zakaz realizacji budynków wyższych niż 9,0 m w kalenicy;
6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
7) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 50%.

RU tereny o dominującej funkcji obsługi rolnictwa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

1) maksymalną wysokość budynków do II kondygnacji, nie więcej niż 12,0 m;
2) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 45^0 ;
3) powierzchnię terenu biologicznie czynną - min. 20 % powierzchni działki budowlanej;
4) maksymalną powierzchnię zabudowy – 60 % powierzchni działki budowlanej.

PG obszar i teren górniczy

Zezwala się na eksploatację złóż kruszywa naturalnego przy zachowaniu warunków koncesji, przepisów odrębnych, Polskich Norm, a także następujących, postulowanych warunków:

1) zdejmowany sukcesywnie nakład należy gromadzić na tymczasowych zwałowiskach,
2) podczas eksploatacji i rekultywacji w odniesieniu do przemieszczanych mas ziemnych będzie prowadzona gospodarka bezodpadowa; nakład w całości zostanie wykorzystany do rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,
3) zdejmowany poziom próchniczy gleby należy wykorzystać w procesie rekultywacji,
4) po zakończeniu eksploatacji złoża:

- należy prowadzić sukcesywną rekultywację obejmującą właściwe kształtowanie rzeźby terenu,
- dopuszcza się wykorzystanie do celów rekultywacji, mas ziemnych przywożonych spoza obszaru eksploatacji, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych oraz Polskich Norm,

5) sukcesywnie należy zagospodarowywać teren objęty eksploatacją,
6) należy zachować prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracji dla obszarów wokół terenu górniczego,
7) prowadzona eksploatacja nie powinna doprowadzić do zmiany istniejących układów cieków jak też do przyspieszonego odpływu powierzchniowego i gruntowego,
8) podczas pracy maszyn i pojazdów należy unikać zanieczyszczenia gleby, wód powierzchniowych i gruntowych substancjami ropopochodnymi, podczas ewentualnych wycieków paliwa,
9) ustala się zakaz urządzania w wyrobiskach poeksploatacyjnych składowisk odpadów stałych i płynnych,

10) należy przestrzegać dopuszczalną głębokość eksploatacji złoża,
11) należy zachować pasy ochronne dla terenów przyległych,
12) przy prowadzeniu eksploatacji kruszywa naturalnego należy zachować odpowiednią odległość od terenów objętych ochroną akustyczną, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; na terenach objętych ochrona akustyczną obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

PGg obszar i teren górniczy – teren projektowanej eksploatacji gazu

„Obszar i teren górniczy – teren projektowanej eksploatacji gazu", oznaczony symbolem PGg - na którym przewiduje się eksploatację udokumentowanego złoża gazu ziemnego „Borowo".

Eksploatacja złoża będzie możliwa pod warunkiem spełnienia przepisów, m.in. o których mowa w prawie geologicznym i górniczym, w tym dotyczących konieczności uzyskania odpowiedniej koncesji. W trakcie podejmowania, wykonywania oraz zakończenia działalności górniczej związanej z eksploatacją udokumentowanego złoża gazu ziemnego należy przestrzegać przepisów prawa, w szczególności dotyczących prac geologicznych, wydobywania kopalin ze złóż, ochrony środowiska, ochrony zdrowia ludzi, zabezpieczenia przeciwpożarowego, o których mowa m.in. w:

a) ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,
b) rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi,
c) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 16 lutego 2012 r. w sprawie planów ruchu zakładów górniczych,
d) rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 29 stycznia 2013r. w sprawie zagrożeń naturalnych w zakładach górniczych,
e) rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów,
f) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi obiekty i urządzenia związane z wydobywaniem ropy naftowej należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 50,0 m od dróg publicznych, linii kolejowych, budynków administracyjnych i mieszkalnych, oraz innych obiektów z otwartym ogniem niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego otworowego. Wokół zlikwidowanego odwiertu gazowego wyznacza się strefę ochronną, stosownie do ustaleń technicznego projektu likwidacji zatwierdzonego przez kierownika ruchu zakładu górniczego.

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednie strefy ochronne wynoszące:

- 50,0 m od istniejących czynnych odwiertów, zgodnie z § 161 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25.04.2014r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi". W strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Od zlikwidowanych odwiertów należy zachować strefę ochronną:

- 5,0 m od istniejących zlikwidowanych odwiertów, zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi. W strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

K,O,W tereny infrastruktury technicznej

1) wysokość budynków do II kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8,0 m;
2) stosowanie dachów płaskich lub pochyłych o kącie nachylenia połaci do 30°;
3) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
4) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,9;
5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
6) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 90%.

ZD tereny ogrodów działkowych

1) parametry zabudowy altan działkowych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
2) minimalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,0;
3) maksymalną intensywność zabudowy wynoszącą 0,6;
4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej – 30%.

ZP tereny zieleni urządzonej

1) dla terenów zieleni urządzonej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, oraz urządzeń towarzyszących;
2) udział powierzchni biologicznie czynnej terenu nie mniejszy niż 60%.

Ef tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – elektrownie fotowoltaiczne

1) powierzchnia zabudowy systemami fotowoltaicznymi (elektrowniami fotowoltaicznymi), rozumiana zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko, jako powierzchnia terenu zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia w wyniku realizacji przedsięwzięcia, może wynosić równo lub mniej niż 100% powierzchni działki budowlanej,

2) w przypadku realizacji stacji transformatorowych lub innych obiektów lub urządzeń emitujących pola elektromagnetyczne mogące potencjalnie negatywnie oddziaływać na zdrowie ludzi należy zachować odpowiednie odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pól elektromagnetycznych,

3) wyznacza się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu tożsamą z granicą terenów Ef.

Na podstawie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych z 2016r. dla elektrowni wiatrowych zlokalizowanych w Piotrowie Drugim, Głuchowie i Srocku Wielkim wyznaczono odległości o których mowa w powyższej ustawie, w której mogą być lokalizowane i budowane budynki mieszkalne albo budynki o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa – od elektrowni wiatrowych. Dla poszczególnych elektrowni wiatrowych strefy te wynoszą:

- elektrownia zlokalizowana w Piotrowie Drugim – strefa o promieniu 500,0 m
- elektrownia zlokalizowana w Głuchowie – strefa o promieniu 1700,0 m,
- elektrownia zlokalizowana w Srocku Wielkim – strefa o promieniu 1650,0m.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt. Należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Standardy wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego.

Określenie standardów wykorzystania przestrzeni i zagospodarowania przestrzennego służy zapewnieniu wysokiej jakości życia mieszkańców gminy, ochronie interesów publicznych oraz racjonalnej gospodarce finansowej gminy. Standardy winny być elementem koordynującym (także kontrolnym) w bieżącej gospodarce przestrzennej, sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów branżowych, a także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planu. Standardy nie są ustaleniem przyjmowanym obligatoryjnie, wyrażają raczej wartości uśrednione i jako takie winny być dalej stosowane. Sprecyzowanie standardów (parametrów „brzegowych" warunków zabudowy i zagospodarowania terenu) winno być każdorazowo określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem określonych w Studium uwarunkowań oraz rozpoznaniem pozostałych uwarunkowań planowanych przedsięwzięć (zagospodarowania).

W zagospodarowaniu przestrzeni gminy należy dążyć do maksymalizacji efektów wynikających z prawidłowej lokalizacji poszczególnych funkcji, z uwagi na:

- wykorzystanie istniejącego już zagospodarowania w szczególności istniejącej struktury przestrzennej, wartościowej substancji budowlanej,
- urządzenia terenu i wyposażenia go w infrastrukturę techniczną,
- położenie względem układu komunikacyjnego,
- położenie w zdrowym środowisku,
- dostępność infrastruktury technicznej,
- wzajemne niekonfliktowe położenie funkcji mieszkaniowej i funkcji działalności gospodarczej,
- wzajemnie dopełniające się położenie funkcji mieszkaniowej i usług,
- możliwości lokalizacji przedsięwzięć gospodarczych aktywizujących gospodarkę gminy, dających nowe miejsca pracy i przynoszące (w sposób pośredni) większe dochody gminie,
- wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla celów rekreacji i wypoczynku mieszkańców gminy, i ponadto środowiska kulturowego dla celów turystyki (cel gospodarczy).

Gmina Czempiń jest zagospodarowana w bardzo zróżnicowanych i różnorodnych formach przejawiających się lokalnie różnymi parametrami zagospodarowania.
Obecna gęstość zaludnienia dla całej gminy wynosi ok. 81 osób/km^2. Gęstość zaludnienia gminy w związku z prognozami demograficznymi będzie rosnąć. Poprawa standardów funkcjonalnych nastąpi poprzez rozwój funkcji usługowych – kształtowanie centrów usługowych oraz rozwój funkcji „wolnego czasu". Należy dążyć do rozwijania placówek usługowych na terenie gminy, oraz poprawy ich czasoprzestrzennej dostępności.
Na terenach wiejskich niezbędna jest rozbudowa infrastruktury technicznej i systemu komunikacji, oraz poprawa wizerunku estetycznego zabudowy. W zakresie infrastruktury technicznej każda jednostka osadnicza powinna być uzbrojona w podstawową sieć infrastruktury technicznej.
Dla nowych terenów rozwojowych należy bezwzględnie zapewnić pełną obsługę w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zapewnić ład przestrzenny i harmonijny i atrakcyjny ich krajobraz. Wiele z terenów rozwojowych będzie obsługiwana w zakresie usług z terenów obecnie zagospodarowanych, ale w dalszej przyszłości należy zmierzać do realizacji funkcji usługowych zaspakajających „wyższe" potrzeby w ich ramach.

W sytuacji gdy na rysunku studium na danym obszarze rozwojowym występuje więcej niż 1 symbol literowy, należy to rozumieć że poszczególne funkcje mogą być realizowane łącznie lub osobno.

Szczegółowe parametry, warunki i zasady zabudowy zostaną każdorazowo określone na etapie sporządzania planu miejscowego, po uwzględnieniu istniejących uwarunkowań.

3.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW. OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK.

3.1. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy.

W "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Czempiń" sprawy środowiska, zgodnie z zapisaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasadą zrównoważonego rozwoju - są priorytetowe.

Wynika z tego potrzeba ukierunkowania działań społeczności gminy na racjonalne użytkowanie krajobrazu i naturalnych zasobów przyrody. Składa się na to utrzymanie odpowiedniej jakości poszczególnych komponentów środowiska (powietrza, wody, gleby), zapewnienia trwałości ekosystemów leśnych, łąkowych i rolniczych (agroekosystemów) oraz ukształtowanie ładu ekologicznego, przestrzennego i estetycznego w krajobrazie gminy. Efektem tych działań ma być podniesienie jakości życia, jego bytowanie w czystym, zdrowym środowisku i pięknym otoczeniu.

Istotne znaczenie ma tu kwestia świadomości ekologicznej społeczeństwa. Bowiem problemy ekologiczne to też problemy moralności i odpowiedzialności - rozróżnienie ładu i nieładu, woli oraz potrzeb mieszkańców - co do jakości środowiska i poszanowania otoczenia.

Planowanie przestrzenne jest podstawowym narzędziem dla realizacji postulatów ochrony przyrody i kształtowania środowiska. Uwzględnienie w "Studium..." systemu ekologicznego gminy jako jednego z podstawowych uwarunkowań rozwoju pozwoliło na zdefiniowanie kierunków ochrony środowiska oraz struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Podstawowe elementy systemu przyrodniczego gminy to kompleksy leśne (głównie na północy gminy oraz w rejonie Słonina), cieki wodne, obszary rolne.

Dla właściwego funkcjonowania i zachowania równowagi środowiska najważniejszą rolę pełnią wszystkie powierzchnie naturalne - środowiskotwórcze, a więc lasy, wody, torfowiska, bagna, łąki, tereny zadrzewione.

Ze względu na zbyt małą powierzchnię wód powierzchniowych należy zwiększyć ją poprzez retencjonowanie wód na małych ciekach oraz budowę stawów rybnych.

Niezwykłe znaczenie mają też zadrzewienia przywodne, przydrożne, śródpolne. Na terenach rolniczych pełnią one rolę wiatrochronną, wodochronną, sanitarną, krajobrazową oraz są schronieniem dla wielu gatunków ptaków i owadów. Wprowadzanie różnorodności krajobrazowej na terenach rolniczych, a więc zwiększania powierzchni łąk, zadrzewień, wód otwartych nadaje im charakter krajobrazu wypoczynkowego. Wobec monokulturowego krajobrazu gminy Czempiń, uznaje się wprowadzanie zróżnicowania krajobrazowego za istotny czynnik przyczyniający się do poprawy atrakcyjności gminy.

W "Studium..." postuluje się utrzymanie zadrzewień, łąk, oczek wodnych oraz zwiększenie ich powierzchni, szczególnie uzupełnienie zadrzewień. W pierwszej kolejności należy wykorzystać środowiskotwórczą rolę cieków wodnych, tam bowiem kształtować można zieleń najłatwiejszą w eksploatacji i odporną na degradację.

3.2. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego.

A. Zalecenia w zakresie gospodarowania w obrębie systemu przyrodniczego gminy Czempiń:

a) ochrona dolinnych korytarzy ekologicznych przed zabudową i inwestycjami liniowymi przecinającymi korytarze w poprzek,
b) utworzenie (odbudowa) łączników ekologicznych poprzez udrożnienie i odbudowę starych cieków, kanałów i rowów melioracyjnych oraz wprowadzenie kępowych nasadzeń o charakterze remiz; proponuje się wprowadzenie następujących gatunków drzew i krzewów: obszary bardziej uwilgotnione - wierzba, topola, olsza czarna, jesion, dąb, obszary bardziej suche - głóg jedno- i dwuszyjkowy, brzoza brodawkowata, tarnina, dzika róża, pola grusza, dziki bez czarny;
c) utrzymanie ciągłości węzła ekologicznego z korytarzami ekologicznymi,

B. Zalecenia w zakresie gospodarowania zasobami przyrodniczymi gminy Czempiń:

- promowanie i wspomaganie tworzenia gospodarstw ekologicznych,
- pełna ochrona wód przed zanieczyszczeniem i likwidacją małych zbiorników i cieków śródpolnych,
- podjęcie działań zmierzających do odtworzenia oczek śródpolnych,
- ochrona wód powierzchniowych przed dopływem biogenów (pełna sanitacja obiektów i miejscowości)
- ochrona i odtworzenia zadrzewień śródpolnych,
- realizacja programu zwiększania lesistości gminy poprzez przeznaczania słabych kompleksów glebowych pod zalesienie.

W celu maksymalnego ograniczenia strat gruntów, zadrzewienia należy sadzić na obrzeżach pól i na granicach parcel wzdłuż ich dłuższego boku. Gęstość sieci zadrzewień określają takie czynniki jak: dominujący kierunek wiatrów, ukształtowanie terenu oraz wysokość zadrzewień. Należy mieć na uwadze biologiczną wartość zadrzewień i jej znaczenie dla równowagi ekologicznej danej strefy. W przypadku użytkowania wszystkich gruntów, celowe jest przeznaczenie niewielkiej ich części pod zadrzewienia, wzbogacając sieć istniejących zadrzewień i stwarzając podstawy dla tworzenia nowej sieci. Wpłynie to dodatnio na różnorodność biologiczną siedlisk w okolicy zamieszkania.

Do zadań priorytetowych w zakresie ochrony środowiska powinno należeć:

A/ opracowanie i wdrażanie programu odtworzenia sieci zadrzewień śródpolnych,
B/ wdrażanie programu gospodarki ściekowej dla całej gminy,
C/ wdrażanie programu gazyfikacji dla gminy,

Do zadań realizowanych w dalszej perspektywie powinno należeć utrwalanie funkcji wyznaczonych w obrębie systemu przyrodniczego gminy kategorii ochronnych: korytarzy, łączników i węzłów ekologicznych.

3.3. Zasady ochrony i kształtowania środowiska geograficznego gminy.

Zagospodarowanie przestrzenne obszarów respektujące walory i zasoby środowiska wymaga określenia zasad jego kształtowania. Ma to szczególne znaczenie w praktyce realizacyjnej. Konieczne jest określenie obszarów nienaruszalnych dla środowisk wymagających szczególnych form zagospodarowania oraz terenów świadomie przekształcanych, jednak bezkolizyjnie w stosunku do środowiska.
Obszar gminy Czempiń przedstawia w projekcie różnorodność użytkowania, tereny działalności gospodarczej, mieszkaniowe, oraz intensywnego użytkowania rolniczego. Dla tak zróżnicowanego projektu zagospodarowania, poza wyborem odpowiednich terenów dla poszczególnych funkcji ważne jest przestrzeganie realizacji przez inwestorów, tak aby sąsiadujące obiekty nie kolidowały ze sobą i ze środowiskiem.

Z wytycznych generalnych w stosunku do wszystkich użytkowników a przede wszystkim w stosunku do podmiotów zajmujących się działalnością gospodarczą i rolnictwa wynika podporządkowanie się wymogom środowiska. Te wymagania powinny być egzekwowane od obiektów istniejących a także narzucone dla przyszłych inwestorów. Z tym faktem wiąże się jednocześnie konieczność wprowadzenia zakazu wszelkich lokalizacji uciążliwych m.in. ferm bezściółkowego tuczu zwierząt, nawożenie gnojowicą itp. Wyróżniono komponenty środowiska, które są jego najwyższą wartością. Do nich należą:

- gleby najwyższych klas bonitacyjnych,
- kompleksy leśne,
- kompleksy zespołów łąkowych trwale użytkowanych,
- wody powierzchniowe,
- ujęcia wód pitnych wgłębnych,
- dominanty rzeźby terenu.

Do tej grupy komponentów lecz chronionych odrębnymi przepisami należą także:

- zabytkowe parki wiejskie,
- pomniki przyrody,
- lasy ochronne grupy I.

Następną grupę zagadnień stanowią propozycje świadomego działania w celu właściwego użytkowania zgodnie z naturalnymi właściwościami względnie wzbogacone środowiska już zubożałego na skutek niewłaściwej działalności człowieka. Dotyczy to głównie rzeźby terenu, zieleni, gleb, wód oraz całości krajobrazu jako tego zewnętrznego przejawu stanu środowiska przyrodniczego.

W wyniku „zderzenia” nowego programu zagospodarowania z istniejącym środowiskiem mogą wystąpić ewentualne kolizje w celu ich uniknięcia, względnie zminimalizowania konieczne jest narzucenie obostrzeń w stosunku do takich obiektów jak: wysypiska, oczyszczalnie, nowe zakłady przemysłowe, trasy komunikacyjne itp.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003r. zobowiązuje wszystkich obywateli do ochrony dóbr kultury, natomiast samorząd terytorialny zobowiązuje do zapewnienia w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych.

Generalne cele ochrony obejmujące: ochronę dziedzictwa kulturowego i historycznego mogą być osiągnięte poprzez realizację następujących celów szczegółowych, uwzględnianych również przy opracowywaniu planów dla poszczególnych fragmentów gminy Czempiń:

A/ <u>ochrona przestrzennych wartości krajobrazu kulturowego</u>

- utrzymanie historycznie ukształtowanej struktury osadniczej i sieci dróg,
- utrzymanie historycznych układów przestrzennych wsi, zasad lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu, wypełnienie tradycyjnej niwy siedliskowej,
- zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym dominant kulturowych i krajobrazowych,
- kontynuowanie tradycji w kształtowaniu krajobrazu kulturowego i nawiązanie do historycznych i regionalnych rozwiązań w jego kształtowaniu,
- przeciwdziałanie bezplanowej i chaotycznej parcelacji terenu,
- przeciwdziałanie zaśmiecaniu krajobrazu kulturowego nowymi lokalizacjami budowli substandardowych (tymczasowych pawilonów usługowych, baraków, budek kempingowych, małoestetycznych obiektów technicznych o ile nie zostaną zastosowane techniki maskowania umożliwiające utrzymanie niezakłóconej formy architektonicznej zabudowy, dzięki której zostanie zachowany ład przestrzenny, agresywnych form reklamy – wielkopowierzchniowych reklam, ekranów typu led, plazmowych),
- ograniczenie lokalizacji obiektów wymagających makroniwelacji i znacznych przekształceń topografii oraz zasobów przyrodniczych,

B/ **<u>ochrona indywidualnych wartości obiektów kultury materialnej</u>**

- ochrona przed dewastacją wartościowych stanowisk archeologicznych,
- utrzymanie i eksponowanie grodzisk i cmentarzysk posiadających charakterystyczną formę krajobrazową,
- zachowanie w dobrym stanie technicznym i estetycznym: kościołów, szkół, obiektów usługowych, produkcyjnych, wpisanych i nie wpisanych do rejestru zabytków oraz zewidencjonowanej zabudowy zagrodowej i innych elementów zagospodarowania i wyposażenia miejscowości,
- utrzymanie i eksponowanie: układów przestrzennych siedlisk, pomników i krzyży, kamieni milowych, urządzeń technicznych i komunikacyjnych,
- utrzymanie i eksponowanie wartości zabudowy historycznej, jej proporcji, formy, typu

dachów, wielkości i układu otworów, rodzaju stolarki i jej zdobnictwa, materiału budowlanego i sposobów jego wyeksponowania,
- zapobieganie w powstawaniu ubytków w zabudowie historycznej i tworzenie warunków do ich ponownej zabudowy,
- kształtowanie wysokich walorów estetycznych nowej zabudowy mieszkalnej, rekreacyjno-turystycznej i produkcyjnej poprzez nawiązywanie do tradycji i wartości regionalnych,

W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków (zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami), obowiązują następujące ustalenia:

a) obejmuje się ochroną zabytki nieruchome, zabytki ruchome, zabytkowe zespoły dworskie, folwarczne i parkowe, oraz historyczny zespół urbanistyczny Czempinia wpisane do rejestru zabytków i znajdujące się na omawianym terenie,
b) w obiektach wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje zakaz wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy i wystroju elewacji (w tym również stolarki okiennej i drzwiowej),
c) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga pozwolenia ze strony Konserwatora Zabytków,
d) prace budowlane, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone zgodnie z zatwierdzoną przez Konserwatora Zabytków dokumentacją,
e) obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję – obowiązuje zakaz lokalizacji w ich bezpośrednim otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, w tym również bilbordów reklamowych, masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych.

W odniesieniu do zabytków występujących na omawianym terenie i ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

a) przedmiotem ochrony są:
- charakterystyczne bryły zabytkowych budynków, kształty dachów,
- rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał,
- historyczny wystrój elewacji,

b) celem ochrony obiektów ujętych w ewidencji jest zachowanie tradycyjnej zabudowy wiejskiej (w tym zagrodowej) i małomiasteczkowej, jej tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych,

c) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków dopuszcza się nie powodujące uszczerbku na zabytku zmiany brył budynków polegające na rozbudowie,

d) wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego typu obiektów (związana z jego elewacjami i zmianą bryły), wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

W odniesieniu do kształtowania nowej zabudowy lokalizowanej w sąsiedztwie

obszarów i obiektów chronionych (wpisanych do rejestru i ujętych w ewidencji zabytków):

a) nowa zabudowa powinna być kształtowana w nawiązaniu do regionalnej, tradycyjnej specyfiki budowlanej – odpowiednio wkomponowana w historyczne otoczenie i krajobraz, wykonana w materiale tradycyjnym, jednokondygnacyjna, z użytkowym poddaszem, nakryta symetrycznym dachem dwuspadowym lub wielospadowym o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego (w kolorze historycznej dachówki),
b) wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać wysokości istniejącej, mieszkaniowej zabudowy sąsiedniej i powinna nawiązywać do wysokości jej gzymsu, względnie kalenicy,
c) również wystrój elewacji powinien nawiązywać do tradycyjnych rozwiązań,
d) nie dopuszcza się lokalizowania bilbordów reklamowych, masztów telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy poszczególnych miejscowości,
e) ustala się wymóg opracowania studium wpływu inwestycji na krajobraz w przypadku planowania zamierzenia inwestycyjnego kubaturowo i funkcjonalnie obcego historycznemu zagospodarowaniu.

- W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej miasta Czempinia nie należy planować inwestycji naruszających zachowany historyczny układ urbanistyczny oraz takich, które ze względu na swoje gabaryty lub agresywną architekturę mogłyby ten układ naruszać (w szczególności obiektów przemysłowych).
- Należy zachować historyczne przebiegi głównych dróg, świadczących o najstarszych traktach komunikacyjnych: w kierunku Śremu, Iłowca i Poznania.
- Należy utrzymać charakter zabudowy podmiejskiej rozciągającej się wzdłuż ulic: Kuczmerowicza, Towarowej, Poznańskie Przedmieście i do nich przyległych.
- Nowe osiedla mieszkaniowe, lokalizowane poza zabytkowym układem urbanistycznym, powinny mieć ograniczoną wysokość zabudowy do trzech kondygnacji z czwartą kondygnacją w poddaszu.
- Większość wsi gminy Czempiń zachowało czytelny pierwotny układ przestrzenny i zabytkową zabudowę w tym wiele zespołów dworsko - folwarcznych.
- W założeniach ruralistycznych z zachowanym pierwotnym rozplanowaniem i przeważającą zabudową historyczną należy zadbać o właściwe dostosowanie projektowanej nowej zabudowy.
- Liczne na terenie gminy dwory i pałace wraz z założeniami folwarcznymi powinny przede wszystkim mieć właścicieli i pełnić określone funkcje, które pozwoliłyby gospodarzom na ich utrzymanie (np. szeroko rozumiana turystyka i rekreacja, funkcje hotelowe, a także ośrodki lecznicze lub rehabilitacyjne); w szczególności należy zwrócić uwagę na niezagospodarowany i niszczejący zespół dworsko – parkowy w Piotrkowicach,
- Założenia dworskie o szczególnych walorach zabytkowych to: Borowo, Czempiń - Stare Borówko, Głuchowo, Gorzyczki, Jarogniewice, Piotrkowice, Rakówka.
- Zabytkowe parki, zespoły pałacowo (dworsko-) - folwarczne , założenia kościelne

muszą zachowywać istotne elementy rozplanowania i zabudowy.

- Parki nie powinny podlegać podziałom i zabudowie.
- Obok troski o same obiekty zabytkowe należy zawsze pamiętać o ochronie ich otoczenia i konieczności uzgadniania z Konserwatorem także charakteru zabudowy z nimi sąsiadującej, zarówno pod względem architektury, jak i funkcji.
- Na terenie gminy znajdują się interesujące stanowiska archeologiczne związane z osadnictwem wczesnośredniowiecznym w tym wpisane do rejestru stanowiska w :
  Bieczynach nr rej. 1317 A (decyzja z dn. 03.12. 1971),
  Głuchowie nr rej. 800 A (decyzja z dn. 08.12. 1969).
- Wszelkie działania przy obiektach zabytkowych wymagają akceptacji Konserwatora Zabytków.
- Na terenach leżących w granicach objętych ochroną konserwatorską wszelkie prace mające wpływ na zmianę wyglądu obiektów (zmiany kubatury, elewacji, pokrycia dachów, rozbudowy i nadbudowy obiektów itp., ogrodzenia, mała architektura) oraz mające wpływ na zmianę rozplanowania terenu i układu przestrzennego (nowe lokalizacje, rozbiórki, podziały gruntów, zmiany funkcji terenu) wymagają uzgodnienia z konserwatorem zabytków.

Na podstawie obecnie obowiązujących przepisów odrębnych, praktyki i wytycznych służb konserwatorskich w procesie kształtowania wizerunku gminy, w tym na etapie opracowywania planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących swym zasięgiem zarówno całą gminę, jak również poszczególne jej fragmenty, zaleca się stosowanie niżej wymienionych zasad.

4.1 Zasady ochrony obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

1) Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków likwidacja obiektów budowlanych oraz drzewostanu i zmiana zagospodarowania terenu wymaga zgody organu właściwego d/s ochrony zabytków.
2) Na obszarach wpisanych do rejestru zabytków lokalizacja nowych obiektów oraz przekształcenia obiektów istniejących winno być poprzedzone wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, uzgodnionej z organem d/s ochrony zabytków.
3) Obowiązuje utrzymanie wszystkich zabytkowych obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków.
4) Obowiązuje zachowanie dobrego stanu technicznego i estetycznego tych obiektów. Wszelkie prace remontowe i konserwatorskie zewnętrzne i wewnętrzne wymagają pozwolenia właściwego konserwatora zabytków. Obowiązuje także utrzymanie właściwego stanu estetycznego otoczenia tych zabytków, w tym: zieleni, małej architektury i zagospodarowania posesji sąsiadujących.

Założenia sakralne i rezydencjonalne oraz parki.

Podlegają ochronie w granicach założeń oraz ich najbliższym otoczeniu. Należy uwzględnić znaczenie widoku na zabytek.
W obrębie stref ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
a) historyczna parcelacja (zgodnie z zasadą niepodzielności zespołów),
b) zachowanie zabytkowej zabudowy,
c) zachowanie zabytkowej zieleni,
d) podporządkowanie nowych obiektów układowi zabytkowemu w zakresie: lokalizacji, skali i formy architektonicznej,
e) użytkowanie nie kolidujące z historyczną funkcją obiektu.

Cmentarze

W granicach cmentarza obowiązuje zachowanie:
a) historycznej parcelacji,
b) historycznego rozplanowania,
c) zabytkowej sztuki sepulkralnej i ogrodzenia,
d) zabytkowej zieleni.

Ochrona obowiązuje w granicach cmentarza oraz jego najbliższym otoczeniu. Postuluje się przyjęcie zewnętrznej strefy ochronnej o szerokości ok.50 m, i wyłączenie jej spod zabudowy. Ewentualna zmiana sposobu użytkowania tych terenów jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania znajdujących się na nich obiektów zabytkowych, które mogą być przeniesione w inne miejsce po uzyskaniu pozwolenia konserwatora zabytków.

Pojedyncze obiekty budowlane (użyteczności publicznej, mieszkalne, gospodarcze, przemysłowe i kapliczki).

Ochrona obejmuje obiekty wraz z ich najbliższym otoczeniem. Postuluje się zachowanie zabytkowej formy architektonicznej oraz podporządkowanie niezbędnych zmian budynkowi istniejącemu w zakresie skali i formy.

4.2 Zasady ochrony stanowisk archeologicznych.

Wszystkie zewidencjonowane stanowiska archeologiczne oraz strefy ich występowania podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z art. 6 ust. 1, pkt 3, Ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Na obszarze występowania stanowisk archeologicznych, oraz w strefie ich ochrony, podczas wykonywania robót ziemnych wymagane jest prowadzenie prac archeologicznych w zakresie uzgodnionym pozwoleniem na badania archeologiczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – Delegatura w Lesznie.
Zasady ochrony stanowisk archeologicznych:

1) Zmiany sposobu użytkowania terenów w strefach W oraz wykonanie prac niwelacyjnych lub ziemnych należy uzgadniać z właściwym organem ds. ochrony zabytków, który może zażądać przeprowadzenia archeologicznych badań ratowniczych lub nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi pracami.
2) Na obszarach ochrony stanowisk archeologicznych należy ograniczyć użytkowanie terenu do dotychczasowego, o ile nie zostało ono zakwalifikowane jako niszczące, zachowanie zastanej topografii oraz warstw gruntowych w stanie niezmienionym.
3) Na terenie gminy w bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego obowiązuje zasada zgłaszania służbie konserwatorskiej zamiarów podejmowania prac ziemnych związanych z wykonywaniem głębokich wykopów, robót melioracyjnych, budową tras komunikacyjnych i instalacji infrastruktury podziemnej oraz w przypadku podejmowania zalesień użytków rolnych.

Na rysunku studium zaznaczono obszary występowania stanowisk archeologicznych.

5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

5.1. Komunikacja – kierunki rozwoju.

5.1.1. Rozwój sieci drogowej.

Systemy transportowe są dziedziną gdzie rola świadomie i konsekwentnie prowadzonej rozbudowy ma szczególne znaczenie ze względu na ich pełne oddziaływanie na jakość i dynamikę życia gospodarczego i społecznego gminy. Należy określić politykę komunikacyjną gminy, tak aby efektywnie zarządzać systemem transportowym. Generalne cele strategiczne polityki komunikacyjnej wiążą się z funkcją systemu transportowego, który powinien zapewnić sprawne, bezpieczne , ekonomiczne i nieuciążliwe dla środowiska przemieszczanie się osób oraz towarów. Szeroko rozumiana strategia zwana również polityką komunikacyjną odnosi się do działów:

- Planowania rozwoju
- Projektowania
- Realizacji (budowy urządzeń)
- Funkcjonowania , eksploatacji, utrzymania
- Zarządzania systemem transportowym

Sieć drogowa o nawierzchni ulepszonej i dobrych parametrach daje szansę szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości, a zatem zwiększa atrakcyjność gospodarczą gminy. Pozwala na rozwój szerokiej gamy usług dla osób przemieszczających się przez teren gminy, ale przede wszystkim decyduje o powodzeniu rozwoju gminy.
Przez obszar gminy Czempiń przebiegać będzie na kierunku Głuchowo - Jarogniewice droga ekspresowa S5 Poznań – Wrocław, po której prowadzony będzie ruch tranzytowy, oraz która usprawni ruch między gminami.

Dla usprawnienia ruchu komunikacyjnego w mieście wyznaczono nową obwodnicę, która odciąży tereny śródmieścia. Na rysunku przedstawiono 2 warianty przebiegu trasy.

Szczegółowy przebieg nowej trasy zostanie przedstawiony na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto postuluje się dalszą modernizację i utwardzenie nawierzchni dróg gminnych.

W ramach wyznaczonych na rysunku studium kwartałów przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielanie nowych dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych służących obsłudze komunikacyjnej.

Przy lokalizowaniu obiektów budowanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową oraz projektowaną drogą ekspresową należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego. Zgodnie z § 11 ust.1 i 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszcza się wznoszenie budynków w zasięgu uciążliwości drogi określonych w przepisach o Ochronie i Kształtowaniu Środowiska pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w ww. przepisach, oraz w Ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo Ochrony Środowiska. Odległości negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym od zewnętrznej krawędzi jezdni, wynikają z Raportów o oddziaływaniu na środowisko dla odcinków dróg o porównywalnym natężeniu ruchu oraz z map akustycznych sporządzonych dla dróg krajowych na terenie województwa wielkopolskiego w 2011r., a także podane są w ustawie o drogach publicznych.

Odległości te dla planowanej drogi ekspresowej S5 wynoszą:
- min. 230,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- min. 40,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,

Dla istniejącej drogi krajowej nr 5 klasy GP wynoszą:
- do 190,0 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- min. 25,0 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

Ustala się zakaz umieszczania urządzeń reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 5, oraz planowanej drogi ekspresowej S5 mogących rozpraszać uwagę użytkowników tych dróg. Zakazem należy objąć urządzenia reklamowe i szyldy wolnostojące oraz umieszczane na dachach i elewacjach budynków lub obiektów małej architektury. Powyższy zakaz wynika z Umowy europejskiej o głównych drogach ruchu międzynarodowego AGR. Droga krajowa nr 5 jest zlokalizowana w ciągu podstawowej drogi głównej E261, zatem wszystkie wymogi określone w tej umowie mają zastosowanie zarówno w odniesieniu do drogi krajowej, jak i sposobu zagospodarowania terenów przyległych. Punkt VII.4. ww. Umowy wprowadza bezwzględny zakaz umieszczania reklam, o ile naruszają one bezpieczeństwo lub estetykę.

Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy istniejącej drodze krajowej nr 5 możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach, przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi.

Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej, oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania.

Dojazd do drogi ekspresowej S5 należy przewidzieć wyłącznie poprzez projektowane węzły drogowe. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do planowanej drogi S5. Możliwość i warunki korzystania z przyszłych dróg serwisowych, realizowanych w ramach budowy drogi S5, należy uzgodnić z zarządcą drogi odrębnym trybem.

Prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczne, gazowa i inne) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym dróg krajowych. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi odrębnym trybem.

Droga wojewódzka

1) Dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego, oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej (G), zgodnie z § 4 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. W sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi.

2) Dostępność terenu do dróg wojewódzkich zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg. Dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizowaniu nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących. W miarę możliwości terenowych wprowadzać rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne, równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcję dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej – D.

3) Podział geodezyjny działek posiadających dostępność do drogi wojewódzkiej, nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogi wojewódzkie.

4) Obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi wojewódzkiej należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej , zgodnie z art. 42 i

43 Ustawy z dnia 21 marca 1985r. O drogach publicznych, uwzględniając rezerwę terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy.

5) Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg wojewódzkich, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy i inne) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej określonej w ppkt. 4) oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie.

6) Obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (jak: hałas, drgania i wibracje, zanieczyszczenie powietrza), określonym w Ustawie Prawo Ochrony Środowiska i przepisach odrębnych do tej ustawy. W przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu uciążliwości drogi inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w cytowanych powyżej przepisach.

7) Zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego dróg wojewódzkich należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Nie zezwala się na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym dróg wojewódzkich.

6) Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa) nie związanej z funkcjonowaniem drogi należy ustalić linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

5.1.2. Komunikacja kolejowa.

Linia kolejowa Poznań – Czempiń - Wrocław aktualnie podlega modernizacji, tak aby pociągi mogły kursować na trasie z prędkością do 160 km/h. Należy zapewnić bezpieczeństwo prowadzenia ruchu pociągów, a także możliwość korzystania z ogólnodostępnych usług telekomunikacyjnych przez użytkowników kolei. W ramach projektu „Budowa infrastruktury systemu ERTMS/GSM-R na liniach kolejowych PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. w ramach NPW ETRMS" zakłada się budowę Obiektów Radiokomunikacyjnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, oraz światłowodowych łączy i przyłączy telekomunikacyjnych, a jego realizacja planowania jest na lata 2018-2023.

5.1.3. Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych.

W gminie należy rozwijać system transportu publicznego opartego o sieć dróg rowerowych. Wyznaczanie jak i budowa ścieżek rowerowych spowoduje znaczną poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego - zwłaszcza rowerzystów.

Ścieżki rowerowe należy wyznaczać w miarę możliwości poza pasami drogowymi. W miejscach gdzie nie ma możliwości wyznaczenia odrębnych ścieżek ruch rowerowy odbywać się będzie po istniejącej jezdni odpowiednio oznakowanej. Dla tras rowerowych przebiegających wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych zabezpieczyć należy tereny niezbędne dla wytyczenia ścieżek za rowem drogowym .

Przewiduje się trasy rowerowe na następujących kierunkach:
- Stary Gołębin – Gorzyce – Słonin – Czempiń – Grzybno,
- Czempiń – Nowe Tarnowo – Srocko Wielkie – Bieczyny
- oraz innych kierunkach w zależności od aktualnych potrzeb.

W sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy przeznaczyć tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych. Szerokość ścieżek rowerowych powinna wynosić:

1) 1,5 m - gdy jest ona jednokierunkowa;
2) 2,0 m - gdy jest ona dwukierunkowa;
3) 2,5 m - gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.

5.1.4. Polityka parkingowa.

Na terenach przeznaczonych w studium pod nową zabudowę należy zapewnić odpowiednią liczbę stanowisk postojowych dla samochodów, w łącznej liczbie nie mniejszej niż (parametry zalecane):

a) na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego,
b) na każdych 50 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych i rzemieślniczych: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej biur i urzędów: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
d) na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach handlowych: 10 stanowisk postojowych, w tym 3 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
e) na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej w obiektach oświatowych: 5 stanowisk postojowych, w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
f) na każde 50 miejsc w obiektach gastronomicznych: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
g) na każde 50 łóżek w hotelach i motelach: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
h) na każde 500 m^2 powierzchni użytkowej obiektów usługowych, innych niż wymienione w lit. c-g: 10 stanowisk postojowych, w tym 2 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

Szczegółowe parametry każdorazowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5.2. Rozwój sieci elektroenergetycznej.

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa.

Na terenie gminy Czempiń znajduje się fragment elektroenergetycznej linii przesyłowej o napięciu 2x220kV relacji Plewiska – Leszno – Polkowice, wzdłuż której należy uwzględniać pas technologiczny o szerokości 50 metrów (po 25 metrów od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania i zagospodarowania jego terenu. Dla terenu znajdującego się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń jego użytkowania i zagospodarowania:

1. W pasie technologicznym linii:

a) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi tj.:
   - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne,
   - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną,
   - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,

b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,

c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów oraz sadzić pod linią roślinności wysokiej, powyżej 3 m.

2. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.

3. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.

4. Zalesianie terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.

5. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

6. Minimalna wymagana odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej 220 kV lub 400 kV, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (końców łopat turbiny) od trasy osi linii, wynosi trzykrotną długość średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

7. Dopuszcza się budowę nowych linii elektroenergetycznych 400 kV albo linii wielotorowych, wielonapięciowych po trasie istniejącej linii o napięciu 2x220 kV. Istniejąca linia

elektroenergetyczna zostanie w takim przypadku poddana rozbiórce. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach.

8. Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowych linii po ich ewentualnym wybudowaniu.

Na terenie gminy Czempiń są zlokalizowane następujące odcinki linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN – 110 kV:

- GPZ Kościan - GPZ Iłówiec,
- GPZ Kościan – GPZ Stęszew.

Wyznacza się pasy ochrony funkcyjnej terenów wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii WN-110 kV - 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii SN-15 kV (20kV) – 12,0 m (po 6,0 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii nn-0,4 kV – 4,0 m (po 2,0 m po każdej ze stron od osi linii).

W przypadku sytuowania stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w bezpośrednim ich sąsiedztwie należy zachować wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych, a w szczególności w § 55 tego rozporządzenia. Budowy takich obiektów jak stacje paliw płynnych, budynków urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe, lub ze strefami zagrożonymi wybuchem mają zastosowanie odrębne przepisy, a budowa takich obiektów w pobliżu linii WN podlega odrębnym ustaleniom.

W przypadku lokalizacji obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych zaleca się wcześniejsze uzgodnienie tej lokalizacji i warunków zabudowy z właścicielem linii.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczać niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych, oraz należy rezerwować: odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych na obszarze istniejących lub projektowanych dróg publicznych dla pobudowania linii energetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn), miejsca w liniach rozgraniczających grunty, na których będzie przewidziana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych mających pozostać na majątku ENEA S.A., powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50-60 m^2 przygotowanych do notarialnego przejęcia przez gestora sieci.

Dla nowych obszarów wymagających dostawy energii elektrycznej należy wyznaczyć działki pod budowę stacji transformatorowych z uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji

w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedli.

Sposób realizacji inwestycji elektroenergetycznych związanych z przyłączeniem do sieci odbywać się będzie zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne – ustawa z dnia 10.04.1997 r. Rozpoczęcie procesu przyłączania następować będzie na podstawie zgłaszanych potrzeb na podstawie wniosku o określenie warunków przyłączenia.

Zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną. Dopuszcza się możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy urządzeń elektroenergetycznych. Zakazuje się lokalizacji obiektów uniemożliwiających dojazd do istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej ciężkim sprzętem transportowym.

5.3. Kierunki rozwoju sieci gazowej.

Na terenie gminy Czempiń znajdują się dwie stacje redukcyjno- pomiarowe - w Jarogniewicach, oraz Czempiniu nieopodal zakładu uzdatniania wody. Prace związane z gazyfikacją gminy rozpoczęły się jeszcze w 2004r. Istnieje możliwość dalszej rozbudowy sieci gazowej i zaopatrzenia w gaz kolejnych miejscowości. Doprowadzenie gazu do poszczególnych miejscowości miasta i gminy Czempiń uzależnione będzie jednak od warunków efektywności ekonomicznej gazyfikacji, które będą określone w przypadku wystąpienia podmiotów z wnioskiem o podłączenie do sieci gazowej.

Wyznaczony obszar i teren górniczy (PG) oraz wprowadzone udokumentowane złoże gazu ziemnego „Borowo" do studium pozwolą na eksploatację tego złoża, rozbudowę sieci gazowej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy Czempiń możliwości dostaw gazu po konkurencyjnych cenach.

Gazociągi wysokiego ciśnienia oraz stacje redukcyjne wprowadzają ograniczenia w lokalizacji nowych obiektów budowlanych

Obiekty terenowe można lokalizować (w zależności od ich rodzaju), w odległościach od zewnętrznej ścianki gazociągu wysokiego ciśnienia, oraz od terenu stacji redukcyjnej określonych w *rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013r. poz. 640)*. Z uwagi na zastosowane zabezpieczenia specjalne, na etapie projektowania i budowy gazociągu w/c DN 150 relacji Kościan – Drzonek (odboczka Kościan), strefa kontrolowana (odległość bezpieczna) w projekcie budowlanym, dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej została zmniejszona do 15 m od osi gazociągu".

Należy zaznaczyć, że obecnie zaistniały nowe uwarunkowania, które mogą zweryfikować przyjmowane dotychczas rozwiązania odnośnie ewentualnej gazyfikacji miasta i gminy Czempiń. *Są to odkryte złoża gazu ziemnego w rejonie Kościana, tj. „Brońsko", „Kościan S" i Podziemny Magazyn Gazu „Bonikowo" zlokalizowany w złożu gazu ziemnego „Bonikowo". Eksploatacją powyższych złóż zajmuje się Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze. Ponadto eksploatacja udokumentowanego złoża gazu*

ziemnego „Borowo" również pozwoli na rozbudowę sieci gazowej oraz zapewnienie mieszkańcom gminy Czempiń możliwości dostaw gazu.

5.4. Kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej.

Miasto Czempiń

Zaopatrzenie w wodę.

Wobec 100% pokrycia miasta w sieć wodociągową przewiduje się sukcesywną rozbudowę sieci i ujęcia stosownie do rozwoju zainwestowania w gminie i wzrostu zapotrzebowania. Istniejąca sieć wodociągowa o średnicach od Ø 100 do Ø 300 jest w pełni adaptowana , należy kontynuować jej rozbudowę obejmując sukcesywnie jej zasięgiem wszystkich odbiorców.

Miasto Czempiń docelowo będzie korzystało tylko z ujęcia wody zlokalizowanego przy ulicy Kolejowej o zatwierdzonych zasobach wody w kategorii „B" w wysokości Q_e = 108,0 m^3/h. Istniejące natomiast ujęcie wody przy ulicy Borówko Stare z czasem z uwagi na wyeksploatowanie ulegnie likwidacji. Z uwagi na to, że istniejące ujęcie wody posiada pośrednią strefę ochronną w ramach której nie wolno lokalizować obiektów nie posiadających sieciowego odbioru ścieków, cmentarzy, stacji paliw, magazynów nawozów sztucznych i innych należy zwrócić szczególną uwagę na jej zagospodarowanie / dotyczy to rejonu ulicy Kolejowej / oraz na zagospodarowanie jej obrzeży.

Odprowadzenie ścieków.

Obecność na północ od miasta, ujęć wody dla miasta Poznania, oraz ochrona głównej zlewni gminy, czyli zlewni Olszynki, zobowiązuje do ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, a więc do dalszego uporządkowania gospodarki ściekowej na terenie miasta i gminy.

W tym celu na obszarze miasta i gminy dalej będzie rozwijana sieć kanalizacji sanitarnej .

Oczyszczalnia ścieków w Czempiniu będzie sukcesywnie przyjmowała ścieki z okolicznych wsi np. Gorzyce, Gorzyczki, Nowy Gołębin, Stary Gołębin, Stare Tarnowo, Nowe Tarnowo, Słonin, Srocko Wielkie, Piechanin, Głuchowo, Jasień, Piotrowo Pierwsze i Piotrowo Drugie, Zadory, Borowo, Sierniki.

Gmina Czempiń

Zaopatrzenie w wodę.

Gmina Czempiń jest zwodociągowana w 100 %.

Wobec tego stanu w odniesieniu do sieci wodociągowej wymagane będą jedynie bieżące remonty i modernizacja urządzeń i aparatury na stacjach wodociągowych.

Odprowadzenie ścieków.
Gmina Czempiń jest częściowo skanalizowana w oparciu o indywidualne oczyszczalnie ścieków zlokalizowane w poszczególnych wsiach, oraz o istniejącą mechaniczno – biologiczną oczyszczalnię w mieście Czempiniu.
Z uwagi na to, że istniejące oczyszczalnie we wsiach z czasem ulegną wyeksploatowaniu, oraz na to, że w dużej oczyszczalni łatwiej otrzymać właściwy efekt oczyszczania ścieków, oraz poprowadzić prawidłową gospodarkę osadową, proponuje się docelowo budowę ciągów kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – pompowej skierowanej do systemu kanalizacyjnego w mieście.
Do oczyszczalni w Czempiniu docelowo będą dopływały również ścieki ze wsi Jasień, Głuchowo, Stare Tarnowo, Nowe Tarnowo, Srocko Wielkie, Piotrowo Pierwsze i Piotrowo Drugie, Piotrkowice, Zadory i Piechanin.
Po zrealizowaniu tego przedsięwzięcia ulegną likwidacji istniejące oczyszczalnie we wsiach. Indywidualne oczyszczalnie ścieków pozostaną we wsiach: Jarogniewice, Piechanin / do czasu realizacji kanalizacji grupowej / - przewidziane są do modernizacji.
Takie wsie jak Betkowo, Bieczyny, Donatowo, Rakówka i Sierniki z uwagi na ekstensywną zabudowę oraz małą liczbę mieszkańców przewidziane są do indywidualnego zagospodarowania ścieków sanitarnych na terenach poszczególnych gospodarstw poprzez budowę indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników z których ścieki będą okresowo wywożone do oczyszczalni.

Podsumowanie.
W zakresie wodociągów miasto Czempiń wymaga budowy nowej studni , oraz rozbudowy stacji wodociągowej i sieci na terenach nowo zainwestowanych. W Gminie wymagane są bieżące remonty i modernizacja stacji i sieci wodociągowych, bo zasadniczo problem dostawy wody dla mieszkańców miasta i gminy jest całkowicie rozwiązany.
Ogólna tendencja do kurczenia się zasobów wody pitnej , która swym zasięgiem objęła również nasz kraj, powoduje, że musimy intensyfikować działania służące ochronie jakości i ilości wody pitnej, tak aby zapewnić przyszłym pokoleniom życie.
W gminie Czempiń położono nacisk na ochronę zlewni rzeki Olszynka, oraz w dalszej kolejności terenów zasobowych dla miasta Poznania poprzez istniejące i projektowane inwestycje kanalizacyjne.

5.5. Gospodarka odpadami.

Na terenie gminy gospodarka odpadami jest prowadzona w ramach Międzygminnego Centrum Zagospodarowania Odpadów „Selekt". W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów w sposób zgodny z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi. Wytwarzane odpady muszą podlegać segregacji. Odpady komunalne należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi, a jeżeli z przyczyn technologicznych jest on niemożliwy lub nie jest uzasadniony z przyczyn ekologicznych lub ekonomicznych, to odpady te należy unieszkodliwiać w sposób zgodny z wymaganiami ochrony środowiska oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami.

5.6 Zaopatrzenie w ciepło.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego; realizacja lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe, płynne lub paliwa stałe oraz wykorzystanie energii elektrycznej i odnawialnych źródeł ciepła do celów grzewczych; stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń lokalne inwestycje celu publicznego będą obejmowały tereny na których planuje się następujące inwestycje:

1) rozwój układu komunikacyjnego, w tym przede wszystkim realizacja obwodnicy drogowej miasta Czempinia i drogi ekspresowej S5,
2) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego,
2) gazyfikacja pozostałych obszarów gminy w oparciu o realizację sieci gazowej średniego ciśnienia,
3) budowa i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę, gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków oraz utylizacji odpadów,
4) budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego,
5) ochrona nieruchomości stanowiących dobra kultury, w tym zabytkowych parków i dworów,
6) budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych,
7) usługi o charakterze publicznym, w tym rekreacji i wypoczynku,
8) budowa i utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego,
10) utrzymywanie i rozbudowa istniejących cmentarzy,
12) ochrona zagrożonych wyginięciem gatunków roślin i zwierząt lub siedlisk przyrody,
13) inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

W studium dopuszcza się realizację zadań służących inwestycji celu publicznego na wszystkich obszarach rozwojowych wyznaczonych na rysunku studium. Wykaz inwestycji celu publicznego obejmować będzie również te przedsięwzięcia dla których zajdzie potrzeba ich

realizacji w określonym czasie. Ich realizacja uzależniona będzie od występujących aktualnie potrzeb i możliwości ich finansowania.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST.1.

Sejmik Województwa Wielkopolskiego w dniu 25 marca 2019r. Uchwałą nr V/70/19 zatwierdził plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego Zadaniem planu zagospodarowania przestrzennego województwa jest koordynowanie planowania na szczeblu krajowym i miejscowym – lokalnym. Plan ten nie ma rangi prawa miejscowego, jest jednak wiążący, ponieważ:

- jego ustalenia muszą być uwzględnione w uchwalanych przez organy samorządu terytorialnego studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, z którymi z kolei musi być spójny każdy opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- w planie zapisane zostają wszystkie zadania rządowe i samorządu województwa służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ze wskazaniem obszarów, na których przewiduje się realizację tych zadań.

Cele zagospodarowania przestrzennego planu to harmonijny i zrównoważony rozwój obszaru całego województwa. Pojęcie zrównoważony rozwój łączy w sobie:

- ład społeczny zmierzający do poprawy jakości życia mieszkańców,
- ład ekonomiczny gwarantujący efektywny rozwój społeczno – gospodarczy,
- ład ekologiczny (ekorozwój),
- ład przestrzenny wyrażający się dążeniem do harmonijności, uporządkowania i proporcjonalności wszystkich elementów środowiska człowieka.”

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa uwzględnia się zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych wpisane do rejestru, oraz zadania samorządu województwa zawarte w programach wojewódzkich.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń wskazuje się następujące zadania o znaczeniu ponad lokalnym, zlokalizowane na terenie gminy, w zakresie:

1. <u>komunikacji:</u>
   - droga krajowa nr 5 – docelowo droga ekspresowa S5
   - drogi wojewódzkie nr 310 i 311,
   - linia kolejowa nr 271

2. infrastruktury technicznej:
- gazociąg wysokiego ciśnienia,
- linie elektroenergetyczne WN 110kV,
- linia elektroenergetyczna WN 220kV,

3. środowiska przyrodniczego:
- Park Krajobrazowy im. Generała Dezyderego Chłapowskiego,
- Obszar Chronionego Krajobrazu „Krzywińsko – Osiecki wraz z z zadrzewieniami parku Gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra,
- Obszar Natura 2000 – „Będlewo – Bieczyny PLH300039”,
- krajowe drogi migracji, rozprzestrzeniania i wymiany genetycznej organizmów żywych,
- ważniejsze korytarze migracji ptaków,
- główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) w obrębie utworów czwartorzędowych,
- złoża kopalin energetycznych – węgiel brunatny i gaz ziemny,
- złoża kopalin skalnych – piaski i żwiry (kruszywo naturalne),
- obszary mokradłowe,
- regionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
- ponadregionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
- projektowane obiekty małej retencji,
- główne zbiorniki wód podziemnych monitorowane w sieci krajowej i regionalnej o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń,
- obszary szczególnie narażone na zanieczyszczenie w punktach pomiarowo-kontrolnych – rzeka Olszynka o niezadawalającej jakości (klasa IV),
- wody podziemne o znacznym stopniu zanieczyszczenia w punktach pomiarowo-kontrolnych – wody o złej jakości (klasa V).

8.OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Zgodnie z art. 14. ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan sporządza się obowiązkowo, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne. Wymóg sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika m.in. z przepisów następujących aktów prawnych:

a) prawo geologiczno-górnicze w odniesieniu do terenów górniczych,
b) ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wymagających zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

W studium dopuszcza się możliwość scalania i podziału nieruchomości, gdy istniejąca powierzchnia działki według granic własności, jej kształt lub dostęp do drogi i infrastruktury,

uniemożliwia jej wykorzystanie dla określonych celów i zadań. Szczegółowe obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości każdorazowo zostaną określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, i zostaną przeprowadzone zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

9.OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

W niniejszym opracowaniu określono tereny, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo na podstawie przepisów odrębnych, a także obszary proponowane do objęcia takim opracowaniem.

Nowe częściowe plany zagospodarowania przestrzennego należy sukcesywnie opracowywać dla następujących terenów:

- obszary zabudowy mieszkaniowej i usługowej, wraz z terenami wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w południowej części Piechanina,
- terenów rozwoju funkcji produkcyjnej i usługowej zlokalizowanych w południowej części Czempinia, przy linii kolejowej,
- obszary przeznaczone dla rozwoju usług i przemysłu,
- obszary, na których nie będzie możliwe podjęcie inwestycji w trybie wydania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku braku zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, czy potrzeby ustalenia innych parametrów zabudowy niż w sąsiedztwie,
- tereny, dla których należy opracować plany na podstawie przepisów odrębnych, a w tym te, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, podziału lub scaleń nieruchomości.

Wszystkie z ww terenów na których będą występowały we fragmentach grunty rolne klasy bonitacyjnej III i wyższej, lub tereny leśne będą wymagały uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W związku z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych grunty rolne położone w granicach administracyjnych miasta Czempinia nie są objęte ustawową ochroną.

Plany miejscowe opracowywane dla terenu gminy na podstawie studium, powinny być sporządzane w ramach możliwości dla całych zespołów osadniczych.

10.KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

10.1.Pożądane kierunki rozwoju rolnictwa.

Przemiany, przebudowa rolnictwa i wsi, powinny zmierzać w kierunku:

- przebudowy struktury gospodarstw indywidualnych w kierunku gospodarstw efektywnych,
- tworzeniu grup producenckich,
- rozwoju przemysłu rolnego i przetwórczego, przetwarzającego miejscowe surowce,
- rozwoju działalności pozarolniczej,
- prowadzeniu ekologicznej działalności rolniczej,
- ograniczenia negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, np. poprzez nadmierne nawożenie,
- ograniczeniu powstawania dużych ferm drobiu,
- przeciwdziałania procesom obniżania poziomu wód gruntowych.

Dalszy rozwój rolnictwa powinien zostać ukierunkowany na:

- prowadzenie gospodarki rolnej dostosowanej do naturalnych siedlisk,
- zaspokojenie potrzeb zmieniającego się popytu,
- rozwoju zakładów przetwarzających płody rolne.

Ważną dziedziną towarzyszącą rozwojowi rolnictwa w gminie powinna być przedsiębiorczość okołorolna i obsługa rolnictwa. W tej sferze zachodzi także proces przemian. Aktualnie konsumenci w coraz większym stopniu poszukują zdrowej żywności, produkowanej w małych, lokalnych wytwórniach. Należy wspierać i ułatwiać powstawanie zakładów przetwórczych rolno-spożywczych, które współpracować będą z producentami żywności. Szczególnie wskazany jest rozwój małych wytwórni (np. masarnie, kwaszarnie, kaszarnie, gorzelnie) oraz różnych form przechowalnictwa (punkty skupu, suszarnie, chłodnie, konfekcjonowanie).

W związku z koniecznością zapewnienia ochrony zdrowia mieszkańców gminy Czempiń oraz ochrony gruntów rolnych obejmujących wysokie klasy bonitacyjne można uznać za zasadne ustalenie na terenie gminy zakazu realizacji dużych ferm drobiu obejmujących:

1) budowę przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 51 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 poz. 71), tj.: „chów lub hodowla zwierząt w liczbie nie mniejszej niż 210 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP – przy czym za liczbę DJP

przyjmuje się maksymalną możliwą obsadę inwentarza); współczynniki przeliczeniowe sztuk zwierząt na DJP są określone w załączniku do rozporządzenia",

2) realizację inwestycji które należą do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (w granicach 40 do 210 DJP), w zależności od grupy hodowanych zwierząt).

Funkcjonowanie tego typu przedsięwzięć wiąże się z emisją substancji zapachowych, które rozprzestrzeniają się na znaczne odległości i które mogą być szczególnie uciążliwe dla mieszkańców, w związku z czym zakaz realizacji takich przedsięwzięć na terenie gminy można uznać za uzasadniony. Powietrze na fermach drobiu zwykle zawiera dużą ilość pyłu i toksycznych gazów pochodzenia organicznego, stwarzających zagrożenie dla zdrowia. Pyły te są to mieszaniny, w których obok organicznych cząstek roślinnych i zwierzęcych znajdują się również części nieorganiczne (gleba), drobnoustroje (bakterie, promieniowce, grzyby pleśniowe) i produkty ich przemiany (endotoksyna, mikotoksyna). Funkcjonowanie ferm drobiu wiąże się również z dużą koncentracją odchodów zwierzęcych, które stanowi zagrożenie mikrobiologiczne.

Działania takie uchronią również właścicieli sąsiadujących nieruchomości przed spadkiem wartości ich ziemi.

W strefie rolnej gospodarowanie w przestrzeni postępować będzie w kierunku:

1. odnowy krajobrazu rolniczego na drodze właściwego kształtowania systemu zieleni śródpolnej, przywodnej, przydrożnej,
2. ochrony stosunków wodnych,
3. wprowadzenia rolnictwa ekologicznego,
4. kontynuacji, aktywizacji i rozwoju rolnictwa - upraw rolnych i hodowli z preferencją dla nie intensywnych form hodowli jako kierunków wzbogacających krajobraz, a nie uciążliwych dla środowiska,
5. zwiększenia lesistości gminy w kierunku wykształcenia powiązań istniejących kompleksów leśnych.

10.2. Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Choć obszary leśne w gminie Czempiń zajmują stosunkowo niewielki odsetek powierzchni (12%), to gospodarka leśna powinna opierać się na zasadach trwałego i zrównoważonego gospodarowania. Optymalne dostosowanie użytkowania gruntów do naturalnych warunków przyrodniczo – glebowych stwarza możliwość lepszego ich wykorzystania. Przebiegi granic rolno-leśnych przyczynią się do wykształcenia w przyszłości zwartych i jednolitych kompleksów leśnych. Ma to szczególne znaczenie wobec potrzeby uporządkowania przestrzeni polno – leśnej i zwiększania lesistości gminy Czempiń. Porządkowanie przestrzeni polno-leśnej wynika poza tym z potrzeby poprawy warunków

środowiska przyrodniczego, w tym zwiększenia możliwości retencjonowania wody i ograniczenia erozji wodnej i wietrznej. Określona w studium, w oparciu o warunki glebowo – przyrodnicze oraz granice naturalne, potrzeby w zakresie dolesień winny być wprowadzane do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowywanych na terenie gminy.

Do zalesienia powinny być przeznaczane przede wszystkim grunty orne, a w mniejszym stopniu użytki zielone:

1) klasy bonitacyjne VI z do zalesienia w całości,
2) klasy bonitacyjne VI do zalesienia w całości z wyjątkiem gruntów rokujących ich rolnicze użytkowanie,
3) klasy bonitacyjne V do zalesienia częściowego, tj. stanowiące śródleśne enklawy i półenklawy o powierzchni do 2 ha w jednym konturze, lub o szerokości między brzegami lasu do 150 m, jeżeli odległość tych gruntów do obecnych lub perspektywicznych siedlisk gospodarstw rolnych wynosi ponad 5 km, a ich nachylenie przekracza 12^0 oraz inne w uzasadnionych lokalnie przypadkach,
4) klasa IV a i IV b do zalesienia w przypadkach sporadycznych, tj. enklawy i półenklawy o powierzchni do 0,5 ha, lub o szerokości do 50 m, szczególnie z utrudnionym dojazdem, małe powierzchnie nieregularnych wcięć w głąb lasu (do 0,1 ha) oraz grunty o nachyleniu powyżej 20^O,
5) grunty klas I – III mogą być zalesiane jedynie wyjątkowo w przypadkach bardzo małych wydłużonych półenklaw i enklaw, położonych w uciążliwej szachownicy z gruntami leśnymi o szerokości między lasami do 30 m, oraz grunty o nachyleniu powyżej 25^0,
6) inne grunty i nieużytki nadające się do zalesienia, bądź mogące stanowić uzupełniający składnik ekosystemu leśnego, a w szczególności:
   - grunty skażone, zdegradowane i zagrożone erozją silną,
   - grunty położone przy źródliskach rzek lub potoków, na wododziałach, wzdłuż brzegów rzek oraz na obrzeżach zbiorników wodnych,
   - lotne piaski,
   - strome stoki, zbocza urwiska i zapadliska,
   - hałdy i tereny po wyeksploatowanym piasku, żwirze, torfie i glinie.

Z programu zalesień należy wykluczyć następujące kategorie użytkowania ziemi:

1) grunty rolne i śródpolne nieużytki zaliczane do siedlisk priorytetowych w programie rolno-środowiskowym (np. bagna, mszary, torfowiska, oczka wodne, trzcinowiska i inne) nie chronione lub objęte ochroną prawną jako np. użytki ekologiczne.
2) miejsca cenne z historycznego i archeologicznego punktu widzenia.

11.OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, oraz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Tylko w szczególnych przypadkach Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym, oraz nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód, w przypadku wystąpienia powodzi, może zwolnić od ww. zakazów.

Na rysunku studium wskazano obszary:

1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, p= 0,2%;
2) szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, p= 1%;
3) szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, p= 10%;
4) narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Dla pozostałych cieków przepływających przez teren gminy nie sporządzono map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz studium ochrony przeciwpowodziowej. Zgodnie z ustawą Prawo wodne ww. tereny nie są definiowane jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią, i nie obowiązują na nich zakazy wynikające z ww. ustawy. Wyżej wymienione cieki nie zostały zakwalifikowane w ramach wstępnej oceny ryzyka powodziowego do opracowania map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w II cyklu planistycznym. Nie jest to jednak jednoznaczne z faktem, że tereny sąsiadujące z tymi ciekami nie są narażone na wystąpienie powodzi i podtopień.

Na terenach zagrożonych powodzią przyjęto rozwiązania projektowe zapewniające swobodny przepływ wód powodziowych, oraz zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom i ochronę ich mienia. Właściwym sposobem ochrony przed powodzią jest użytkowanie terenów zalewowych w sposób niewrażliwy na skutki zalania. Najskuteczniejszym i najwłaściwszym sposobem uniknięcia szkód na obszarach narażonych na zalanie wodami powodziowymi jest maksymalne ograniczenie ich zainwestowania, a w szczególności wykluczenie spod zabudowy mieszkaniowej, jak również ochrona i zwiększenie jak największej powierzchni retencyjnej na terenach nadrzecznych poprzez dążenie do osiągania lub utrzymania odpowiedniej ilości zasobów wodnych w sposób naturalny (np. ochrona mokradeł, torfowisk, lasów, oczek wodnych czy starorzeczy).

Na terenie gminy nie obserwuje się klęsk żywiołowych spowodowanych osuwaniem się mas ziemnych.

12.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.

W przypadku rozpoczęcia eksploatacji na terenie gminy złóż surowców naturalnych w koncesji na prowadzoną działalność wydobywczą zostaną określone odpowiednie filary ochronne.

13.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY.

Na terenie gminy Czempiń nie ma zlokalizowanych pomników zagłady ustanowionych na podstawie ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady. W Czempiniu znajduje się natomiast pomnik Floriana Marciniaka, współzałożyciela i naczelnika organizacji zbrojnej polskiego harcerstwa - "Szarych Szeregów". Aresztowany przez hitlerowców w 1943 r., został zamordowany 22 lutego 1944 r. w obozie zagłady Gross-Rosen. Pamięć zasłużonego harcerza uczczono w Czempiniu pomnikiem na skwerze przy placu Zielony Rynek.

14.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.

Do obszarów wymagających rehabilitacji zaliczono:

- tereny objęte strefą ochrony konserwatorskiej obejmujące przede wszystkim zabytkowy dwór i park w Piotrkowicach,
- teren dawnego hotelu „Pod Kaczorem” w Piotrowie Pierwszym,
- tereny zabudowy mieszkaniowej (głównie bloki) oraz tereny byłych gospodarstw rolnych w obrębie wsi, w których działały Państwowe Gospodarstwa Rolne – m.in. Stare Tarnowo, Gorzyce, Gorzyczki, Stary Gołębin, Borowo, Jarogniewice, Głuchowo,
- tereny obejmujące zieleń urządzoną, m.in. parki, place, skwery.

Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono przede wszystkim dzikie wysypiska odpadów. Na terenie gminy Czempiń nie występują obszary wymagające przeprowadzenia remediacji. Nie ma tutaj również obszarów zdegradowanych, aczkolwiek od wielu lat pozostają nieużytkowane tereny poprzemysłowe zlokalizowane przy ul. D.Chłapowskiego i ul. Stare Borówko w Czempiniu, oraz teren po dawnym zakładzie ślusarskim przy ul. Nowej w Czempiniu.

15.GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH.

Na obszarze miasta i gminy Czempiń terenem zamkniętym jest linia kolejowa nr 271 Poznań Główny – Wrocław Główny, oraz linia kolejowa prowadząca do Śremu. Linie te nie posiadają stref ochronnych.

16.OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.

W studium nie wskazuje się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym ze względu na ich brak.

17. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Rada Miejska w Czempiniu podjęła uchwałę nr XV/100/15 z dnia 21 września 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń. Dotychczasowe studium zostało zatwierdzone w 2001 r., w związku z czym uległo znacznej dezaktualizacji. Było to jedne z pierwszych studiów, których wymóg sporządzania wprowadziła ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r.

Opracowane studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czempiń jest opracowaniem strategicznym dla rozwoju przestrzennego gminy. Studium, mimo że nie ma rangi prawa miejscowego, jest „osią" systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z:

- Rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem;
- Sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy,

a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego;

- Stworzenia podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych,
- Promocji walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Prace nad zmianą studium przebiegały w trzech podstawowych etapach:

- rozpoznania uwarunkowań rozwoju gminy;
- określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- sformułowania polityki przestrzennej.

Podczas rozpoznania uwarunkowań rozwoju gminy, na podstawie analizy istniejących opracowań planistycznych i innych branżowych oraz złożonych wniosków określono potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i grup interesu, główne problemy funkcjonowania gminy, jego zasoby oraz procesy, a także zjawiska mające wpływ na stan przestrzeni. Rozpoznanie zasobów gminy objęło rozpoznanie stanu środowiska przyrodniczego, stanu i funkcjonowania

środowiska kulturowego, wyposażenia w infrastrukturę techniczną i transportową, wyposażenia w infrastrukturę społeczną, rozpoznanie potencjału demograficznego i intelektualnego gminy, rozpoznanie potencjału ekonomicznego i gospodarczego, rozpoznanie sytuacji na rynku pracy oraz problemów bezrobocia. Zebrane informacje zostały następnie przeanalizowane pod kątem możliwości kształtowania przestrzennego gminy, i wykorzystane przy formułowaniu kierunków rozwoju przestrzennego Czempinia.

W studium uwzględniono nowy układ komunikacyjny gminy oparty o planowaną drogę ekspresową S5, oraz obwodnicę miasta Czempinia. Na rysunku studium wskazano również tereny położone w obszarze zagrożenia powodziowego, wzdłuż Olszynki. Nowe studium uwzględnia również uwarunkowania wynikające z usytuowania na terenie gminy istniejących 3 elektrowni wiatrowych.

Zaproponowane kierunki rozwoju gminy uwzględniają jej predyspozycje i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wyznaczone nowe tereny rozwojowe zabezpieczają w pełni potrzeby gminy w zakresie rozwoju budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej.

Ponadto w pełni zachowane zostają zasoby i walory środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy. Nowe tereny zabudowy zostały wyznaczone głównie wzdłuż istniejących, dróg jako kontynuacja zabudowy już istniejącej i wykorzystaniu wolnych parcel, które obejmują gleby o niskiej klasie przydatności rolniczej. Wszystkie tereny leśne gminy zostały nienaruszone. W studium znalazły się szczegółowe wytyczne w zakresie gospodarowania terenami rolnymi i leśnymi, tak aby nie uległy one nadmiernej degradacji.