

GMINA CZERNIEJEWO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z NANIESIENIEM ZMIANY STUDIUM DLA OBSZARU CZĘŚCI WSI ŻYDOWO W FORMIE UJEDNOLICONEGO TEKSTU

z naniesioną drugą zmianą Studium dla fragmentu obrębu Graby oraz
Pawłowo i Nidom-Goranin w formie ujednoliconego tekstu

UWARUNKOWANIA

RADA MIEJSKA GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XXXI/174/2001Z DNIA 20 listopada 2001 r.
UCHWAŁA W/W STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XLVI/264/06 Z DNIA 27 czerwca 2006 r.
UCHWAŁA ZMIANĘ STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

UCHWAŁĄ NR XXXVIII/207/09

Z DNIA 28 października 2009 r.

uchwała w/w zmianę Studium

2001 rok

2006 rok

2009 rok

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy
Czerniejewo
[Podpis]
mgr Tadeusz Szymanek

GMINA CZERNIEJEWO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Z NANIESIENIEM ZMIANY STUDIUM DLA OBSZARU CZĘŚCI WSI ŻYDOWO W FORMIE UJEDNOLICONEGO TEKSTU

z naniesioną drugą zmianą Studium dla fragmentu obrębu Graby oraz
Pawłowo i Nidom-Goranin w formie ujednoliconego tekstu

UWARUNKOWANIA

RADA MIEJSKA GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XXXI/174/2001Z DNIA 20 listopada 2001 r.
UCHWAŁA W/W STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XLVI/264/06 Z DNIA 27 czerwca 2006 r.
UCHWAŁA ZMIANĘ STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO

UCHWAŁĄ NR

Z DNIA 2009 r.

uchwała w/w zmianę Studium

2001 rok

2006 rok

2009 rok

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

ZARZĄD MIEJSKI GMINY CZERNIEJEWO

Wojciech KULCZYŃSKI	- PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Jan KULPIŃSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Leszek LISIECKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Andrzej SZYDLAREK	- CZŁONEK ZARZĄDU
Edward GOSŁAWSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Adam KACHNIARZ	- CZŁONEK ZARZĄDU
Marcin KOZŁOWSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU

SPORZĄDZAJĄCY zmianę STUDIUM w 2006 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO - JAN KULPIŃSKI

Sporządzający drugą zmianę Studium w 2009 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Czerniejewo – Danuta Grychowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2001 r.:

mgr inż.arch. Manfred PIETZ – GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż.arch.Ewa PIETZ z ZESPOŁEM - zagadnienia przestrzenne i kulturowe

mgr Maria KACZMAREK z ZESPOŁEM - zagadnienia społeczno-gospodarcze

mgr Barbara MATYKOWSKA - środowisko przyrodnicze

mgr inż. Halina JUSZCZAK-KOŚCIELSKA – zaopatrzenie w wodę
i odprowadzenie ścieków

inż. Stefan DUTKOWIAK - komunikacja, energetyka

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA I TECHNICZNA

Andrzej GRACZYK – KIEROWNIK REFERATU INWESTYCJI TECHNICZNYCH

Andrzej SZUBA – PRZEWODNICZĄCY KOMISJI OCHRONY ŚRODOWISKA
I GOSPODARKI KOMUNALNEJ

ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2006 r.:

mgr inż. arch. Ewa Pietz – Główny Projektant

upr. 771/88 Nr czł. ZOIU – 133

mgr Maria Kaczmarek – Polityka rozwoju przestrzennego

upr. 923/89 Nr czł. ZOIU – 131

mgr Małgorzata Czerniak – Ochrona i kształtowanie

środowiska przyrodniczego

inż. Stefan Dutkowiak – Systemy transportu

upr. 1508 Nr czł. ZOIU – 132

mgr inż. arch. Witold Kowalski – współpraca

Iwona Raczkowska – Asystent

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Opracowanie drugiej zmiany Studium w 2009 r.

PLANOSFERA Alicja Kopeć, ul. Obrońców Wybrzeża 4a/29, 80-398 Gdańsk
mgr inż. arch. Alicja Kopeć
nr wpisu do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów: G-230/2007
mgr Krzysztof Kopeć
mgr Anna Łączkowska

Współpraca merytoryczna pracowników Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo:
mgr Żaneta Gronostaj
Andrzej Graczyk

Zmiany w części graficznej wprowadzono na rysunku w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo w skali 1: 10 000 w granicach objętych Uchwałą Nr XXIII/130/08 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 9 lipca 2008 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące fragmenty obszaru gminy Czarniejewo:
fragmenty obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin,
fragment obrębu Graby.

TEKST „UWARUNKOWANIA” SKŁADA SIĘ Z DWÓCH CZĘŚCI:

CZĘŚĆ I: *Tekst studium z 2001 r. z naniesieniem zmian (zmiany naniesiono kursywą)*

CZĘŚĆ II: *Tekst zmiany studium dotyczący obszaru części wsi ŻYDOWO – 2006 r.*

Zmiany do tekstu Studium 2009 r. wprowadzono na szarym tle zarówno do tekstu podstawowego (z 2001 r.) jak i do tekstu zmiany Studium (z 2006 r.).

UWARUNKOWANIA

CZĘŚĆ I

Spis treści

	strona
1.0. WSTĘP	9
1.1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE STUDIUM	
1.2. UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	
1.3. DOROBEK PLANISTYCZNY GMINY CZERNIEJEWO	
<i>Uzupełnienie o pkt 2.2 – część II</i>	
2.2. <i>Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</i>	
1.4. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
<i>Uzupełnienia o informacje formalno-prawne i o uchwałę uchwalającą zmianę studium</i>	
2.0. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE – PLANISTYCZNE	20
2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ KRAJU	

2.2. PROJEKT PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

3.0. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I STAN ŚRODOWISKA 25

3.1. UWARUNKOWANIA:

- Położenie terenu, budowa geologiczna, surowce mineralne, warunki hydrologiczne, wody podziemne, wody gruntowe, wody w głębie, warunki glebowe, szata roślinna, świat zwierząt

3.2. OCENA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Uzupełnienie o pkt 2.3 – część II

2.3. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

4.0. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY DÓBR KULTURY 39

4.1. PRZEDMIOT OCHRONY

4.2. ZAKRES I CEL OCHRONY

4.3. CHARAKTERYSTYCZNE ZJAWISKA PRZESTRZENNE W GMINIE CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o informację dotyczącą krajobrazu kulturowego

5.0. UWARUNKOWANIA SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ 44

5.1. UWAGI OGÓLNE

5.2. WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNA GMINY

5.3. ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU

5.4. ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

5.5. MIEJSCA PRACY

5.5.1. Rolnictwo

5.5.2. Tereny działalności gospodarczej

5.5.3. Usługi

5.6. MIESZKALNICTWO

Uzupełnienie o pkt 2.1.,2.2. – część II

2.1. Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

6.0. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

66

6.1. KOMUNIKACJA

Uzupełnienie o pkt 2.13.1 – część II

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Uzupełnienie o pkt 2.13.4 – część II

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW,

ODPADY

Uzupełnienie o pkt 2.13.3, 2.13.2, 2.13.7, 2.13.5, 2.13.6 – część II

CZĘŚĆ II

- 1. Podstawa prawna i zakres opracowania Zmiany Studium**
- 2. Zmiana Studium w części UWARUNKOWANIA**
 - 2.1. *Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*
 - 2.2. *Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*
 - 2.3. *Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*
 - 2.4. *Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
 - 2.5. *Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia*
 - 2.6. *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*
 - 2.7. *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*
 - 2.8. *Stan prawny gruntów*
 - 2.9. *Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych*
 - 2.10. *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych*
 - 2.11. *Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód Podziemnych*
 - 2.12. *Występowanie terenów górniczych*
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - 2.14. *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych*
- 3. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu**
 - 3.1. *Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego*
 - 3.2. *Ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Czarniejewo*
 - 3.3. *Program ochrony środowiska miasta i gminy Czarniejewo*

1.0. WSTĘP

1.1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE

1.2. UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1.3. DOROBEK PLANISTYCZNY GMINY CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o pkt 2.2 – część II

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

1.4. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Uzupełnienia o informacje formalno-prawne i o uchwałę uchwalającą zmianę studium

1.1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE STUDIUM

- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - jest aktem planistycznym, którego opracowanie jest obowiązkiem ustawowym, wynikającym z zapisu ustawy z dnia 7 lipca 1999 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139) art.6, ust.1 cyt.: „w celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada miejska gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej STUDIUM”
- Rada Miejska Gminy Czarniejewo Uchwałę, o której mowa wyżej podjęła w dniu 22 lutego 1995 r., Nr Uchwały V/27/95.
- Pomimo, że „STUDIUM” uchwała Rada Miejska Gminy, nie jest ono „przepisem gminnym i nie stanowi podstawy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” - art.6, ust.7 cytowanej ustawy. Jednak niezależnie od w/w prawnych zasad, jego ustalenia obowiązują zarówno Zarząd, Radę, organy i jednostki Radzie podlegające.
- Ranga formalna uchwalonego „STUDIUM” wyraża się poprzez badania spójności rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z „polityką przestrzenną gminy określoną w „STUDIUM” - art.18, ust.2, pkt 2a.
- STUDIUM nie ma określonego terminu obowiązywania
- STUDIUM może być zmienione z zachowaniem określonego trybu ustawowego.
- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa wyżej, określa tryb formalno-prawny postępowania w toku opracowania STUDIUM. Z formalnego punktu widzenia wymagany tryb postępowania ogranicza się do podjęcia uchwały o opracowaniu STUDIUM, oraz przeprowadzenia opiniowania określonego ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarząd jednak uznał za celowe dokonanie dodatkowych oficjalnych wystąpień do organów i instytucji mających opiniować studium z prośbą o przedłożenie wg swojej właściwości materiałów i wniosków do studium. Wystąpienie to, jakkolwiek nie dyktowane przepisami ustawy, pozwala tym instytucjom zapoznać się z problematyką, którą w następnym etapie będą opiniować a w przyszłości, na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą uzgadniać.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- Zarząd wystąpił również do instytucji, które formalnie nie biorą udziału w procesie opiniowania, a są to jednostki i przedsiębiorstwa państwowe, działające głównie w zakresie infrastruktury technicznej, z prośbą o współpracę i przekazanie informacji. Celem tego postępowania jest możliwe szerokie wykorzystanie wyników prac i zamierzeń tych instytucji. Jest to również okazja do wzbogacenia bazy informacyjnej oraz możliwość merytorycznej podbudowy treści studium.
- Z formalnego punktu widzenia „STUDIUM” w dniach od 7.03.1997 r. do 15.02.1997 roku było udostępnione w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Poznaniu do opinii.

STUDIUM zaopiniowano z:

1. Wojewodą Poznańskim w Poznaniu
 2. Zarządem gmin sąsiednich
 3. Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Poznaniu
 4. Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu
 5. Komendą Wojewódzką Policji w Poznaniu
 6. Wielkopolskim Zarządem Drogowym w Poznaniu
 7. Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu
 8. Polskimi Sieciami Energetycznymi S.A. Oddz. Eksploatacji Sieci Przesyłowych w Poznaniu
 9. Energetyką Poznańską S.A. w Poznaniu
 10. Wielkopolskim Okręgowym Zakładem Gazownictwa w Poznaniu
- w ROKU 2001 Zarząd Miasta i Gminy Czarniejewo dokonał analizy oceny opracowanego Studium oraz przystąpił do wprowadzenia ustaleń zgodnych z obecną polityką przestrzenną Miasta i Gminy. Studium w sierpniu 2001 r. zaopiniowano ponownie z:
 1. Generalną Dyрекcją Dróg Publicznych Oddział Zachodni w Poznaniu, ul. Siemiradzkiego 5a
 2. Zarządem Dróg Powiatowych w Gnieźnie
 3. Polskimi Liniami Energetycznymi S.A. w Poznaniu ul. Marcelińska.

Uzupełnienie o informacje formalno-prawne dotyczące zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo dla obszaru części wsi Żydowo sporządzono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Czarniejewie nr XXI/117/2004 z dnia 19 października 2004 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Projekt ww. zmiany STUDIUM uzyskał opinie od:

- *Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z siedzibą w Gnieźnie,*
- *Starosty Powiatowego w Gnieźnie, ul. Jana Pawła II 9/10*
- *Urzędu Miasta Gniezna, ul. Lecha 6,*
- *Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2,*
- *Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu, ul. Solna 21,*
- *Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Poznaniu, ul. Rolna 43-53*

oraz uzgodnienie od:

- *Zarządu Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,*
- *Wojewody wielkopolskiego w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Projekt zmiany studium był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.03.2006 r. do 18.04.2006 r. W dniu 10.04.2006 r. przeprowadzono dyskusję publiczną, o której mowa w załączniku nr 3 niniejszej uchwały.

Czynności formalno-prawne, o których mowa w art. 11 ustawy są zawarte w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

1.2. UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

**UCHWAŁA Nr XXXI/194/2001
RADY MIEJSKIEJ GMINY CZERNIEJEWO
z dnia 20 listopada 2001 r.**

w sprawie: **uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy CZERNIEJEWO**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn.zm.) oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 za zmianami) Rada Miejska Gminy Czerniejewo uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerniejewo zwane dalej „STUDIUM”, jako podstawę wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym Gminy.

§ 2

1. Studium, o którym mowa w § 1 składa się z:

1) tekstu zawartego w dwóch częściach zatytułowanych:

„GMINA CZERNIEJEWO – studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego, - UWARUNKOWANIA

„GMINA CZERNIEJEWO – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

2) części rysunkowej sporządzonej na planszy w skali 1:10 000 zatytułowanej

Gmina Czerniejewo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

§ 3

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym art. 18 ust. 2 pkt 2a, Zarząd Miasta i Gminy bada spójność rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium oraz zgodnie z art. 6 ust. 7 studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Czerniejewo.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXI/194/2001 z dnia 20.11.2001 r.

Studium zostało opracowane na podstawie Uchwały Nr V/27/95 Rady Miejskiej Gminy w Czarniejewie z dnia 22 lutego 1995 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo.

Projekt był przedmiotem posiedzeń Zarządu Miasta i Gminy Czarniejewo i uzyskał ogólną akceptację zebranych.

Do organów, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) zostały wysłane zaawidomienia o opiniowaniu projektu studium w dniach od 7.03.1997 r. do 15.02.1997 r. oraz uzupełniająco w sierpniu 2001 r.

Studium uzyskało pozytywną opinię zainteresowanych instytucji.

Komisja Ochrony Środowiska oraz Komisja Rolna na swoim posiedzeniu w dniu 09 listopada 2001 r. pozytywnie zaopiniowały studium.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

1.3. DOROBEK PLANISTYCZNY GMINY CZERNIEJEWO

Gmina Czerniejewo posiada następujące opracowania planistyczne:

- Lata 1960 te - plan wiejskich jednostek osadniczych
- 1964 r. - plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo
- 1988 r. - plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo zatwierdzony Uchwałą Nr IV/13/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 19.12.1988 r.

Do grudnia 1994 r. tj. do czasu zmiany ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o w/w plany ogólne, dla obszaru miasta i gminy wykonano szereg opracowań szczegółowych.

Do ważniejszych zalicza się:

- 1983 r. - m.p.szczegółowy budownictwa jednorodzinnego w m. Czerniejewo rej. ul. Armii Poznań
- 1987 r. - m.p.szczegółowy budownictwa jednorodzinnego w Żydowie
- 1994 r. - m.p.szczegółowy budownictwa mieszkaniowego w m. Czerniejewo rej. ul. Kraszewskiego
- 1994 r. - m.p.szczegółowy terenu usług w Żydowie rejon szkoły podstawowej.

Po wejściu w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. na terenie gminy wykonano:

- 1995 r. - m.p.z.p. w Szczytnikach Czerniejewskich dz. nr ewid. 57/1
- 1996 r. - m.p.z.p. w Żydowie teren pod stację paliw
- 1996 r. - m.p.z.p. w Pakszynie dz. nr ewid. 135
- 1999 r. - m.p.z.p. terenów mieszkaniowych rej. ul. Szkolnej w Czerniejewie dz. nr ewid. 485, 486, 487
- m.p.z.p. terenów aktywizacji gospodarczej w Czerniejewie dz. nr ewid. 513
- m.p.z.p. terenów mieszkaniowych z funkcją rzemieślniczą we wsi Kąpiel dz. nr ewid. 49, 50, 51/1 i cz. dz. 51/2
- 2000 r. - m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Grabach, dz. nr ewid. 164/1, 30, 87/1, 88/1, 153, 154, 75, 84

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Rakowie dz. nr ewid. 96/1, 79/1, 79/2, 1, 2/1, 2/2, 2/3, 30, 100
- 2001 r. - zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Rakowo, dz. nr ewid. 21, teren 5,0 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Rakowo, dz. nr ewid. 46/1 teren ok. 2,7 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo we wsi Żydowo dz. nr ewid. 604, 612 pow. 1,4 ha
- zmiana m.p.z.p. m. Czerniejewo dz. nr ewid. 74 pow. 2,4 ha
- zmiana m.p.z.p. m. Czerniejewo na obszarze działek: 505/1, 525, 495, 498, 345, 435/2, 434/2, 433/2, 432/2, 431/2, 430, 429, 437/7, 521/1 łącznie ok. 18,0 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi: Żydowo, Pawłowo, Kosowo, Szczytniki Cz., Pakszyn, teren ok. 30,0 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Graby dz. nr ew. 41/1, 41/2, 145, 158/3, 159/1, 163/5, 122, 123, 143, teren ok. 12,5 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Rakowo dz. nr ewid. 70/3, 70/4, 72, 96/3, 60, 125/1, 125/2, teren ok. 9,5 ha.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.2

2.2. Stan ladu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Od czasu uchwalenia w roku 2001 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo nie nastąpiły żadne istotne zmiany w układzie przestrzennym części miejscowości Żydowo objętej Zmianą Studium. Jako zjawisko negatywne można wskazać pogarszanie się stanu technicznego zabudowy popegeerowskiej.

W okresie od roku 1995 powstały na tym terenie dwa miejscowe plany zagospodarowania:

- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności usługowej w Żydowie, rej. ul. Nałęczowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XXIV/192/98 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 16 czerwca 1998 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Poznańskiego nr 21 poz. 971 z 25.09.1998 r.*

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo obejmująca działki nr ewid. 345 i 321 zatwierdzona uchwałą nr VIII/49/2003 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 1 września 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Włkp. nr 191 poz. 3545 z 11.12.2003)

Wszystkie wymienione plany są planami tzw. „punktowymi” i nie oddziałują na kształt struktury przestrzennej miejscowości. Realizacja ustaleń planu nastąpiła tylko na pierwszym z wymienionych terenów.

W okresie od uchwalenia zmiany Studium z 2006 r. na terenie objętym drugą zmianą Studium nie zostały podjęte uchwały dotyczące uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Gmina Czerniejewo po reformie administracyjnej od stycznia 1999 r. wchodzi w obszar powiatu gnieźnieńskiego, który obejmuje powierzchnię 125.000 ha i jest zamieszkiwany przez 141.000 osób.

W skali województwa wielkopolskiego pod względem obszaru powiat zajmuje 6 miejsce, pod względem liczby osób 4 miejsce.

Powiat gnieźnieński administracyjnie podzielony jest na:

Gminę miejską:

m. Gniezno - 4 009 ha – 71 200 osób – 1741 osób/km²

Gminy miejsko - wiejskie:

Czerniejewo - 11 200 ha – 6 600 osób – 50 osób/km²

Kłecko - 13 170 ha – 7 700 osób – 50 osób/km²

Trzemeszno - 17 480 ha – 14 300 osób – 82 osoby/km²

Witkowo - 18 440 ha – 13 900 osób – 75 osób/km²

Gminy wiejskie:

Gniezno - 17 800 ha – 7 600 osób – 43 osoby/km²

Kiszkowo - 11 460 ha – 5 300 osób – 46 osób/km²

Łubowo - 11 340 ha – 5 100 osób – 40 osób/km²

Mieleszyn - 9 920 ha – 4 000 osób – 40 osób/km²

Niechanowo - 10 530 ha – 5 200 osób – 49 osób/km²

Gmina Czarniejewo w strukturze organizacyjnej powiatu należy do mniejszych jednostek administracyjnych. Gminę wyróżnia wysoki stopień lesistości – ponad 30 % ogólnej powierzchni gminy.

Bliskość m. Gniezna sprawia, że **gmina wyróżnia się wysokimi standardami:**

- sieci drogowej w sensie połączeń, nawierzchni, zadrzewień, oznaczeń
- wizerunku architektonicznego i zagospodarowania terenu.

Gmina Czarniejewo stanowi **zaplecze rekreacyjne** o charakterze przede wszystkim kulturowym dla mieszkańców m. Gniezna i Poznania. Przez teren gminy przebiega Szlak Piastowski. Zmiany jakie nastąpiły w gospodarce gminy w latach 1987-00 mieszczą się w generalnym procesie zmian zachodzących w tym czasie w Polsce. Do podstawowych przekształceń należy zaliczyć zmiany własnościowe. W gminie Czarniejewo **areal użytków rolnych wzrósł w sektorze prywatnym ze stanu 3400 ha do 3930 ha – o ok. 16 %.**

Nieunikniony proces zmniejszania liczby gospodarstw rodzinnych o małym areale oraz radykalny spadek zatrudnionych bezpośrednio w produkcji rolnej musi mieć odzwierciedlenie w polityce przestrzennej. W związku z tym przystępując do opracowania STUDIUM należy naświetlić skalę zjawiska oraz drogę łagodzenia jego negatywnych skutków.

Podstawowym źródłem utrzymania ludności mieszkającej na terenie gminy jest rolnictwo, które gospodaruje na areale 6890 ha użytków rolnych. **W gospodarce rolnej dominuje sektor prywatny** zajmując areal 3930 ha tj. 57 % ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie. Sektor prywatny **reprezentowany jest przez 427 gospodarstw rolnych z tego 45 % = 192 gospodarstw reprezentuje siedliska o areale do 5,0 ha.** Wymieniona wyżej grupa gospodarstw jest potencjalnym twórcyem przechodzenia na pozarolnicze źródła utrzymania.

Natomiast grupa gospodarstw **powyżej 10 ha - 157 siedlisk tj. 35 %** gospodarstw użytkuje areal 2860 ha co odpowiada 40 % powierzchni użytków rolnych w gminie.

Na terenie gminy pojawiają się już nowe zjawiska społeczno-ekonomiczne. W roku 2000 **było zarejestrowanych 360 zakładów w systemie REGON.** Z statystycznego punktu oznacza to, że **na każde 10 mieszkań = gospodarstw domowych, przypada 1,9 zakładu,** jako uzupełniające źródło utrzymania.

W ramach w/w przekształceń mieści się również potrzeba rozwijania odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej i społecznej, która jest niezbędna do „zatrzymania” uwalnianego z rolnictwa potencjału ludności.

2.0. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ KRAJU

2.2. PROJEKT PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ KRAJU

Wykładnią poglądów na politykę przestrzenną państwa oraz zmian w organizacji przestrzeni jest opracowanie o charakterze studialno-planistycznym przedstawione w „**Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju - Polska 2000 plus**” - **raport 1, 2, 3, 4**, wykonane w Centralnym Urzędzie Planowania w Warszawie pod redakcją prof. Jerzego Kołodziejkiego.

Pomimo, że w w/w opracowaniach brak jest szczegółów, to poznanie sposobu myślenia o regionie oraz o ogólnych zamierzeniach pobudza - kierunek myślenia w skali gminy zachęca do uszczegółowienia stawianych tam tez, bądź rodzi się materiał negujący.

Według podanego wyżej opracowania centralna część województwa wielkopolskiego położona jest w strefie:

„narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej XXI wieku...”

Miasto Poznań zaliczono do:

„europejskiego ośrodka polaryzacji (europole)...”

a miasto Gniezno do:

„krajowego ośrodka równoważenia rozwoju...”

Według hipotezy polityki transformacji przestrzennego zagospodarowania kraju na przełomie XX i XXI wieku centralna część województwa wielkopolskiego położona jest w:

„potencjalnym paśmie najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej kształtującym się współzależnie z modernizacją i zabudową międzynarodowego i krajowego systemu infrastruktury technicznej...”

„strefie potencjalnie podwyższonej aktywności społeczno-gospodarczej stymulowanej przez proces integracji z Europą...”

Powyższe sformułowania odnoszą się w bardzo dużym stopniu także do obszaru objętego niniejszym STUDIUM. Z racji powiązań komunikacyjnych i bliskości miast Poznania i Gniezna - Gmina Czarniejewo może stanowić znaczące ogniwo w strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionalnego obszaru miasta Poznania i Gniezna.

Istotną sprawą są również generalne kierunki polityki kraju w zakresie kształtowania wielofunkcyjnej struktury osadniczej. Przewiduje się, że w okresie 10 - 15 lat nastąpi - **spójne powiązanie gospodarki narodowej z gospodarką Unii Europejskiej.**

Konsekwencje przestrzenne realizacji tego celu będą współzależne z:

- „modernizacją rolnictwa poprzez:
 - zmiany struktury wielkości gospodarstw rolnych i ich organizacji,
 - poważne nakłady kapitałowe na rolnictwo i przetwórstwo rolno-spożywcze oraz obsługę rolnictwa,
 - znaczne zmniejszenie bezpośredniego zatrudnienia w rolnictwie, co wiązałoby się ze stworzeniem minimum 1,0 - 1,5 mln nowych miejsc pracy,
- kształtowaniem modelu wsi wielofunkcyjnej związane jest z przyrostem na obszarach wiejskich licznych miejsc pracy poza rolnictwem, zarówno w szeroko pojętych usługach jak i działalności produkcyjnej,
- rozwojem przemysłu rolno-spożywczego, który musi stanowić istotne ogniwo w rozwoju i modernizacji rolnictwa w następującym ciągu - łańcuchu: producent - przetwórstwo - zbyt - konsument,
- prowadzeniem zróżnicowanej polityki zarówno w stosunku do przestrzeni przyrodniczej jak i społeczno-gospodarczej.

Kompleksowa rozbudowa i modernizacja całej sfery infrastruktury technicznej i społecznej wsi jako konieczny warunek zadawalającej społecznie realizacji programu żywnościowego oraz jej przyspieszenia cywilizacyjnego - powinna stymulować stabilizację ludności wiejskiej, sprzyjać łagodzeniu dysproporcji występujących w warunkach życia między miastem a wsią, przeciwdziałać depopulacji regionów rolniczych.

Przewodnią ideą przemian w strukturze zagospodarowania przestrzennego wsi powinna być umiarkowana koncentracja wiejskiej sieci osadniczej oraz funkcjonalne uporządkowanie systemu rozmieszczenia wiejskich ośrodków społeczno-gospodarczych według kryterium dostępności przestrzennej do usług...”

Przedstawione wyżej kierunki działań są dowodem, że problematyka przekształceń rolnictwa i zagospodarowania przestrzeni wiejskiej nie może być oderwana od ogólnych założeń przekształceń w strukturze gospodarki narodowej; zmian demograficzno-społecznych i wiążących się z nimi przemian w sieci osadnictwa.

2.2. PROJEKT PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO**

Materiałem źródłowym do niniejszego STUDIUM jest między innymi „Projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego” opracowany w Wielkopolskim Biurze Planowania Przestrzennego w Poznaniu.

Zapis w ww. „Projekt planu...” respektuje istotne elementy „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju Polska 2000”, w tym szczególnie określa konsekwencje projektowanego układu systemu autostradowego i stref przedsiębiorczości.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie sieci osadniczej wyróżniono:

- *obszary przeznaczone dla intensywnego rozwoju rolnictwa;*

Podstawowym kryterium wyznaczenia tych obszarów są korzystne warunki glebowe (kompleksy rolne 1 – 4), gdyż głównie one warunkują możliwość osiągnięcia wysokiego poziomu gospodarowania. Nie bez znaczenia są również inne czynniki, które jednak można zmienić – poprawić (struktura wielkościowa gospodarstw, stosowanie nowoczesnych metod produkcji, zaplecze magazynowo-przetwórcze oraz marketingowo-finansowe itp.).

Obszary te wymagają szczególnego potraktowania w celu utrzymania i rozwoju przypisanej im funkcji; głównie chodzi o ochronę gleb przed degradacją oraz stworzenie barier dla wkroczenia innych form zagospodarowania, kłócących się z funkcją rolniczą lub utrudniających właściwe gospodarowanie. Powinny one tworzyć zaplecze surowcowe dla przemysłu rolno-spożywczego, ale przede wszystkim zaplecze żywnościowe Wielkopolski, którą cechuje stosunkowo niewielka powierzchnia obszarów o korzystnym (w skali IUNG) wskaźniku jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

- *obszary przeznaczone dla rozwoju rekreacji;*

Kryteriami wyznaczenia tych obszarów są: walory środowiska przyrodniczego, zasoby dziedzictwa kulturowego, obecne zainwestowanie rekreacyjne oraz plany inwestycyjne i zamierzenia poszczególnych gmin w zakresie rekreacyjnego zagospodarowania.

Na znacznych obszarach Wielkopolski rekreacja może stać się, jeśli nie głównym – to istotnym źródłem dochodu mieszkańców, dlatego wymagają one wsparcia (głównie w zakresie komunikacji, zapotrzebowania w wodę i odprowadzenia ścieków, ale również

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

innych działań związanych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego), szczególnego potraktowania planistycznego (ograniczenie uciążliwej działalności gospodarczej, niedopuszczenie realizacji nowych inwestycji kolidujących z funkcją rekreacyjną, ochrona zabytków, zachowanie lokalnego stylu budownictwa itp.) oraz szeroko zakrojonego promowania.

- *obszary zagrożone występowaniem powodzi;*

Obejmują one ca 7 % powierzchni województwa. Są to tereny podlegające zalewaniu obecnie oraz te, które należy przeznaczyć jako tereny zalewowe w dolinach większych rzek w celu zmniejszenia skutków powodzi. W ich obrębie przewidziana jest realizacja inwestycji hydrotechnicznych.

Gminę Czerniejewo wg wyżej podanego podziału zakwalifikowano do obszaru przeznaczonego głównie pod rozwój rekreacji.

**3.0. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I STAN
ŚRODOWISKA**

3.1. UWARUNKOWANIA

3.2. OCENA STANU ŚRODOWISKA

**3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA
PRZYRODNICZEGO**

Uzupełnienie o pkt 2.3 – część II

2.3 Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

3.1. UWARUNKOWANIA

Położenie terenu

Według podziału Niziny Wielkopolskiej B. Krygowskiego, gmina leży w obrębie Wysoczyzny Gnieźnieńskiej, w subregionach określanych jako Równina Wrzesińska i Pagórki Gnieźnieńskie. Spadki terenu na przeważającej części równiny wynoszą 0 – 2 %. Większe deniwelacje terenu występują w części północnej w rejonie Pawłowa, gdzie spadki terenu lokalnie przekraczają 5 %.

Na obszarze gminy występują drobne powierzchniowe ciekły wodne. Największe z nich to: Wrześnica i Mała Wrześnica, które tworzą wyraźne doliny przecinające obszar gminy z północy na południe. Większe zbiorniki wodne – stawy, występują w rejonie parku (m. Czarniejewo) oraz doliny Wrześnicy. Na terenie gminy występują liczne obniżenia, wypełnione częściowo torfami.

Budowa geologiczna

Budowa geologiczna omawianego obszaru jest stosunkowo dobrze rozpoznana. Strop utworów mezozoicznych zalega na głębokości 150 m i budują go utwory kredy górnej, wykształcone w postaci margli i wapieni marglistych.

Utwory kredy pokrywają miejscami osady oligoceny, a wszędzie osady miocenu o przeciętnych miąższościach rzędu 30 – 40 metrów. Miocen przykryty jest ilami plioceńskimi o miąższości od kilku do około 50 m, a te z kolei przykrywa kompleks utworów plejstocenijskich. Największe miąższości utworów czwartorzędowych przekraczające 100 m występują w obniżeniach powierzchni plioceńskiej w okolicach Czarniejewa.

Przez niemal całą gminę przebiega na głębokości 60 – 80 m pasem o szerokości ponad 10 kilometrów Wielkopolska Dolina Kopalna – bardzo korzystna plejstocenijska struktura wodonośna.

Surowce mineralne

Gmina Czarniejewo uboga jest w surowce mineralne. Miejscami tylko występują niewielkie pokłady kruszywa, które mogą być eksploatowane na potrzeby lokalne.

Zgodnie z Ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) legalizacja wydobycia może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny oraz udzieleniu koncesji.

Warunki klimatyczno-zdrowotne

Według podziału rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego, obszar gminy zaliczyć należy do dzielnicy środkowej (VII), charakteryzującej się najniższym opadem średniorocznym w Polsce, największą liczbą dni słonecznych (ponad 50) oraz najmniejszą liczbą dni pochmurnych (poniżej 130). Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8° C. Dni mroźnych jest od 30 do 50, z przymrozkami od 100 do 110. Przeciętny czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi od 50 do 80 dni, a okres wegetacyjny trwa od 210 do 220 dni. Cecha charakterystyczną klimatu są: stosunkowo małe amplitudy rocznych temperatur powietrza, wczesna wiosna, długie lato, łagodna i krótka zima z mało trwałą pokrywą śnieżną. W regionie w którym położona jest gmina istnieje większe prawdopodobieństwo występowania lat posusznych niż normalnych i wilgotnych.

Warunki hydrologiczne

Gmina położona jest w górnej części dorzecza Wrześnicy. Sieć cieków w dorzeczu Wrześnicy jest stosunkowo gęsta. W zasadzie wszystkie drobne cieką są w sposób sztuczny pogłębione i stanowią część systemu melioracyjnego szczególnie dobrze rozwiniętego w części wschodniej gminy użytkowanej rolniczo. Stosunkowo małą gęstością sieci rzecznej charakteryzuje się obszar międzyrzecza Wrześnicy i jej głównego dopływu –Małej Wrześnicy, co związane jest z głębszym zaleganiem zwierciadła wód podziemnych w wyniku ich obustronnego drenażu.

Przeciętna gęstość sieci rzecznej wynosi: do Czarniejewa 1,12 km/km²

Wrześnica i Mała Wrześnica były regulowane w latach: 1870, 1888, 1919, 1949, w latach 1969/70 w górnym biegu, oraz w latach osiemdziesiątych i w 1992 roku. W górnym jej biegu została zmeliorowana część doliny.

Na obszarze zlewni brak jest jezior. W dolinie Wrześnicy w rejonie miasta Czarniejewa występuje kilka stawów rybnych o łącznej powierzchni 27 ha oraz stawów potorfowych. Analizowany obszar leży w strefie najniższych odpływów stwierdzonych w Polsce (**Z. Pawłowski, J. Koczorowska, K. Olejnik 1972**). Średnia roczna wartość spływu jednostkowego dla okresu wielolecia 1961-1980 wynosi $q = 2,95 \text{ l/s/km}^2$.

Niskie wartości odpływu wynikają z niedoboru opadów, które na tym obszarze należą do najniższych w Polsce, jak i z małej zdolności retencyjnej tych terenów.

Wody podziemne

W zlewni Wrześnicy praktycznie są poznane i gospodarczo wykorzystywane wody słodkie, występujące do głębokości 200 m. Z budowy geologicznej wynika, że wody słodkie występują w osadach czwartorzędu, trzeciorzędu i kredy.

Wody gruntowe

Występowanie wód gruntowych w zlewni Wrześnicy jest związane ze strukturami sandrowymi i dolinnymi ostatniego zlodowacenia. Główne struktury tego poziomu występują w górnej zlewni i są to: sandry rejonu Czarniejewa – Wagowa oraz na południe od Gniezna. Według badań modelowych tego obszaru moduł infiltracji efektywnej struktur sandrowych wynosi 4,3 – 6,9 m³/h/km. Niska wartość modułu wynika z małej miąższości warstw sandrowych (do 5 m) i płytkiego zalegania zwierciadła wody (1 – 2 m ppt), co sprzyja spływowi powierzchniowemu i parowaniu.

Wody głębokie

Wody te w obrębie zlewni występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych.

W obrębie czwartorzędu głównym zbiornikiem tych wód jest Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK) występująca niemal na całej powierzchni gminy. Jednostka ta przebiega równoleżnikowo przez Wielkopolską pasem szerokości 3,5 – 20,0 km od jeziora Gopło na wschodzie po rejon Obry od Zbąszynia do Trzciela na zachodzie (**S. Dąbrowski 1985, 1990**).

Przedmiotowy zbiornik wód podziemnych tworzą osady piaszczysto-żwirowe o miąższości do 50 m, najczęściej 20 – 30 m, znajdujące się pod 50 – 76 m nadkładem glin morenowych.

Regionalnym zbiornikiem wód podziemnych jest zbiornik wód w utworach trzeciorzędowych i kredowych. Poziomem wodonośnym jest tu poziom mioceński. Obecnie poziom ten jest intensywnie eksploatowany na południe od Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, poza gminą Czarniejewo.

Eksploatacja ta spowodowała obniżenie powierzchni piezometrycznej wód na całym obszarze do 15 m, największe obniżenie zwierciadła wód nastąpiło w rejonie Wrześni (do 15 m) i w rejonie Gniezna (11 m). prowadzone obserwacje zwierciadła wody tego zbiornika w stacjach Państwowego Instytutu Geologicznego wykazują obniżenie się poziomu wód zbiornika między Środą – Wrześnią i lokalnie w Gnieźnie z szybkością 0,25 – 0,42 m/rok.

Warunki glebowe

Użytki rolne gminy Czarniejewo według systematyki Polskiego Towarzystwa Gleboznawczego reprezentowane są przez następujące typy gleb:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- gleby pseudobielicowe
- gleby brunatne właściwe
- gleby brunatne wyługowane i kwaśne
- gleby piaszkowe różnych typów genetycznych (bielicowe, brunatne kwaśne)
- czarne ziemie
- gleby mułowo-torfowe
- gleby torfowe i murszowo-torfowe
- gleby murszowo-mineralne.

Na obszarze gminy występują w przewadze gleby bielicowe, brunatne oraz czarne ziemie kompleksów: żytniego b. dobrego (32,6 % pow. gruntów ornych), pszennego dobrego (15,7% pow. gruntów ornych) wytworzone z piasków gliniastych.

Gleby te koncentrują się w rejonie wsi Czeluścin, Żydowo, Pakszyn, Golimowo, Szczytnik Czerniejewskich, Kąpiel, Nidom, Kosmowo oraz miasta Czerniejewo.

Kompleksy pszenne dobre i pszenno-żytnie są potencjalnymi terenami upraw sadowniczo-warzywniczych. Znaczną powierzchnię tych gleb w okolicach m. Czerniejewa zajmują sady należące do Czerniejewskiego Przedsiębiorstwa Rolno-Usługowego, Spółki z o.o.

Gleby brunatne wyługowane, bielicowe właściwe kompleksów żytnio-ziemniaczanych słabych (18,4 % pow. gruntów ornych) i bardzo słabych (10,1 % pow. gruntów ornych) występują w północnej, północno-wschodniej oraz zachodniej części gminy.

Obejmują one tę część równiny sandrowej, gdzie od powierzchni lub w płytkim podłożu zalegają piaski luźne.

W rejonie wsi Graby, Rakowo, Gębarzewko występują większe powierzchnie kompleksu zbożowo-pastewnego słabego (9).

Tworzą go gleby nadmiernie uwilgotnione – murszowe oraz czarne ziemie zdegradowane. część z nich nadaje się do zamiany na użytki zielone.

Użytki zielone występujące w dolinach rzecznych (Wrześnicy, Wrześnianki) oraz w obniżeniach terenu zajmują 5,3 % powierzchni gminy. Są to głównie użytki zielone średniej klasy, zmeliorowane.

W pobliżu dolin Wrześnicy i Wrześnianki występują gleby bielicowe właściwe kompleksu żytniego dobrego (5) klasy IV a i IV b. Wraz z kompleksami pszennymi są to tereny intensywnych upraw rolnych.

Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna.

Potencjalną roślinność naturalną na terenie środkowej Wielkopolski stanowią w zasadzie wyłącznie zbiorowiska leśne.

Wydzielone zespoły na terenie gminy Czarniejewo to:

– **Lęg jesionowo-olszowy Circae – Alnetum;**

W krajobrazie gminy zaznaczają się obniżenia dolin rzecznych i drobnych cieków. Panujące tam dziś stosunki glebowe i wodne stwarzają siedliska, na których optymalnie rozwijać się mógłby lęg jesionowo-olszowy. Są to gleby pochodzenia bagiennego, powierzchniowo przewietrzane i natleniane, stąd częściowo podlegające procesom murszenia, dołem jednak silnie zwilgotnione i zawsze oglejone.

Siedliska łęgu olszowego zajęte są tylko w nieznacznym procencie przez lasy. obecnie występują na nich przede wszystkim wilgotne żyzne łąki.

– **Grąd środkowo-europejski – Galio (silvatici) Carpinetum – postać uboga, Galio Carpinetum – postać żyzna;**

Zdecydowana większość obszaru Wielkopolski w tym gminy Czarniejewo to siedliska lasów dębowo-grabowych. Wykształciły się one na morenach dennych i czołowych, a także na osadach starych teras akumulacyjnych na obrzeżu dolin rzecznych. Duża różnorodność podłoża (piaski sandrowe, gliny zwałowe o różnym składzie mechanicznym) i wynikające stąd zróżnicowanie gleb (od zdegradowanych czarnych ziem leśnych poprzez gleby brunatne i płowe aż po gleby biellicowe, słabo zbiellicowane) – to przyczyna znacznego zróżnicowania siedliskowego i florystycznego grądów.

– **Bór mieszany sosnowo-dębowy Pino-Quercetum**

Siedliska borów mieszanych związane są z terenami równinnymi, kształtują się na glebach skrytobielicowych, biellicowych słabozbiellicowanych, wytworzonych z piasków akumulacji lodowcowej, z piasków i żwirów fluwioglacjalnych, z piasków sandrowych. W składzie florystycznym boru mieszanego główną rolę odgrywają następujące gatunki: sosna zwyczajna, dąb bezszypułkowy, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata. Na obszarze gminy zespół ten występuje w południowo-zachodniej i zachodniej części Lasów Czarniejewskich.

Obecna szata roślinna

Lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione w gminie Czarniejewo zajmują powierzchnię 3056,0 ha co stanowi 27,6 % powierzchni gminy (lesistość województwa poznańskiego wynosi 21 %, Polski 27,9 %).

W rejonie Czarniejewa lasy zachowały się do dziś w dość dużym kompleksie.

Czubiński (1946) uważał część z nich za fragmenty pierwotniejszych lasów w środkowej Wielkopolsce.

Lasy Czarniejewskie charakteryzują się dużym zróżnicowaniem struktury i wartości przyrodniczych w przestrzeni.

Aczkolwiek sosna pospolita jest głównym gatunkiem, często sztucznie wprowadzonym na siedlisko żyzniejsze, to równocześnie występuje w gminie różnorodność zespołów leśnych. Część kompleksów leśnych w zachodniej części gminy posiada małą przydatność dla rekreacji ze względu na występowanie siedlisk wilgotnych (las mieszany wilgotny, las wilgotny, bór mieszany wilgotny). Lokalizację tych siedlisk przedstawiono na mapie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” w skali 1:10 000.

W zależności od funkcji jakie spełniają przyjmuje się podział lasów na dwie grupy:

- grupa I – „Lasy ochronne”, które pełnią funkcje ogólnospołeczne, szczególnie glebochronne, wodochronne, rekreacyjno-zdrowotne, przyrodniczo-naukowe. produkcja surowca drzewnego w tych lasach powinna być skorelowana z przewodnią funkcją do jakiej są one przeznaczone bądź trwale, bądź w określonym czasie,
- grupa II – lasy gospodarcze, których głównym celem jest produkcja surowca drzewnego.

Świat zwierząt

Obszary leśne gminy stanowią miejsca występowania cennej fauny, zwłaszcza wilgotnych lasów liściastych i grądów. Brak jest jednak odpowiedniej dokumentacji umożliwiającej określenie granic występowania najwartościowszych zocenozy. Gmina Czarniejewo położona jest w zasięgu pięciu obwodów łowieckich sięgających poza obszar gminy. Według sprawozdania poszczególnych obwodów dla roku gospodarczego 1994-1995 na różnogatunkowy zestaw zwierząt łownych składają się głównie sarny, zające, jelenie, daniiele, dziki, lisy. Występują tutaj również bażanty i kuropatwy.

3.2. OCENA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Stan środowiska przyrodniczego gminy w powiązaniu z funkcjami gminy znajduje swe odbicie w systematycznie przeobrażanym środowisku.

Zmiany wywołane czynnikami antropopresji wykazują zarówno zbiorowiska leśne lasów czerniejewskich jak również powierzchnie terenu upraw rolniczych.

Lasy na obszarze gminy leżą w I strefie uszkodzeń od przemysłu. Poza możliwościami fizycznego zniszczenia obiektów i obszarów chronionych podstawowe znaczenie dla ich występowania mają stosunki wodne. Zarówno drzewostany w rezerwach przyrody, jak i drzewa pomnikowe, drzewostany w górnej granicy wieku są mało odporne na obniżenie poziomu wód gruntowych. Zespoły roślinne olesu wykształcone na badanym obszarze fragmentarycznie wykazują ścisłą zależność od poziomu wody gruntowej — obserwuje się ich degenerację przy osuszaniu terenu. Zbiorowisko to ulega również niszczeniu przez wypas.

Lęgi olszowo-jesionowe zajmujące powierzchnie w pobliżu cieków wodnych wykazują degradację wywołaną działalnością człowieka. Różne postacie degeneracji występują w lasach dębowo-grabowych. Na siedliskach boru mieszanego uprawy sosny w monokulturach doprowadzają do zaniku gatunków charakterystycznych dla tego zespołu roślinnego i powstawania zbiorowisk kadłubowych.

Gmina położona jest na obszarze szczególnie zagrożonym deficytem wód powierzchniowych. Deficyty wody występują przede wszystkim w latach posusznych i są następstwem niekorzystnych warunków naturalnych oraz działalności człowieka.

Działalność ta wpłynęła na stosunki wodne zlewni przez budowę odwadniających systemów melioracyjnych. Szczupłe zasoby wodne Wrześnicy spowodowały szereg niekorzystnych zjawisk, między innymi: zmniejszenie zdolności retencyjnych zlewni, przyśpieszenie odpływu wód i wydłużenie czasu trwania stanów niskich w rzece, obniżenie poziomu wód powierzchniowych i podziemnych.

Barierą uniemożliwiającą korzystanie z istniejących niskich zasobów wodnych Wrześnicy jest jakość wody. Badania ostatnich lat dowiodły, że rzeka ta podobnie jak większość małych rzek Wielkopolski, narażona jest na intensywne spływy zanieczyszczeń przestrzennych z terenów rolniczych. Przejawia się to silnym wzrostem zawartości azotu, ilości zawiesin związków organicznych (wyrażonych wartościami BZT₅ i CHZT) również fosforu i ogólnej zawartości związków mineralnych (Gołdyn, 1991).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Rzeka Wrześnica już w górnym biegu prowadzi wody zanieczyszczone. W Czerniejewie po przyjęciu ścieków komunalnych wielkość zanieczyszczeń gwałtownie wzrasta, co jest szczególnie widoczne w okresie niżówek. W 1991 r. oddano do użytku komunalną oczyszczalnię ścieków, bioblok o przepustowości 200 m³/d dla osiedla mieszkaniowego w Czerniejewie, który w grudniu 2001 r. przejął Urząd Miasta i Gminy Czerniejewo.

Wody zbiornika Wielkopolskiej Doliny Kopalnej należą do wód słodkich o mineralizacji 0,3 – 0,5 g/l. Są one typu H CO₃ – Ca – Mg. Na ogół nadają się do picia po uzdatnieniu prostym, polegającym na redukcji związków żelaza i magnezu do wielkości dopuszczalnych normę dla wód pitnych. Zawartość związków żelaza waha się od 1,5 do 4,0 mg/l Fe, manganu od 0,1 do 0,3 mg/l Mn, siarczanów poniżej 20 mg/l SO₄.

Badania fizyczno-chemiczne wód tego zbiornika wykazały, że wody te nie zostały jeszcze zmienione w wyniku antropopresji.

Istotnym problemem są składowiska odpadów komunalnych. Na obszarze gminy w Czerniejewie istnieje czynne składowisko odpadów komunalnych. Powierzchnia wysypiska wynosi 0,69 ha. Obiekt eksploatowany jest od 1988 r. Brak zabezpieczenia podłoża stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla wód gruntowych. Składowisko nie posiada uregulowanego stanu formalno-prawnego.

Rozważa się budowę urzędzonego wspólnego wysypiska w ramach związku gmin.

Inne zagrożenia (odory, hałas, zanieczyszczenie atmosfery) mają charakter lokalny (kotłownie, zakłady produkcyjne, warsztaty).

Wykaz przedsiębiorstw prowadzących działalność gospodarczą na terenie miasta i gminy Czerniejewo – stan 2001 rok

- Czerniejewskie Przedsiębiorstwo Rolno-Usługowe Spółka z o.o.
62-250 Czerniejewo, ul. G. Lipskiego 5
- Gospodarstwo Rolno-Hodowlane Żydowo Spółka z o.o.
62-241 Żydowo
- „Polsibo” Spółka z o.o. Sokołowo – Filia
62-250 Czerniejewo, ul. Gnieźnieńska 3
- „LECHIA Polska” Spółka z o.o.
62-250 Czerniejewo, ul. Gnieźnieńska 3
- Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”
Szczytniki Czerniejewskie p-ta 62-250 Czerniejewo

- Firma Handlowa „Roma”
Szczytniki Czarniejewskie p-ta 62-250 Czarniejewo
- Piekarnia Jolanta Borau Marian Zaborowicz
62-250 Czarniejewo, ul. Szkolna 7
- Betoniarstwo Stanisław Gronostaj
Pawłowo p-ta 62-250 Czarniejewo
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „KONDOR” Kazimierz Żywanowski
Pawłowo p-ta 62-250 Czarniejewo
- Firma Handlowa „Matteo” D.W.A. Jurewicz
62-250 Czarniejewo, ul. Poznańska 15
- Mechanika Pojazdowa – Stefan Kiełpiński
62-250 Czarniejewo, ul. Wrzesińska
- Piekarnia M.R. Komornicki
62-250 Czarniejewo, Plac Wiosny Ludów 16
- Rzeźnictwo – Wędliniarstwo Leszek Michalak
62-250 Czarniejewo, ul. E. Orzeszkowej 17
- Piekarnia – Firma Handlowo-Produkcyjna „Wils 90” L.S. Wiatrowscy
Szczytniki Czarniejewskie p-ta 62-250 Czarniejewo
- Zakład Produkcyjno-Handlowo-Usługowy „Zet-Be” Zbigniew Kurchardt
62-250 Czarniejewo, osiedle Nadziei 11
- Konserwacja, blacharstwo, lakiernictwo pojazdowe Grzegorz Kapczyński
62-241 Żydowo, ul, Czereśniowa 3
- Marcin Nowakowski Janusz Nowakowski Agroturystyka, Karczma „Wiejska”
Kosowo 28, 52-241 Żydowo
- MULTIMEBEL Iwona i Mieczysław Cyrkler – Spółka Jawna
62-250 Czarniejewo, ul, Szkolna 15 A.

Działania ochronne środowiska przyrodniczego obejmujące obszary i obiekty prawnie chronione:

- 1) REZERWAT PRZYRODY – BIELAWY o pow. 20,0 ha

Położenie: teren wsi Goranin Nadleśnictwo Czarniejewo, obręb Czarniejewo.

Przedmiot ochrony: częściowy rezerwat leśny, zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu liściastego o charakterze zespołu naturalnego (Galio silvatici

- Carpinetum, Ficario – Ulmetum Campestris) z udziałem dębu, jesionu, grabu, wiązu i modrzewia polskiego. Stanowiska rzadkiej na tym terenie perłówki jednokwiatowej (*Melica uniflora*).
- 2) REZERWAT PRZYRODY „MODRZEW POLSKI” w NOSKOWIE o pow. 1,0 ha
Położenie: teren wsi Graby, Nadleśnictwo Czerniejewo, obręb Nekla.
Przedmiot ochrony: częściowy rezerwat leśny. Zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych drzewostanu sosnowego z udziałem modrzewia polskiego (30 szt.) występującego na odosobnionym stanowisku niżowym w zespole QUERCO ROBORIS – PINETUM (kontynentalnego boru mieszanego).
- 3) REZERWAT PRZYRODY „WIĄZY W NOWYM LESIE” o pow. 1,51 ha, przewidywane powiększenie.
Położenie: teren wsi Goranin, Nadleśnictwo Czerniejewo.
Przedmiot ochrony: fragment lasu mieszanego o charakterze lasu naturalnego z udziałem wiązu. Cel naukowo-dydaktyczny.
- 4) POMINIKI PRZYRODY – położenie:
Szpaler dębowy – m. Czerniejewo(1 km na N od Czerniejewa).
Dąb bezszypułkowy – Głożyna Oddz. 130 d
2 dęby szypułkowe – wieś Rakowo Oddz. 50, 34
2 dębu szypułkowe – Głożyna Oddz. 62
2 dęby szypułkowe – 1,5 km od leśnictwa Głożyna Oddz. 129 a, 131 h
dąb szypułkowy – leśnictwo Daniele, Oddz. 27 d
6 dębów szypułkowych – Gajówka.
Przedmiot ochrony: pomniki przyrody (dęby szypułkowe, dąb bezszypułkowy), w tym: szpaler dębowy zbudowany z 109 egz. dębów szypułkowych.
- 5) LASY OCHRONNE – położenie w odległości do 10 km od granic administracyjnych m. Gniezna (miasto powyżej 50 tys. Mk) pow. 1200 ha.
Przedmiot ochrony: zespół drzewostanów, których zadania ochronne i ogólnogospodarcze wpływają na organizację i ograniczenie użytkowania.
Lasy pełniące funkcję osłony biologicznej dla ośrodków zurbanizowanych.
- 6) DRZEWOSTAN NASIENNY WYŁĄCZONY – 14,0 ha.
Położenie: wieś Głożyna Nadleśnictwo Czerniejewo.

Przedmiot ochrony: drzewostan, którego pochodzenie i dobra jakość pozwala oczekiwać ze z nasion w nim pozyskanych otrzyma się wartościowe potomstwo, zapewniające w danych warunkach siedliskowych trwałą, jakościowo i ilościowo zadowalającą produkcję drewna.

7) REZERWAT PRZYRODY „MODRZEW POLSKI” o pow. 0,9 ha

Położenie: teren wsi Graby Nadl. Czerniejewo, obręb Nekla Oddz. 75.

Przedmiot ochrony: częściowy rezerwat leśny.

Drzewostan sosnowy z udziałem modrzewia polskiego.

8) OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW CZERNIEJEWSKICH
pow. 3750,0 ha

Położenie: teren wsi Goranin, Głożyna, Bure, Rakowo, Graby, m. Czerniejewo.

Przedmiot ochrony:

Tereny o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Ważny węzeł hydrograficzny (obszary źródliskowe systemów dolinnych, skrzyżowanie pasm wododziałowych Wrześnicy, Głównej, Cybiny, Małej Wełny, Maskawy. Ekosystemy o mozaikowej strukturze przestrzennej (lasy, drobne ciek, torfowiska, łąki, uprawy rolne).

Obszary chronione dla funkcji ekologicznej, krajobrazowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem ekstensywnych form zainwestowania związanych z mieszkalnictwem, leśnictwem, wypoczynkiem i obsługą turystyki.

9) UŻYTKI EKOLOGICZNE

„GĘBARZEWO” – 3,0 ha, teren wsi Gębarzewo

Przedmiot ochrony: wodne nieużytki wraz z otaczającą roślinnością oraz łąki.

„PAWŁOWO” – 19,0 ha, teren wsi: Pawłowo, Kosmowo, Gębarzewo.

Przedmiot ochrony: łąki i wodne nieużytki, remizy.

„SZCZYTNIKI CZERNIEJEWSKIE” – 6,0 ha, teren wsi Szczytniki Czerniejewskie.

Przedmiot ochrony: łąki, remizy (na siedliskach wilgotnych).

„ŻYDOWO” – 26,0 ha, teren wsi Żydowo.

Przedmiot ochrony: łąki i wodne nieużytki.

10) ZESPÓŁ PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWY „GORANIN” - POW. 355,0 ha w tym na terenie opracowania ok. 3,0 %.

Położenie: teren wsi Goranin, Głożyna, m. Czerniejewo.

Przedmiot ochrony: zabytki kultury rolnej w formie zespołu pasów wiatrochronnych XIX wiecznych, z czasów Dezyderego Chłapowskiego.

11) KORYTARZE EKOLOGICZNE:

DOLINA WRZEŚNICY – pow. 663,0 ha – w tym na obszarze opracowania 6,0 %.

Położenie: teren wsi Pawłowo, Goranin, m. Czerniejewo, Kapiel, Rakszyn.

DOLINA MAŁEJ WRZEŚNICY – pow. 355,0 ha, w tym na obszarze opracowania 3,2 %.

Położenie: teren wsi Żydowo, Gębarzewo, Kosowo, Golimowo, Szczytniki Czerniejewskie, Pakszyn.

Przedmiot ochrony dolin:

Lokalne powiązania ekologiczne łączące poszczególne obszary chronione w jeden ciągły system (systemy dolin – poza obszarami chronionego krajobrazu). Doliny Wrześnicy i Małej Wrześnicy tworzą korytarze środowiskowe pomiędzy autonomiczną strefą wododziałową na linii Pniewy – Poznań – Gniezno na północy oraz pradoliną Warty i Nadwarciańskim Parkiem Krajobrazowym na południu.

12) POZOSTAŁE OBSZARY PRZYRODNICZO I GOSPODARCZO CENNE

WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA – pow. 10700,0 ha w tym na terenie gm. Czerniejewo 96,0 %

Położenie: obszar gminy Czerniejewo z wyłączeniem południowej części wsi Graby.

Przedmiot ochrony: fragment zasobnego zbiornika wód podziemnych wchodzącego w skład głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) przewidzianych do ochrony w skali kraju.

13) OBSZARY NATURA 2000

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują projektowane obszary NATURA 2000.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.3.

2.3. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ocena stanu środowiska przyrodniczego została dokonana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czerniejewo uchwalonego w 2001 r. w części „Uwarunkowania”, Rozdz. 3.1., 3.2. Rozpoznanie elementów środowiska podlegających ocenie pozostaje niezmienione do chwili obecnej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Krajobraz kulturowy nie podlegał w przeciągu 8 lat od uchwalenia poprzedniego Studium żadnym istotnym zmianom z uwagi na niewielki ruch inwestycyjny.

4.0 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY DÓBR KULTURY

4.1. PRZEDMIOT OCHRONY

4.2. ZAKRES I CEL OCHRONY

**4.3. CHARAKTERYSTYCZNE ZJAWISKA PRZESTRZENNE
W GMINIE CZERNIEJEWO**

Uzupełnienie o informację dotyczącą krajobrazu kulturowego

4.1. PRZEDMIOT OCHRONY

Dobra kultury – zabytki są chronione na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury (Dz.U.Nr 10, poz. 488 zm. Dz.U.Nr 56 poz. 322 z 1990 r.) i Ustawy z dn. 7.07.1994 r. „Prawo budowlane” – Dz.U.Nr 89.

Zabytki objęte ochroną konserwatorską są wpisane lub wykazane :

- do rejestru zabytków WKZ
- do ewidencji zabytków WKZ
- w spisach zabytkowych parków i cmentarzy
- w zestawieniach zbiorczych stanowisk archeologicznych
- na mapach jako obszary eksploracji archeologicznej.

Rejestr zabytków w gminie Czerniejewo na dzień 17.07.2001 r. obejmuje 13 zabytków nieruchomości. Spis (ewidencja) zabytków obejmuje 192 pozycje, w tym znacznie więcej obiektów zabytkowych, ponieważ pod jedną pozycją (w przypadku zespołów budynków) znajduje się po kilkanaście obiektów.

Spis zabytkowych parków obejmuje 5 pozycji, spis zabytkowych cmentarzy – 8 pozycji.

WPIS DO REJESTRU

BURE

- zagroda (d. osada leśna), poł. XIX, 1979-80, nr rej. 1896/A z 17.02.1982:
 - dom (chata), drewn.
 - stodoła drewn.
 - obora

CZELUŚCIN

- zespół dworski, 2 poł. XIX-XX, nr rej. 2163/A z 29.09.1988:
 - dwór
 - park

CZERNIEJEWO

- KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW.Jana Chrzyciciela, XVI-XVIII, nr rej. 374/A z 25.11.1968
- zespół pałacowy, XVIII-XX, nr rej. 3/A z 21.02.1964:
 - pałac,
 - 2 oficyny
 - stajnia
 - wozownia
 - 2 bramy
 - park
- budynek bażantarni, nr rej. 1937/A z 19.01.1984

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- dom, Rynek 7, 1834, nr rej. 972/A z 06.03.1970
- dom, pl. Wiosny Ludów 17/18, 1834, nr rej. 375/A z 25.11.1968

GĘBARZEWO

- dom, drewn. 1829, nr rej. IV/73/14/58 z 25.04.1958

KOSMOWO

- park dworski, k. XIX, nr rej. 1948/A z 31.08.1984

PAWŁOWO

- kościół p.w. św. Marcina, drewn. 1762, nr rej. 448/A z 01.02.1969

ŻYDOWO

- kościół p.w. św. Stanisława Bpa, 1845, 1920, nr rej. 2654/A z 26.11.1998
- cmentarz przykościelny, nr rej. j.w.
- zespół dworski, XVIII-XIX:
 - dwór „stary”, nr rej. 193/A z 22.08.1968
 - park, nr rej. 2166/A z 13.04.1989

SPIS ZABYTKOWYCH PARKÓW

1. Czeluścin, kraj. 1,13 ha, II poł. XIX w.
2. Czerniejewo, kraj./reg., 25,28 ha + 20 ha W., XVIII w.
3. Kosmowo, kraj./reg., 2,23 ha
4. Szczytniki Cz., kraj., 0,6 ha + 0,1 ha w., poł. XIX w.
5. Żydowo, kraj/reg., 5,38 ha, XVIII w.

SPIS ZABYTKOWYCH CMENTARZY

1. Czerniejewo, ewang., II poł. XIX w.
2. Czerniejewo, rzym.-kat., II poł. XIX w.
3. Gębarzewo, ewang., II poł. XIX w.
4. Lipki, ewang., II poł. XIX w.
5. Lipki, ewang., II poł. XIX w.
6. Pakszyn, żyd., poł. XIX w.
7. Pawłowo, rzym.-kat., XIX w.
8. Żydowo, rzym.-kat., XIX w.

Spis zabytków (ewidencję) zamieszczono poza numeracją stron.

4.2. ZAKRES I CEL OCHRONY

Zgodnie z „Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym” z dn. 7.07.1994 r. w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się nie tylko wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ale także m.in. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania środowiska przyrodniczego.

Chodzi tu przede wszystkim o wychwycenie obiektów oraz zjawisk przestrzennych charakterystycznych i istotnych dla kultury lokalnej. Wychwycenie specyficznych elementów środowiska kulturowego, ocena obiektów i zjawisk ma na celu doprowadzenie do sformułowania wytycznych pod adresem współczesnej i przyszłej zabudowy. **Obecnie, mimo daleko posuniętej dowolności w zakresie stosowania form architektonicznych istnieje silna potrzeba poszukiwania stylu regionalnego w odniesieniu do zabudowy miejskiej, a szczególnie wiejskiej.** Uroda starych zespołów architektonicznych wynika z respektowania przez wszystkich uczestniczących w procesie inwestowania (w różnych miejscach i w zróżnicowanym czasie) stałych zasad kształtowania architektury. Zasady te powinny obowiązywać począwszy od ogólnego rozplanowania poszczególnych miast i wsi. W obrębie większych miejscowości generalna tradycyjnie zasada kompozycji opiera się na podziale przestrzeni na publiczną – przestrzeń ulic i placów ograniczona frontowymi pierzejami kwartałów oraz przestrzenie prywatne w obrębie kwartałów. **Elementami najbardziej identyfikowanymi i zapamiętanymi są jego komponenty : układy placowe, (rynek, główne ulice), dominanty, pasma zieleni (doliny rzek, jezior), występowanie znakomitych architektonicznie obiektów.** Cechy specyficzne mniejszych miejscowości - wsi uzależnione są od zwartości lub rozproszenia zabudowy, ukształtowania terenu, występowania dominant, specyfiki lokalnej architektury, występowania obiektów unikalnych (dwory, pałace).

Zarówno na obszarach miejskich jak i na terenie wsi kapitalne znaczenie dla pozytywnego odbioru przestrzeni posiada zieleń – fakt jej występowania oraz właściwa kompozycja.

4.3. CHARAKTERYSTYCZNE ZJAWISKA PRZESTRZENNE W MIEŚCIE I GMINIE CZERNIEJEWO

Najważniejsze wartości Czerniejewa stanowią zespół pałacowy z parkiem oraz układ urbanistyczny. Charakterystyczne jest osiowe założenie w formie 40 m szerokości ulicy – alei łączącej pałac z kościołem. Układ osiowy został sprzężony z dawnym kompleksem osadniczym przy rynku. Pałac i obiekty obok pałacu stanowią wybitne przykłady architektury z pogranicza baroku i klasycyzmu (2 poł. XVIII w.). Zabudowa miejska jest na ogół skromna, choć posiada wiele cech charakterystycznych, decydujących o niepowtarzalności miejsca. Istotną wartością kompozycyjną Czerniejewa jest zieleń: zarówno park krajobrazowy przy pałacu jak i zieleń związana ukształtowaniem terenu (dolina Wrześnicy, ciek i oczka wodne). Na obszarze gminy zachowało się kilka zabytkowych założeń parkowych, dwory, kościoły, zabudowa mieszkaniowa i zabudowa folwarczna. Interesującym, choć nie zaliczonym do zabytków elementem są pozostałości systemu zadrzewień śródpolnych (fitomelioracji) w rejonie wsi Goranin oraz w północnej części obszaru miasta Czerniejewa. Są one dziełem uczniów D. Chłapowskiego. Wartością kulturowo-przyrodniczą gminy Czerniejewo są rezerваты: Modrzew Polski w Noskowie, Bielawy, Wiązy w Nowym Lesie.

Uzupełnienie o informację dotyczącą krajobrazu kulturowego

Krajobraz kulturowy nie podlegał w przeciągu 8 lat od uchwalenia poprzedniego Studium żadnym istotnym zmianom z uwagi na niewielki ruch inwestycyjny.

5.0. UWARUNKOWANIA SFERY SPOŁECZNO GOSPODARCZEJ

5.1. WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNA GMINY

5.2. ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU

5.3. ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

5.4. MIEJSCA PRACY

5.5. MIESZKALNICTWO

Uzupełnienie o pkt 2.1.,2.2. – część II

2.1 *Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*

2.2 *Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*

5.1. WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNA GMINY

MIASTO

Wielkość demograficzną miasta określono w oparciu o:

- prognozę biologiczną
- prognozę migracyjną.

Prognoza biologiczna – malejący wskaźnik przyrostu naturalnego w ciągu minionego 10 lecia z poziomu 5 ‰ do 0,6 wskazuje, że m. Czarniejewo przy hipotetycznym założeniu średniego wskaźnika przyrostu naturalnego na następne 20 lat na poziomie 2,0 ‰ i przy stanie wyjściowym zaludnienia 2605 osób w 2000 r. wzrośnie z tyt. przyrostu biologicznego do 2020 r. o ok. 100 osób.

Prognoza migracyjna – której skala zależna jest wyłącznie od ofert, jakie miasto daje w zakresie mieszkań i miejsc pracy sprawia, że należy przyjąć umiarkowane wielkości. Zakładając migracje na poziomie + 2 osób/rok, miasto wzrośnie do 2020 r, z tego tytułu o ok. 40 osób.

Suma obu prognoz określa prawdopodobną wielkość miasta w 2020 r. na poziomie 2750 osób.

GMINA

Przyjmując do obliczeń założenia prognozy biologicznej i migracyjnej stosowanej dla miasta – **zaludnienie na terenach wiejskich w 2020 r. określa się na poziomie – 4670 osób.**

Łączną wielkość demograficzną dla Miasta i Gminy w roku 2020 szacuje się w wymiarze – 7400 osób, oznacza to przyrost o 350 osób czyli roczny wzrost o ok. 18 osób.

Celem przedstawionych wyżej założeń i obliczeń jest pokazanie w przystępny sposób „mechanizmu” wzrostu demograficznego miasta i gminy.

Przedstawiona wyżej prognoza należy do grupy prognoz długookresowych, co w warunkach gospodarki rynkowej oraz zmian społeczno-gospodarczych może sprawić, że nie będzie trafna.

Dla informacji podaje się, że w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wielkość zaludnienia dla powiatu gnieźnieńskiego oraz województwa wielkopolskiego przyjęto w następującym wymiarze:

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO**

	2000 r.	2020 r.	2030 r.
Powiat gnieźnieński:	141,4 tys.osób	146,0 tys.osób	143,3 tys.osób
Województwo wielkopolskie	3355,5 tys.osób	~ 3500,0 tys.osób	~ 3450,0 tys.osób
w tym m. Poznań	575,3 tys.osób	584,5 tys.osób	577,9 tys.osób

– Podstawowe procesy demograficzne na obszarze Miasta i Gminy Czarniejewo

Lata	Miasto		Teren wiejski	
	Przyrost natur.	Migracja	Przyrost natur.	Migracja
1975	11,0	+ 6	30,3	- 46
1985	10,1	- 1	11,3	- 30
1990	4,7	+ 32	5,4	- 10
1991	4,1	+ 62	7,7	- 61
1993	3,2	- 1	6,2	- 49
1995	-	- 17	3,5	- 58
1997	- 3,6	- 17	2,6	- 8
1998	0,4	- 21	4,8	- 41
1999	- 0,6 ¹⁾	b.d.	- 0,6 ¹⁾	b.d.

1) dot. terenu miasta i terenów wiejskich razem

– Zaludnienie i migracje w latach 1970-1995 w ujęciu przestrzennym na obszarze Gminy Czarniejewo

Lp.	Miejscowość	Liczba osób				Saldo migracji
		1970	1985	1995	2000	1970-2000
1.	Czeluścin	155	190	167	156	+ 1
2.	Gębarzewko	.	.	83	93	b.d.
3.	Gębarzewo	282	320	150	132	- 150
4.	Golimowo	53	60	51	52	- 1
5.	Goraniec	.	120	117	113	b.d.
6.	Goranin	164	180	141	143	- 21
7.	Graby	255	240	160	165	- 90
8.	Kapiel	77	90	64	70	- 7

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

9.	Kosmowo	108	150	143	119	+ 11
10.	Kosowo	171	170	123	123	- 48
11.	Nidom	185	210	138	140	- 45
12.	Pakszyn	368	370	410	410	+ 42
13.	Pakszynek					
14.	Pawłowo	299	345	317	302	+ 3
15.	Rakowo	180	185	171	136	- 44
16.	Szczytniki Czern.	501	460	380	386	- 115
17.	Żydowo	896	1250	1785	1905	+ 1009
	Razem	3694	4340	4400	4445	+ 751
	M.Czerniejewo	1900	2100	2470	2605	+ 705

W przypadku wykorzystania terenów oferowanych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, szczególnie w Pawłowie, może nastąpić większy niż obecnie prognozowany przyrost ludności w gminie.

5.2. ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU – MIASTO I GMINA

Dla potrzeb planowania przestrzennego strukturę wieku analizuje się głównie w grupach wiekowych przedprodukcyjnych oraz poprodukcyjnych, ponieważ one **informują o skali potrzeb usług publicznych** z zakresu urządzeń oświaty oraz opieki społecznej i zdrowia.

POTRZEBY – GRUPA PRZEDPRODUKCYJNA – 0 – 19 lat MIASTO

przy zaludnieniu – 2000 r. – 2600 osób

- 2020 r. – 2750 osób

	0 – 2 lat	3 – 6 lat	7 – 14 lat	15 – 19 lat	ogółem
2000 r. struktura	3,4	5,2	13,0	4,9	26,5
l. bezwzgl.	88	135	338	127	688
2020 r. struktura	3,4	4,9	10,8	4,0	23,1
l. bezwzgl.	93	143	297	134	667
Przyrost 2000 – 2020	+ 5	+ 8	- 41	+ 7	- 21

POTRZEBY – GRUPA PRZEDPRODUKCYJNA – 0 – 19 LAT GMINA

przy zaludnieniu – 2000 r. – 4440 osób

- 2020 r. – 4670 osób

	0 – 2 lat	3 – 6 lat	7 – 14 lat	15 – 19 lat	ogółem
2000 r. struktura	3,4	5,2	13,0	4,9	26,5
l. bezwzgl.	150	230	577	217	1174
2020 r. struktura	3,4	4,9	10,8	4,0	23,1
l. bezwzgl.	158	242	607	228	1235
Przyrost 2000 – 2020	+ 8	+ 12	+ 30	+ 11	+ 61

Z analizy powyższych wartości wynika, że w grupie PRZEDPRODUKCYJNEJ, z której odczytuje się wielkość zapotrzebowania na urządzenia dziecięce, nie nastąpi wzrost zapotrze-

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

bowania na nowe miejsca. Jest natomiast potrzeba poprawy jakości świadczonych usług zarówno pod względem standardu wyposażenia jak i zagospodarowania terenu.

POTRZEBY – GRUPA POPRODUKCYJNA (K 60 i w. lat, M 65 i w. lat) **MIASTO**

2000 r. struktura	- 13,5
l. bezwzgl.	- 351
2020 r. struktura	- 18,7
l. bezwzgl.	- 514
Przyrost 2000 – 2020 rok	+ 163

POTRZEBY – GRUPA POPRODUKCYJNA (K 60 i w. lat, M 65 i w. lat) **Gmina**

2000 r. struktura	13,5
l. bezwzgl.	560
2020 r. struktura	18,7
l. bezwzgl.	873
Przyrost 2000 – 2020 rok	+ 313

Efektom ww. rozpoznania jest informacja, że w grupie poprodukcyjnej w 2020 r. nastąpi na terenie miasta przyrost o + 163 osoby, a na terenie gminy + 313 osób, co oznacza wzrost o ok. 50 % w stosunku do stanu istniejącego. **Zjawisko to jest sygnałem do odpowiedniego ustawienia polityki przestrzennej w zakresie opieki społecznej, zdrowia i wypoczynku dla osób starszych.**

5.3. ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego opracowane przez profesjonalne zespoły wskazują, że Polska, po okresie trwającego od 1990 r. niżu przyrostu roczników w wieku produkcyjnym weszła w okres wchodzenia w wiek zdolności do pracy licznych roczników urodzonych w drugiej połowie lat 70 – tych i pierwszej połowie lat 80.

Fala tej wysokiej podaży potencjalnych zasobów pracy w Polsce ma trwać do 2005 roku. Natomiast końcowe lata pierwszej dekady XXI wieku będą się charakteryzować stabilizacją liczby ludności w wieku produkcyjnym. Według prognoz Głównego Urzędu

Statystycznego krańcowo wysokim wzrostem potencjału zasobów pracy w całym okresie do 2010 r.

W Polsce, w okresie od 1980 r. do 1993 r., sektorowa struktura pracujących uległa następującym zmianom:

- w rolnictwie zatrudnienie spadło o – 5,9% z 32,1% do 26,2%
- w przemyśle zatrudnienie spadło o – 8,6% z 39,9% do 31,1%
- w usługach zatrudnienie wzrosło o + 14,5% z 28,0% do 42,5%

Według materiałów prognostycznych zakłada się, że struktura resortowa pracujących zbliży się do obecnej, przeciętnej struktury w krajach Unii Europejskiej, gdzie udziały sektora I = 8%, sektora II = 28% i sektora III = 64%.

MIASTO I GMINA

Posługując się powyższą prognozą **prawdopodobny obraz zatrudnienia w 2020 r. będzie następujący:**

- potencjał siły roboczej 2960 pracujących; przy zaludnieniu 7400 osób i 40% aktywności zawodowej – oznacza przyrost ok. 100 miejsc pracy w stosunku do 2000 r.
- **Zatrudnienie wg sektorów¹⁾**

	2000 rok	2020 rok
Zatrudnienie ogółem	- 2860 osób – 100%	2960 osób – 100%
w tym: sektor I	- 1440 osób – 50%	240 osób – 8%
sektor II	- 220 osób – 8%	800 osób – 27%
sektor III	- 1220 osób – 42%	1920 osób – 65%
Aktywność zawodowa	41%	40%

1) wartości szacunkowe

Podane wyżej materiały obrazują kierunki przemian, które po przełożeniu na wartości urbanistyczne są podstawą programowania.

Dla terenów wiejskich tendencje spadku zatrudnienia w rolnictwie to sygnał, że na obszarach wiejskich należy stworzyć możliwości terenowe pod nowe miejsca pracy związane z działalnością produkcyjną

Znaczący spadek zatrudnienia w rolnictwie przedstawiony w formie procentowej – wymaga „uczytelnienia” poprzez wartości bezwzględne.

Miernikiem, który pozwoli w/w procesy przedstawić obrazowo jest zatrudnienie na 100 ha użytków rolnych.

Wykonane przez specjalistów obliczenia podają, że liczba zatrudnionych w rolnictwie w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych **powinna wynosić poniżej 5**, wtedy nie zachodzi zjawisko utajnionego bezrobocia.

Natomiast droga do podanego wyżej wskaźnika na terenie gminy Czerniejewo prowadzi z poziomu: **ok. 21 zatrudnionych/100 ha użyt.rol.** w gospodarstwach indywidualnych, spółdzielczych i innych przedsiębiorstwach rolno-hodowlanych, które gospodarują na areale 6890 ha dając zatrudnienie ok. 1450 osobom.

Gmina Czerniejewo, chcąc uzyskać poziom zatrudnienia 5 osób/100 ha użyt. rolnych przy areale ok. 6890 ha, powinna zatrudniać **ok.350 osób** – co w porównaniu z obecnym zatrudnieniem – **1440 osób** – obrazuje skalę i czasokres przemian w rolnictwie.

5.4. MIEJSCA PRACY

Zmiany w strukturze zatrudnienia, o których pisano w rozdz. 5.3. po przełożeniu na konsekwencje urbanistyczne wyrażają się poprzez zabezpieczenie w planach miejscowych terenów umożliwiających realizowanie miejsc pracy.

MIASTO

W Czerniejewie, podobnie jak w innych miastach Polski występuje restrukturyzacja gospodarcza. Kurczą się miejsca pracy w zakładach z lat 90 tych. Obiekty o charakterze produkcyjnym wymagają odnowy, część z nich, przebudowy, zmiany funkcji. Znacznie rozrasta się sektor usługowy, przejmując rolę podstawowej bazy miejsc pracy.

Do grupy zakładów liczących się w potencjale ekonomicznym miasta i gminy należy zaliczyć:

- „Gaya – Mensana”; Czerniejewo ul. Szkolna,
- PPUH „Drewno” z-d pracy chronionej; Lipki
- Gospodarstwo Rolne; Reymund Gąsiorek Czerniejewo
- „Polsibo” spółka z o.o. Czerniejewo ul. Gnieźnieńska 3
- „Leha Polska” spółka z o.o. Czerniejewo ul. Gnieźnieńska 3

- Czerniejewskie Przedsiębiorstwo Rolno-Usługowe spółka z o.o. Czerniejewo ul. Lipskiego 5.

Pozostałe drobne zakłady, hurtownie mają charakter komercyjny i działają w systemie REGON. Według danych statystycznych **dla miasta i gminy Czerniejewo, ilość zakładów wg w/w rejestru wynosi 360 zakładów, oznacza to, że na 1000 mieszkańców przypada 55 drobnych miejsc pracy. Jest to najwyższy wskaźnik na terenie gmin miejsko wiejskich i wiejskich powiatu gnieźnieńskiego.**

Wobec dynamicznie rozwijającego się sektora usług (patrz struktura zatrudnienia) jednym z zadań STUDIUM jest tworzenie możliwie szerokiej oferty terenowej umożliwiającej ich rozwój.

Usługi zgodnie z obowiązującymi podziałami dzielą się na publiczne i komercyjne.

Usługi publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. to poza urządzeniami komunalnymi zalicza się: dobra kultury z rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury, urzędy administracji państwowej, wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwo publiczne, przedszkola, ochronę zdrowia, opiekę społeczną, placówki opiekuńczo-wychowawcze, cmentarze, obiekty obronne itp.

Dla miasta Czerniejewo dokonane rozpoznanie do 2020 r. w zakresie potrzeb związanych z wychowaniem przedszkolnym i oświatą wskazuje, że nie nastąpi wzrost zapotrzebowania; patrz rozdz. 5.2.

W zakresie usług publicznych w STUDIUM sygnalizuje się zjawisko starzenia się społeczeństwa, co będzie wiązało się ze wzrostem potrzeb w zakresie opieki społecznej, zdrowia i wypoczynku.

Na terenie **miasta i gminy jest obecne 911 osób w wieku poprodukcyjnym (60 lat i więcej K, 65 lat i więcej M), w 2020 roku przewiduje się wielkość rzędu 1387 osób, tj. przyrost o 480 osób.**

Podanie powyższej prognozy polega na identyfikowaniu zjawiska, które wymaga wyprzedzających działań, aby przygotować się do pojawiających się potrzeb społecznych.

Usługi publiczne wymagają szczególnej troski w zakresie zagospodarowania terenu, wyglądu estetycznego, z uwagi na konkurencyjność sektora prywatnego. W interesie publicznym leży poziom standardu, ponieważ jakość świadczonych usług ma również wpływ na „przyciąganie inwestorów”.

Grupa usług komercyjnych obejmuje głównie obiekty i urządzenia limitowane popytem – oznacza to, że o ich ilości i jakości decyduje przede wszystkim gospodarka rynkowa. Zada-

niem samorządu jest natomiast czuwanie nad mechanizmami równowagi. Do głównych urzędzeń usługowych zaliczyć należy handel, rzemiosło, gastronomię, obsługę prawną, turystyczną, mieszkaniową oraz szereg usług, które pojawiają się z rozwojem gospodarki rynkowej. Zadaniem planowania przestrzennego jest zabezpieczenie terenowe pod ich lokalizację.

Usługi publiczne i komercyjne w wymiarze przestrzennym to obszary zapisane w formie:

- adaptacji terenów usługowych istniejących i projektowanych w planie ogólnym miasta i gminy Czerniejewo,
- wyznaczonych nowych terenów osadniczych w STUDIUM, które oznaczają również możliwości lokalizowania usług,
- tereny usługowe mogą towarzyszyć bezpośrednio obszarom mieszkaniowym pod warunkiem, że nie należą do grupy urządzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska.

W wyniku „żywiłowego narastania usług”, przede wszystkim komercyjnych, sektor ten kreuje jakość przestrzeni miejskiej. Dotyczy to szczególnie centralnego obszaru miasta. W przypadku miasta Czerniejewa są to ulice Pałacowa i 1 Maja, które można uznać za najruchliwsze z dużą różnorodnością ofert handlowych i usługowych i o różnym poziomie standardu. Obok dobrze zagospodarowanych butików działają szare placówki handlowe. Wbrew pozorom, wielu właścicieli nie docenia wagi wystroju i dekoracji sklepów. Zadaniem samorządu jest dbałość o elitarność i klimat ulicy – zainwestowany kapitał w wystrój ulicy, małą architekturę, oświetlenie, elewacje, rewaloryzowanie wnętrza kwartałów – to kapitał w podatkach i równocześnie „regulator” doboru wystawców. Ta dbałość o ciągi handlowe – to również wspieranie funkcji turystycznej, która wymaga wyposażenia ulic w kawiarnie, puby, restauracyjki, wychodzenie z „towarem” na zewnątrz sklepów.

W STUDIUM w zakresie usług poza omówieniem rezerw terenowych pod ich realizację zwraca się również uwagę na **konieczność preferowania pewnych wiodących wartości**, do których proponuje się zaliczyć:

- **wartości kulturowe,**
- **wartości przyrodniczo-krajobrazowe.**

Wymienione wyżej dwa elementy powinny stać się bazą budowy dobrobytu w mieście i gminie.

Dobrobyt uzależniony od rozwoju gospodarczego wiąże się z działaniami przyciągania inwestorów, których wymogi poza wymiarem ekonomicznym dotyczą również wizerunku miasta oraz wartości życia kulturalnego. Stawiając na poprawę standardu urody

miasta, kreuje się równocześnie rozwój funkcji turystycznej, która powinna być jednym z elementów wzrostu dobrobytu mieszkańców.

Czerniejewo, opierając się na zapisach historycznych, bazując na zachowanych wartościach kulturowych (patrz rozdz. 4), powinno kształtować i wzbogacać tożsamość miasta i okolicy. Troska o pozycję kulturalną miasta prowadzi do wzmocnienia kryteriów branych pod uwagę przez poważnych inwestorów przy wyborze miejsca inwestycji.

W mieście i gminie należy wywołać proces dążenia do stworzenia miejsc niezwykłych, nasyconych symboliką o specyficznym nastroju. Tego rodzaju potencjał drzemie głównie w zespole pałacowo-parkowym w Czerniejewie (patrz Uwarunkowania kulturowe, rozdz. 4).

W tym celu w porozumieniu z władzą samorządową można powołać **FORUM KULTUROWO-KONSULTACYJNE, oparte na członkach działających z pasją** – które przejmie obowiązki promocji kulturowej i gospodarczej miasta i gminy. Powołane FORUM musi wykonywać swoją pracę w partnerstwie ze społecznością lokalną – pojedynczymi mieszkańcami, grupami, podmiotami gospodarczymi.

FORUM powinno być „motorem” działań „bezinwestycyjnych” wykonanych przez mieszkańców, a dotyczących estetyki miasta, począwszy od okna z kwiatami po estetyczne otoczenie posesji. **Należy wzbudzić współuczestnictwo – rywalizację poprzez nagradzanie bądź piętnowanie w lokalnej prasie itp.**

FORUM powinno być również ambasadorem, to znaczy promować Czerniejewo w najszerszym kontekście. promocję należy opierać na założeniu, że rozgłos o kulturze, walorach krajobrazowo-przyrodniczych, harmonijnym rozwoju gospodarczym może zwrócić uwagę inwestorów bądź wzbudzać funkcję turystyczną. Ta promocja winna odbywać się na płaszczyźnie życia osobistego, interesów spółek, prasy, programów telewizyjnych i radiowych, miejscach kulturalno-sportowych itp.

Korzyści mogą być niebagatelne.

Program ambasadorski jest stosunkowo prostym i nie najdroższym sposobem powiększania możliwości „wchodzenia” nawet małego biznesu do miasta lub gminy.

FORUM jest publicznym narzędziem, przy pomocy którego władze samorządowe mogą promować miasto i gminę – budując systematycznie dobrobyt gospodarczy. Walka o miejsca pracy i o inwestycje to troska samorządu o witalność miasta i gminy.

FORUM powinno być miejscem gromadzącym umiejętności, doświadczenie i energię całej społeczności i w tym należy m. innymi upatrywać jej wartość. Ponieważ dobrobyt

gospodarczy leży w interesie całej społeczności – wydaje się logiczne, by cała społeczność była zaangażowana na rzecz rozwoju gospodarczego.

GMINA – Rolnictwo

Rolnictwo jest gałęzią gospodarki narodowej, która podlega silnej przemianie. Od 1990 roku powstało szereg dokumentów prawnych i ustaw sejmowych, które regulują znaczne obszary polityki rolnej.

Do najważniejszych należy – Układ Europejski sporządzony dnia 16.12.1991 r. w Brukseli ustanawiający stowarzyszenie między Rzeczypospolitą Polską z jednej strony, a Wspólnotami Europejskimi i ich państwami członkowskimi z drugiej. Omawiając politykę rolną na obszarze gminy Czarniejewo, nie można pominąć tej decyzji, ponieważ jest ona wykładnią dla zachodzących zjawisk społeczno produkcyjnych na wsi.

Dla upowszechnienia zawartych tam treści cytujemy art. 77 Układu Europejskiego, który odnośnie rolnictwa brzmi:

„1. Współpraca w tej dziedzinie będzie miała na celu zwiększenie efektywności rolnictwa i sektora rolno – przemysłowego i w szczególności będzie ona dotyczyć:

- *rozwoju gospodarstw prywatnych, a także kanałów dystrybucyjnych, metod składowania, marketingu, itd.;*
- *modernizacji infrastruktury wsi (transport, zaopatrzenie w wodę, telekomunikacja);*
- *planowania przestrzennego wsi, w tym budownictwa i planowania urbanistycznego;*
- *poprawy wydajności i jakości poprzez stosowanie odpowiednich metod i produktów, prowadzenie szkoleń oraz kontroli w stosowaniu metod zapobiegania zanieczyszczeniom związanym z produkcją;*
- *rozwoju i modernizacji zakładów przetwórczych oraz technik marketingu;*
- *popierania komplementarności w rolnictwie;*
- *popierania współpracy przemysłowej w rolnictwie oraz wymiany know – how, zwłaszcza między sektorami prywatnymi w Polsce i we Wspólnocie;*
- *rozwoju współpracy w dziedzinie sanitarnej, stanu sanitarnego produkcji roślinnej i zwierzęcej, w tym ustawodawstwa w dziedzinie weterynarii i inspekcji, ustawodawstwa dotyczącego stanu sanitarnego roślin, w celu osią-*

gnięcia – poprzez pomoc w kształceniu i organizowania kontroli – stopniowej harmonizacji z normami Wspólnoty.

2. Dla realizacji powyższych celów Wspólnota udzieli stosownej pomocy technicznej”.

Komentarz do ww. cytatu zostawiamy rolnikom oraz władzom samorządu. Natomiast z punktu widzenia potrzeb planowania przestrzennego oraz kreowania polityki rolnej przez władze samorządu przedstawiamy aktualne rozpoznanie w zakresie:

- **głównych „inwestorów” produkcji rolnej,**
- **ilości małych gospodarstw rolnych,**
- **roli samorządu w marketingu polityki rolnej,**

co pozwoli z tego punktu widzenia zobrazować stan rolnictwa w gminie na tle tendencji i założeń polityki rolnej państwa, kreowanej przez różne biura studiów i rozwoju rolnictwa, Akademię Rolniczą, ośrodki doradztwa rolniczego, firmy konsultingowe, służby administracji rządowej, itp.

Główni „inwestorzy” produkcji rolnej

Omówienia głównych „inwestorów” produkcji rolnej dokonano przede wszystkim w aspekcie; formy własności i wielkości gospodarstwa. Wymienione dwa czynniki są podstawowymi miernikami określenia prawdopodobnej skali procesu restrukturyzacji rolnictwa na terenie gminy, która, niezależnie od woli mieszkańców, będzie następować.

Głównymi inwestorami produkcji rolnej na terenie gminy Czerniejewo są:

- **GOSPODARSTWA INDYWIDUALNE**, które gospodarują na areale 3930 ha – stanowi to 57 % ogólnej liczby użytków rolnych.

Na terenie gminy jest łącznie 427 gospodarstw, z tego:

w grupie	od 1,01 – 2,0 ha	- 99 gosp. o areale	135,25 ha
	2,01 – 3,0 ha	- 93 gosp. o areale	299,83 ha
	5,01 – 7,0 ha	- 45 gosp. o areale	273,97 ha
	7,01 – 10,0 ha	- 42 gosp. o areale	365,76 ha
	10,01 – 15,0 ha	- 62 gosp. o areale	764,61 ha
	powyżej – 15,0 ha	- 86 gosp. o areale	2091,56 ha

- **GOSPODARSTWO ROLNO-HODOWLANE ŻYDOWO** – które gospodaruje na areale 1619 ha

- **CZERNIEJEWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROLNO-USŁUGOWE** Spółka z o.o., które gospodaruje na areale 906 ha.
- **ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA PRODUKCYJNA – NIDOM**, gospodaruje na areale 224 ha
- **ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA PRODUKCYJNA – GĘBARZEWO**, gospodaruje na areale 213 ha.
- **Właścicielami gruntów rolnych** na terenie gminy Czerniejewo są ponadto:
 - **władze kościelne**, które dysponują arealem 153,0 ha w tym na terenie miasta 88,0 ha
 - **grunty komunalne**, zajmują powierzchnię 80,0 ha w tym na terenie miasta 42,0 ha.

Wielkość gospodarstw rolnych

Drugi miernik skali procesu restrukturyzacji – wielkość gospodarstw dotyczy głównie gospodarki indywidualnej.

Przedstawiony wyżej wykaz gospodarstw wg wielkości i areалу świadczy, że średni areal gospodarstwa indywidualnego wynosi 9,2 ha, a **liczba gospodarstw małych do 5,0 ha obejmuje 45% wszystkich siedlisk**. Ten obraz faktyczny porównany z opracowaniami specjalistów, o których mowa niżej, jest informacją, że proces podwojenia średniego gospodarstwa na terenie gminy będzie następował.

Według teoretycznych rozważań, wielkość średniego gospodarstwa, **z którego produkcja pokryłaby koszty gospodarowania** oraz pozwoliła na utrzymanie rodziny na godnym poziomie powinna wynosić w zależności od rodzaju gospodarstwa i poziomu dochodu:

dla:	od	–	do
gospodarstwa bezinwentarzowego	- 15,6 ha		- 20,7 ha
gospodarstwa z hodowlą bydła	- 9,3 ha		- 15,4 ha
gospodarstwa z hodowlą trzody	- 13,4 ha		- 21,0 ha
gospodarstwa z hodowlą owiec	- 17,8 ha		- 29,7 ha

Tereny działalności gospodarczej

Poza wymienionymi w rozdziale 5.4. zakładami pracy, **na terenie gminy zarejestrowanych jest 180 podmiotów gospodarki narodowej w systemie REGON**, rozumianych jako osoby prawne, samodzielne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej oraz osoby

fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. **Podana wyżej wielkość oznacza, że na każde 10 mieszkań = gospodarstw domowych przypada ok. 1,6 podmiotu gospodarczego.**

Działalność, o której mowa wyżej prowadzona jest przede wszystkim na bazie istniejących siedlisk, traktowania często jako uzupełniające źródło dochodu. Wobec procesów przekształceń w rolnictwie sfera działalności gospodarczej powinna pełnić funkcję następnego „warsztatu pracy”.

W zmianie, o której mowa wyżej, tkwi ratunek ekonomiczny dla małych gospodarstw.

Majątek małych gospodarstw polega na terenie i zabudowaniach, których są właścicielami. Brakuje im natomiast inicjatywy spowodowanej często brakiem wiedzy co i jak robić. Dlatego w tym momencie niezwykle ważną rolę spełnia samorząd i jego polityka społeczno – gospodarcza. **Samorząd, włączając się w promowanie różnych dziedzin ze sfery usług lub produkcji, zapobiega ubóstwu ludzi żyjących z rolnictwa.**

Popieranie małego biznesu to przede wszystkim rozbudzenie świadomości mieszkańców, rozmowy, szkolenia poprzez zapraszanie fachowców od marketingu, którzy, nie tylko na przykładach otwierania punktów działalności gospodarczej uczą, ale i służą radą, są łącznikami, na partnerskim poziomie, ze społecznością lokalną w realizowaniu celu.

Działalność gospodarcza w wymiarze przestrzennym to przede wszystkim obszary wyznaczone pod tzw. **aktywizację gospodarczą.**

W STUDIUM obszary te zapisane są w formie:

- adaptacji ustaleń planu ogólnego gminy Czerniejewo dotyczących terenów przeznaczonych pod przemysł, budownictwo, składy, rzemiosło,
- adaptacji istniejących ośrodków gospodarki rolnej zwierzęcej lub polowej na formy produkcji lub świadczenia usług,
- wyznaczonych terenów pod funkcje osadnicze.

Pojęcie „**tereny osadnicze**” oznacza możliwości wyznaczenia terenów pod działalność gospodarczą z zachowaniem standardu zagospodarowania terenu. Podstawowym standardem jest obowiązkowe wprowadzenie pasów zieleni wewnątrz działki o szerokości 3 m, oraz zapewnienie parkowania na obszarach posesji.

Niezależnie od działań związanych z przygotowaniem rolników oraz terenów pod uruchamianie produkcji lub świadczenie usług, **samorząd powinien rozpocząć walkę o inwestorów z zewnątrz**, szczególnie do działu przetwórstwa rolnego. W staraniach tych należy oprzeć się m. innymi na promocji walorów gminy, do których należy: zaplecze siły

roboczej, dobre położenie komunikacyjne, dobry wizerunek wizualny jednostek osadniczych, wspieranie inicjatyw życia kulturalnego, tworzenie warunków do wypoczynku.

Wszystkie te sfery nadają gminie wysoki poziom, są czynnikami promocji życia gospodarczego gminy – a to daje szansę ludziom, którzy obecnie z trudem gospodarują na roli.

5.5. MIESZKALNICTWO

MIASTO

Zagadnienia mieszkaniowe w STUDIUM są rozważane ze szczególną uwagą, ponieważ przedstawienie scenariusza potrzeb przy określonym standardzie jest materiałem źródłowym do polityki mieszkaniowej, która jest integralną częścią strategii rozwoju miasta i gminy.

Niezależnie od zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych i prawnych – konieczność stałego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest zjawiskiem trwałym i siłą motoryczną do realizacji programu mieszkaniowego. Ponadto dla miasta i gminy Czerniejewo tereny ofertowe osadnicze – o ciekawych walorach przyrodniczych i korzystnych możliwościach ich nabycia mogą stać się „motorem” rozwojowym.

W STUDIUM zagadnienie mieszkalnictwa omówiono w dwóch ujęciach:

- Pierwsze – to **rozpoznanie statystyczne**, oparte na prognozie demograficznej i standardach ilościowych dla 2020 r.,
- Drugie – to **mieszkalnictwo w ujęciu terenowym** – strategia w wyznaczaniu terenów osadniczych w ramach których tereny mieszkaniowe zajmują ok. 60 % obszaru.

POTRZEBY MIESZKANIOWE DO 2020 R. W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Wysoki stopień niepewności związany z prognozowaniem, szczególnie w warunkach gospodarki rynkowej oraz wobec nienormowanych procesów społeczno-gospodarczych i braku polityki mieszkaniowej sprawiają, że **rozważania dot. programu mieszkaniowego sprowadzono do zbadania konsekwencji przyjętego poziomu standardu mieszkaniowego dla roku 2020 (wg projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego).**

Bazą wyjściową dla określenia programu mieszkaniowego dla 2020 r. jest:

STAN ZASOBÓW – miasto ogółem:

Rok 2000	-	713 mieszkań
	-	44 980 m ² p.uż.
	-	17,3 m ² p.uż./os.
	-	58,8 śr. pow. mieszkania

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA – miasto ogółem

Rok 2000	-	2600 osób
Rok 2020	-	2750 osób

ZAŁOŻENIA DOT. STANDARDU – miasto ogółem:

Rok 2000	-	17,3 m ² pow. uż./osobę
Rok 2020	-	23,0 m² pow. uż/ osobę = wzrost o 53709 m² = 0,19 m²/rok

Przyjmując stosunkowo niski trend wzrostu, kierowano się komercjalizacją i zasadami rynkowymi w obrocie mieszkaniowym. Dotychczasowy, względnie wyrównany poziom majątkowy społeczeństwa polskiego rozwarstwia się. Pojawia się grupa społeczna uboga oraz średnio zamożna, która będzie dążyć do zasiedlenia mieszkań niedrogich. Obniżenie ceny będzie prawdopodobnie odbywać się nie kosztem standardu wyposażenia w infrastrukturę a raczej kosztem powierzchni mieszkania, stąd przyjęte standardy.

POTRZEBY wyrażone w przyroście: m² pow. użytkowej – **MIASTO** ogółem:

Rok 2020 - przyrost + 18 300 m² pow. użytkowej

Dla "uczynienia" wyliczonego wyżej przyrostu m² pow. użytkowej wielkość tę przeliczono na potrzeby wyrażone liczbą mieszkań.

W związku z powyższym dla 2020 r. przyjęto średnią wielkość mieszkania na poziomie 75 m² pow. użyt., co oznacza następujące realizacje (w okresie do 2020):

ROK 2020 – przyrost 240 mieszkań = 12 mieszkań /rok

O konieczności utrzymania wysokiego tempa wzrostu mieszkań przemawia również **standard europejski** – wg którego minimalny poziom nasycenia mieszkaniem wynosi **400 mieszkań/1000 mieszkańców**. W Czerniejewie wskaźnik ten wynosi obecnie 270 miesz-

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

kań/1000 mieszkańców, a realizacja w/w założeń pozwoli uzyskać w roku 2020 dopiero poziom 346 mieszkań/1000 mieszkańców.

Podane wyżej przeliczenia statystyczne wskazują, że mimo ewentualnych odchyłeń prognostycznych $\pm 20\%$ miasto Czerniejewo chcąc osiągnąć w 2020 r. obecny poziom europejski **powinno dysponować pulą 1100 mieszkań**, co w stosunku do stanu obecnego oznacza przyrost $+ 387$ mieszkań = 19 mieszkań oddawanych w ciągu roku.

GMINA

STAN ZASOBÓW – gmina ogółem:

Rok 2000	-	1147 mieszkań
	-	76 900 m ² p.uż.
	-	17,3 m ² p.uż./os.
	-	67 śr. pow. mieszkania

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA – gmina ogółem

Rok 2000	-	4440 osób
Rok 2020	-	4670 osób

ZAŁOŻENIA DOT. STANDARDU – gmina ogółem:

Rok 2000	-	17,3 m ² pow. uż./osobę
Rok 2020	-	22,5 m² pow. uż/ osobę = wzrost o 5,2 m² = 0,26 m²/rok

POTRZEBY wyrażone w przyroście: m² pow. użytkowej – **GMINA ogółem:**

Rok 2020 – przyrost + 28 000 pow. użytkowej.

Dla „ucztyelnienia” wyliczonego wyżej przyrostu m² pow. użytkowej wielkość tę przeliczono na potrzeby wyrażone liczbą mieszkań.

W związku z powyższym dla 2020 r. przyjęto średnią wielkość mieszkania na poziomie 75 m² pow. użyt., co oznacza następujące realizacje (w okresie do 2020):

Rok 2020 – przyrost 375 mieszkań = 19 mieszkań/rok.

Chcąc utrzymać minimalny **poziom europejski** gmina **powinna dysponować pulą 1870 mieszkań**, co w stosunku do stanu obecnego oznacza przyrost $+ 723$ mieszkania = 36 mieszkań oddawanych w ciągu roku.

Dla porównania w/w skali realizacji podaje się że średnio-roczne realizacje za okres 1990-1995 były rzędu 4 – 7 mieszkań.

Porównanie ww. średniorocznych realizacji z okresem 2000 – 2020 oznacza że **miasto i gmina, przy założonych minimalnych wzrostach demograficznych powinna znacznie powiększyć liczbę oddawanych obecnie mieszkań**, jeżeli zamierza utrzymać się w rankingu wojewódzkim na średnim poziomie standardu.

MIESZKALNICTWO W UJĘCIU TERENOWYM DO 2020 R.

Mieszkalnictwo w ujęciu terenowym jest elementem struktury **terenów osadniczych**. Pojęcie **tereny osadnicze** w rozumieniu niniejszego STUDIUM oznacza obszary, które:

- można dalej uprawiać rolniczo, przeznaczać pod dolesienia
- przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową, usługową, zabudowę przemysłową, rzemieślniczą, urządzenia komunalne, komunikacyjne, zieleń, cmentarze itp.

W związku z powyższym wybór terenów oraz ich przeznaczenie nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

Założenia stosowane w dotychczasowej praktyce urbanistycznej obligowały autorów do „segregowania” funkcji przestrzennych, Obecnie nowe warunki ustrojowe a w ślad za nimi tendencje do organizowania przestrzeni na zasadzie oczekiwań gospodarki rynkowej sprawiły, że, z jednej strony zahamował się proces mono-struktur przestrzennych, a z drugiej strony **pojawia się tendencja wyznaczania wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, skupiająca mieszkania, miejsca pracy, wypoczynek.**

Ta forma wyznaczania potencjalnych obszarów mieszkaniowych została zastosowana na obszarze miasta i gminy Czerniejewo.

Tereny osadnicze wyznaczono głównie w Czerniejewie oraz na obszarach wsi: Żydowo, Grabby, Pawłowo.

Na etapie gospodarki rynkowej mieszkalnictwo w ujęciu terenowym wymaga również:

- 1) rozważań dot. grup społecznych, dla których będą wyznaczone tereny oraz rozpoznania, jakich warunków zamieszkania ludzie oczekują,

2) troski o tworzenie obszarów mieszkaniowych, w których będzie zachowana równowaga między mieszkaniem a żywiołowo rozwijającymi się miejscami pracy, szczególnie w usługach.

Ad. 1) na obszarze miasta i gminy Czerniejewo zakłada się, że zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe będzie dyktowane potrzebami z tytułu poprawy standardu zamieszkania przez osoby mieszkające na tych obszarach.

W obecnej sytuacji społeczno-gospodarczej kraju, silnej gospodarce rynkowej nie należy wykluczać możliwości realizowania terenów osadniczych przez grupy inwestorów lokujących tutaj kapitał. Potrzeby mieszkaniowe mogą być zgłaszane przez grupy społeczne o różnym stopniu zamożności i zróżnicowanych oczekiwaniach.

Sondaże przeprowadzone dla innych miast, mogą służyć za wykładnię – czego ludzie oczekują. Otóż do najważniejszych oczekiwań zalicza się:

- zamieszkanie w kameralnym zespole złożonym ze zharmonizowanych ze sobą rozmaitych form zabudowy wielo- i jednorodzinnej,
- istnienie placów, ulic, obiektów, identyfikatorów,
- wydzielenie przestrzeni prywatnej,
- wysoki stopień nasycenia zielenią.

Również z dużym szacunkiem mieszkańcy odnoszą się do zabudowy typu kamienice, rośnie zapotrzebowanie na kondominia. Chcąc więc zaspokoić oczekiwania mieszkańców należy wydzielić tereny pod różnorodne formy zamieszkania – **co powinno nastąpić na etapie odrębnej koncepcji opracowanej dla obszarów mieszkaniowych.**

Ad. 2) Założenia stosowane w dotychczasowej praktyce urbanistycznej obligowały autorów do „segregowania” funkcji przestrzennych, co w praktyce w odniesieniu np. do dużych i średnich zakładów przemysłowych było zjawiskiem pozytywnym. Natomiast stosowana polityka „równomiernego” rozmieszczania usług nie zawsze bywa trafna. Do dziś funkcjonują tereny – rezerwy pod usługi, o charakterze publicznym. Brak środków publicznych na ich realizację, sprawia, że tereny te są lub będą „dopełniane” przez gospodarkę rynkową.

Natomiast nowe warunki ustrojowe, a w ślad za nimi tendencje do organizowania przestrzeni na zasadzie oczekiwań gospodarki rynkowej sprawiły, że z jednej strony zahamował się proces monostruktur przestrzennych, a z drugiej strony **pojawia się tendencja wyznaczania wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, skupiająca mieszkania, miejsca pracy, wypoczynek.**

Ta forma wyznaczania potencjalnych obszarów mieszkaniowych została zastosowana w określeniu chłonności terenów mieszkaniowych w Czerniejewie.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt. 2.1. i 2.2.

2.1. Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

W obrębie obszaru objętego opracowaniem występują następujące formy przeznaczenia terenu:

<i>zainwestowanie</i>	<i>- ok. 20,0 ha (5 %)</i>
<i>lasy i grunty leśne</i>	<i>- ok. 170,0 ha (45 %)</i>
<i>grunty rolne i drogi</i>	<i>- ok. 190,0 ha (50 %).</i>

Tereny zainwestowane położone są w południowej części obszaru opracowania i sięgają do centrum miejscowości Żydowa. Największa intensywność zabudowy występuje wzdłuż ulicy Kościuszki, przy czym pomiędzy drogą krajową KDK 15 a ul. Mickiewicza jest to tradycyjna tkanka o charakterze małomiasteczkowym. Na zachód od ul. Mickiewicza zlokalizowane są szkoła i stadion a dalej zabudowa mieszkaniowa blokowa z usługami (budynki pracowników d. P.G.R.). W zabudowie blokowej znajdują się ośrodek zdrowia, przedszkole i sala gimnastyczna. Na północ od zabudowy tradycyjnej istnieje tzw. osiedle Pisarzy, wolnostojące domki jednorodzinne zrealizowane zgodnie z planem szczegółowym z lat 80-tych.

Drugi zespół zabudowy jednorodzinnej znajduje się na zachodnim krańcu obszaru zainwestowanego Żydowa – są to domki w systemie szeregowym. Poza zwartym zainwestowaniem miejscowości istnieją pojedyncze zabudowania – w niewielkiej ilości.

Lasy i grunty leśne zajmują północną część obszaru opracowania – z wyłączeniem terenu aktywizacji gospodarczej – firma poligraficzna oraz niezalesionych polan śródleśnych.

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się czynny cmentarz katolicki oraz nieczynny cmentarz wyznania ewangelicko-augsburskiego.

Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia w Kosmowie. Sieć wodociągowa ułożona jest wzdłuż ul. Kościuszki oraz drogi krajowej nr 15 do wysokości cmentarza.

Przesyłowy kolektor sanitarny odprowadzający ścieki do oczyszczalni w Gnieźnie ułożony jest po wschodniej stronie drogi krajowej KDK 15. Obszar objęty zmianą studium w rejonie osiedla Pisarzy jest skanalizowany. Na obszarze opracowania w rejonie ul. Kochanowskiego i Mickiewicza jest przepompownia ścieków.

Przez obszar opracowania przechodzą linie średniego i niskiego napięcia. Teren zasilany jest z trafostacji w rejonie boiska szkolnego i osiedla mieszkaniowego Jana Pawła II.

Po zachodniej stronie drogi krajowej nr 15 przebiega tranzytowy kabel telekomunikacji – światłowod.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Od czasu uchwalenia w roku 2001 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo nie nastąpiły żadne istotne zmiany w układzie przestrzennym części miejscowości Żydowo objętej Zmianą Studium. Jako zjawisko negatywne można wskazać pogarszanie się stanu technicznego zabudowy popegeerowskiej.

W okresie od roku 1995 powstały na tym terenie dwa miejscowe plany zagospodarowania:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności usługowej w Żydowie, rej. ul. Nałęczowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XXIV/192/98 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 16 czerwca 1998 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Poznańskiego nr 21 poz. 971 z 25.09.1998 r.*
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo obejmująca działki nr ewid. 345 i 321 zatwierdzona uchwałą nr VIII/49/2003 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 1 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 191 poz. 3545 z 11.12.2003)*

Wszystkie wymienione plany są planami tzw. „punktowymi” i nie oddziałują na kształt struktury przestrzennej miejscowości. Realizacja ustaleń planu nastąpiła tylko na pierwszym z wymienionych terenów.

Od czasu uchwalenia w roku 2006 Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo na terenie objętym drugą zmianą Studium nie nastąpiły istotne zmiany w układzie przestrzennym części obrębu Graby i części obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin

6.0. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. KOMUNIKACJA

Uzupełnienie o pkt 2.13.1 –część II

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Uzupełnienie o pkt 2.13.4 –część II

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Uzupełnienie o pkt 2.13.3, 2.13.2, 2.13.7, 2.13.5, 2.13.6 – część II

6.1. KOMUNIKACJA

Sieć drogowa

Przez obszar gminy przebiegają:

- a) DROGA KRAJOWA NR 15 Miłosław – Września – Gniezno – Trzemeszno. Odcinek o długości 9,8 km przechodzi przez miejscowości: Czełużcin, Żydowo, Cielimowo. W bliskim sąsiedztwie (do 3 km) położone są ponadto: Szczytniki Czarniejewskie, Goraniec, Kosowo, Kosmowo, Gębarzewo
- b) 10 dróg powiatowych:
- nr 405 Czarniejewo – Wierzyce – Pobiedziska
 - nr 406 Czarniejewo – Pawłowo – Gniezno (obecnie nr 2152P)
 - nr 407 Nekla – Czarniejewo
 - nr 408 Września – Czarniejewo
 - nr 409 Czarniejewo – Żydowo – Niechanowo
 - nr 436 Pawłowo – Łubowo (obecnie 2211P)
 - nr 437 Goranin – Leśniewo – Łubowo
 - nr 441 Witkowo – Szczytniki Czarniejewskie – Czarniejewo
 - nr 442 Szczytniki Czarniejewskie – Czełużcin
 - nr 444 Pakszyn – Marzenin – Słomowo – Sokołowo
- c) drogi gminne:
- Pawłowo – droga powiatowa Czarniejewo – Gniezno
 - Pawłowo – Baranowo
 - Pawłowo – Gębarzewko – Gębarzewo
 - Pawłowo – Goraniec – Golimowo – Pakszyn
 - Gębarzewo – Żydowo
 - Czarniejewo – Rakowo – Wagowo
 - Rakowo – Lipki
 - Czarniejewo – Grab
 - drogi w miejscowości Żydowo
 - Szczytniki Czarniejewskie – Kosowo
 - Goraniec – Kosmowo – Gębarzewo – Gniezno
 - Pakszyn – Strzyżewo – Noskowo.

Drogi powiatowe nr 405, 406, 407, 408, 409, 411 promieniście zbiegają się w mieście tworząc w obszarze zabudowanym węzeł komunikacyjny.

Przez obszar gminy przebiega ciąg o charakterze turystycznym, będący elementem tras „Szlaku Piastowskiego”, przebiega on na terenie gminy drogami powiatowymi nr 407 i 409 trasą Nekla – Czarniejewo – Żydowo.

Komunikacja kolejowa

Przez wschodnią część gminy przebiega zelektryfikowana dwutorowa linia kolejowa Jarocin – Września – Gniezno.

W granicach gminy znajdują się 3 stacje Czarniejewo, Żydowo i Gębarzewo. W komunikacji zbiorowej linia ta nie ma dużego znaczenia dla obsługi gminy.

Komunikacja autobusowa

Głównym środkiem komunikacji zbiorowej jest autobus. Najwięcej powiązań jest z Gnieznem. Inne kierunki połączeń to Poznań, Września, Środa, Witkowo.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.1

2.13.1. Sieć drogową tworzą:

- droga krajowa nr 15 Gniezno – Września – odcinek o długości 3300 mb,
- ulica Kościuszki, odcinek o długości 1500 mb stanowiąca fragment drogi powiatowej KDP 2160 P,
- sieć dróg gminnych w części o nawierzchniach utwardzonych.

Nasilające się natężenie ruchu na drodze krajowej KDK 15 Gniezno – Września przy równoczesnym wzroście zainteresowania inwestorów terenami położonymi przy tej drodze powoduje konieczność wprowadzenia do Studium drogi serwisowej równoległej do drogi krajowej. Ww. droga serwisowa pozwoli na uruchomienie terenów rozwojowych miejscowości Żydowo a równocześnie poprawi bezpieczeństwo – np. poprzez usprawnienie dojazdu z kościoła do cmentarza.

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Gmina Czarniejewo organizacyjnie przypisana jest do rejonu Zakładu Energetycznego w Gnieźnie, który jest jedną z jednostek organizacyjnych Energetyki Poznańskiej S.A. w Poznaniu.

Odbiorcy zamieszkali na terenie Gminy to odbiorcy bytowo-komunalni, drobne zakłady przemysłowe, rzemiosło i rolnictwo. Nie znajdujemy tutaj obecnie dużego, energochłonnego przemysłu.

Na terenie Gminy spotykamy następujące rodzaje sieci:

- 1) Linia napowietrzna 220 kV „Czerwonak – Pątnów”. Jest to linia przesyłowa będąca własnością Polskiej Sieci Elektroenergetycznych, bardzo ważna dla systemu elektroenergetycznego kraju. Zasila między innymi stację transformatorową 220/110/15 kV „Czerwonak”, która stanowi jedno z zasilających stacji 110/15 kV zlokalizowanych w rejonie aglomeracji poznańskiej (orientacyjna trasa na planszy).
- 2) Sieć średniego napięcia 15 kV. Sieć SN – 15 kV zasilająca stacje transformatorowe 15/0,4 kV w tym rejonie jest w przeważającej części napowietrzna. Linie kablowe spotykamy w niewielkiej ilości w Czarniejewie i w Żydowie. Sieć 15 kV zasilana jest ze stacji 110/15 kV: „Fałkowo”, „Czerwonak”, „Gniezno” i „Września”. Dla istniejącej infrastruktury sieci te w zasadzie zapewniają właściwe zasilanie odbiorców. Energetyka prowadzi w miarę posiadanych środków ich rozbudowę i modernizację w tych obszarach, gdzie występują niewłaściwe parametry dostarczanej energii elektrycznej.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,3 kV. Stacje transformatorowe są przeważnie typu słupowego. Stacje typu kablowego spotykamy w niewielkiej ilości jedynie w Czarniejewie i Żydowie i zasilane są kablami o których mowa w ww. punkcie.

Przy pomocy tych stacji napięcie 15 kV transformowane jest na niskie napięcie 380 i 220 V a więc takie, na jakim pracują urządzenia odbiorcze konsumentów energii elektrycznej.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.1

2.13.4. Elektroenergetyka – teren wyposażony jest w linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz trafostacje na terenie boiska szkolnego.

Wyposażenie terenów objętych drugą zmianą Studium w sieć elektroenergetyczną będzie następowało sukcesywnie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW, ODPADY

Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie jednostki osadnicze gminy Czerniejewo są zwodociągowane. Zasoby wodne pokrywają pełne zapotrzebowanie użytkowników miasta i gminy.

Obecnie na terenie gminy funkcjonują wodociągi grupowe:

1. Wodociąg Kosmowo – stacja i ujęcie w Kosmowie. Wydajność stacji $Q = 64 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja rozbudowana jest o II^o pompownię i posiada 4 zbiorniki wyrównawcze po 100 m^3 każdy. Wodociąg obejmuje wsie: Goraniec, Golimowo, Pakszyn, Pakszynek, Zdroje, Nidom, Kapiel, Goranin, Gębarzewko, Pawłowo, Huby pawłowskie, Graby, Rakowo, Czerniejewo. W zasięgu wodociągu znajduje się obecnie ca 4500 osób.
2. Wodociąg Żydowo – stacja wodociągowa dwustopniowa o wydajności $Q = 75 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie posiada studnię awaryjną o $Q = 70 \text{ m}^3/\text{h}$, oraz trzy zbiorniki wyrównawcze po 100 m^3 każdy. Z ujęcia w Żydowie zaopatrywane są wsie: Żydowo, Kosowo, Szczytniki. W zasięgu wodociągu znajduje się ca 2413 osób.
3. Wodociąg Rakowo – stacja wodociągowa o wydajności $Q = 64 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja dla potrzeb zakładu.

Ponadto funkcjonują indywidualne ujęcia wody na terenie gminy we wsiach:

1. Gębarzewo – wydajność stacji $Q = 21 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie zaopatruje wieś i RSP – 130 osób.
2. Szczytniki Czerniejewskie – ujęcie o wydajności $Q = 32 \text{ m}^3/\text{h}$ zaopatruje w wodę gosp. rolne Agencji Własności Rolnej.
3. Pakszyn - studnia nie jest wykorzystana. Gorzelnia włączona do sieci wodociągowej we wsi Pakszyn.
4. Czeluścin – wieś i PGR zaopatrywana jest w wodę z ujęcia w Jarząbkwie gm. Niechanowo Stare. PGR-owskie ujęcie we wsi jest wyłączone.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.3

2.13.3. Zaopatrzenie w wodę – teren jest zwodociągowany w części południowej; ulica Kościuszki, osiedla Pisarzy oraz odcinek 1000 mb wzdłuż drogi krajowej nr 15.

Wyposażenie terenów objętych drugą zmianą Studium w sieć wodociągową będzie następowało sukcesywnie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

Odprowadzenie ścieków

Ścieki sanitarne z gospodarstw indywidualnych oraz zakładów w większości gromadzące są w zbiornikach bezodpływowych i utylizowane indywidualnie. Urządzenia te częściowo pozwalają zachować czystość wód powierzchniowych jak i gruntowych.

W zakresie oczyszczania ścieków na terenie miasta Czarniejewa działają:

- Dwie oczyszczalnie w Czarniejewie
 1. w okolicach ul. pałacowej dwa biobloki o przepustowości $Q = 100 \text{ m}^3/\text{d}$, ścieki odprowadzane są z oczyszczalni do rz. Wrześnicy
 2. w okolicach Nadleśnictwa – bioblok o przepustowości $Q = 50 \text{ m}^3/\text{d}$, ścieki odprowadzane są do rowu melioracyjnego.
- Ścieki z terenu wsi Żydowo są odprowadzane poprzez kolektor Gniezno – Żydowo do oczyszczalni w m. Gniezno.
- Zakład Karny w Gębarzewie obsługiwany jest przez lokalną oczyszczalnię o przepustowości $Q = 145 \text{ m}^3/\text{d}$, ścieki po oczyszczeniu wprowadzane są do Małej Wrześnicy.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.2

2.13.2. Gospodarka ściekowa

Miejscowość Żydowo posiada 75 % zabudowy objętej kanalizacją w tym na obszarze opracowania są to osiedla mieszkaniowe dawnego PGR oraz os. Pisarzy. Północna część terenu objętego zmianą Studium nie posiada kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Wyposażenie terenów objętych drugą zmianą Studium w sieć kanalizacyjną będzie następowało sukcesywnie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

Gospodarka odpadami

Miasto i Gmina Czarniejewo obsługiwane jest przez wysypisko odpadów zlokalizowane w południowo wschodniej części miasta. Wysypisko jest eksploatowane od 1988 r. Brak zabezpieczenia podłoża stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla wód gruntowych. Składowisko nie posiada uregulowanego stanu formalno-prawnego.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.7, 2.13.5, 2.13.6

2.13.7. Gospodarka odpadami.

Odpady wywożone są przez Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Gnieźnie i we Wrześni na składowiska odpadów w Gnieźnie, we Wrześni i w Czarniejewie. Omawiany obszar nie jest objęty segregacją odpadów.

2.13.5. Po zachodniej stronie drogi krajowej nr 15 przebiega tranzytowy kabel telekomunikacji – światłowod.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiegają kable telekomunikacyjne o znaczeniu lokalnym. Brak jest też bazowej telefonii bezprzewodowej.

2.13.6. Teren objęty zmianą studium nie jest wyposażony w sieć gazową i ciepłowniczą.

Ze względu na zwiększenia oferty dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do polityki wyprzedzającej budowę infrastruktury technicznej w stosunku do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

ZARZĄD MIEJSKI GMINY CZERNIEJEWO

Wojciech KULCZYŃSKI	- PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Jan KULPIŃSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Leszek LISIECKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Andrzej SZYDLAREK	- CZŁONEK ZARZĄDU
Edward GOSŁAWSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Adam KACHNIARZ	- CZŁONEK ZARZĄDU
Marcin KOZŁOWSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU

SPORZĄDZAJĄCY zmianę STUDIUM w 2006 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO - JAN KULPIŃSKI

Sporządzający drugą zmianę Studium w 2009 r.

Burmistrz Miasta i Gminy Czerniejewo – Danuta Grychowska

ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2001 r.:

mgr inż.arch. Manfred PIETZ – GŁÓWNY PROJEKTANT

mgr inż.arch.Ewa PIETZ z ZESPOŁEM - zagadnienia przestrzenne i kulturowe

mgr Maria KACZMAREK z ZESPOŁEM - zagadnienia społeczno-gospodarcze

mgr Barbara MATYKOWSKA - środowisko przyrodnicze

mgr inż. Halina JUSZCZAK-KOŚCIELSKA – zaopatrzenie w wodę
i odprowadzenie ścieków

inż. Stefan DUTKOWIAK - komunikacja, energetyka

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA I TECHNICZNA

Andrzej GRACZYK – KIEROWNIK REFERATU INWESTYCJI TECHNICZNYCH

Andrzej SZUBA – PRZEWODNICZĄCY KOMISJI OCHRONY ŚRODOWISKA
I GOSPODARKI KOMUNALNEJ

ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2006 r.:

mgr inż. arch. Ewa Pietz – Główny Projektant

upr. 771/88 Nr czł. ZOIU – 133

mgr Maria Kaczmarek – Polityka rozwoju przestrzennego

upr. 923/89 Nr czł. ZOIU – 131

mgr Małgorzata Czerniak – Ochrona i kształtowanie

środowiska przyrodniczego

inż. Stefan Dutkowiak – Systemy transportu

upr. 1508 Nr czł. ZOIU – 132

mgr inż. arch. Witold Kowalski – współpraca

Iwona Raczkowska – Asystent

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Opracowanie drugiej zmiany Studium w 2009 r.

PLANOSFERA Alicja Kopeć, ul. Obrońców Wybrzeża 4a/29, 80-398 Gdańsk
mgr inż. arch. Alicja Kopeć
nr wpisu do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów: G-230/2007
mgr Krzysztof Kopeć
mgr Anna Łączkowska

Współpraca merytoryczna pracowników Urzędu Miasta i Gminy Czarniejewo:
mgr Żaneta Gronostaj
Andrzej Graczyk

Zmiany w części graficznej wprowadzono na rysunku w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo w skali 1: 10 000 w granicach objętych Uchwałą Nr XXIII/130/08 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 9 lipca 2008 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące fragmenty obszaru gminy Czarniejewo:
fragmenty obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin,
fragment obrębu Graby.

TEKST „UWARUNKOWANIA” SKŁADA SIĘ Z DWÓCH CZĘŚCI:

CZĘŚĆ I: *Tekst studium z 2001 r. z naniesieniem zmian (zmiany naniesiono kursywą)*

CZĘŚĆ II: *Tekst zmiany studium dotyczący obszaru części wsi ŻYDOWO – 2006 r.*

Zmiany do tekstu Studium 2009 r. wprowadzono na szarym tle zarówno do tekstu podstawowego (z 2001 r.) jak i do tekstu zmiany Studium (z 2006 r.).

UWARUNKOWANIA

CZĘŚĆ I

Spis treści

	strona
1.0. WSTĘP	9
1.1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE STUDIUM	
1.2. UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	
1.3. DOROBEK PLANISTYCZNY GMINY CZERNIEJEWO	
<i>Uzupełnienie o pkt 2.2 – część II</i>	
2.2. <i>Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony</i>	
1.4. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	
<i>Uzupełnienia o informacje formalno-prawne i o uchwałę uchwalającą zmianę studium</i>	
2.0. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE – PLANISTYCZNE	20
2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ KRAJU	

2.2. PROJEKT PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

3.0. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I STAN ŚRODOWISKA 25

3.1. UWARUNKOWANIA:

- Położenie terenu, budowa geologiczna, surowce mineralne, warunki hydrologiczne, wody podziemne, wody gruntowe, wody w głębie, warunki glebowe, szata roślinna, świat zwierząt

3.2. OCENA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Uzupełnienie o pkt 2.3 – część II

2.3. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

4.0. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY DÓBR KULTURY 39

4.1. PRZEDMIOT OCHRONY

4.2. ZAKRES I CEL OCHRONY

4.3. CHARAKTERYSTYCZNE ZJAWISKA PRZESTRZENNE W GMINIE CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o informację dotyczącą krajobrazu kulturowego

5.0. UWARUNKOWANIA SFERY SPOŁECZNO-GOSPODARCZEJ 44

5.1. UWAGI OGÓLNE

5.2. WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNA GMINY

5.3. ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU

5.4. ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

5.5. MIEJSCA PRACY

5.5.1. Rolnictwo

5.5.2. Tereny działalności gospodarczej

5.5.3. Usługi

5.6. MIESZKALNICTWO

Uzupełnienie o pkt 2.1.,2.2. – część II

2.1. Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

6.0. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

66

6.1. KOMUNIKACJA

Uzupełnienie o pkt 2.13.1 – część II

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Uzupełnienie o pkt 2.13.4 – część II

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW,

ODPADY

Uzupełnienie o pkt 2.13.3, 2.13.2, 2.13.7, 2.13.5, 2.13.6 – część II

CZĘŚĆ II

- 1. Podstawa prawna i zakres opracowania Zmiany Studium**
- 2. Zmiana Studium w części UWARUNKOWANIA**
 - 2.1. *Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*
 - 2.2. *Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*
 - 2.3. *Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*
 - 2.4. *Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
 - 2.5. *Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia*
 - 2.6. *Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*
 - 2.7. *Potrzeby i możliwości rozwoju gminy*
 - 2.8. *Stan prawny gruntów*
 - 2.9. *Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych*
 - 2.10. *Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych*
 - 2.11. *Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód Podziemnych*
 - 2.12. *Występowanie terenów górniczych*
Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
 - 2.14. *Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych*
- 3. Wytyczne z opracowań wyższego rzędu**
 - 3.1. *Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa Wielkopolskiego*
 - 3.2. *Ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Czarniejewo*
 - 3.3. *Program ochrony środowiska miasta i gminy Czarniejewo*

1.0. WSTĘP

1.1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE

1.2. UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1.3. DOROBEK PLANISTYCZNY GMINY CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o pkt 2.2 – część II

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

1.4. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Uzupełnienia o informacje formalno-prawne i o uchwałę uchwalającą zmianę studium

1.1. INFORMACJE FORMALNO-PRAWNE STUDIUM

- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - jest aktem planistycznym, którego opracowanie jest obowiązkiem ustawowym, wynikającym z zapisu ustawy z dnia 7 lipca 1999 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz.139) art.6, ust.1 cyt.: „w celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada miejska gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej STUDIUM”
- Rada Miejska Gminy Czarniejewo Uchwałę, o której mowa wyżej podjęła w dniu 22 lutego 1995 r., Nr Uchwały V/27/95.
- Pomimo, że „STUDIUM” uchwała Rada Miejska Gminy, nie jest ono „przepisem gminnym i nie stanowi podstawy wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” - art.6, ust.7 cytowanej ustawy. Jednak niezależnie od w/w prawnych zasad, jego ustalenia obowiązują zarówno Zarząd, Radę, organy i jednostki Radzie podlegające.
- Ranga formalna uchwalonego „STUDIUM” wyraża się poprzez badania spójności rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z „polityką przestrzenną gminy określoną w „STUDIUM” - art.18, ust.2, pkt 2a.
- STUDIUM nie ma określonego terminu obowiązywania
- STUDIUM może być zmienione z zachowaniem określonego trybu ustawowego.
- Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa wyżej, określa tryb formalno-prawny postępowania w toku opracowania STUDIUM. Z formalnego punktu widzenia wymagany tryb postępowania ogranicza się do podjęcia uchwały o opracowaniu STUDIUM, oraz przeprowadzenia opiniowania określonego ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.
- Zarząd jednak uznał za celowe dokonanie dodatkowych oficjalnych wystąpień do organów i instytucji mających opiniować studium z prośbą o przedłożenie wg swojej właściwości materiałów i wniosków do studium. Wystąpienie to, jakkolwiek nie dyktowane przepisami ustawy, pozwala tym instytucjom zapoznać się z problematyką, którą w następnym etapie będą opiniować a w przyszłości, na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będą uzgadniać.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- Zarząd wystąpił również do instytucji, które formalnie nie biorą udziału w procesie opiniowania, a są to jednostki i przedsiębiorstwa państwowe, działające głównie w zakresie infrastruktury technicznej, z prośbą o współpracę i przekazanie informacji. Celem tego postępowania jest możliwe szerokie wykorzystanie wyników prac i zamierzeń tych instytucji. Jest to również okazja do wzbogacenia bazy informacyjnej oraz możliwość merytorycznej podbudowy treści studium.
- Z formalnego punktu widzenia „STUDIUM” w dniach od 7.03.1997 r. do 15.02.1997 roku było udostępnione w Wojewódzkim Biurze Planowania Przestrzennego w Poznaniu do opinii.

STUDIUM zaopiniowano z:

1. Wojewodą Poznańskim w Poznaniu
 2. Zarządem gmin sąsiednich
 3. Wojewódzkim Sztabem Wojskowym w Poznaniu
 4. Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu
 5. Komendą Wojewódzką Policji w Poznaniu
 6. Wielkopolskim Zarządem Drogowym w Poznaniu
 7. Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu
 8. Polskimi Sieciami Energetycznymi S.A. Oddz. Eksploatacji Sieci Przesyłowych w Poznaniu
 9. Energetyką Poznańską S.A. w Poznaniu
 10. Wielkopolskim Okręgowym Zakładem Gazownictwa w Poznaniu
- w ROKU 2001 Zarząd Miasta i Gminy Czarniejewo dokonał analizy oceny opracowanego Studium oraz przystąpił do wprowadzenia ustaleń zgodnych z obecną polityką przestrzenną Miasta i Gminy. Studium w sierpniu 2001 r. zaopiniowano ponownie z:
 1. Generalną Dyрекcją Dróg Publicznych Oddział Zachodni w Poznaniu, ul. Siemiradzkiego 5a
 2. Zarządem Dróg Powiatowych w Gnieźnie
 3. Polskimi Liniami Energetycznymi S.A. w Poznaniu ul. Marcelińska.

Uzupełnienie o informacje formalno-prawne dotyczące zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo dla obszaru części wsi Żydowo sporządzono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Czarniejewie nr XXI/117/2004 z dnia 19 października 2004 r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Projekt ww. zmiany STUDIUM uzyskał opinie od:

- *Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z siedzibą w Gnieźnie,*
- *Starosty Powiatowego w Gnieźnie, ul. Jana Pawła II 9/10*
- *Urzędu Miasta Gniezna, ul. Lecha 6,*
- *Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, ul. Gołębia 2,*
- *Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu, ul. Solna 21,*
- *Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Poznaniu, ul. Rolna 43-53*

oraz uzgodnienie od:

- *Zarządu Województwa w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa,*
- *Wojewody wielkopolskiego w zakresie jego zgodności z ustaleniami programów, o których mowa w art.48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Projekt zmiany studium był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 08.03.2006 r. do 18.04.2006 r. W dniu 10.04.2006 r. przeprowadzono dyskusję publiczną, o której mowa w załączniku nr 3 niniejszej uchwały.

Czynności formalno-prawne, o których mowa w art. 11 ustawy są zawarte w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

1.2. UCHWAŁA ZATWIERDZAJĄCA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

**UCHWAŁA Nr XXXI/194/2001
RADY MIEJSKIEJ GMINY CZERNIEJEWO
z dnia 20 listopada 2001 r.**

w sprawie: **uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy CZERNIEJEWO**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74 z późn.zm.) oraz art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139 za zmianami) Rada Miejska Gminy Czerniejewo uchwała co następuje:

§ 1

Uchwała się Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czerniejewo zwane dalej „STUDIUM”, jako podstawę wszelkich działań związanych z zagospodarowaniem przestrzennym Gminy.

§ 2

1. Studium, o którym mowa w § 1 składa się z:

1) tekstu zawartego w dwóch częściach zatytułowanych:

„GMINA CZERNIEJEWO – studium uwarunkowania i kierunków zagospodarowania przestrzennego, - UWARUNKOWANIA

„GMINA CZERNIEJEWO – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

2) części rysunkowej sporządzonej na planszy w skali 1:10 000 zatytułowanej

Gmina Czerniejewo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

§ 3

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym art. 18 ust. 2 pkt 2a, Zarząd Miasta i Gminy bada spójność rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w studium oraz zgodnie z art. 6 ust. 7 studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Czerniejewo.

§ 5

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXI/194/2001 z dnia 20.11.2001 r.

Studium zostało opracowane na podstawie Uchwały Nr V/27/95 Rady Miejskiej Gminy w Czarniejewie z dnia 22 lutego 1995 r. r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czarniejewo.

Projekt był przedmiotem posiedzeń Zarządu Miasta i Gminy Czarniejewo i uzyskał ogólną akceptację zebranych.

Do organów, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) zostały wysłane zaawidomienia o opiniowaniu projektu studium w dniach od 7.03.1997 r. do 15.02.1997 r. oraz uzupełniająco w sierpniu 2001 r.

Studium uzyskało pozytywną opinię zainteresowanych instytucji.

Komisja Ochrony Środowiska oraz Komisja Rolna na swoim posiedzeniu w dniu 09 listopada 2001 r. pozytywnie zaopiniowały studium.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest konieczne i uzasadnione.

1.3. DOROBEK PLANISTYCZNY GMINY CZERNIEJEWO

Gmina Czerniejewo posiada następujące opracowania planistyczne:

- Lata 1960 te - plan wiejskich jednostek osadniczych
- 1964 r. - plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo
- 1988 r. - plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Gminy Czerniejewo zatwierdzony Uchwałą Nr IV/13/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 19.12.1988 r.

Do grudnia 1994 r. tj. do czasu zmiany ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w oparciu o w/w plany ogólne, dla obszaru miasta i gminy wykonano szereg opracowań szczegółowych.

Do ważniejszych zalicza się:

- 1983 r. - m.p.szczegółowy budownictwa jednorodzinnego w m. Czerniejewo rej. ul. Armii Poznań
- 1987 r. - m.p.szczegółowy budownictwa jednorodzinnego w Żydowie
- 1994 r. - m.p.szczegółowy budownictwa mieszkaniowego w m. Czerniejewo rej. ul. Kraszewskiego
- 1994 r. - m.p.szczegółowy terenu usług w Żydowie rejon szkoły podstawowej.

Po wejściu w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. na terenie gminy wykonano:

- 1995 r. - m.p.z.p. w Szczytnikach Czerniejewskich dz. nr ewid. 57/1
- 1996 r. - m.p.z.p. w Żydowie teren pod stację paliw
- 1996 r. - m.p.z.p. w Pakszynie dz. nr ewid. 135
- 1999 r. - m.p.z.p. terenów mieszkaniowych rej. ul. Szkolnej w Czerniejewie dz. nr ewid. 485, 486, 487
- m.p.z.p. terenów aktywizacji gospodarczej w Czerniejewie dz. nr ewid. 513
- m.p.z.p. terenów mieszkaniowych z funkcją rzemieślniczą we wsi Kąpiel dz. nr ewid. 49, 50, 51/1 i cz. dz. 51/2
- 2000 r. - m.p.z.p. terenów zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Grabach, dz. nr ewid. 164/1, 30, 87/1, 88/1, 153, 154, 75, 84

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- m.p.z.p. terenu zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej w Rakowie dz. nr ewid. 96/1, 79/1, 79/2, 1, 2/1, 2/2, 2/3, 30, 100
- 2001 r. - zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Rakowo, dz. nr ewid. 21, teren 5,0 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Rakowo, dz. nr ewid. 46/1 teren ok. 2,7 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo we wsi Żydowo dz. nr ewid. 604, 612 pow. 1,4 ha
- zmiana m.p.z.p. m. Czerniejewo dz. nr ewid. 74 pow. 2,4 ha
- zmiana m.p.z.p. m. Czerniejewo na obszarze działek: 505/1, 525, 495, 498, 345, 435/2, 434/2, 433/2, 432/2, 431/2, 430, 429, 437/7, 521/1 łącznie ok. 18,0 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi: Żydowo, Pawłowo, Kosowo, Szczytniki Cz., Pakszyn, teren ok. 30,0 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Graby dz. nr ew. 41/1, 41/2, 145, 158/3, 159/1, 163/5, 122, 123, 143, teren ok. 12,5 ha
- zmiana m.p.z.p. Gminy Czerniejewo na obszarze wsi Rakowo dz. nr ewid. 70/3, 70/4, 72, 96/3, 60, 125/1, 125/2, teren ok. 9,5 ha.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.2

2.2. Stan ladu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Od czasu uchwalenia w roku 2001 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo nie nastąpiły żadne istotne zmiany w układzie przestrzennym części miejscowości Żydowo objętej Zmianą Studium. Jako zjawisko negatywne można wskazać pogarszanie się stanu technicznego zabudowy popegeerowskiej.

W okresie od roku 1995 powstały na tym terenie dwa miejscowe plany zagospodarowania:

- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności usługowej w Żydowie, rej. ul. Nałęczowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XXIV/192/98 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 16 czerwca 1998 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Poznańskiego nr 21 poz. 971 z 25.09.1998 r.*

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo obejmująca działki nr ewid. 345 i 321 zatwierdzona uchwałą nr VIII/49/2003 Rady Miejskiej Gminy Czerniejewo z dnia 1 września 2003 r. (Dz.Urz.Woj.Włkp. nr 191 poz. 3545 z 11.12.2003)

Wszystkie wymienione plany są planami tzw. „punktowymi” i nie oddziałują na kształt struktury przestrzennej miejscowości. Realizacja ustaleń planu nastąpiła tylko na pierwszym z wymienionych terenów.

W okresie od uchwalenia zmiany Studium z 2006 r. na terenie objętym drugą zmianą Studium nie zostały podjęte uchwały dotyczące uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

1.4. WYBRANE INFORMACJE O GMINIE RZUTUJĄCE NA KSZTAŁTOWANIE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Gmina Czerniejewo po reformie administracyjnej od stycznia 1999 r. wchodzi w obszar powiatu gnieźnieńskiego, który obejmuje powierzchnię 125.000 ha i jest zamieszkiwany przez 141.000 osób.

W skali województwa wielkopolskiego pod względem obszaru powiat zajmuje 6 miejsce, pod względem liczby osób 4 miejsce.

Powiat gnieźnieński administracyjnie podzielony jest na:

Gminę miejską:

m. Gniezno - 4 009 ha – 71 200 osób – 1741 osób/km²

Gminy miejsko - wiejskie:

Czerniejewo - 11 200 ha – 6 600 osób – 50 osób/km²

Kłecko - 13 170 ha – 7 700 osób – 50 osób/km²

Trzemeszno - 17 480 ha – 14 300 osób – 82 osoby/km²

Witkowo - 18 440 ha – 13 900 osób – 75 osób/km²

Gminy wiejskie:

Gniezno - 17 800 ha – 7 600 osób – 43 osoby/km²

Kiszkowo - 11 460 ha – 5 300 osób – 46 osób/km²

Łubowo - 11 340 ha – 5 100 osób – 40 osób/km²

Mieleszyn - 9 920 ha – 4 000 osób – 40 osób/km²

Niechanowo - 10 530 ha – 5 200 osób – 49 osób/km²

Gmina Czarniejewo w strukturze organizacyjnej powiatu należy do mniejszych jednostek administracyjnych. Gminę wyróżnia wysoki stopień lesistości – ponad 30 % ogólnej powierzchni gminy.

Bliskość m. Gniezna sprawia, że **gmina wyróżnia się wysokimi standardami:**

- sieci drogowej w sensie połączeń, nawierzchni, zadrzewień, oznaczeń
- wizerunku architektonicznego i zagospodarowania terenu.

Gmina Czarniejewo stanowi **zaplecze rekreacyjne** o charakterze przede wszystkim kulturowym dla mieszkańców m. Gniezna i Poznania. Przez teren gminy przebiega Szlak Piastowski. Zmiany jakie nastąpiły w gospodarce gminy w latach 1987-00 mieszczą się w generalnym procesie zmian zachodzących w tym czasie w Polsce. Do podstawowych przekształceń należy zaliczyć zmiany własnościowe. W gminie Czarniejewo **areal użytków rolnych wzrósł w sektorze prywatnym ze stanu 3400 ha do 3930 ha – o ok. 16 %.**

Nieunikniony proces zmniejszania liczby gospodarstw rodzinnych o małym areale oraz radykalny spadek zatrudnionych bezpośrednio w produkcji rolnej musi mieć odzwierciedlenie w polityce przestrzennej. W związku z tym przystępując do opracowania STUDIUM należy naświetlić skalę zjawiska oraz drogę łagodzenia jego negatywnych skutków.

Podstawowym źródłem utrzymania ludności mieszkającej na terenie gminy jest rolnictwo, które gospodaruje na areale 6890 ha użytków rolnych. **W gospodarce rolnej dominuje sektor prywatny** zajmując areal 3930 ha tj. 57 % ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie. Sektor prywatny **reprezentowany jest przez 427 gospodarstw rolnych z tego 45 % = 192 gospodarstw reprezentuje siedliska o areale do 5,0 ha.** Wymieniona wyżej grupa gospodarstw jest potencjalnym twórcyem przechodzenia na pozarolnicze źródła utrzymania.

Natomiast grupa gospodarstw **powyżej 10 ha - 157 siedlisk tj. 35 %** gospodarstw użytkuje areal 2860 ha co odpowiada 40 % powierzchni użytków rolnych w gminie.

Na terenie gminy pojawiają się już nowe zjawiska społeczno-ekonomiczne. W roku 2000 **było zarejestrowanych 360 zakładów w systemie REGON.** Z statystycznego punktu oznacza to, że **na każde 10 mieszkań = gospodarstw domowych, przypada 1,9 zakładu,** jako uzupełniające źródło utrzymania.

W ramach w/w przekształceń mieści się również potrzeba rozwijania odpowiedniej sieci infrastruktury technicznej i społecznej, która jest niezbędna do „zatrzymania” uwalnianego z rolnictwa potencjału ludności.

2.0. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE

2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ KRAJU

2.2. PROJEKT PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

2.1. KONCEPCJA POLITYKI PRZESTRZENNEJ KRAJU

Wykładnią poglądów na politykę przestrzenną państwa oraz zmian w organizacji przestrzeni jest opracowanie o charakterze studialno-planistycznym przedstawione w „**Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju - Polska 2000 plus**” - **raport 1, 2, 3, 4**, wykonane w Centralnym Urzędzie Planowania w Warszawie pod redakcją prof. Jerzego Kołodziejkiego.

Pomimo, że w w/w opracowaniach brak jest szczegółów, to poznanie sposobu myślenia o regionie oraz o ogólnych zamierzeniach pobudza - kierunek myślenia w skali gminy zachęca do uszczegółowienia stawianych tam tez, bądź rodzi się materiał negujący.

Według podanego wyżej opracowania centralna część województwa wielkopolskiego położona jest w strefie:

„narastającej koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego, konkurencyjnego w skali gospodarki europejskiej i światowej XXI wieku...”

Miasto Poznań zaliczono do:

„europejskiego ośrodka polaryzacji (europole)...”

a miasto Gniezno do:

„krajowego ośrodka równoważenia rozwoju...”

Według hipotezy polityki transformacji przestrzennego zagospodarowania kraju na przełomie XX i XXI wieku centralna część województwa wielkopolskiego położona jest w:

„potencjalnym paśmie najwyższej aktywności społeczno-gospodarczej kształtującym się współzależnie z modernizacją i zabudową międzynarodowego i krajowego systemu infrastruktury technicznej...”

„strefie potencjalnie podwyższonej aktywności społeczno-gospodarczej stymulowanej przez proces integracji z Europą...”

Powyższe sformułowania odnoszą się w bardzo dużym stopniu także do obszaru objętego niniejszym STUDIUM. Z racji powiązań komunikacyjnych i bliskości miast Poznania i Gniezna - Gmina Czarniejewo może stanowić znaczące ogniwo w strukturze funkcjonalno-przestrzennej regionalnego obszaru miasta Poznania i Gniezna.

Istotną sprawą są również generalne kierunki polityki kraju w zakresie kształtowania wielofunkcyjnej struktury osadniczej. Przewiduje się, że w okresie 10 - 15 lat nastąpi - **spójne powiązanie gospodarki narodowej z gospodarką Unii Europejskiej.**

Konsekwencje przestrzenne realizacji tego celu będą współzależne z:

- „modernizacją rolnictwa poprzez:
 - zmiany struktury wielkości gospodarstw rolnych i ich organizacji,
 - poważne nakłady kapitałowe na rolnictwo i przetwórstwo rolno-spożywcze oraz obsługę rolnictwa,
 - znaczne zmniejszenie bezpośredniego zatrudnienia w rolnictwie, co wiązałoby się ze stworzeniem minimum 1,0 - 1,5 mln nowych miejsc pracy,
- kształtowaniem modelu wsi wielofunkcyjnej związane jest z przyrostem na obszarach wiejskich licznych miejsc pracy poza rolnictwem, zarówno w szeroko pojętych usługach jak i działalności produkcyjnej,
- rozwojem przemysłu rolno-spożywczego, który musi stanowić istotne ogniwo w rozwoju i modernizacji rolnictwa w następującym ciągu - łańcuchu: producent - przetwórstwo - zbyt - konsument,
- prowadzeniem zróżnicowanej polityki zarówno w stosunku do przestrzeni przyrodniczej jak i społeczno-gospodarczej.

Kompleksowa rozbudowa i modernizacja całej sfery infrastruktury technicznej i społecznej wsi jako konieczny warunek zadawalającej społecznie realizacji programu żywnościowego oraz jej przyspieszenia cywilizacyjnego - powinna stymulować stabilizację ludności wiejskiej, sprzyjać łagodzeniu dysproporcji występujących w warunkach życia między miastem a wsią, przeciwdziałać depopulacji regionów rolniczych.

Przewodnią ideą przemian w strukturze zagospodarowania przestrzennego wsi powinna być umiarkowana koncentracja wiejskiej sieci osadniczej oraz funkcjonalne uporządkowanie systemu rozmieszczenia wiejskich ośrodków społeczno-gospodarczych według kryterium dostępności przestrzennej do usług...”

Przedstawione wyżej kierunki działań są dowodem, że problematyka przekształceń rolnictwa i zagospodarowania przestrzeni wiejskiej nie może być oderwana od ogólnych założeń przekształceń w strukturze gospodarki narodowej; zmian demograficzno-społecznych i wiążących się z nimi przemian w sieci osadnictwa.

2.2. PROJEKT PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO**

Materiałem źródłowym do niniejszego STUDIUM jest między innymi „Projekt planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego” opracowany w Wielkopolskim Biurze Planowania Przestrzennego w Poznaniu.

Zapis w ww. „Projekt planu...” respektuje istotne elementy „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju Polska 2000”, w tym szczególnie określa konsekwencje projektowanego układu systemu autostradowego i stref przedsiębiorczości.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa w zakresie sieci osadniczej wyróżniono:

- *obszary przeznaczone dla intensywnego rozwoju rolnictwa;*

Podstawowym kryterium wyznaczenia tych obszarów są korzystne warunki glebowe (kompleksy rolne 1 – 4), gdyż głównie one warunkują możliwość osiągnięcia wysokiego poziomu gospodarowania. Nie bez znaczenia są również inne czynniki, które jednak można zmienić – poprawić (struktura wielkościowa gospodarstw, stosowanie nowoczesnych metod produkcji, zaplecze magazynowo-przetwórcze oraz marketingowo-finansowe itp.).

Obszary te wymagają szczególnego potraktowania w celu utrzymania i rozwoju przypisanej im funkcji; głównie chodzi o ochronę gleb przed degradacją oraz stworzenie barier dla wkroczenia innych form zagospodarowania, kłócących się z funkcją rolniczą lub utrudniających właściwe gospodarowanie. Powinny one tworzyć zaplecze surowcowe dla przemysłu rolno-spożywczego, ale przede wszystkim zaplecze żywnościowe Wielkopolski, którą cechuje stosunkowo niewielka powierzchnia obszarów o korzystnym (w skali IUNG) wskaźniku jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

- *obszary przeznaczone dla rozwoju rekreacji;*

Kryteriami wyznaczenia tych obszarów są: walory środowiska przyrodniczego, zasoby dziedzictwa kulturowego, obecne zainwestowanie rekreacyjne oraz plany inwestycyjne i zamierzenia poszczególnych gmin w zakresie rekreacyjnego zagospodarowania.

Na znacznych obszarach Wielkopolski rekreacja może stać się, jeśli nie głównym – to istotnym źródłem dochodu mieszkańców, dlatego wymagają one wsparcia (głównie w zakresie komunikacji, zapotrzebowania w wodę i odprowadzenia ścieków, ale również

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

innych działań związanych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego), szczególnego potraktowania planistycznego (ograniczenie uciążliwej działalności gospodarczej, niedopuszczenie realizacji nowych inwestycji kolidujących z funkcją rekreacyjną, ochrona zabytków, zachowanie lokalnego stylu budownictwa itp.) oraz szeroko zakrojonego promowania.

- *obszary zagrożone występowaniem powodzi;*

Obejmują one ca 7 % powierzchni województwa. Są to tereny podlegające zalewaniu obecnie oraz te, które należy przeznaczyć jako tereny zalewowe w dolinach większych rzek w celu zmniejszenia skutków powodzi. W ich obrębie przewidziana jest realizacja inwestycji hydrotechnicznych.

Gminę Czerniejewo wg wyżej podanego podziału zakwalifikowano do obszaru przeznaczonego głównie pod rozwój rekreacji.

**3.0. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I STAN
ŚRODOWISKA**

3.1. UWARUNKOWANIA

3.2. OCENA STANU ŚRODOWISKA

**3.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA
PRZYRODNICZEGO**

Uzupełnienie o pkt 2.3 – część II

2.3 Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

3.1. UWARUNKOWANIA

Położenie terenu

Według podziału Niziny Wielkopolskiej B. Krygowskiego, gmina leży w obrębie Wysoczyzny Gnieźnieńskiej, w subregionach określanych jako Równina Wrzesińska i Pagórki Gnieźnieńskie. Spadki terenu na przeważającej części równiny wynoszą 0 – 2 %. Większe deniwelacje terenu występują w części północnej w rejonie Pawłowa, gdzie spadki terenu lokalnie przekraczają 5 %.

Na obszarze gminy występują drobne powierzchniowe ciekł wodne. Największe z nich to: Wrześnica i Mała Wrześnica, które tworzą wyraźne doliny przecinające obszar gminy z północy na południe. Większe zbiorniki wodne – stawy, występują w rejonie parku (m. Czarniejewo) oraz doliny Wrześnicy. Na terenie gminy występują liczne obniżenia, wypełnione częściowo torfami.

Budowa geologiczna

Budowa geologiczna omawianego obszaru jest stosunkowo dobrze rozpoznana. Strop utworów mezozoicznych zalega na głębokości 150 m i budują go utwory kredy górnej, wykształcone w postaci margli i wapieni marglistych.

Utwory kredy pokrywają miejscami osady oligoceny, a wszędzie osady miocenu o przeciętnych miąższościach rzędu 30 – 40 metrów. Miocen przykryty jest łłami pliocenскими o miąższości od kilku do około 50 m, a te z kolei przykrywa kompleks utworów plejstocenских. Największe miąższości utworów czwartorzędowych przekraczające 100 m występują w obniżeniach powierzchni pliocenской w okolicach Czarniejewa.

Przez niemal całą gminę przebiega na głębokości 60 – 80 m pasem o szerokości ponad 10 kilometrów Wielkopolska Dolina Kopalna – bardzo korzystna plejstocenska struktura wodonośna.

Surowce mineralne

Gmina Czarniejewo uboga jest w surowce mineralne. Miejscami tylko występują niewielkie pokłady kruszywa, które mogą być eksploatowane na potrzeby lokalne.

Zgodnie z Ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. - Prawo geologiczne i górnice (Dz.U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) legalizacja wydobycia może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny oraz udzieleniu koncesji.

Warunki klimatyczno-zdrowotne

Według podziału rolniczo-klimatycznego Polski R. Gumińskiego, obszar gminy zaliczyć należy do dzielnicy środkowej (VII), charakteryzującej się najniższym opadem średniorocznym w Polsce, największą liczbą dni słonecznych (ponad 50) oraz najmniejszą liczbą dni pochmurnych (poniżej 130). Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8° C. Dni mroźnych jest od 30 do 50, z przymrozkami od 100 do 110. Przeciętny czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi od 50 do 80 dni, a okres wegetacyjny trwa od 210 do 220 dni. Cecha charakterystyczną klimatu są: stosunkowo małe amplitudy rocznych temperatur powietrza, wczesna wiosna, długie lato, łagodna i krótka zima z mało trwałą pokrywą śnieżną. W regionie w którym położona jest gmina istnieje większe prawdopodobieństwo występowania lat posusznych niż normalnych i wilgotnych.

Warunki hydrologiczne

Gmina położona jest w górnej części dorzecza Wrześnicy. Sieć cieków w dorzeczu Wrześnicy jest stosunkowo gęsta. W zasadzie wszystkie drobne cieką są w sposób sztuczny pogłębione i stanowią część systemu melioracyjnego szczególnie dobrze rozwiniętego w części wschodniej gminy użytkowanej rolniczo. Stosunkowo małą gęstością sieci rzecznej charakteryzuje się obszar międzyrzecza Wrześnicy i jej głównego dopływu –Małej Wrześnicy, co związane jest z głębszym zaleganiem zwierciadła wód podziemnych w wyniku ich obustronnego drenażu.

Przeciętna gęstość sieci rzecznej wynosi: do Czarniejewa 1,12 km/km²

Wrześnica i Mała Wrześnica były regulowane w latach: 1870, 1888, 1919, 1949, w latach 1969/70 w górnym biegu, oraz w latach osiemdziesiątych i w 1992 roku. W górnym jej biegu została zmeliorowana część doliny.

Na obszarze zlewni brak jest jezior. W dolinie Wrześnicy w rejonie miasta Czarniejewa występuje kilka stawów rybnych o łącznej powierzchni 27 ha oraz stawów potorfowych. Analizowany obszar leży w strefie najniższych odpływów stwierdzonych w Polsce (**Z. Pawłowski, J. Koczorowska, K. Olejnik 1972**). Średnia roczna wartość spływu jednostkowego dla okresu wielolecia 1961-1980 wynosi $q = 2,95 \text{ l/s/km}^2$.

Niskie wartości odpływu wynikają z niedoboru opadów, które na tym obszarze należą do najniższych w Polsce, jak i z małej zdolności retencyjnej tych terenów.

Wody podziemne

W zlewni Wrześnicy praktycznie są poznane i gospodarczo wykorzystywane wody słodkie, występujące do głębokości 200 m. Z budowy geologicznej wynika, że wody słodkie występują w osadach czwartorzędu, trzeciorzędu i kredy.

Wody gruntowe

Występowanie wód gruntowych w zlewni Wrześnicy jest związane ze strukturami sandrowymi i dolinnymi ostatniego zlodowacenia. Główne struktury tego poziomu występują w górnej zlewni i są to: sandry rejonu Czarniejewa – Wagowa oraz na południe od Gniezna. Według badań modelowych tego obszaru moduł infiltracji efektywnej struktur sandrowych wynosi 4,3 – 6,9 m³/h/km. Niska wartość modułu wynika z małej miąższości warstw sandrowych (do 5 m) i płytkiego zalegania zwierciadła wody (1 – 2 m ppt), co sprzyja spływowi powierzchniowemu i parowaniu.

Wody głębokie

Wody te w obrębie zlewni występują w utworach czwartorzędowych, trzeciorzędowych i kredowych.

W obrębie czwartorzędu głównym zbiornikiem tych wód jest Wielkopolska Dolina Kopalna (WDK) występująca niemal na całej powierzchni gminy. Jednostka ta przebiega równoleżnikowo przez Wielkopolską pasem szerokości 3,5 – 20,0 km od jeziora Gopło na wschodzie po rejon Obry od Zbąszynia do Trzciela na zachodzie (**S. Dąbrowski 1985, 1990**).

Przedmiotowy zbiornik wód podziemnych tworzą osady piaszczysto-żwirowe o miąższości do 50 m, najczęściej 20 – 30 m, znajdujące się pod 50 – 76 m nadkładem glin morenowych.

Regionalnym zbiornikiem wód podziemnych jest zbiornik wód w utworach trzeciorzędowych i kredowych. Poziomem wodonośnym jest tu poziom mioceński. Obecnie poziom ten jest intensywnie eksploatowany na południe od Wielkopolskiej Doliny Kopalnej, poza gminą Czarniejewo.

Eksploatacja ta spowodowała obniżenie powierzchni piezometrycznej wód na całym obszarze do 15 m, największe obniżenie zwierciadła wód nastąpiło w rejonie Wrześni (do 15 m) i w rejonie Gniezna (11 m). prowadzone obserwacje zwierciadła wody tego zbiornika w stacjach Państwowego Instytutu Geologicznego wykazują obniżenie się poziomu wód zbiornika między Środą – Wrześnią i lokalnie w Gnieźnie z szybkością 0,25 – 0,42 m/rok.

Warunki glebowe

Użytki rolne gminy Czarniejewo według systematyki Polskiego Towarzystwa Gleboznawczego reprezentowane są przez następujące typy gleb:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- gleby pseudobielicowe
- gleby brunatne właściwe
- gleby brunatne wyługowane i kwaśne
- gleby piaskowe różnych typów genetycznych (bielicowe, brunatne kwaśne)
- czarne ziemie
- gleby mułowo-torfowe
- gleby torfowe i murszowo-torfowe
- gleby murszowo-mineralne.

Na obszarze gminy występują w przewadze gleby bielicowe, brunatne oraz czarne ziemie kompleksów: żytniego b. dobrego (32,6 % pow. gruntów ornych), pszennego dobrego (15,7% pow. gruntów ornych) wytworzone z piasków gliniastych.

Gleby te koncentrują się w rejonie wsi Czeluścin, Żydowo, Pakszyn, Golimowo, Szczytnik Czerniejewskich, Kąpiel, Nidom, Kosmowo oraz miasta Czerniejewo.

Kompleksy pszenne dobre i pszenno-żytnie są potencjalnymi terenami upraw sadowniczo-warzywniczych. Znaczną powierzchnię tych gleb w okolicach m. Czerniejewa zajmują sady należące do Czerniejewskiego Przedsiębiorstwa Rolno-Usługowego, Spółki z o.o.

Gleby brunatne wyługowane, bielicowe właściwe kompleksów żytnio-ziemniaczanych słabych (18,4 % pow. gruntów ornych) i bardzo słabych (10,1 % pow. gruntów ornych) występują w północnej, północno-wschodniej oraz zachodniej części gminy.

Obejmują one tę część równiny sandrowej, gdzie od powierzchni lub w płytkim podłożu zalegają piaski luźne.

W rejonie wsi Graby, Rakowo, Gębarzewko występują większe powierzchnie kompleksu zbożowo-pastewnego słabego (9).

Tworzą go gleby nadmiernie uwilgotnione – murszowe oraz czarne ziemie zdegradowane. część z nich nadaje się do zamiany na użytki zielone.

Użytki zielone występujące w dolinach rzecznych (Wrześnicy, Wrześnianki) oraz w obniżeniach terenu zajmują 5,3 % powierzchni gminy. Są to głównie użytki zielone średniej klasy, zmeliorowane.

W pobliżu dolin Wrześnicy i Wrześnianki występują gleby bielicowe właściwe kompleksu żytniego dobrego (5) klasy IV a i IV b. Wraz z kompleksami pszennymi są to tereny intensywnych upraw rolnych.

Szata roślinna

Potencjalna roślinność naturalna.

Potencjalną roślinność naturalną na terenie środkowej Wielkopolski stanowią w zasadzie wyłącznie zbiorowiska leśne.

Wydzielone zespoły na terenie gminy Czarniejewo to:

– **Lęg jesionowo-olszowy Circae – Alnetum;**

W krajobrazie gminy zaznaczają się obniżenia dolin rzecznych i drobnych cieków. Panujące tam dziś stosunki glebowe i wodne stwarzają siedliska, na których optymalnie rozwijać się mógłby lęg jesionowo-olszowy. Są to gleby pochodzenia bagiennego, powierzchniowo przewietrzane i natleniane, stąd częściowo podlegające procesom murszenia, dołem jednak silnie zwilgotnione i zawsze oglejone.

Siedliska łęgu olszowego zajęte są tylko w nieznacznym procencie przez lasy. obecnie występują na nich przede wszystkim wilgotne żyzne łąki.

– **Grąd środkowo-europejski – Galio (silvatici) Carpinetum – postać uboga, Galio Carpinetum – postać żyzna;**

Zdecydowana większość obszaru Wielkopolski w tym gminy Czarniejewo to siedliska lasów dębowo-grabowych. Wykształciły się one na morenach dennych i czołowych, a także na osadach starych teras akumulacyjnych na obrzeżu dolin rzecznych. Duża różnorodność podłoża (piaski sandrowe, gliny zwałowe o różnym składzie mechanicznym) i wynikające stąd zróżnicowanie gleb (od zdegradowanych czarnych ziem leśnych poprzez gleby brunatne i płowe aż po gleby biellicowe, słabo zbiellicowane) – to przyczyna znacznego zróżnicowania siedliskowego i florystycznego grądów.

– **Bór mieszany sosnowo-dębowy Pino-Quercetum**

Siedliska borów mieszanych związane są z terenami równinnymi, kształtują się na glebach skrytobielicowych, bielicowych słabozbiellicowanych, wytworzonych z piasków akumulacji lodowcowej, z piasków i żwirów fluwioglacjalnych, z piasków sandrowych. W składzie florystycznym boru mieszanego główną rolę odgrywają następujące gatunki: sosna zwyczajna, dąb bezszypułkowy, dąb szypułkowy, brzoza brodawkowata. Na obszarze gminy zespół ten występuje w południowo-zachodniej i zachodniej części Lasów Czarniejewskich.

Obecna szata roślinna

Lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione w gminie Czarniejewo zajmują powierzchnię 3056,0 ha co stanowi 27,6 % powierzchni gminy (lesistość województwa poznańskiego wynosi 21 %, Polski 27,9 %).

W rejonie Czarniejewa lasy zachowały się do dziś w dość dużym kompleksie.

Czubiński (1946) uważał część z nich za fragmenty pierwotniejszych lasów w środkowej Wielkopolsce.

Lasy Czarniejewskie charakteryzują się dużym zróżnicowaniem struktury i wartości przyrodniczych w przestrzeni.

Aczkolwiek sosna pospolita jest głównym gatunkiem, często sztucznie wprowadzonym na siedlisko żyzniejsze, to równocześnie występuje w gminie różnorodność zespołów leśnych. Część kompleksów leśnych w zachodniej części gminy posiada małą przydatność dla rekreacji ze względu na występowanie siedlisk wilgotnych (las mieszany wilgotny, las wilgotny, bór mieszany wilgotny). Lokalizację tych siedlisk przedstawiono na mapie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” w skali 1:10 000.

W zależności od funkcji jakie spełniają przyjmuje się podział lasów na dwie grupy:

- grupa I – „Lasy ochronne”, które pełnią funkcje ogólnospołeczne, szczególnie glebochronne, wodochronne, rekreacyjno-zdrowotne, przyrodniczo-naukowe. produkcja surowca drzewnego w tych lasach powinna być skorelowana z przewodnią funkcją do jakiej są one przeznaczone bądź trwale, bądź w określonym czasie,
- grupa II – lasy gospodarcze, których głównym celem jest produkcja surowca drzewnego.

Świat zwierząt

Obszary leśne gminy stanowią miejsca występowania cennej fauny, zwłaszcza wilgotnych lasów liściastych i grądów. Brak jest jednak odpowiedniej dokumentacji umożliwiającej określenie granic występowania najwartościowszych zoocenoz. Gmina Czarniejewo położona jest w zasięgu pięciu obwodów łowieckich sięgających poza obszar gminy. Według sprawozdania poszczególnych obwodów dla roku gospodarczego 1994-1995 na różnogatunkowy zestaw zwierząt łownych składają się głównie sarny, zające, jelenie, danielle, dziki, lisy. Występują tutaj również bażanty i kuropatwy.

3.2. OCENA STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Stan środowiska przyrodniczego gminy w powiązaniu z funkcjami gminy znajduje swe odbicie w systematycznie przeobrażanym środowisku.

Zmiany wywołane czynnikami antropopresji wykazują zarówno zbiorowiska leśne lasów czerniejewskich jak również powierzchnie terenu upraw rolniczych.

Lasy na obszarze gminy leżą w I strefie uszkodzeń od przemysłu. Poza możliwościami fizycznego zniszczenia obiektów i obszarów chronionych podstawowe znaczenie dla ich występowania mają stosunki wodne. Zarówno drzewostany w rezerwach przyrody, jak i drzewa pomnikowe, drzewostany w górnej granicy wieku są mało odporne na obniżenie poziomu wód gruntowych. Zespoły roślinne olesu wykształcone na badanym obszarze fragmentarycznie wykazują ścisłą zależność od poziomu wody gruntowej — obserwuje się ich degenerację przy osuszaniu terenu. Zbiorowisko to ulega również niszczeniu przez wypas.

Lęgi olszowo-jesionowe zajmujące powierzchnie w pobliżu cieków wodnych wykazują degradację wywołaną działalnością człowieka. Różne postacie degeneracji występują w lasach dębowo-grabowych. Na siedliskach boru mieszanego uprawy sosny w monokulturach doprowadzają do zaniku gatunków charakterystycznych dla tego zespołu roślinnego i powstawania zbiorowisk kadłubowych.

Gmina położona jest na obszarze szczególnie zagrożonym deficytem wód powierzchniowych. Deficyty wody występują przede wszystkim w latach posusznych i są następstwem niekorzystnych warunków naturalnych oraz działalności człowieka.

Działalność ta wpłynęła na stosunki wodne zlewni przez budowę odwadniających systemów melioracyjnych. Szczupłe zasoby wodne Wrześnicy spowodowały szereg niekorzystnych zjawisk, między innymi: zmniejszenie zdolności retencyjnych zlewni, przyśpieszenie odpływu wód i wydłużenie czasu trwania stanów niskich w rzece, obniżenie poziomu wód powierzchniowych i podziemnych.

Barierą uniemożliwiającą korzystanie z istniejących niskich zasobów wodnych Wrześnicy jest jakość wody. Badania ostatnich lat dowiodły, że rzeka ta podobnie jak większość małych rzek Wielkopolski, narażona jest na intensywne spływy zanieczyszczeń przestrzennych z terenów rolniczych. Przejawia się to silnym wzrostem zawartości azotu, ilości zawieszin związków organicznych (wyrażonych wartościami BZT₅ i CHZT) również fosforu i ogólnej zawartości związków mineralnych (Gołdyn, 1991).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Rzeka Wrześnica już w górnym biegu prowadzi wody zanieczyszczone. W Czerniejewie po przyjęciu ścieków komunalnych wielkość zanieczyszczeń gwałtownie wzrasta, co jest szczególnie widoczne w okresie niżówek. W 1991 r. oddano do użytku komunalną oczyszczalnię ścieków, bioblok o przepustowości 200 m³/d dla osiedla mieszkaniowego w Czerniejewie, który w grudniu 2001 r. przejął Urząd Miasta i Gminy Czerniejewo.

Wody zbiornika Wielkopolskiej Doliny Kopalnej należą do wód słodkich o mineralizacji 0,3 – 0,5 g/l. Są one typu H CO₃ – Ca – Mg. Na ogół nadają się do picia po uzdatnieniu prostym, polegającym na redukcji związków żelaza i magnezu do wielkości dopuszczalnych normę dla wód pitnych. Zawartość związków żelaza waha się od 1,5 do 4,0 mg/l Fe, manganu od 0,1 do 0,3 mg/l Mn, siarczanów poniżej 20 mg/l SO₄.

Badania fizyczno-chemiczne wód tego zbiornika wykazały, że wody te nie zostały jeszcze zmienione w wyniku antropopresji.

Istotnym problemem są składowiska odpadów komunalnych. Na obszarze gminy w Czerniejewie istnieje czynne składowisko odpadów komunalnych. Powierzchnia wysypiska wynosi 0,69 ha. Obiekt eksploatowany jest od 1988 r. Brak zabezpieczenia podłoża stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla wód gruntowych. Składowisko nie posiada uregulowanego stanu formalno-prawnego.

Rozważa się budowę urzędzonego wspólnego wysypiska w ramach związku gmin.

Inne zagrożenia (odory, hałas, zanieczyszczenie atmosfery) mają charakter lokalny (kotłownie, zakłady produkcyjne, warsztaty).

Wykaz przedsiębiorstw prowadzących działalność gospodarczą na terenie miasta i gminy Czerniejewo – stan 2001 rok

- Czerniejewskie Przedsiębiorstwo Rolno-Usługowe Spółka z o.o.
62-250 Czerniejewo, ul. G. Lipskiego 5
- Gospodarstwo Rolno-Hodowlane Żydowo Spółka z o.o.
62-241 Żydowo
- „Polsibo” Spółka z o.o. Sokołowo – Filia
62-250 Czerniejewo, ul. Gnieźnieńska 3
- „LECHIA Polska” Spółka z o.o.
62-250 Czerniejewo, ul. Gnieźnieńska 3
- Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska”
Szczytniki Czerniejewskie p-ta 62-250 Czerniejewo

- Firma Handlowa „Roma”
Szczytniki Czerniejewskie p-ta 62-250 Czerniejewo
- Piekarnia Jolanta Borau Marian Zaborowicz
62-250 Czerniejewo, ul. Szkolna 7
- Betoniarstwo Stanisław Gronostaj
Pawłowo p-ta 62-250 Czerniejewo
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „KONDOR” Kazimierz Żywanowski
Pawłowo p-ta 62-250 Czerniejewo
- Firma Handlowa „Matteo” D.W.A. Jurewicz
62-250 Czerniejewo, ul. Poznańska 15
- Mechanika Pojazdowa – Stefan Kiełpiński
62-250 Czerniejewo, ul. Wrzesińska
- Piekarnia M.R. Komornicki
62-250 Czerniejewo, Plac Wiosny Ludów 16
- Rzeźnictwo – Wędliniarstwo Leszek Michalak
62-250 Czerniejewo, ul. E. Orzeszkowej 17
- Piekarnia – Firma Handlowo-Produkcyjna „Wils 90” L.S. Wiatrowscy
Szczytniki Czerniejewskie p-ta 62-250 Czerniejewo
- Zakład Produkcyjno-Handlowo-Usługowy „Zet-Be” Zbigniew Kurchardt
62-250 Czerniejewo, osiedle Nadziei 11
- Konserwacja, blacharstwo, lakiernictwo pojazdowe Grzegorz Kapczyński
62-241 Żydowo, ul. Czereśniowa 3
- Marcin Nowakowski Janusz Nowakowski Agroturystyka, Karczma „Wiejska”
Kosowo 28, 52-241 Żydowo
- MULTIMEBEL Iwona i Mieczysław Cyrkler – Spółka Jawna
62-250 Czerniejewo, ul. Szkolna 15 A.

Działania ochronne środowiska przyrodniczego obejmujące obszary i obiekty prawnie chronione:

- 1) REZERWAT PRZYRODY – BIELAWY o pow. 20,0 ha

Położenie: teren wsi Goranin Nadleśnictwo Czerniejewo, obręb Czerniejewo.

Przedmiot ochrony: częściowy rezerwat leśny, zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych fragmentu lasu liściastego o charakterze zespołu naturalnego (*Galio silvatici*

- Carpinetum, Ficario – Ulmetum Campestris) z udziałem dębu, jesionu, grabu, wiązu i modrzewia polskiego. Stanowiska rzadkiej na tym terenie perłówki jednokwiatowej (*Melica uniflora*).
- 2) REZERWAT PRZYRODY „MODRZEW POLSKI” w NOSKOWIE o pow. 1,0 ha
Położenie: teren wsi Graby, Nadleśnictwo Czerniejewo, obręb Nekla.
Przedmiot ochrony: częściowy rezerwat leśny. Zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych drzewostanu sosnowego z udziałem modrzewia polskiego (30 szt.) występującego na odosobnionym stanowisku niżowym w zespole QUERCO ROBORIS – PINETUM (kontynentalnego boru mieszanego).
- 3) REZERWAT PRZYRODY „WIĄZY W NOWYM LESIE” o pow. 1,51 ha, przewidywane powiększenie.
Położenie: teren wsi Goranin, Nadleśnictwo Czerniejewo.
Przedmiot ochrony: fragment lasu mieszanego o charakterze lasu naturalnego z udziałem wiązu. Cel naukowo-dydaktyczny.
- 4) POMINIKI PRZYRODY – położenie:
Szpaler dębowy – m. Czerniejewo(1 km na N od Czerniejewa).
Dąb bezszypułkowy – Głożyna Oddz. 130 d
2 dęby szypułkowe – wieś Rakowo Oddz. 50, 34
2 dębu szypułkowe – Głożyna Oddz. 62
2 dęby szypułkowe – 1,5 km od leśnictwa Głożyna Oddz. 129 a, 131 h
dąb szypułkowy – leśnictwo Daniele, Oddz. 27 d
6 dębów szypułkowych – Gajówka.
Przedmiot ochrony: pomniki przyrody (dęby szypułkowe, dąb bezszypułkowy), w tym: szpaler dębowy zbudowany z 109 egz. dębów szypułkowych.
- 5) LASY OCHRONNE – położenie w odległości do 10 km od granic administracyjnych m. Gniezna (miasto powyżej 50 tys. Mk) pow. 1200 ha.
Przedmiot ochrony: zespół drzewostanów, których zadania ochronne i ogólnogospodarcze wpływają na organizację i ograniczenie użytkowania.
Lasy pełniące funkcję osłony biologicznej dla ośrodków zurbanizowanych.
- 6) DRZEWOSTAN NASIENNY WYŁĄCZONY – 14,0 ha.
Położenie: wieś Głożyna Nadleśnictwo Czerniejewo.

Przedmiot ochrony: drzewostan, którego pochodzenie i dobra jakość pozwala oczekiwać ze z nasion w nim pozyskanych otrzyma się wartościowe potomstwo, zapewniające w danych warunkach siedliskowych trwałą, jakościowo i ilościowo zadowalającą produkcję drewna.

7) REZERWAT PRZYRODY „MODRZEW POLSKI” o pow. 0,9 ha

Położenie: teren wsi Graby Nadl. Czerniejewo, obręb Nekla Oddz. 75.

Przedmiot ochrony: częściowy rezerwat leśny.

Drzewostan sosnowy z udziałem modrzewia polskiego.

8) OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASÓW CZERNIEJEWSKICH
pow. 3750,0 ha

Położenie: teren wsi Goranin, Głożyna, Bure, Rakowo, Graby, m. Czerniejewo.

Przedmiot ochrony:

Tereny o dużych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Ważny węzeł hydrograficzny (obszary źródliskowe systemów dolinnych, skrzyżowanie pasm wododziałowych Wrześnicy, Głównej, Cybiny, Małej Wełny, Maskawy. Ekosystemy o mozaikowej strukturze przestrzennej (lasy, drobne ciek, torfowiska, łąki, uprawy rolne).

Obszary chronione dla funkcji ekologicznej, krajobrazowej i rekreacyjnej z dopuszczeniem ekstensywnych form zainwestowania związanych z mieszkalnictwem, leśnictwem, wypoczynkiem i obsługą turystyki.

9) UŻYTKI EKOLOGICZNE

„GĘBARZEWO” – 3,0 ha, teren wsi Gębarzewo

Przedmiot ochrony: wodne nieużytki wraz z otaczającą roślinnością oraz łąki.

„PAWŁOWO” – 19,0 ha, teren wsi: Pawłowo, Kosmowo, Gębarzewo.

Przedmiot ochrony: łąki i wodne nieużytki, remizy.

„SZCZYTNIKI CZERNIEJEWSKIE” – 6,0 ha, teren wsi Szczytniki Czerniejewskie.

Przedmiot ochrony: łąki, remizy (na siedliskach wilgotnych).

„ŻYDOWO” – 26,0 ha, teren wsi Żydowo.

Przedmiot ochrony: łąki i wodne nieużytki.

10) ZESPÓŁ PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWY „GORANIN” - POW. 355,0 ha w tym na terenie opracowania ok. 3,0 %.

Położenie: teren wsi Goranin, Głożyna, m. Czerniejewo.

Przedmiot ochrony: zabytki kultury rolnej w formie zespołu pasów wiatrochronnych XIX wiecznych, z czasów Dezyderego Chłapowskiego.

11) KORYTARZE EKOLOGICZNE:

DOLINA WRZEŚNICY – pow. 663,0 ha – w tym na obszarze opracowania 6,0 %.

Położenie: teren wsi Pawłowo, Goranin, m. Czerniejewo, Kapiel, Rakszyn.

DOLINA MAŁEJ WRZEŚNICY – pow. 355,0 ha, w tym na obszarze opracowania 3,2 %.

Położenie: teren wsi Żydowo, Gębarzewo, Kosowo, Golimowo, Szczytniki Czerniejewskie, Pakszyn.

Przedmiot ochrony dolin:

Lokalne powiązania ekologiczne łączące poszczególne obszary chronione w jeden ciągły system (systemy dolin – poza obszarami chronionego krajobrazu). Doliny Wrześnicy i Małej Wrześnicy tworzą korytarze środowiskowe pomiędzy autonomiczną strefą wododziałową na linii Pniewy – Poznań – Gniezno na północy oraz pradoliną Warty i Nadwarciańskim Parkiem Krajobrazowym na południu.

12) POZOSTAŁE OBSZARY PRZYRODNICZO I GOSPODARCZO CENNE

WIELKOPOLSKA DOLINA KOPALNA – pow. 10700,0 ha w tym na terenie gm. Czerniejewo 96,0 %

Położenie: obszar gminy Czerniejewo z wyłączeniem południowej części wsi Graby.

Przedmiot ochrony: fragment zasobnego zbiornika wód podziemnych wchodzącego w skład głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) przewidzianych do ochrony w skali kraju.

13) OBSZARY NATURA 2000

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują projektowane obszary NATURA 2000.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.3.

2.3. Stan środowiska w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

Ocena stanu środowiska przyrodniczego została dokonana w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Czerniejewo uchwalonego w 2001 r. w części „Uwarunkowania”, Rozdz. 3.1., 3.2. Rozpoznanie elementów środowiska podlegających ocenie pozostaje niezmienione do chwili obecnej.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Krajobraz kulturowy nie podlegał w przeciągu 8 lat od uchwalenia poprzedniego Studium żadnym istotnym zmianom z uwagi na niewielki ruch inwestycyjny.

4.0 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY DÓBR KULTURY

4.1. PRZEDMIOT OCHRONY

4.2. ZAKRES I CEL OCHRONY

4.3. CHARAKTERYSTYCZNE ZJAWISKA PRZESTRZENNE W GMINIE CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o informację dotyczącą krajobrazu kulturowego

4.1. PRZEDMIOT OCHRONY

Dobra kultury – zabytki są chronione na podstawie Ustawy o ochronie dóbr kultury (Dz.U.Nr 10, poz. 488 zm. Dz.U.Nr 56 poz. 322 z 1990 r.) i Ustawy z dn. 7.07.1994 r. „Prawo budowlane” – Dz.U.Nr 89.

Zabytki objęte ochroną konserwatorską są wpisane lub wykazane :

- do rejestru zabytków WKZ
- do ewidencji zabytków WKZ
- w spisach zabytkowych parków i cmentarzy
- w zestawieniach zbiorczych stanowisk archeologicznych
- na mapach jako obszary eksploracji archeologicznej.

Rejestr zabytków w gminie Czarniejewo na dzień 17.07.2001 r. obejmuje 13 zabytków nieruchomości. Spis (ewidencja) zabytków obejmuje 192 pozycje, w tym znacznie więcej obiektów zabytkowych, ponieważ pod jedną pozycją (w przypadku zespołów budynków) znajduje się po kilkanaście obiektów.

Spis zabytkowych parków obejmuje 5 pozycji, spis zabytkowych cmentarzy – 8 pozycji.

WPIS DO REJESTRU

BURE

- zagroda (d. osada leśna), poł. XIX, 1979-80, nr rej. 1896/A z 17.02.1982:
 - dom (chata), drewn.
 - stodoła drewn.
 - obora

CZELUŚCIN

- zespół dworski, 2 poł. XIX-XX, nr rej. 2163/A z 29.09.1988:
 - dwór
 - park

CZERNIEJEWO

- KOŚCIÓŁ PAR. P.W. ŚW.Jana Chrzyciciela, XVI-XVIII, nr rej. 374/A z 25.11.1968
- zespół pałacowy, XVIII-XX, nr rej. 3/A z 21.02.1964:
 - pałac,
 - 2 oficyny
 - stajnia
 - wozownia
 - 2 bramy
 - park
- budynek bażantarni, nr rej. 1937/A z 19.01.1984

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- dom, Rynek 7, 1834, nr rej. 972/A z 06.03.1970
- dom, pl. Wiosny Ludów 17/18, 1834, nr rej. 375/A z 25.11.1968

GĘBARZEWO

- dom, drewn. 1829, nr rej. IV/73/14/58 z 25.04.1958

KOSMOWO

- park dworski, k. XIX, nr rej. 1948/A z 31.08.1984

PAWŁOWO

- kościół p.w. św. Marcina, drewn. 1762, nr rej. 448/A z 01.02.1969

ŻYDOWO

- kościół p.w. św. Stanisława Bpa, 1845, 1920, nr rej. 2654/A z 26.11.1998
- cmentarz przykościelny, nr rej. j.w.
- zespół dworski, XVIII-XIX:
 - dwór „stary”, nr rej. 193/A z 22.08.1968
 - park, nr rej. 2166/A z 13.04.1989

SPIS ZABYTKOWYCH PARKÓW

1. Czeluścin, kraj. 1,13 ha, II poł. XIX w.
2. Czerniejewo, kraj./reg., 25,28 ha + 20 ha W., XVIII w.
3. Kosmowo, kraj./reg., 2,23 ha
4. Szczytniki Cz., kraj., 0,6 ha + 0,1 ha w., poł. XIX w.
5. Żydowo, kraj/reg., 5,38 ha, XVIII w.

SPIS ZABYTKOWYCH CMENTARZY

1. Czerniejewo, ewang., II poł. XIX w.
2. Czerniejewo, rzym.-kat., II poł. XIX w.
3. Gębarzewo, ewang., II poł. XIX w.
4. Lipki, ewang., II poł. XIX w.
5. Lipki, ewang., II poł. XIX w.
6. Pakszyn, żyd., poł. XIX w.
7. Pawłowo, rzym.-kat., XIX w.
8. Żydowo, rzym.-kat., XIX w.

Spis zabytków (ewidencję) zamieszczono poza numeracją stron.

4.2. ZAKRES I CEL OCHRONY

Zgodnie z „Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym” z dn. 7.07.1994 r. w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się nie tylko wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury, ale także m.in. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania środowiska przyrodniczego.

Chodzi tu przede wszystkim o wychwycenie obiektów oraz zjawisk przestrzennych charakterystycznych i istotnych dla kultury lokalnej. Wychwycenie specyficznych elementów środowiska kulturowego, ocena obiektów i zjawisk ma na celu doprowadzenie do sformułowania wytycznych pod adresem współczesnej i przyszłej zabudowy. **Obecnie, mimo daleko posuniętej dowolności w zakresie stosowania form architektonicznych istnieje silna potrzeba poszukiwania stylu regionalnego w odniesieniu do zabudowy miejskiej, a szczególnie wiejskiej.** Uroda starych zespołów architektonicznych wynika z respektowania przez wszystkich uczestniczących w procesie inwestowania (w różnych miejscach i w zróżnicowanym czasie) stałych zasad kształtowania architektury. Zasady te powinny obowiązywać począwszy od ogólnego rozplanowania poszczególnych miast i wsi. W obrębie większych miejscowości generalna tradycyjnie zasada kompozycji opiera się na podziale przestrzeni na publiczną – przestrzeń ulic i placów ograniczona frontowymi pierzejami kwartałów oraz przestrzenie prywatne w obrębie kwartałów. **Elementami najbardziej identyfikowanymi i zapamiętanymi są jego komponenty : układy placowe, (rynek, główne ulice), dominanty, pasma zieleni (doliny rzek, jezior), występowanie znakomitych architektonicznie obiektów.** Cechy specyficzne mniejszych miejscowości - wsi uzależnione są od zwartości lub rozproszenia zabudowy, ukształtowania terenu, występowania dominant, specyfiki lokalnej architektury, występowania obiektów unikalnych (dwory, pałace).

Zarówno na obszarach miejskich jak i na terenie wsi kapitalne znaczenie dla pozytywnego odbioru przestrzeni posiada zieleń – fakt jej występowania oraz właściwa kompozycja.

4.3. CHARAKTERYSTYCZNE ZJAWISKA PRZESTRZENNE W MIEŚCIE I GMINIE CZERNIEJEWO

Najważniejsze wartości Czerniejewa stanowią zespół pałacowy z parkiem oraz układ urbanistyczny. Charakterystyczne jest osiowe założenie w formie 40 m szerokości ulicy – alei łączącej pałac z kościołem. Układ osiowy został sprzężony z dawnym kompleksem osadniczym przy rynku. Pałac i obiekty obok pałacu stanowią wybitne przykłady architektury z pogranicza baroku i klasycyzmu (2 poł. XVIII w.). Zabudowa miejska jest na ogół skromna, choć posiada wiele cech charakterystycznych, decydujących o niepowtarzalności miejsca. Istotną wartością kompozycyjną Czerniejewa jest zieleń: zarówno park krajobrazowy przy pałacu jak i zieleń związana ukształtowaniem terenu (dolina Wrześnicy, cieki i oczka wodne). Na obszarze gminy zachowało się kilka zabytkowych założeń parkowych, dwory, kościoły, zabudowa mieszkaniowa i zabudowa folwarczna. Interesującym, choć nie zaliczonym do zabytków elementem są pozostałości systemu zadrzewień śródpolnych (fitomelioracji) w rejonie wsi Goranin oraz w północnej części obszaru miasta Czerniejewa. Są one dziełem uczniów D. Chłapowskiego. Wartością kulturowo-przyrodniczą gminy Czerniejewo są rezerваты: Modrzew Polski w Noskowie, Bielawy, Wiązy w Nowym Lesie.

Uzupełnienie o informację dotyczącą krajobrazu kulturowego

Krajobraz kulturowy nie podlegał w przeciągu 8 lat od uchwalenia poprzedniego Studium żadnym istotnym zmianom z uwagi na niewielki ruch inwestycyjny.

5.0. UWARUNKOWANIA SFERY SPOŁECZNO GOSPODARCZEJ

5.1. WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNA GMINY

5.2. ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU

5.3. ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

5.4. MIEJSCA PRACY

5.5. MIESZKALNICTWO

Uzupełnienie o pkt 2.1.,2.2. – część II

2.1 *Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*

2.2 *Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*

5.1. WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNA GMINY

MIASTO

Wielkość demograficzną miasta określono w oparciu o:

- prognozę biologiczną
- prognozę migracyjną.

Prognoza biologiczna – malejący wskaźnik przyrostu naturalnego w ciągu minionego 10 lecia z poziomu 5 ‰ do 0,6 wskazuje, że m. Czarniejewo przy hipotetycznym założeniu średniego wskaźnika przyrostu naturalnego na następne 20 lat na poziomie 2,0 ‰ i przy stanie wyjściowym zaludnienia 2605 osób w 2000 r. wzrośnie z tyt. przyrostu biologicznego do 2020 r. o ok. 100 osób.

Prognoza migracyjna – której skala zależna jest wyłącznie od ofert, jakie miasto daje w zakresie mieszkań i miejsc pracy sprawia, że należy przyjąć umiarkowane wielkości. Zakładając migracje na poziomie + 2 osób/rok, miasto wzrośnie do 2020 r, z tego tytułu o ok. 40 osób.

Suma obu prognoz określa prawdopodobną wielkość miasta w 2020 r. na poziomie 2750 osób.

GMINA

Przyjmując do obliczeń założenia prognozy biologicznej i migracyjnej stosowanej dla miasta – **zaludnienie na terenach wiejskich w 2020 r. określa się na poziomie – 4670 osób.**

Łączną wielkość demograficzną dla Miasta i Gminy w roku 2020 szacuje się w wymiarze – 7400 osób, oznacza to przyrost o 350 osób czyli roczny wzrost o ok. 18 osób.

Celem przedstawionych wyżej założeń i obliczeń jest pokazanie w przystępny sposób „mechanizmu” wzrostu demograficznego miasta i gminy.

Przedstawiona wyżej prognoza należy do grupy prognoz długookresowych, co w warunkach gospodarki rynkowej oraz zmian społeczno-gospodarczych może sprawić, że nie będzie trafna.

Dla informacji podaje się, że w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wielkość zaludnienia dla powiatu gnieźnieńskiego oraz województwa wielkopolskiego przyjęto w następującym wymiarze:

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO**

	2000 r.	2020 r.	2030 r.
Powiat gnieźnieński:	141,4 tys.osób	146,0 tys.osób	143,3 tys.osób
Województwo wielkopolskie	3355,5 tys.osób	~ 3500,0 tys.osób	~ 3450,0 tys.osób
w tym m. Poznań	575,3 tys.osób	584,5 tys.osób	577,9 tys.osób

– Podstawowe procesy demograficzne na obszarze Miasta i Gminy Czarniejewo

Lata	Miasto		Teren wiejski	
	Przyrost natur.	Migracja	Przyrost natur.	Migracja
1975	11,0	+ 6	30,3	- 46
1985	10,1	- 1	11,3	- 30
1990	4,7	+ 32	5,4	- 10
1991	4,1	+ 62	7,7	- 61
1993	3,2	- 1	6,2	- 49
1995	-	- 17	3,5	- 58
1997	- 3,6	- 17	2,6	- 8
1998	0,4	- 21	4,8	- 41
1999	- 0,6 ¹⁾	b.d.	- 0,6 ¹⁾	b.d.

1) dot. terenu miasta i terenów wiejskich razem

– Zaludnienie i migracje w latach 1970-1995 w ujęciu przestrzennym na obszarze Gminy Czarniejewo

Lp.	Miejscowość	Liczba osób				Saldo migracji
		1970	1985	1995	2000	1970-2000
1.	Czeluścin	155	190	167	156	+ 1
2.	Gębarzewko	.	.	83	93	b.d.
3.	Gębarzewo	282	320	150	132	- 150
4.	Golimowo	53	60	51	52	- 1
5.	Goraniec	.	120	117	113	b.d.
6.	Goranin	164	180	141	143	- 21
7.	Graby	255	240	160	165	- 90
8.	Kapiel	77	90	64	70	- 7

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

9.	Kosmowo	108	150	143	119	+ 11
10.	Kosowo	171	170	123	123	- 48
11.	Nidom	185	210	138	140	- 45
12.	Pakszyn	368	370	410	410	+ 42
13.	Pakszynek					
14.	Pawłowo	299	345	317	302	+ 3
15.	Rakowo	180	185	171	136	- 44
16.	Szczytniki Czern.	501	460	380	386	- 115
17.	Żydowo	896	1250	1785	1905	+ 1009
	Razem	3694	4340	4400	4445	+ 751
	M.Czerniejewo	1900	2100	2470	2605	+ 705

W przypadku wykorzystania terenów oferowanych dla rozwoju funkcji mieszkaniowej, szczególnie w Pawłowie, może nastąpić większy niż obecnie prognozowany przyrost ludności w gminie.

5.2. ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU – MIASTO I GMINA

Dla potrzeb planowania przestrzennego strukturę wieku analizuje się głównie w grupach wiekowych przedprodukcyjnych oraz poprodukcyjnych, ponieważ one **informują o skali potrzeb usług publicznych** z zakresu urządzeń oświaty oraz opieki społecznej i zdrowia.

POTRZEBY – GRUPA PRZEDPRODUKCYJNA – 0 – 19 lat MIASTO

przy zaludnieniu – 2000 r. – 2600 osób

- 2020 r. – 2750 osób

	0 – 2 lat	3 – 6 lat	7 – 14 lat	15 – 19 lat	ogółem
2000 r. struktura	3,4	5,2	13,0	4,9	26,5
l. bezwzgl.	88	135	338	127	688
2020 r. struktura	3,4	4,9	10,8	4,0	23,1
l. bezwzgl.	93	143	297	134	667
Przyrost 2000 – 2020	+ 5	+ 8	- 41	+ 7	- 21

POTRZEBY – GRUPA PRZEDPRODUKCYJNA – 0 – 19 LAT GMINA

przy zaludnieniu – 2000 r. – 4440 osób

- 2020 r. – 4670 osób

	0 – 2 lat	3 – 6 lat	7 – 14 lat	15 – 19 lat	ogółem
2000 r. struktura	3,4	5,2	13,0	4,9	26,5
l. bezwzgl.	150	230	577	217	1174
2020 r. struktura	3,4	4,9	10,8	4,0	23,1
l. bezwzgl.	158	242	607	228	1235
Przyrost 2000 – 2020	+ 8	+ 12	+ 30	+ 11	+ 61

Z analizy powyższych wartości wynika, że w grupie PRZEDPRODUKCYJNEJ, z której odczytuje się wielkość zapotrzebowania na urządzenia dziecięce, nie nastąpi wzrost zapotrze-

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

bowania na nowe miejsca. Jest natomiast potrzeba poprawy jakości świadczonych usług zarówno pod względem standardu wyposażenia jak i zagospodarowania terenu.

POTRZEBY – GRUPA POPRODUKCYJNA (K 60 i w. lat, M 65 i w. lat) **MIASTO**

2000 r. struktura	- 13,5
l. bezwzgl.	- 351
2020 r. struktura	- 18,7
l. bezwzgl.	- 514
Przyrost 2000 – 2020 rok	+ 163

POTRZEBY – GRUPA POPRODUKCYJNA (K 60 i w. lat, M 65 i w. lat) **Gmina**

2000 r. struktura	13,5
l. bezwzgl.	560
2020 r. struktura	18,7
l. bezwzgl.	873
Przyrost 2000 – 2020 rok	+ 313

Efektom ww. rozpoznania jest informacja, że w grupie poprodukcyjnej w 2020 r. nastąpi na terenie miasta przyrost o + 163 osoby, a na terenie gminy + 313 osób, co oznacza wzrost o ok. 50 % w stosunku do stanu istniejącego. **Zjawisko to jest sygnałem do odpowiedniego ustawienia polityki przestrzennej w zakresie opieki społecznej, zdrowia i wypoczynku dla osób starszych.**

5.3. ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA

Prognozy Głównego Urzędu Statystycznego opracowane przez profesjonalne zespoły wskazują, że Polska, po okresie trwającego od 1990 r. niżu przyrostu roczników w wieku produkcyjnym weszła w okres wchodzenia w wiek zdolności do pracy licznych roczników urodzonych w drugiej połowie lat 70 – tych i pierwszej połowie lat 80.

Fala tej wysokiej podaży potencjalnych zasobów pracy w Polsce ma trwać do 2005 roku. Natomiast końcowe lata pierwszej dekady XXI wieku będą się charakteryzować stabilizacją liczby ludności w wieku produkcyjnym. Według prognoz Głównego Urzędu

Statystycznego krańcowo wysokim wzrostem potencjału zasobów pracy w całym okresie do 2010 r.

W Polsce, w okresie od 1980 r. do 1993 r., sektorowa struktura pracujących uległa następującym zmianom:

- w rolnictwie zatrudnienie spadło o – 5,9% z 32,1% do 26,2%
- w przemyśle zatrudnienie spadło o – 8,6% z 39,9% do 31,1%
- w usługach zatrudnienie wzrosło o + 14,5% z 28,0% do 42,5%

Według materiałów prognostycznych zakłada się, że struktura resortowa pracujących zbliży się do obecnej, przeciętnej struktury w krajach Unii Europejskiej, gdzie udziały sektora I = 8%, sektora II = 28% i sektora III = 64%.

MIASTO I GMINA

Posługując się powyższą prognozą **prawdopodobny obraz zatrudnienia w 2020 r. będzie następujący:**

- potencjał siły roboczej 2960 pracujących; przy zaludnieniu 7400 osób i 40% aktywności zawodowej – oznacza przyrost ok. 100 miejsc pracy w stosunku do 2000 r.
- **Zatrudnienie wg sektorów¹⁾**

	2000 rok	2020 rok
Zatrudnienie ogółem	- 2860 osób – 100%	2960 osób – 100%
w tym: sektor I	- 1440 osób – 50%	240 osób – 8%
sektor II	- 220 osób – 8%	800 osób – 27%
sektor III	- 1220 osób – 42%	1920 osób – 65%
Aktywność zawodowa	41%	40%

1) wartości szacunkowe

Podane wyżej materiały obrazują kierunki przemian, które po przełożeniu na wartości urbanistyczne są podstawą programowania.

Dla terenów wiejskich tendencje spadku zatrudnienia w rolnictwie to sygnał, że na obszarach wiejskich należy stworzyć możliwości terenowe pod nowe miejsca pracy związane z działalnością produkcyjną

Znaczący spadek zatrudnienia w rolnictwie przedstawiony w formie procentowej – wymaga „uczytelnienia” poprzez wartości bezwzględne.

Miernikiem, który pozwoli w/w procesy przedstawić obrazowo jest zatrudnienie na 100 ha użytków rolnych.

Wykonane przez specjalistów obliczenia podają, że liczba zatrudnionych w rolnictwie w przeliczeniu na 100 ha użytków rolnych **powinna wynosić poniżej 5**, wtedy nie zachodzi zjawisko utajnionego bezrobocia.

Natomiast droga do podanego wyżej wskaźnika na terenie gminy Czerniejewo prowadzi z poziomu: **ok. 21 zatrudnionych/100 ha użyt.rol.** w gospodarstwach indywidualnych, spółdzielczych i innych przedsiębiorstwach rolno-hodowlanych, które gospodarują na areale 6890 ha dając zatrudnienie ok. 1450 osobom.

Gmina Czerniejewo, chcąc uzyskać poziom zatrudnienia 5 osób/100 ha użyt. rolnych przy areale ok. 6890 ha, powinna zatrudniać **ok.350 osób** – co w porównaniu z obecnym zatrudnieniem – **1440 osób** – obrazuje skalę i czasokres przemian w rolnictwie.

5.4. MIEJSCA PRACY

Zmiany w strukturze zatrudnienia, o których pisano w rozdz. 5.3. po przełożeniu na konsekwencje urbanistyczne wyrażają się poprzez zabezpieczenie w planach miejscowych terenów umożliwiających realizowanie miejsc pracy.

MIASTO

W Czerniejewie, podobnie jak w innych miastach Polski występuje restrukturyzacja gospodarcza. Kurczą się miejsca pracy w zakładach z lat 90 tych. Obiekty o charakterze produkcyjnym wymagają odnowy, część z nich, przebudowy, zmiany funkcji. Znacznie rozrasta się sektor usługowy, przejmując rolę podstawowej bazy miejsc pracy.

Do grupy zakładów liczących się w potencjale ekonomicznym miasta i gminy należy zaliczyć:

- „Gaya – Mensana”; Czerniejewo ul. Szkolna,
- PPUH „Drewno” z-d pracy chronionej; Lipki
- Gospodarstwo Rolne; Reymund Gąsiorek Czerniejewo
- „Polsibo” spółka z o.o. Czerniejewo ul. Gnieźnieńska 3
- „Leha Polska” spółka z o.o. Czerniejewo ul. Gnieźnieńska 3

- Czerniejewskie Przedsiębiorstwo Rolno-Usługowe spółka z o.o. Czerniejewo ul. Lipskiego 5.

Pozostałe drobne zakłady, hurtownie mają charakter komercyjny i działają w systemie REGON. Według danych statystycznych **dla miasta i gminy Czerniejewo, ilość zakładów wg w/w rejestru wynosi 360 zakładów, oznacza to, że na 1000 mieszkańców przypada 55 drobnych miejsc pracy. Jest to najwyższy wskaźnik na terenie gmin miejsko wiejskich i wiejskich powiatu gnieźnieńskiego.**

Wobec dynamicznie rozwijającego się sektora usług (patrz struktura zatrudnienia) jednym z zadań STUDIUM jest tworzenie możliwie szerokiej oferty terenowej umożliwiającej ich rozwój.

Usługi zgodnie z obowiązującymi podziałami dzielą się na publiczne i komercyjne.

Usługi publiczne w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. to poza urządzeniami komunalnymi zalicza się: dobra kultury z rozumieniu przepisów o ochronie dóbr kultury, urzędy administracji państwowej, wymiaru sprawiedliwości, szkolnictwo publiczne, przedszkola, ochronę zdrowia, opiekę społeczną, placówki opiekuńczo-wychowawcze, cmentarze, obiekty obronne itp.

Dla miasta Czerniejewo dokonane rozpoznanie do 2020 r. w zakresie potrzeb związanych z wychowaniem przedszkolnym i oświatą wskazuje, że nie nastąpi wzrost zapotrzebowania; patrz rozdz. 5.2.

W zakresie usług publicznych w STUDIUM sygnalizuje się zjawisko starzenia się społeczeństwa, co będzie wiązało się ze wzrostem potrzeb w zakresie opieki społecznej, zdrowia i wypoczynku.

Na terenie **miasta i gminy jest obecne 911 osób w wieku poprodukcyjnym (60 lat i więcej K, 65 lat i więcej M), w 2020 roku przewiduje się wielkość rzędu 1387 osób, tj. przyrost o 480 osób.**

Podanie powyższej prognozy polega na identyfikowaniu zjawiska, które wymaga wyprzedzających działań, aby przygotować się do pojawiających się potrzeb społecznych.

Usługi publiczne wymagają szczególnej troski w zakresie zagospodarowania terenu, wyglądu estetycznego, z uwagi na konkurencyjność sektora prywatnego. W interesie publicznym leży poziom standardu, ponieważ jakość świadczonych usług ma również wpływ na „przyciąganie inwestorów”.

Grupa usług komercyjnych obejmuje głównie obiekty i urządzenia limitowane popytem – oznacza to, że o ich ilości i jakości decyduje przede wszystkim gospodarka rynkowa. Zada-

niem samorządu jest natomiast czuwanie nad mechanizmami równowagi. Do głównych urzędzeń usługowych zaliczyć należy handel, rzemiosło, gastronomię, obsługę prawną, turystyczną, mieszkaniową oraz szereg usług, które pojawiają się z rozwojem gospodarki rynkowej. Zadaniem planowania przestrzennego jest zabezpieczenie terenowe pod ich lokalizację.

Usługi publiczne i komercyjne w wymiarze przestrzennym to obszary zapisane w formie:

- adaptacji terenów usługowych istniejących i projektowanych w planie ogólnym miasta i gminy Czarniejewo,
- wyznaczonych nowych terenów osadniczych w STUDIUM, które oznaczają również możliwości lokalizowania usług,
- tereny usługowe mogą towarzyszyć bezpośrednio obszarom mieszkaniowym pod warunkiem, że nie należą do grupy urzędzeń szczególnie szkodliwych dla środowiska.

W wyniku „żywiolowego narastania usług”, przede wszystkim komercyjnych, sektor ten kreuje jakość przestrzeni miejskiej. Dotyczy to szczególnie centralnego obszaru miasta. W przypadku miasta Czarniejewo są to ulice Pałacowa i 1 Maja, które można uznać za najruchliwsze z dużą różnorodnością ofert handlowych i usługowych i o różnym poziomie standardu. Obok dobrze zagospodarowanych butików działają szare placówki handlowe. Wbrew pozorom, wielu właścicieli nie docenia wagi wystroju i dekoracji sklepów. Zadaniem samorządu jest dbałość o elitarność i klimat ulicy – zainwestowany kapitał w wystrój ulicy, małą architekturę, oświetlenie, elewacje, rewaloryzowanie wnętrza kwartałów – to kapitał w podatkach i równocześnie „regulator” doboru wystawców. Ta dbałość o ciągi handlowe – to również wspieranie funkcji turystycznej, która wymaga wyposażenia ulic w kawiarnie, puby, restauracyjki, wychodzenie z „towarem” na zewnątrz sklepów.

W STUDIUM w zakresie usług poza omówieniem rezerw terenowych pod ich realizację zwraca się również uwagę na **konieczność preferowania pewnych wiodących wartości**, do których proponuje się zaliczyć:

- **wartości kulturowe,**
- **wartości przyrodniczo-krajobrazowe.**

Wymienione wyżej dwa elementy powinny stać się bazą budowy dobrobytu w mieście i gminie.

Dobrobyt uzależniony od rozwoju gospodarczego wiąże się z działaniami przyciągania inwestorów, których wymogi poza wymiarem ekonomicznym dotyczą również wizerunku miasta oraz wartości życia kulturalnego. Stawiając na poprawę standardu urody

miasta, kreuje się równocześnie rozwój funkcji turystycznej, która powinna być jednym z elementów wzrostu dobrobytu mieszkańców.

Czerniejewo, opierając się na zapisach historycznych, bazując na zachowanych wartościach kulturowych (patrz rozdz. 4), powinno kształtować i wzbogacać tożsamość miasta i okolicy. Troska o pozycję kulturalną miasta prowadzi do wzmocnienia kryteriów branych pod uwagę przez poważnych inwestorów przy wyborze miejsca inwestycji.

W mieście i gminie należy wywołać proces dążenia do stworzenia miejsc niezwykłych, nasyconych symboliką o specyficznym nastroju. Tego rodzaju potencjał drzemie głównie w zespole pałacowo-parkowym w Czerniejewie (patrz Uwarunkowania kulturowe, rozdz. 4).

W tym celu w porozumieniu z władzą samorządową można powołać **FORUM KULTUROWO-KONSULTACYJNE, oparte na członkach działających z pasją** – które przejmie obowiązki promocji kulturowej i gospodarczej miasta i gminy. Powołane FORUM musi wykonywać swoją pracę w partnerstwie ze społecznością lokalną – pojedynczymi mieszkańcami, grupami, podmiotami gospodarczymi.

FORUM powinno być „motorem” działań „bezinwestycyjnych” wykonanych przez mieszkańców, a dotyczących estetyki miasta, począwszy od okna z kwiatami po estetyczne otoczenie posesji. **Należy wzbudzić współuczestnictwo – rywalizację poprzez nagradzanie bądź piętnowanie w lokalnej prasie itp.**

FORUM powinno być również ambasadorem, to znaczy promować Czerniejewo w najszerszym kontekście. promocję należy opierać na założeniu, że rozgłos o kulturze, walorach krajobrazowo-przyrodniczych, harmonijnym rozwoju gospodarczym może zwrócić uwagę inwestorów bądź wzbudzać funkcję turystyczną. Ta promocja winna odbywać się na płaszczyźnie życia osobistego, interesów spółek, prasy, programów telewizyjnych i radiowych, miejscach kulturalno-sportowych itp.

Korzyści mogą być niebagatelne.

Program ambasadorski jest stosunkowo prostym i nie najdroższym sposobem powiększania możliwości „wchodzenia” nawet małego biznesu do miasta lub gminy.

FORUM jest publicznym narzędziem, przy pomocy którego władze samorządowe mogą promować miasto i gminę – budując systematycznie dobrobyt gospodarczy. Walka o miejsca pracy i o inwestycje to troska samorządu o witalność miasta i gminy.

FORUM powinno być miejscem gromadzącym umiejętności, doświadczenie i energię całej społeczności i w tym należy m. innymi upatrywać jej wartość. Ponieważ dobrobyt

gospodarczy leży w interesie całej społeczności – wydaje się logiczne, by cała społeczność była zaangażowana na rzecz rozwoju gospodarczego.

GMINA – Rolnictwo

Rolnictwo jest gałęzią gospodarki narodowej, która podlega silnej przemianie. Od 1990 roku powstało szereg dokumentów prawnych i ustaw sejmowych, które regulują znaczne obszary polityki rolnej.

Do najważniejszych należy – Układ Europejski sporządzony dnia 16.12.1991 r. w Brukseli ustanawiający stowarzyszenie między Rzeczypospolitą Polską z jednej strony, a Wspólnotami Europejskimi i ich państwami członkowskimi z drugiej. Omawiając politykę rolną na obszarze gminy Czarniejewo, nie można pominąć tej decyzji, ponieważ jest ona wykładnią dla zachodzących zjawisk społeczno produkcyjnych na wsi.

Dla upowszechnienia zawartych tam treści cytujemy art. 77 Układu Europejskiego, który odnośnie rolnictwa brzmi:

„1. Współpraca w tej dziedzinie będzie miała na celu zwiększenie efektywności rolnictwa i sektora rolno – przemysłowego i w szczególności będzie ona dotyczyć:

- *rozwoju gospodarstw prywatnych, a także kanałów dystrybucyjnych, metod składowania, marketingu, itd.;*
- *modernizacji infrastruktury wsi (transport, zaopatrzenie w wodę, telekomunikacja);*
- *planowania przestrzennego wsi, w tym budownictwa i planowania urbanistycznego;*
- *poprawy wydajności i jakości poprzez stosowanie odpowiednich metod i produktów, prowadzenie szkoleń oraz kontroli w stosowaniu metod zapobiegania zanieczyszczeniom związanym z produkcją;*
- *rozwoju i modernizacji zakładów przetwórczych oraz technik marketingu;*
- *popierania komplementarności w rolnictwie;*
- *popierania współpracy przemysłowej w rolnictwie oraz wymiany know – how, zwłaszcza między sektorami prywatnymi w Polsce i we Wspólnocie;*
- *rozwoju współpracy w dziedzinie sanitarnej, stanu sanitarnego produkcji roślinnej i zwierzęcej, w tym ustawodawstwa w dziedzinie weterynarii i inspekcji, ustawodawstwa dotyczącego stanu sanitarnego roślin, w celu osią-*

gnięcia – poprzez pomoc w kształceniu i organizowania kontroli – stopniowej harmonizacji z normami Wspólnoty.

2. Dla realizacji powyższych celów Wspólnota udzieli stosownej pomocy technicznej”.

Komentarz do ww. cytatu zostawiamy rolnikom oraz władzom samorządu. Natomiast z punktu widzenia potrzeb planowania przestrzennego oraz kreowania polityki rolnej przez władze samorządu przedstawiamy aktualne rozpoznanie w zakresie:

- **głównych „inwestorów” produkcji rolnej,**
- **ilości małych gospodarstw rolnych,**
- **roli samorządu w marketingu polityki rolnej,**

co pozwoli z tego punktu widzenia zobrazować stan rolnictwa w gminie na tle tendencji i założeń polityki rolnej państwa, kreowanej przez różne biura studiów i rozwoju rolnictwa, Akademię Rolniczą, ośrodki doradztwa rolniczego, firmy konsultingowe, służby administracji rządowej, itp.

Główni „inwestorzy” produkcji rolnej

Omówienia głównych „inwestorów” produkcji rolnej dokonano przede wszystkim w aspekcie; formy własności i wielkości gospodarstwa. Wymienione dwa czynniki są podstawowymi miernikami określenia prawdopodobnej skali procesu restrukturyzacji rolnictwa na terenie gminy, która, niezależnie od woli mieszkańców, będzie następować.

Głównymi inwestorami produkcji rolnej na terenie gminy Czerniejewo są:

- **GOSPODARSTWA INDYWIDUALNE**, które gospodarują na areale 3930 ha – stanowi to 57 % ogólnej liczby użytków rolnych.

Na terenie gminy jest łącznie 427 gospodarstw, z tego:

w grupie	od 1,01 – 2,0 ha	- 99 gosp. o areale	135,25 ha
	2,01 – 3,0 ha	- 93 gosp. o areale	299,83 ha
	5,01 – 7,0 ha	- 45 gosp. o areale	273,97 ha
	7,01 – 10,0 ha	- 42 gosp. o areale	365,76 ha
	10,01 – 15,0 ha	- 62 gosp. o areale	764,61 ha
	powyżej – 15,0 ha	- 86 gosp. o areale	2091,56 ha

- **GOSPODARSTWO ROLNO-HODOWLANE ŻYDOWO** – które gospodaruje na areale 1619 ha

- **CZERNIEJEWSKIE PRZEDSIĘBIORSTWO ROLNO-USŁUGOWE** Spółka z o.o., które gospodaruje na areale 906 ha.
- **ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA PRODUKCYJNA – NIDOM**, gospodaruje na areale 224 ha
- **ROLNICZA SPÓŁDZIELNIA PRODUKCYJNA – GĘBARZEWO**, gospodaruje na areale 213 ha.
- **Właścicielami gruntów rolnych** na terenie gminy Czerniejewo są ponadto:
 - **władze kościelne**, które dysponują arealem 153,0 ha w tym na terenie miasta 88,0 ha
 - **grunty komunalne**, zajmują powierzchnię 80,0 ha w tym na terenie miasta 42,0 ha.

Wielkość gospodarstw rolnych

Drugi miernik skali procesu restrukturyzacji – wielkość gospodarstw dotyczy głównie gospodarki indywidualnej.

Przedstawiony wyżej wykaz gospodarstw wg wielkości i areалу świadczy, że średni areal gospodarstwa indywidualnego wynosi 9,2 ha, a **liczba gospodarstw małych do 5,0 ha obejmuje 45% wszystkich siedlisk**. Ten obraz faktyczny porównany z opracowaniami specjalistów, o których mowa niżej, jest informacją, że proces podwojenia średniego gospodarstwa na terenie gminy będzie następował.

Według teoretycznych rozważań, wielkość średniego gospodarstwa, **z którego produkcja pokryłaby koszty gospodarowania** oraz pozwoliła na utrzymanie rodziny na godnym poziomie powinna wynosić w zależności od rodzaju gospodarstwa i poziomu dochodu:

dla:	od	–	do
gospodarstwa bezinwentarzowego	- 15,6 ha		- 20,7 ha
gospodarstwa z hodowlą bydła	- 9,3 ha		- 15,4 ha
gospodarstwa z hodowlą trzody	- 13,4 ha		- 21,0 ha
gospodarstwa z hodowlą owiec	- 17,8 ha		- 29,7 ha

Tereny działalności gospodarczej

Poza wymienionymi w rozdziale 5.4. zakładami pracy, **na terenie gminy zarejestrowanych jest 180 podmiotów gospodarki narodowej w systemie REGON**, rozumianych jako osoby prawne, samodzielne jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej oraz osoby

fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. **Podana wyżej wielkość oznacza, że na każde 10 mieszkań = gospodarstw domowych przypada ok. 1,6 podmiotu gospodarczego.**

Działalność, o której mowa wyżej prowadzona jest przede wszystkim na bazie istniejących siedlisk, traktowania często jako uzupełniające źródło dochodu. Wobec procesów przekształceń w rolnictwie sfera działalności gospodarczej powinna pełnić funkcję następnego „warsztatu pracy”.

W zmianie, o której mowa wyżej, tkwi ratunek ekonomiczny dla małych gospodarstw.

Majątek małych gospodarstw polega na terenie i zabudowaniach, których są właścicielami. Brakuje im natomiast inicjatywy spowodowanej często brakiem wiedzy co i jak robić. Dlatego w tym momencie niezwykle ważną rolę spełnia samorząd i jego polityka społeczno – gospodarcza. **Samorząd, włączając się w promowanie różnych dziedzin ze sfery usług lub produkcji, zapobiega ubóstwu ludzi żyjących z rolnictwa.**

Popieranie małego biznesu to przede wszystkim rozbudzenie świadomości mieszkańców, rozmowy, szkolenia poprzez zapraszanie fachowców od marketingu, którzy, nie tylko na przykładach otwierania punktów działalności gospodarczej uczą, ale i służą radą, są łącznikami, na partnerskim poziomie, ze społecznością lokalną w realizowaniu celu.

Działalność gospodarcza w wymiarze przestrzennym to przede wszystkim obszary wyznaczone pod tzw. **aktywizację gospodarczą.**

W STUDIUM obszary te zapisane są w formie:

- adaptacji ustaleń planu ogólnego gminy Czerniejewo dotyczących terenów przeznaczonych pod przemysł, budownictwo, składy, rzemiosło,
- adaptacji istniejących ośrodków gospodarki rolnej zwierzęcej lub polowej na formy produkcji lub świadczenia usług,
- wyznaczonych terenów pod funkcje osadnicze.

Pojęcie „**tereny osadnicze**” oznacza możliwości wyznaczenia terenów pod działalność gospodarczą z zachowaniem standardu zagospodarowania terenu. Podstawowym standardem jest obowiązkowe wprowadzenie pasów zieleni wewnątrz działki o szerokości 3 m, oraz zapewnienie parkowania na obszarach posesji.

Niezależnie od działań związanych z przygotowaniem rolników oraz terenów pod uruchamianie produkcji lub świadczenie usług, **samorząd powinien rozpocząć walkę o inwestorów z zewnątrz**, szczególnie do działu przetwórstwa rolnego. W staraniach tych należy oprzeć się m. innymi na promocji walorów gminy, do których należy: zaplecze siły

roboczej, dobre położenie komunikacyjne, dobry wizerunek wizualny jednostek osadniczych, wspieranie inicjatyw życia kulturalnego, tworzenie warunków do wypoczynku.

Wszystkie te sfery nadają gminie wysoki poziom, są czynnikami promocji życia gospodarczego gminy – a to daje szansę ludziom, którzy obecnie z trudem gospodarują na roli.

5.5. MIESZKALNICTWO

MIASTO

Zagadnienia mieszkaniowe w STUDIUM są rozważane ze szczególną uwagą, ponieważ przedstawienie scenariusza potrzeb przy określonym standardzie jest materiałem źródłowym do polityki mieszkaniowej, która jest integralną częścią strategii rozwoju miasta i gminy.

Niezależnie od zmieniających się uwarunkowań społeczno-gospodarczych i prawnych – konieczność stałego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest zjawiskiem trwałym i siłą motoryczną do realizacji programu mieszkaniowego. Ponadto dla miasta i gminy Czerniejewo tereny ofertowe osadnicze – o ciekawych walorach przyrodniczych i korzystnych możliwościach ich nabycia mogą stać się „motorem” rozwojowym.

W STUDIUM zagadnienie mieszkalnictwa omówiono w dwóch ujęciach:

- Pierwsze – to **rozpoznanie statystyczne**, oparte na prognozie demograficznej i standardach ilościowych dla 2020 r.,
- Drugie – to **mieszkalnictwo w ujęciu terenowym** – strategia w wyznaczaniu terenów osadniczych w ramach których tereny mieszkaniowe zajmują ok. 60 % obszaru.

POTRZEBY MIESZKANIOWE DO 2020 R. W UJĘCIU STATYSTYCZNYM

Wysoki stopień niepewności związany z prognozowaniem, szczególnie w warunkach gospodarki rynkowej oraz wobec nienormowanych procesów społeczno-gospodarczych i braku polityki mieszkaniowej sprawiają, że **rozważania dot. programu mieszkaniowego sprowadzono do zbadania konsekwencji przyjętego poziomu standardu mieszkaniowego dla roku 2020 (wg projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego).**

Bazą wyjściową dla określenia programu mieszkaniowego dla 2020 r. jest:

STAN ZASOBÓW – miasto ogółem:

Rok 2000	-	713 mieszkań
	-	44 980 m ² p.uż.
	-	17,3 m ² p.uż./os.
	-	58,8 śr. pow. mieszkania

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA – miasto ogółem

Rok 2000	-	2600 osób
Rok 2020	-	2750 osób

ZAŁOŻENIA DOT. STANDARDU – miasto ogółem:

Rok 2000	-	17,3 m ² pow. uż./osobę
Rok 2020	-	23,0 m² pow. uż/ osobę = wzrost o 53709 m² = 0,19 m²/rok

Przyjmując stosunkowo niski trend wzrostu, kierowano się komercjalizacją i zasadami rynkowymi w obrocie mieszkaniowym. Dotychczasowy, względnie wyrównany poziom majątkowy społeczeństwa polskiego rozwarstwia się. Pojawia się grupa społeczna uboga oraz średnio zamożna, która będzie dążyć do zasiedlenia mieszkań niedrogich. Obniżenie ceny będzie prawdopodobnie odbywać się nie kosztem standardu wyposażenia w infrastrukturę a raczej kosztem powierzchni mieszkania, stąd przyjęte standardy.

POTRZEBY wyrażone w przyroście: m² pow. użytkowej – **MIASTO** ogółem:

Rok 2020 - przyrost + 18 300 m² pow. użytkowej

Dla "uczynienia" wyliczonego wyżej przyrostu m² pow. użytkowej wielkość tę przeliczono na potrzeby wyrażone liczbą mieszkań.

W związku z powyższym dla 2020 r. przyjęto średnią wielkość mieszkania na poziomie 75 m² pow. użyt., co oznacza następujące realizacje (w okresie do 2020):

ROK 2020 – przyrost 240 mieszkań = 12 mieszkań /rok

O konieczności utrzymania wysokiego tempa wzrostu mieszkań przemawia również **standard europejski** – wg którego minimalny poziom nasycenia mieszkaniami wynosi **400 mieszkań/1000 mieszkańców**. W Czerniejewie wskaźnik ten wynosi obecnie 270 miesz-

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

kań/1000 mieszkańców, a realizacja w/w założeń pozwoli uzyskać w roku 2020 dopiero poziom 346 mieszkań/1000 mieszkańców.

Podane wyżej przeliczenia statystyczne wskazują, że mimo ewentualnych odchyłeń prognostycznych $\pm 20\%$ miasto Czerniejewo chcąc osiągnąć w 2020 r. obecny poziom europejski **powinno dysponować pulą 1100 mieszkań**, co w stosunku do stanu obecnego oznacza przyrost $+ 387$ mieszkań = 19 mieszkań oddawanych w ciągu roku.

GMINA

STAN ZASOBÓW – gmina ogółem:

Rok 2000	-	1147 mieszkań
	-	76 900 m ² p.uż.
	-	17,3 m ² p.uż./os.
	-	67 śr. pow. mieszkania

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA – gmina ogółem

Rok 2000	-	4440 osób
Rok 2020	-	4670 osób

ZAŁOŻENIA DOT. STANDARDU – gmina ogółem:

Rok 2000	-	17,3 m ² pow. uż./osobę
Rok 2020	-	22,5 m² pow. uż/ osobę = wzrost o 5,2 m² = 0,26 m²/rok

POTRZEBY wyrażone w przyroście: m² pow. użytkowej – **GMINA ogółem:**

Rok 2020 – przyrost + 28 000 pow. użytkowej.

Dla „uczynienia” wyliczonego wyżej przyrostu m² pow. użytkowej wielkość tę przeliczono na potrzeby wyrażone liczbą mieszkań.

W związku z powyższym dla 2020 r. przyjęto średnią wielkość mieszkania na poziomie 75 m² pow. użyt., co oznacza następujące realizacje (w okresie do 2020):

Rok 2020 – przyrost 375 mieszkań = 19 mieszkań/rok.

Chcąc utrzymać minimalny **poziom europejski** gmina **powinna dysponować pulą 1870 mieszkań**, co w stosunku do stanu obecnego oznacza przyrost $+ 723$ mieszkania = 36 mieszkań oddawanych w ciągu roku.

Dla porównania w/w skali realizacji podaje się że średnio-roczne realizacje za okres 1990-1995 były rzędu 4 – 7 mieszkań.

Porównanie ww. średniorocznych realizacji z okresem 2000 – 2020 oznacza że **miasto i gmina, przy założonych minimalnych wzrostach demograficznych powinna znacznie powiększyć liczbę oddawanych obecnie mieszkań**, jeżeli zamierza utrzymać się w rankingu wojewódzkim na średnim poziomie standardu.

MIESZKALNICTWO W UJĘCIU TERENOWYM DO 2020 R.

Mieszkalnictwo w ujęciu terenowym jest elementem struktury **terenów osadniczych**. Pojęcie **tereny osadnicze** w rozumieniu niniejszego STUDIUM oznacza obszary, które:

- można dalej uprawiać rolniczo, przeznaczać pod dolesienia
- przeznaczać pod zabudowę mieszkaniową, usługową, zabudowę przemysłową, rzemieślniczą, urządzenia komunalne, komunikacyjne, zieleń, cmentarze itp.

W związku z powyższym wybór terenów oraz ich przeznaczenie nastąpi na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

Założenia stosowane w dotychczasowej praktyce urbanistycznej obligowały autorów do „segregowania” funkcji przestrzennych, Obecnie nowe warunki ustrojowe a w ślad za nimi tendencje do organizowania przestrzeni na zasadzie oczekiwań gospodarki rynkowej sprawiły, że, z jednej strony zahamował się proces mono-struktur przestrzennych, a z drugiej strony **pojawia się tendencja wyznaczania wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, skupiająca mieszkania, miejsca pracy, wypoczynek.**

Ta forma wyznaczania potencjalnych obszarów mieszkaniowych została zastosowana na obszarze miasta i gminy Czerniejewo.

Tereny osadnicze wyznaczono głównie w Czerniejewie oraz na obszarach wsi: Żydowo, Grabby, Pawłowo.

Na etapie gospodarki rynkowej mieszkalnictwo w ujęciu terenowym wymaga również:

- 1) rozważań dot. grup społecznych, dla których będą wyznaczone tereny oraz rozpoznania, jakich warunków zamieszkania ludzie oczekują,

2) troski o tworzenie obszarów mieszkaniowych, w których będzie zachowana równowaga między mieszkaniem a żywiołowo rozwijającymi się miejscami pracy, szczególnie w usługach.

Ad. 1) na obszarze miasta i gminy Czerniejewo zakłada się, że zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe będzie dyktowane potrzebami z tytułu poprawy standardu zamieszkania przez osoby mieszkające na tych obszarach.

W obecnej sytuacji społeczno-gospodarczej kraju, silnej gospodarce rynkowej nie należy wykluczać możliwości realizowania terenów osadniczych przez grupy inwestorów lokujących tutaj kapitał. Potrzeby mieszkaniowe mogą być zgłaszane przez grupy społeczne o różnym stopniu zamożności i zróżnicowanych oczekiwaniach.

Sondaże przeprowadzone dla innych miast, mogą służyć za wykładnię – czego ludzie oczekują. Otóż do najważniejszych oczekiwań zalicza się:

- zamieszkanie w kameralnym zespole złożonym ze zharmonizowanych ze sobą rozmaitych form zabudowy wielo- i jednorodzinnej,
- istnienie placów, ulic, obiektów, identyfikatorów,
- wydzielenie przestrzeni prywatnej,
- wysoki stopień nasycenia zielenią.

Również z dużym szacunkiem mieszkańcy odnoszą się do zabudowy typu kamienice, rośnie zapotrzebowanie na kondominia. Chcąc więc zaspokoić oczekiwania mieszkańców należy wydzielić tereny pod różnorodne formy zamieszkania – **co powinno nastąpić na etapie odrębnej koncepcji opracowanej dla obszarów mieszkaniowych.**

Ad. 2) Założenia stosowane w dotychczasowej praktyce urbanistycznej obligowały autorów do „segregowania” funkcji przestrzennych, co w praktyce w odniesieniu np. do dużych i średnich zakładów przemysłowych było zjawiskiem pozytywnym. Natomiast stosowana polityka „równomiernego” rozmieszczania usług nie zawsze bywa trafna. Do dziś funkcjonują tereny – rezerwy pod usługi, o charakterze publicznym. Brak środków publicznych na ich realizację, sprawia, że tereny te są lub będą „dopełniane” przez gospodarkę rynkową.

Natomiast nowe warunki ustrojowe, a w ślad za nimi tendencje do organizowania przestrzeni na zasadzie oczekiwań gospodarki rynkowej sprawiły, że z jednej strony zahamował się proces monostruktur przestrzennych, a z drugiej strony **pojawia się tendencja wyznaczania wielofunkcyjnych zespołów mieszkaniowo-osadniczych, skupiająca mieszkania, miejsca pracy, wypoczynek.**

Ta forma wyznaczania potencjalnych obszarów mieszkaniowych została zastosowana w określeniu chłonności terenów mieszkaniowych w Czerniejewie.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt. 2.1. i 2.2.

2.1. Przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

W obrębie obszaru objętego opracowaniem występują następujące formy przeznaczenia terenu:

<i>zainwestowanie</i>	<i>- ok. 20,0 ha (5 %)</i>
<i>lasy i grunty leśne</i>	<i>- ok. 170,0 ha (45 %)</i>
<i>grunty rolne i drogi</i>	<i>- ok. 190,0 ha (50 %).</i>

Tereny zainwestowane położone są w południowej części obszaru opracowania i sięgają do centrum miejscowości Żydowa. Największa intensywność zabudowy występuje wzdłuż ulicy Kościuszki, przy czym pomiędzy drogą krajową KDK 15 a ul. Mickiewicza jest to tradycyjna tkanka o charakterze małomiasteczkowym. Na zachód od ul. Mickiewicza zlokalizowane są szkoła i stadion a dalej zabudowa mieszkaniowa blokowa z usługami (budynki pracowników d. P.G.R.). W zabudowie blokowej znajdują się ośrodek zdrowia, przedszkole i sala gimnastyczna. Na północ od zabudowy tradycyjnej istnieje tzw. osiedle Pisarzy, wolnostojące domki jednorodzinne zrealizowane zgodnie z planem szczegółowym z lat 80-tych.

Drugi zespół zabudowy jednorodzinnej znajduje się na zachodnim krańcu obszaru zainwestowanego Żydowa – są to domki w systemie szeregowym. Poza zwartym zainwestowaniem miejscowości istnieją pojedyncze zabudowania – w niewielkiej ilości.

Lasy i grunty leśne zajmują północną część obszaru opracowania – z wyłączeniem terenu aktywizacji gospodarczej – firma poligraficzna oraz niezalesionych polan śródleśnych.

Na obszarze objętym opracowaniem znajduje się czynny cmentarz katolicki oraz nieczynny cmentarz wyznania ewangelicko-augsburskiego.

Teren zaopatrywany jest w wodę z ujęcia w Kosmowie. Sieć wodociągowa ułożona jest wzdłuż ul. Kościuszki oraz drogi krajowej nr 15 do wysokości cmentarza.

Przesyłowy kolektor sanitarny odprowadzający ścieki do oczyszczalni w Gnieźnie ułożony jest po wschodniej stronie drogi krajowej KDK 15. Obszar objęty zmianą studium w rejonie osiedla Pisarzy jest skanalizowany. Na obszarze opracowania w rejonie ul. Kochanowskiego i Mickiewicza jest przepompownia ścieków.

Przez obszar opracowania przechodzą linie średniego i niskiego napięcia. Teren zasilany jest z trafostacji w rejonie boiska szkolnego i osiedla mieszkaniowego Jana Pawła II.

Po zachodniej stronie drogi krajowej nr 15 przebiega tranzytowy kabel telekomunikacji – światłowod.

2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Od czasu uchwalenia w roku 2001 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo nie nastąpiły żadne istotne zmiany w układzie przestrzennym części miejscowości Żydowo objętej Zmianą Studium. Jako zjawisko negatywne można wskazać pogarszanie się stanu technicznego zabudowy popegeerowskiej.

W okresie od roku 1995 powstały na tym terenie dwa miejscowe plany zagospodarowania:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności usługowej w Żydowie, rej. ul. Nałęczowskiej, zatwierdzony uchwałą nr XXIV/192/98 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 16 czerwca 1998 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Wojew. Poznańskiego nr 21 poz. 971 z 25.09.1998 r.*
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo obejmująca działki nr ewid. 345 i 321 zatwierdzona uchwałą nr VIII/49/2003 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 1 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. nr 191 poz. 3545 z 11.12.2003)*

Wszystkie wymienione plany są planami tzw. „punktowymi” i nie oddziałują na kształt struktury przestrzennej miejscowości. Realizacja ustaleń planu nastąpiła tylko na pierwszym z wymienionych terenów.

Od czasu uchwalenia w roku 2006 Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo na terenie objętym drugą zmianą Studium nie nastąpiły istotne zmiany w układzie przestrzennym części obrębu Graby i części obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin

6.0. UWARUNKOWANIA INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. KOMUNIKACJA

Uzupełnienie o pkt 2.13.1 –część II

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Uzupełnienie o pkt 2.13.4 –część II

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

Uzupełnienie o pkt 2.13.3, 2.13.2, 2.13.7, 2.13.5, 2.13.6 – część II

6.1. KOMUNIKACJA

Sieć drogowa

Przez obszar gminy przebiegają:

- a) DROGA KRAJOWA NR 15 Miłosław – Września – Gniezno – Trzemeszno. Odcinek o długości 9,8 km przechodzi przez miejscowości: Czełużcin, Żydowo, Cielimowo. W bliskim sąsiedztwie (do 3 km) położone są ponadto: Szczytniki Czarniejewskie, Goraniec, Kosowo, Kosmowo, Gębarzewo
- b) 10 dróg powiatowych:
- nr 405 Czarniejewo – Wierzyce – Pobiedziska
 - nr 406 Czarniejewo – Pawłowo – Gniezno (obecnie nr 2152P)
 - nr 407 Nekla – Czarniejewo
 - nr 408 Września – Czarniejewo
 - nr 409 Czarniejewo – Żydowo – Niechanowo
 - nr 436 Pawłowo – Łubowo (obecnie 2211P)
 - nr 437 Goranin – Leśniewo – Łubowo
 - nr 441 Witkowo – Szczytniki Czarniejewskie – Czarniejewo
 - nr 442 Szczytniki Czarniejewskie – Czełużcin
 - nr 444 Pakszyn – Marzenin – Słomowo – Sokołowo
- c) drogi gminne:
- Pawłowo – droga powiatowa Czarniejewo – Gniezno
 - Pawłowo – Baranowo
 - Pawłowo – Gębarzewko – Gębarzewo
 - Pawłowo – Goraniec – Golimowo – Pakszyn
 - Gębarzewo – Żydowo
 - Czarniejewo – Rakowo – Wagowo
 - Rakowo – Lipki
 - Czarniejewo – Grab
 - drogi w miejscowości Żydowo
 - Szczytniki Czarniejewskie – Kosowo
 - Goraniec – Kosmowo – Gębarzewo – Gniezno
 - Pakszyn – Strzyżewo – Noskowo.

Drogi powiatowe nr 405, 406, 407, 408, 409, 411 promieniście zbiegają się w mieście tworząc w obszarze zabudowanym węzeł komunikacyjny.

Przez obszar gminy przebiega ciąg o charakterze turystycznym, będący elementem tras „Szlaku Piastowskiego”, przebiega on na terenie gminy drogami powiatowymi nr 407 i 409 trasą Nekla – Czarniejewo – Żydowo.

Komunikacja kolejowa

Przez wschodnią część gminy przebiega zelektryfikowana dwutorowa linia kolejowa Jarocin – Września – Gniezno.

W granicach gminy znajdują się 3 stacje Czarniejewo, Żydowo i Gębarzewo. W komunikacji zbiorowej linia ta nie ma dużego znaczenia dla obsługi gminy.

Komunikacja autobusowa

Głównym środkiem komunikacji zbiorowej jest autobus. Najwięcej powiązań jest z Gnieznom. Inne kierunki połączeń to Poznań, Września, Środa, Witkowo.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.1

2.13.1. Sieć drogową tworzą:

- droga krajowa nr 15 Gniezno – Września – odcinek o długości 3300 mb,
- ulica Kościuszki, odcinek o długości 1500 mb stanowiąca fragment drogi powiatowej KDP 2160 P,
- sieć dróg gminnych w części o nawierzchniach utwardzonych.

Nasilające się natężenie ruchu na drodze krajowej KDK 15 Gniezno – Września przy równoczesnym wzroście zainteresowania inwestorów terenami położonymi przy tej drodze powoduje konieczność wprowadzenia do Studium drogi serwisowej równoległej do drogi krajowej. Ww. droga serwisowa pozwoli na uruchomienie terenów rozwojowych miejscowości Żydowo a równocześnie poprawi bezpieczeństwo – np. poprzez usprawnienie dojazdu z kościoła do cmentarza.

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Gmina Czarniejewo organizacyjnie przypisana jest do rejonu Zakładu Energetycznego w Gnieźnie, który jest jedną z jednostek organizacyjnych Energetyki Poznańskiej S.A. w Poznaniu.

Odbiorcy zamieszkali na terenie Gminy to odbiorcy bytowo-komunalni, drobne zakłady przemysłowe, rzemiosło i rolnictwo. Nie znajdujemy tutaj obecnie dużego, energochłonnego przemysłu.

Na terenie Gminy spotykamy następujące rodzaje sieci:

- 1) Linia napowietrzna 220 kV „Czerwonak – Pątnów”. Jest to linia przesyłowa będąca własnością Polskiej Sieci Elektroenergetycznych, bardzo ważna dla systemu elektroenergetycznego kraju. Zasilą między innymi stację transformatorową 220/110/15 kV „Czerwonak”, która stanowi jedno z zasilających stacji 110/15 kV zlokalizowanych w rejonie aglomeracji poznańskiej (orientacyjna trasa na planszy).
- 2) Sieć średniego napięcia 15 kV. Sieć SN – 15 kV zasilająca stacje transformatorowe 15/0,4 kV w tym rejonie jest w przeważającej części napowietrzna. Linie kablowe spotykamy w niewielkiej ilości w Czarniejewie i w Żydowie. Sieć 15 kV zasilana jest ze stacji 110/15 kV: „Fałkowo”, „Czerwonak”, „Gniezno” i „Września”. Dla istniejącej infrastruktury sieci te w zasadzie zapewniają właściwe zasilanie odbiorców. Energetyka prowadzi w miarę posiadanych środków ich rozbudowę i modernizację w tych obszarach, gdzie występują niewłaściwe parametry dostarczanej energii elektrycznej.
- 3) Stacje transformatorowe 15/0,3 kV. Stacje transformatorowe są przeważnie typu słupowego. Stacje typu kablowego spotykamy w niewielkiej ilości jedynie w Czarniejewie i Żydowie i zasilane są kablami o których mowa w ww. punkcie.

Przy pomocy tych stacji napięcie 15 kV transformowane jest na niskie napięcie 380 i 220 V a więc takie, na jakim pracują urządzenia odbiorcze konsumentów energii elektrycznej.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.1

2.13.4. Elektroenergetyka – teren wyposażony jest w linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz trafostacje na terenie boiska szkolnego.

Wyposażenie terenów objętych drugą zmianą Studium w sieć elektroenergetyczną będzie następowało sukcesywnie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW, ODPADY

Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie jednostki osadnicze gminy Czerniejewo są zwodociągowane. Zasoby wodne pokrywają pełne zapotrzebowanie użytkowników miasta i gminy.

Obecnie na terenie gminy funkcjonują wodociągi grupowe:

1. Wodociąg Kosmowo – stacja i ujęcie w Kosmowie. Wydajność stacji $Q = 64 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja rozbudowana jest o II^o pompownię i posiada 4 zbiorniki wyrównawcze po 100 m^3 każdy. Wodociąg obejmuje wsie: Goraniec, Golimowo, Pakszyn, Pakszynek, Zdroje, Nidom, Kapiel, Goranin, Gębarzewko, Pawłowo, Huby pawłowskie, Graby, Rakowo, Czerniejewo. W zasięgu wodociągu znajduje się obecnie ca 4500 osób.
2. Wodociąg Żydowo – stacja wodociągowa dwustopniowa o wydajności $Q = 75 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie posiada studnię awaryjną o $Q = 70 \text{ m}^3/\text{h}$, oraz trzy zbiorniki wyrównawcze po 100 m^3 każdy. Z ujęcia w Żydowie zaopatrywane są wsie: Żydowo, Kosowo, Szczytniki. W zasięgu wodociągu znajduje się ca 2413 osób.
3. Wodociąg Rakowo – stacja wodociągowa o wydajności $Q = 64 \text{ m}^3/\text{h}$. Stacja dla potrzeb zakładu.

Ponadto funkcjonują indywidualne ujęcia wody na terenie gminy we wsiach:

1. Gębarzewo – wydajność stacji $Q = 21 \text{ m}^3/\text{h}$. Ujęcie zaopatruje wieś i RSP – 130 osób.
2. Szczytniki Czerniejewskie – ujęcie o wydajności $Q = 32 \text{ m}^3/\text{h}$ zaopatruje w wodę gosp. rolne Agencji Własności Rolnej.
3. Pakszyn - studnia nie jest wykorzystana. Gorzelnia włączona do sieci wodociągowej we wsi Pakszyn.
4. Czeluścin – wieś i PGR zaopatrywana jest w wodę z ujęcia w Jarząbkowie gm. Niechanowo Stare. PGR-owskie ujęcie we wsi jest wyłączone.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.3

2.13.3. Zaopatrzenie w wodę – teren jest zwodociągowany w części południowej; ulica Kościuszki, osiedla Pisarzy oraz odcinek 1000 mb wzdłuż drogi krajowej nr 15.

Wyposażenie terenów objętych drugą zmianą Studium w sieć wodociągową będzie następowało sukcesywnie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

Odprowadzenie ścieków

Ścieki sanitarne z gospodarstw indywidualnych oraz zakładów w większości gromadzące są w zbiornikach bezodpływowych i utylizowane indywidualnie. Urządzenia te częściowo pozwalają zachować czystość wód powierzchniowych jak i gruntowych.

W zakresie oczyszczania ścieków na terenie miasta Czarniejewa działają:

- Dwie oczyszczalnie w Czarniejewie
 1. w okolicach ul. pałacowej dwa biobloki o przepustowości $Q = 100 \text{ m}^3/\text{d}$, ścieki odprowadzane są z oczyszczalni do rz. Wrześnicy
 2. w okolicach Nadleśnictwa – bioblok o przepustowości $Q = 50 \text{ m}^3/\text{d}$, ścieki odprowadzane są do rowu melioracyjnego.
- Ścieki z terenu wsi Żydowo są odprowadzane poprzez kolektor Gniezno – Żydowo do oczyszczalni w m. Gniezno.
- Zakład Karny w Gębarzewie obsługiwany jest przez lokalną oczyszczalnię o przepustowości $Q = 145 \text{ m}^3/\text{d}$, ścieki po oczyszczeniu wprowadzane są do Małej Wrześnicy.

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.2

2.13.2. Gospodarka ściekowa

Miejscowość Żydowo posiada 75 % zabudowy objętej kanalizacją w tym na obszarze opracowania są to osiedla mieszkaniowe dawnego PGR oraz os. Pisarzy. Północna część terenu objętego zmianą Studium nie posiada kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Wyposażenie terenów objętych drugą zmianą Studium w sieć kanalizacyjną będzie następowało sukcesywnie zgodnie z warunkami określonymi przez zarządzającego siecią.

Gospodarka odpadami

Miasto i Gmina Czarniejewo obsługiwane jest przez wysypisko odpadów zlokalizowane w południowo wschodniej części miasta. Wysypisko jest eksploatowane od 1988 r. Brak zabezpieczenia podłoża stanowi potencjalne źródło zagrożenia dla wód gruntowych. Składowisko nie posiada uregulowanego stanu formalno-prawnego.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 2.13.7, 2.13.5, 2.13.6

2.13.7. Gospodarka odpadami.

Odpady wywożone są przez Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej w Gnieźnie i we Wrześni na składowiska odpadów w Gnieźnie, we Wrześni i w Czarniejewie. Omawiany obszar nie jest objęty segregacją odpadów.

2.13.5. Po zachodniej stronie drogi krajowej nr 15 przebiega tranzytowy kabel telekomunikacji – światłowod.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiegają kable telekomunikacyjne o znaczeniu lokalnym. Brak jest też bazowej telefonii bezprzewodowej.

2.13.6. Teren objęty zmianą studium nie jest wyposażony w sieć gazową i ciepłowniczą.

Ze względu na zwiększenia oferty dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej należy dążyć do polityki wyprzedzającej budowę infrastruktury technicznej w stosunku do podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej.