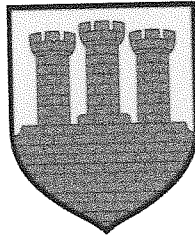


Załącznik nr 4  
do uchwały Nr XXXIX/221/13  
Rady Gminy Kaźmierz  
z dnia 26 września 2013 r.



**STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ**



# SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	1
--------------	---

## TOK PRAC NAD STUDIUM

I. USTALENIA WSTĘPNE	2
I.1. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” elementem strategicznej polityki rozwoju gminy Kaźmierz.....	2
I.2. Wiodące elementy problematyki STUDIUM gminy Kaźmierz.....	7
I.3. Zasadnicze elementy toku opracowania STUDIUM.....	8

## UWARUNKOWANIA ROZWOJU

II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ GMINY, A W TYM NA JEJ POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ	11
II.1. Wnioski wynikające z miejsca gminy w strukturach ponadlokalnych.....	11
II.2. Wnioski wynikające z aktualnej koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju.....	14
III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ GMINY, A W TYM NA JEJ POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ	17
III.1. Wnioski wynikające z ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania gminy.....	17
III.2. Przyrodnicze podstawy ekorozwoju gminy.....	18
III.2.1. Ekorozwój jako podstawa rozwoju gminy Kaźmierz.....	18
III.2.2. Gmina Kaźmierz na tle krajowej sieci ekologicznej.....	20
III.2.3. Środowisko przyrodnicze gminy determinujące ekorozwój.....	23
III.2.4. Konserwatorska ochrona przyrody.....	30
III.2.5. Podstawowe problemy ochrony środowiska.....	35
III.3. Sytuacja społeczno-gospodarcza gminy.....	38
III.3.1. Zjawiska demograficzne.....	38
III.3.2. Gospodarka mieszkaniowa.....	43
III.3.3. Użytkowanie gruntów i struktura gospodarstw.....	47
III.4. Wnioski z uwarunkowań wynikających z krajobrazu kulturowego gminy..	49
III.5. Wnioski z uwarunkowań wynikających ze stanu systemów infrastruktury	

technicznej.....	60
III.5.1. Komunikacja.....	60
III.5.2. Zaopatrzenie w wodę.....	61
III.5.3. Gospodarka ściekowa.....	63
III.5.4. Zaopatrzenie w gaz.....	66
III.5.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	67
III.5.6. Telekomunikacja.....	67

## **POLITYKA PRZESTRZENNA**

<b>IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ</b> .....	<b>68</b>
IV.1. Polityka przestrzenna.....	68
IV.1.1. Uwagi ogólne.....	68
IV.1.2. Cele polityki przestrzennej gminy i ich odzwierciedlenie w STUDIUM.....	69
IV.2. Generalne kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.....	70
IV.2.1. Przesłanki kształtujące układ funkcjonalno-przestrzenny gminy..	70
IV.2.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny gminy jako zabezpieczenie ram przestrzennych jej strategicznego rozwoju.....	71
IV.3. Polityka przestrzenna dotycząca ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.....	74
IV.3.1. Uwagi ogólne.....	74
IV.3.2. Podstawowe kierunki działań.....	74
IV.4. Kierunki polityki przestrzennej dotyczącej dziedzictwa kulturowego.....	79
IV.5. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące komunikacji.....	80
IV.6. Kierunki polityki przestrzennej dotyczące infrastruktury technicznej.....	81
IV.6.1. System wodno-kanalizacyjny.....	81
IV.6.2. System energetyczny.....	82
IV.7. Gospodarka odpadami.....	84
<b>V. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY KAŻMIERZ OKREŚLONEJ W STUDIUM</b> .....	<b>85</b>
V.1. Ustalenia ogólne.....	85
V.2. Interpretacja zapisów ustaleń STUDIUM.....	88
V.3. Określenie terenów wyznaczonych do obowiązkowego opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.....	90
V.4. Określenie obszarów wyznaczonych do opracowań problemowych.....	93
<b>BIBLIOGRAFIA</b> .....	<b>94</b>
<b>VI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ</b>	



VI.1. Wprowadzenie .....	98
VI.2. Uwarunkowania – dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu .....	99
VI.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	100
VI.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.....	100
VI.4.1. Stan środowiska przyrodniczego.....	100
VI.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	102
VI.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	102
VI.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	102
VI.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	103
VI.8. Stan prawny gruntów.....	103
VI.9. Obiekty i tereny chronione.....	103
VI.10. Obszary naturalnych zagrożeń .....	104
VI.11. Obszary udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych .....	104
VI.12. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych ...	104
VI.13. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	105
VI.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	105
VI.15. Część graficzna .....	106
VI.16. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu .....	106
VI.17. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy .....	107
VI.18. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów .....	110
VI.18.1. Zasady ochrony zasobów środowiska .....	110
VI.18.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni .....	112
VI.19. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	113
VI.20. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ...	113
VI.20.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	113
VI.20.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej .....	114
VI.20.3. Gospodarka odpadami .....	115
VI.21. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym .....	116
VI.22. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym .....	116
VI.23. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego .....	116

VI.24. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	116
VI.25. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji ...	117
VI.26. Inne ustalenia .....	118
VI.27. Część graficzna .....	118

**ZAMIESZCZONE W TEKŚCIE RYSUNKI STANOWIĄ ZMNIEJSZENIE  
KSIĘGOGRAFICZNE ORYGINALNYCH PLANÓW W SKALI 1:10000 I 1:5000**

**VII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ  
MŁODASKO – OBSZAR WSCHODNI**

---

VII.1. Wprowadzenie.....	98
VII.2. Uwarunkowania – dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	99
VII.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	99
VII.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.....	100
VI.4.1. Stan środowiska przyrodniczego.....	100
VI.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	101
VII.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	101
VII.6. Jakość życia mieszkańców.....	101
VII.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	101
VII.8. Stan prawny gruntów.....	102
VII.9. obiekty i tereny chronione.....	102
VII.10. Inne uwarunkowania.....	102
VII.11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	102
VII.12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	103
VII.13. Część graficzna.....	103
VII.14. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu.....	104
VII.15. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	105
VII.16. Zasady ochrony środowiska oraz jego zasobów.....	106
VII.16.1. Zasady ochrony zasobów środowiska.....	106
VII.16.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni.....	106
VII.17. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	107
VII.17.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	107
VII.17.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.....	107
VII.17.3. Gospodarka odpadami.....	108
VII.18. Inne ustalenia.....	109

---

**VIII. ZMIANA STUDIUM W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ BYTYŃ (DZIAŁKI  
O NR EWID. 120/16 i 120/27)**

---

1.	PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	110
2.	UWARUNKOWANIA.....	111
2.1.	Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	111
2.2.	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	111
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.....	111
2.4.	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	112
2.5.	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.....	112
2.6.	Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	112
2.7.	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	113
2.8.	Stan prawny gruntów.....	113
2.9.	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	113
2.10.	Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	113
2.11.	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	113
2.12.	Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	114
2.13.	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	114
2.14.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych....	114
3.	KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	115
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	114
3.2.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy.....	115
3.3.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	115
3.4.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	117
3.5.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	117
3.6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	117
3.7.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	118
3.8.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	118
3.9.	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	118

3.10.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	119
3.11.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	119
3.12.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny .....	119
3.13.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	119
3.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	119
3.15.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	119
3.16.	Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	120
4.	UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM .....	120

#### IX. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ KOPANINA

---

IX.1.	Wprowadzenie.....	139
IX.2.	Uwarunkowania – dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	140
IX.3.	Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.....	140
IX.4.	Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.....	141
VI.4.1.	Stan środowiska przyrodniczego.....	141
VI.4.2.	Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	142
IX.5.	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	142
IX.6.	Jakość życia mieszkańców.....	142
IX.7.	Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	142
IX.8.	Stan prawny gruntów.....	143
IX.9.	Obiekty i tereny chronione.....	143
IX.10.	Inne uwarunkowania.....	143
IX.11.	Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	143
IX.12.	Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	144
IX.13.	Część graficzna.....	144
IX.14.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu.....	145
IX.15.	Kierunki dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	146
IX.16.	Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	146
IX.17.	Zasady ochrony środowiska oraz jego zasobów.....	147
VII.17.1.	Zasady ochrony zasobów środowiska.....	147
VII.17.2.	Zasady kształtowania i ochrony zieleni.....	147
IX.18.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	148

VII.18.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	148
VII.18.2. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	148
VII.18.3. Gospodarka odpadami.....	149
IX.19. Inne ustalenia.....	150

#### X. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ KIA CZYN I WIEŚ SIERPÓWKO

---

X.1. Wprowadzenie.....	151
X.2. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenie terenu .....	152
X.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....	152
X.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska .....	152
X.4.1. Stan środowiska przyrodniczego.....	152
X.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	153
X.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	153
X.6. Jakość życia mieszkańców .....	153
X.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	153
X.8. Stan prawny gruntów .....	154
X.9. Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych .....	154
X.10. Uwarunkowania wynikające z występowania naturalnych zagrożeń geologicznych .....	154
X.11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	154
X.12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	155
X.13. Część graficzna.....	155
X.14. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu.....	156
X.15. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	157
X.16.. Zasady ochrony środowiska oraz jego zasobów.....	158
X.16.1. Zasady ochrony zasobów środowiska .....	158
X.16.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni.....	159
X.17. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	159
X.17.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji infrastruktury technicznej .....	160
X.17.2. Gospodarka odpadami.....	160
X.18. Inne ustalenia.....	161

#### XI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ BYTYŃ - działki nr ewid.210/3, 210/5 i 210/6

---

XI.1. Wprowadzenie.....	163
XI.2. Uwarunkowania – dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie	

i uzbrojenie terenu .....	164
XI.3. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony .....	164
XI.4. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska.....	164
XI.4.1. Stan środowiska przyrodniczego.....	164
XI.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	167
XI.5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	167
XI.6. Jakość życia mieszkańców .....	167
XI.7. Uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy.....	167
XI.8. Stan prawny gruntów .....	167
XI.9. Obiekty i tereny chronione.....	167
XI.10. Inne uwarunkowania .....	168
XI.11. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej .....	168
XI.12. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	168
XI.13. Część graficzna.....	168
XI.14. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenu.....	169
XI.15. Kierunki dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	170
XI.16. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	170
XI.17. Zasady ochrony środowiska oraz jego zasobów.....	170
XI.17.1. Zasady ochrony zasobów środowiska .....	170
XI.17.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni.....	171
XI.18. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	172
XI.18.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji .....	172
XI.18.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej .....	172
XI.18.2. Gospodarka odpadami.....	173
XI.19. Inne ustalenia.....	173
<b>XII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBREB GAJ WIELKI I OBREB SIERPÓWKO.</b>	
<hr/>	
1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	175
2. UWARUNKOWANIA.....	176
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	176
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	176
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.....	177
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	177
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	178
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	179

2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	179
2.8. Stan prawny gruntów.....	179
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	179
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	179
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	179
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	180
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	180
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	180
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	180
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	181
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	181
3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	182
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	185
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	186
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	186
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	188
3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	189
3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	189
3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	189
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....	189
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	190
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	190
3.13. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zglądy.....	190
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	190
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	190

3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	191
---	-----

### XIII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB RADZYNY

---

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	192
2. UWARUNKOWANIA.....	193
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	193
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	193
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.....	194
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	194
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	195
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	195
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	195
2.8. Stan prawny gruntów.....	195
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	196
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	196
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	196
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	196
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	196
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	197
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	197
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	197
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	197
3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	198
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	201
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	201
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	202
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	203
3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	203
3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,	



w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	203
3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	204
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....	204
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	205
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	205
3.13. Obszary pomników zglądy i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zglądy.....	205
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	205
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	205
3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	205

#### XIV. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB KAŻMIERZ.....

---

#### XV. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘBY: BYTYŃ, MŁODASKO, WITKOWICE I PIERSKO

---

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	230
2. UWARUNKOWANIA.....	231
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	231
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	233
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.....	233
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	234
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	236
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	236
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	236
2.8. Stan prawny gruntów.....	237
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	237
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	237
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	237
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.....	237
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki	

odpadami.....	238
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	238
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	238
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	239
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	239
3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	240
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	245
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	245
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	246
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	248
3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.....	250
3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.....	250
3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	250
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....	250
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	251
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	251
3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	251
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	252
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	252
3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	252

## WPROWADZENIE

---

Realizując ustalenia Ustawy o Zagospodarowaniu Przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999r., poz. 139, wraz z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr V/25/99 w dniu 19 stycznia 1999 roku o przystąpieniu do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz” celem określenia właściwej polityki przestrzennej gminy.

W drodze publicznego przetargu Zarząd Gminy powierzył przygotowanie STUDIUM zespołowi z Przedsiębiorstwa Zagospodarowania Miast i Osiedli „TEREN” Spółka z o.o. w Łodzi. Formalnym wyrazem tej decyzji było podpisanie umowy nr 25/99 w dniu 30 listopada 1999 roku na wykonanie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz”.

Wykonując powyższe opracowanie starano się wykorzystać dotychczasową wiedzę i doświadczenie płynące z dorobku planistycznego tego obszaru. Przyjęto, że utrzymanie ciągłości planistycznej zawartej w poprzednich opracowaniach, analiza ich podstawowych założeń społeczno-gospodarczych oraz wynikających z nich celów i kierunków rozwoju, winno stymulować kształtowanie aktualnej koncepcji zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz i stanowić podstawę do określenia polityki rozwoju, w tym polityki przestrzennej samorządu lokalnego.

## TOK PRAC NAD STUDIUM

---

---

### I. USTALENIA WSTĘPNE

---

#### I.1. „STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY” ELEMENTEM STRATEGICZNEJ POLITYKI ROZWOJU GMINY KAŻMIERZ

---

1. Celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest określenie polityki przestrzennej gminy Kaźmierz jako wyrazu świadomej działalności podmiotu publicznego – samorządu lokalnego – w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. STUDIUM jest ustawowo usankcjonowanym elementem planowania strategicznego związanym z ustaleniem ram przestrzennych dla przyszłego rozwoju i funkcjonowania gminy co stanowi główne zadanie planowania urbanistycznego, w nurcie którego funkcjonuje także STUDIUM.

W art. 6 ust. 1 ustawy z 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. Nr 15 z 1999r., poz. 139 wraz z późniejszymi zmianami) stwierdzono: „W celu określenia polityki przestrzennej gminy, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwanego dalej studium”.

2. Wzrastający zakres kompetencji i odpowiedzialności samorządu lokalnego szczególnie w zakresie:
  - ustanawiania prawa miejscowego,
  - pozyskiwania środków finansowych i dysponowania nimi na różnorodne cele,
  - uczestniczenia w sprawowaniu władzy publicznej,wymaga posiadania przez samorząd przyjętej wizji rozwoju i ustalonego sposobu jej osiągnięcia zawartej w dokumencie określanym mianem strategii rozwoju.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej z kwietnia 1997 roku w sposób jednoznaczny określa (w Art. 16), że „Przysługującą mu w ramach ustaw istotną część zadań publicznych samorząd wykonuje w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”. Stąd w konsekwencji zapis Art. 166 ust. 1 mówiący, że „Zadania publiczne służące zaspokajaniu potrzeb wspólnoty samorządowej są wykonywane przez jednostkę samorządu terytorialnego jako zadania własne” oraz ust. 2 i że „Jeżeli wynika to z uzasadnionych potrzeb państwa, ustawa może zlecić jednostkom samorządu terytorialnego wykonywanie innych zadań publicznych ...”.

3. Proces transformacji, kształtowania systemu gospodarczego powoduje, że w miejsce scentralizowanego systemu planowania i zarządzania, w coraz większym stopniu dochodzą do głosu prawa gospodarki rynkowej, a ciężar zarządzania (a nie wyłącznie administrowania) gminą (stanowiącą podstawową jednostkę samorządu terytorialnego) zaczyna spoczywać na samorządzie lokalnym a nie na zhierarchizowanym układzie branżowym i podległości administracyjnej.
4. Ze względu na powyższe okoliczności niemal powszechną staje się reguła podejmowania przez samorzady planowania strategicznego.
5. Uznaje się, że na całość strategii rozwoju gminy składają się dwa dokumenty o charakterze komplementarnym:

- strategia rozwoju o przewadze problemów społeczno-gospodarczych;
- strategia rozwoju o przewadze problemów przestrzenno-funkcjonalnych w formie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

STUDIUM gminy Kaźmierz podjęto jednak w sytuacji braku przyjętego przez samorząd Kaźmierza dokumentu wyrażającego strategię rozwoju gminy o przewadze problemów społeczno-gospodarczych. Stąd w ramach STUDIUM sformułowano szereg tez i ich rozwinięć związanych z ogólną strategią rozwoju gminy.

6. W STUDIUM jako wiążące ustalenie przyjęto już na samym wstępie podejmowanych prac zasadę współzależności polityki przestrzennej z ogólną strategią rozwoju gminy, uznając, że:

- polityka przestrzenna gminy nie jest bytem samoistnym, ale współzależnym między innymi od różnorodnych przejawów obecnego stanu gminy, w tym jej zainwestowania, użytkowania terenów, funkcjonowania struktur przestrzennych, zaszcłości historycznych, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego, stanu ekonomiki, warunków społecznych, relacji z obszarami zewnętrznymi, ogólnej kondycji państwa i jego polityki odnoszącej się do rejonu w którym znajduje się gmina – stąd cały szereg odniesień do dokumentów kształtujących rozwój powiatu i regionu;
- działalność związana z kształtowaniem optymalnych warunków zagospodarowania przestrzeni integruje wszelkie poczynania mające aspekt przestrzenny (patrz Rozdziały I, II, III, IV, VI ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym); niemal wszelkie przejawy aktywności ludzkiej taki aspekt posiadają, w tym także władz samorządu terytorialnego uczestniczących w sprawowaniu władzy publicznej (art. art. 16, 94, 163 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 1997 roku).

Szereg podejmowanych przez samorząd terytorialny decyzji (w tym w ramach prawa miejscowego) wywiera bezpośrednie reperkusje gospodarcze i przestrzenne;

- koniecznym staje się ustalenie zarówno celu generalnego jak i podstawowych celów strategicznych obowiązujących wszystkich uczestników kształtowania programów rozwoju gminy oraz stanowiących podstawę wpływania na uczestników procesów realizujących te programy. Dotyczy to tak generalnych sfer jak strategia społeczno-gospodarcza i polityka przestrzenna oraz polityki o charakterze cząstkowym dotyczące między innymi: środowiska, komunikacji, infrastruktury komunalnej, programów społecznych itd. Biorąc pod uwagę diagnozę stanu gminy, oceniając jej walory, potencjalne możliwości rozwojowe, występujące zagrożenia, konstytucyjną zasadę „zrównoważonego rozwoju” (art. 5 cyt. Konstytucji) uznano, że różnorodne działania na obszarze gminy muszą być podporządkowane zasadniczym elementom generalnej polityki rozwoju gminy przyjętej przez samorząd gminy.

7. Konsekwencją realizacji powyższych założeń jest kompleksowy i wielospecjalistyczny charakter STUDIUM wpisany w stan prawny państwa i gminy.

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym w artykule 55 stanowi, że „w celu określenia podstaw i kierunków polityki przestrzennej państwa naczelne i centralne organy administracji państwowej oraz wojewodowie prowadzą analizy i studia oraz opracowują koncepcje i sporządzają programy odnoszące się do obszarów i zagadnień odpowiednio do potrzeb i celów podejmowanych prac”.

Z kolei artykuł 6, ustępy 1 i 2 stanowią, że „... rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy ...” a „zarząd gminy sporządza studium uwzględniając uwarunkowania, cele i kierunki polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa”.

8. Zgodnie więc z zapisami szczegółowymi wymienionej ustawy (oraz ustaw wprowadzających od 1.01.1999 roku nowy podział terytorialny kraju i nowe kompetencje władzy różnych szczebli) polityka przestrzenna państwa formułowana jest w układzie rządowym jak i samorządowym, w odniesieniu do następujących poziomów:

- krajowego,
- wojewódzkiego,
- gminnego.

Pewne jej aspekty dotyczą także poziomu powiatowego.

Z przyjętych rozwiązań dotyczących kształtowania polityki przestrzennej państwa wynikają wielostronne powiązania. Stwierdzić też można, że występują sytuacje:

- wpływu polityki samorządowej na politykę przestrzenną państwa,
- wzajemnych relacji pomiędzy różnymi poziomami planistycznymi.

Na podstawie ustawy przyjmuje się, że ogólnym celem opracowywanych „studiów” jest formułowanie lokalnej polityki przestrzennej wpisanej w politykę przestrzenną państwa, zaś celem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów służących realizacji określonej polityki przestrzennej gminy.

9. W STUDIUM położono szczególny akcent na wykorzystanie walorów rozwojowych gminy związanych z jej otoczeniem, zainwestowaniem, dziedzictwem historyczno-kulturowym, różnorodnymi powiązaniem zewnętrznymi,

oraz na przeciwdziałanie (także i poprzez politykę przestrzenną) różnorodnym barierom i konfliktom wynikającym z dotychczasowych procesów rozwojowych gminy.

Integrujący charakter polityki przestrzennej wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą pomiędzy jakością zagospodarowania a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zagospodarowania w zakresie infrastruktury, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk częściowych, takich jak: polityka mieszkaniowa, polityka terenami, polityka w zakresie ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka w zakresie kultury i wypoczynku itd. Dlatego w STUDIUM podjęto problemy związane z najbardziej istotnymi elementami użytkowania i zagospodarowania terenów, funkcjonowaniem systemów gminnych i struktur funkcjonalno-przestrzennych gminy.

10. W STUDIUM uznaje się, że ogólnym celem polityki przestrzennej gminy Kaźmierz jest:

***ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców gminy, zapewnienie sprawności funkcjonowania jej struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności gminy – poprzez wykorzystywanie terytorialnych warunków rozwoju oraz przeciwdziałanie degradacji walorów przyrodniczych gminy.***

## I.2. WIODĄCE ELEMENTY PROBLEMATYKI STUDIUM GMINY KAŻMIERZ

Uznano za niezbędne dla określenia polityki przestrzennej gminy przeanalizowanie konsekwencji wynikających z uwarunkowań rozwoju gminy:

- stanu zainwestowania gminy (technicznego, gospodarczego), użytkowania jej terenów, warunków przyrodniczych i powiązań z obszarami otaczającymi oraz dziedzictwa kulturowego,
- osiągniętego poziomu rozwoju społeczno-gospodarczego,



- skali gminy i jej funkcji.

Analizy wiążano z tworzeniem warunków dla:

- pełnienia przez gminę określonej roli w strukturze osadniczej powiatu,
- rozwoju wielofunkcyjnego,
- kształtowania ładu przestrzennego.

Uznano także, że polityka przestrzenna opierać się powinna na:

- zintegrowaniu zagospodarowania przestrzennego ze społeczną i gospodarczą polityką rozwoju gminy, co przejawiać się ma w podnoszeniu poziomu standardów życia mieszkańców i obsługi gminy (w tym uzbrojenia komunalnego, systemu komunikacyjnego, środowiska przyrodniczego, dostępności do usług, rejonów rekreacyjnych, itp.);
- zasadzie zrównoważonego rozwoju,
- koncentracji działań inwestycyjnych,
- wyznaczeniu obszarów strategicznych dla rozwoju gminy, związanych z umożliwieniem lokalizacji różnych form aktywności gospodarczej,
- prowadzeniu działalności promocyjnej w oparciu o walory i szanse rozwojowe gminy i regionu.

Biorąc powyższe założenia pod uwagę w STUDIUM skoncentrowano się przede wszystkim na trzech podstawowych zagadnieniach:

- ustaleniu stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy,
- określeniu (poprzez diagnozę stanu) uwarunkowań rozwoju gminy szczególnie z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i wiodących elementów polityki społecznej i gospodarczej,
- sformułowaniu takich kierunków polityki przestrzennej gminy, które ułatwiać powinny jej rozwój a przeciwdziałać elementom negatywnie oddziałyującym na politykę gminną.

### I.3. ZASADNICZE ELEMENTY TOKU OPRACOWANIA STUDIUM

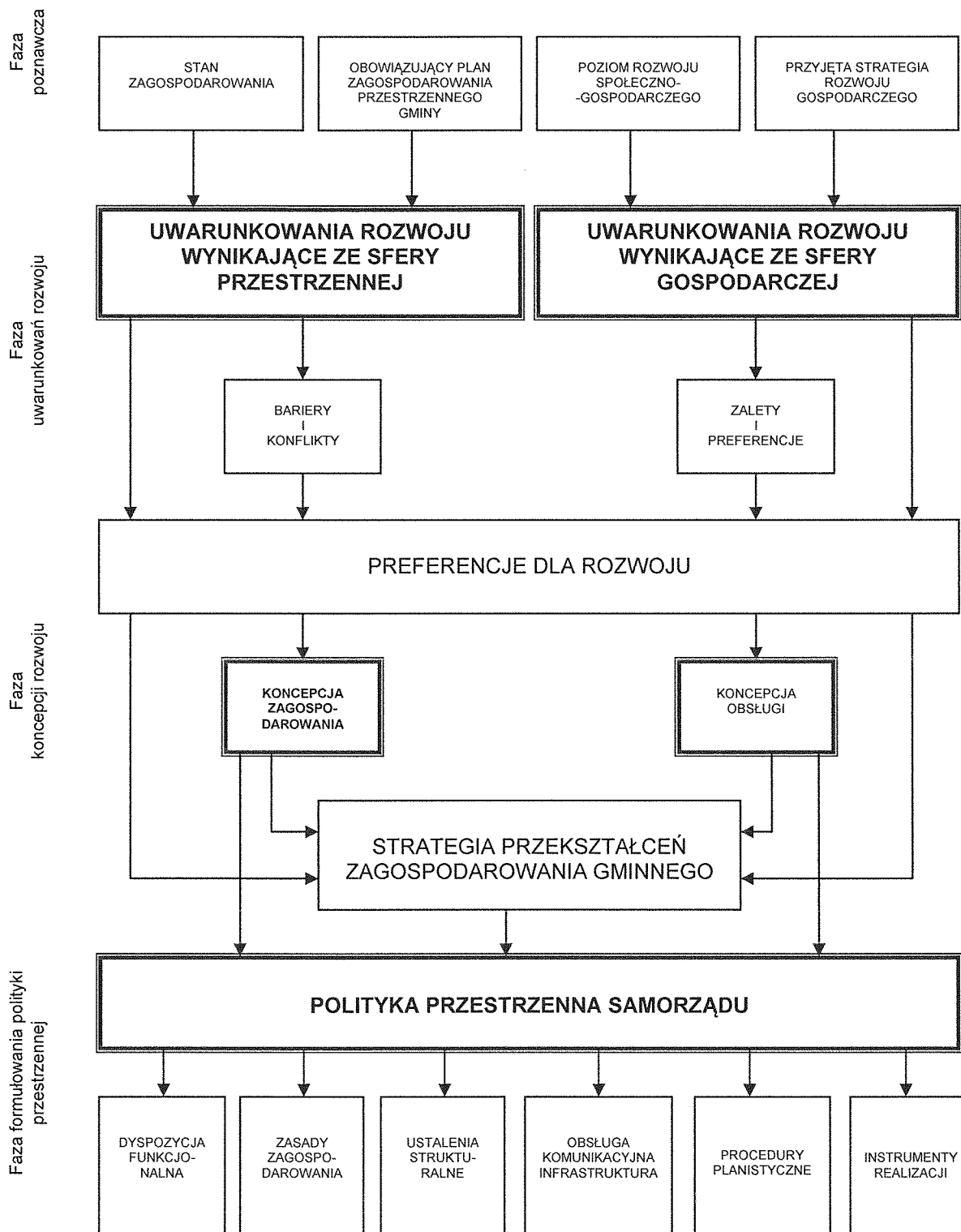
1. Ze względu na znaczenie STUDIUM dla kształtowania, a następnie realizacji polityki przestrzennej gminy Kaźmierz, a szerzej i strategii jej rozwoju, przyjęto

rozszerzony (w stosunku do ogólnych sformułowań ustawy) tryb prac nad STUDIUM.

2. Rozszerzony tryb prac dotyczy partycypacji społecznej w formułowaniu treści STUDIUM. W zapisie ustawy udział społeczności lokalnej praktycznie ograniczono do końcowej fazy prac nad sporządzeniem STUDIUM – opiniowania i uchwalania.
3. Udział przedstawicieli społeczeństwa (a w tym głównie członków Komisji Rady Gminy, przedstawicieli poszczególnych sołectw i instytucji) uznano za niezbędny w trakcie omawiania zasadniczych problemów rozwoju i kształtowania przestrzennego gminy i jej związków zewnętrznych.
4. Uznano, że rozszerzony udział społeczności lokalnej w trakcie konkretyzowania zapisu STUDIUM to forma:
  - uspołecznienia procesów związanych z zagospodarowaniem przestrzennym gminy (a więc wpływania społeczności lokalnej na te procesy, artykułowania jej problemów, propozycji, zastrzeżeń, większa z nimi identyfikacja);
  - mobilizacji opinii społecznej wokół spraw związanych z rozwojem gminy, jej przekształceniami, wykorzystywaniem i ochroną przyrodniczych, kulturowych i innych wartości gminy;
  - dialogu i negocjacji sprzyjających dochodzeniu do niezbędnych kompromisów;
  - rozpoznawania istotnych problemów gospodarki gminy.
6. Przyjęty tok opracowania i forma zapisu treści STUDIUM ma za zadanie:
  - stworzyć względną łatwość śledzenia informacji źródłowych i wynikających z nich uwarunkowań – ocen dotyczących zarówno procesów rozwojowych gminy, jej stanu, jak i występujących tendencji w ujęciu syntetycznym, we wzajemnych związkach różnorodnych czynników,

Uznaje się, że podstawową formą zapisu polityki przestrzennej gminy będzie Uchwała Rady Gminy uchwalająca STUDIUM.

## TOK OPRACOWANIA STUDIUM GMINY KAŻMIERZ



## UWARUNKOWANIA ROZWOJU

---

---

### II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ GMINY, A W TYM NA JEJ POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ

---

#### II.1. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z MIEJSCA GMINY W STRUKTURACH PONADLOKALNYCH

---

1. Administracyjnie gmina Kaźmierz stanowi część powiatu szamotulskiego (z siedzibą władz powiatowych w Szamotułach), wchodzącego w skład województwa wielkopolskiego z siedzibą władz w Poznaniu (Rys.1).

Wymienione jednostki podziału terytorialnego kraju zostały utworzone z dniem 1 stycznia 1999r. w ramach wprowadzenia nowej struktury administracyjnej państwa. Przed dniem 1 stycznia 1999r. gmina Kaźmierz była częścią województwa poznańskiego.

2. Gmina Kaźmierz bezpośrednio graniczy:

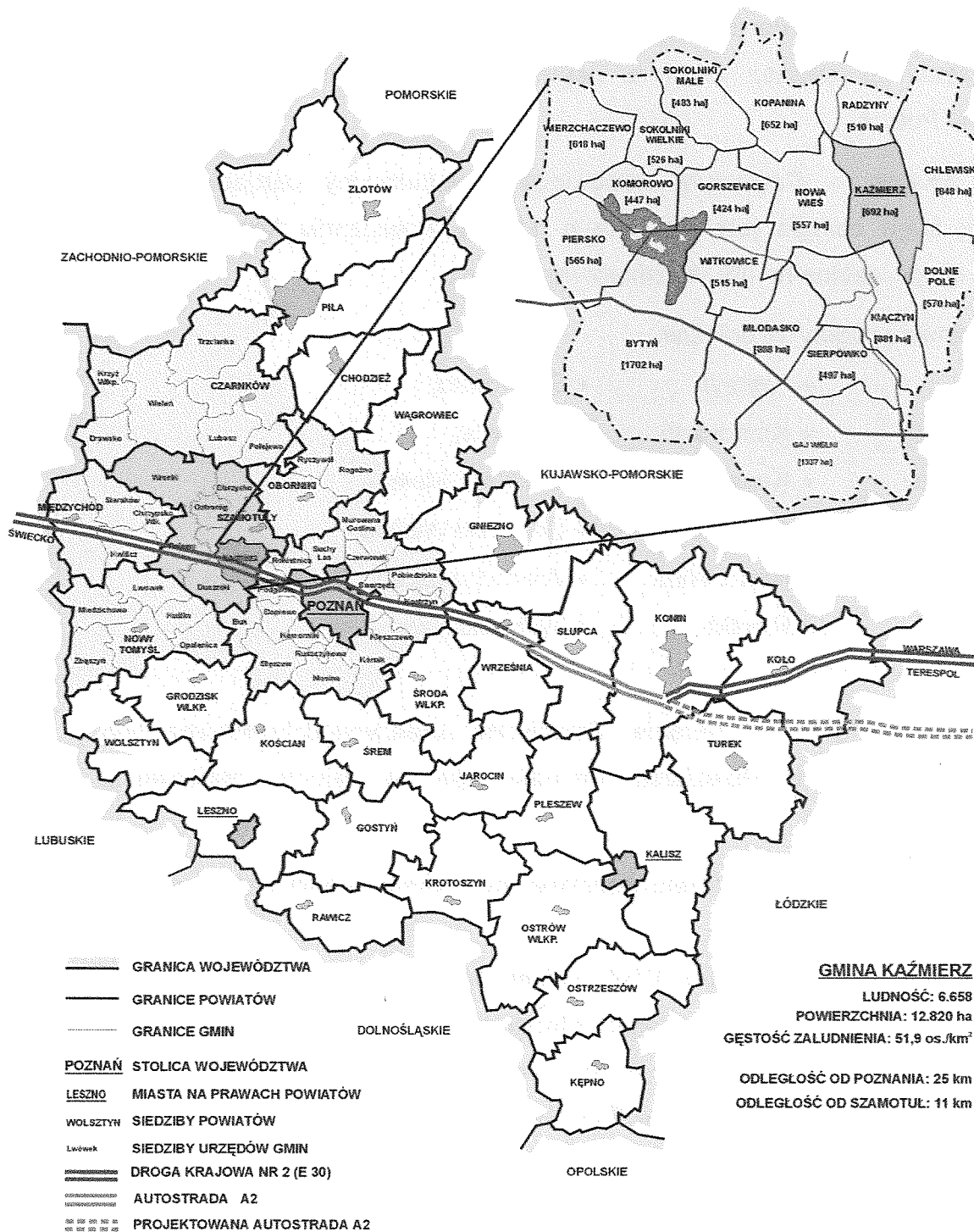
- od północy z gminą miejsko-wiejską Szamotuły (ok. 28.300 mieszkańców, w tym samo miasto ok. 18.800);
- od północnego-wschodu z gminą wiejską Rokietnica (ok. 7.000 mieszkańców);



# KAŹMIERZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

RYS. 1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE GMINY



□ od wschodu z gminą wiejską Tarnowo Podgórne (ok. 13.700 mieszkańców);

- od południowego-zachodu z gminą wiejską Duszniki (ok. 8.100 mieszkańców);
- 3. Siedziba województwa wielkopolskiego, Poznań (ok. 581.000 mieszkańców) odległa jest o około 25 km, a powiązania komunikacyjne zapewnia droga krajowa Nr 92 Poznań należy do miast, w których inwestorzy najchętniej lokują swój kapitał, a przez to jest jednym z liderów transformacji społeczno-gospodarczej w kraju. Poznań to również jeden z największych polifunkcyjnych ośrodków miejskich w Polsce.
- 4. Siedziba powiatu – Szamotuły stanowiąca wielofunkcyjny ośrodek w sieci osadniczej kraju odległa jest zaledwie o 11 km. Powiązania komunikacyjne zapewnia droga lokalna nr 109 (Kaźmierz-Piaskowo).
- 5. Gminę Kaźmierz tworzy 18 sołectw:
  - Bytyń,                      • Kiączyń,                      • Sierpówko,
  - Chlewiska,                • Komorowo,                • Radzyny,
  - Dolne Pole,                • Kopanina,                • Sokolniki Małe,
  - Gaj Wielki,                • Młodasko,                • Sokolniki Wielkie,
  - Gorszewice,                • Nowa Wieś.                • Wierzchaczewo,
  - Kaźmierz                    • Piersko,                    • Witkowice.
- 6. Gmina położona jest w obrębie Pojezierza Międzychodzko-Pniewskiego stanowiącego fragment Pojezierza Poznańskiego, w rejonie atrakcyjnym turystycznie.

Wyżej wymienione elementy stanowią podstawę do sformułowania następujących wniosków:

- gmina Kaźmierz położona jest w Wielkopolsce, regionie o dużych tradycjach i wysokiej kulturze rolnej, w korytarzu infrastrukturalnym Berlin-Warszawa, w paśmie potencjalnego intensywnego rozwoju społeczno-gospodarczego;
- stolica województwa, którego gmina Kaźmierz stanowi bezpośrednio zaplecze, zaliczana jest do ośrodków o randze międzynarodowej, a także do liderów transformacji gospodarczej;
- powiązania komunikacyjne są bardzo korzystne, przebieg drogi krajowej Nr 92 relacji Świecko-Pniewy-Poznań-Warszawa-Terespol, umożliwiający również połączenie z ośrodkiem centralnym województwa;

- bezpośrednia bliskość głównych ośrodków szczebla wojewódzkiego i powiatowego umożliwi korzystanie z usług wyższego rzędu;
- gmina położona jest w atrakcyjnej pod względem przyrodniczo-krajobrazowo-wypoczynkowym części Pojezierza Poznańskiego, mogącym stać się miejscem wypoczynku krótko- i długoterminowego dla mieszkańców aglomeracji poznańskiej.

## II.2. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z AKTUALNEJ KONCEPCJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ ZAGOSPODAROWANIA KRAJU

---

1. „Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” z marca 1999r. Rządowego Centrum Studiów Strategicznych wiele uwagi poświęca „polityce modernizacji adaptacyjnej zagospodarowania przestrzeni”. Przewiduje się między innymi, że:
  - „Przekształcenia strukturalne polskiej przestrzeni generowane przez europejskie procesy integracyjne i transformację ustrojową systemu społeczno-gospodarczego i politycznego kraju będą tworzyć siłę napędową i konstrukcję nośną powszechnej modernizacji zagospodarowania przestrzennego.”;
  - „Powszechne racjonalizowanie całej struktury przestrzennego zagospodarowania kraju przez przedsięwzięcia adaptacyjne i modernizacyjne, a nawet tylko porządkujące, bez konieczności radykalnych i kapitałochłonnych przekształceń „dużej skali” mogłyby się stać skuteczną drogą do powszechnego, chociaż spowolnionego, osiągnięcia standardów europejskich i to przy aktywnym udziale całego społeczeństwa.”;
  - „W ramach tego podejścia adaptacyjnego w skali regionalnej i lokalnej, należałoby przestrzegać zasady porządkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, możliwie bez użycia dużych nakładów inwestycyjnych...”;
  - „Główną siłą motoryczną realizacji tego kierunku polityki przestrzennej powinny stać się samorzady terytorialne, jej podstawowym narzędziem miejscowe i wojewódzkie plany zagospodarowania przestrzennego, a podstawowe jego przedsięwzięcia tworzyłyby linie strategiczne procesu modernizacyjnego.”

2. W „Koncepcji...” zwraca się uwagę, że potrzeby inwestycyjne związane z radykalnym przeobrażaniem polskiej przestrzeni są przeogromne, znacznie przekraczające możliwości państwa i stąd nacisk na podejmowanie działań modernizacyjnych szczególnie w zakresie środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W „Koncepcji...” wydzielono struktury funkcjonalno-przestrzenne państwa (głównie aglomeracji i rejony korytarzy komunikacyjnych), które w pierwszej kolejności powinny być dostosowane do standardów europejskich i oddziaływać na dalsze obszary.

3. W „Koncepcji...” kładzie się duży nacisk na zasadność opracowań związanych z polityką regionalną (na szczeblu wojewódzkim) co jednoznacznie wskazuje na niezbędność włączania się do tego typu prac (procesu ich powstawania i uzgadniania) władz samorządów lokalnych, w celu zarówno zaakcentowania interesów jak i możliwości poszczególnych organizmów gminnych. Dotyczy to zarówno strategii rozwoju województwa jak i planu jego zagospodarowania przestrzennego.

4. Z dyskusji dotyczących Makroregionu Środkowo-Zachodniego, które także stanowią element kształtowania polityki przestrzennej państwa, wynikają pozytywne aspekty dla położenia gminy Kaźmierz:

- położenie na głównym, europejskim szlaku tranzytowym wschód-zachód i w bliskim sąsiedztwie Berlina – metropolii europejskiej;
- zrównoważona pod względem sektorowym, branżowym i wielkościowym oraz ekologicznym struktura gospodarcza;
- dobrze rozwinięta, różnego poziomu sieć ośrodków równoważenia rozwoju z dobrze rozwiniętymi funkcjami obsługi i własną bazą ekonomiczną;

5. W koncepcji modelu zrównoważonego rozwoju kraju gmina Kaźmierz leży w zasięgu:

- bezpośredniego oddziaływania Poznania, miasta o znaczeniu europejskim i mogącym stać się potencjalnym europolem;
- potencjalnego pasma przyspieszonego rozwoju o znaczeniu europejskim, które kształtuje się wraz z modernizacją, rozbudową i budową systemu infrastruktury technicznej;



- strefy koncentracji (polaryzacji) potencjału cywilizacyjno-ekonomicznego konkurencyjnego w skali europejskiej i światowej XX/XXI w.

### **III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE WPŁYWAJĄCE NA ROZWÓJ GMINY, A W TYM NA JEJ POLITYKĘ PRZESTRZENNĄ**

---

#### **III.1. WNIOSKI WYNIKAJĄCE Z USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA GMINY**

---

1. Gmina Kaźmierz posiada miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy opracowany w 1992r. przez TUP, Zakład Planowania Przestrzennego, Pracownia w Poznaniu. Zespołem autorskim przy sporządzaniu tego dokumentu kierował generalny projektant mgr inż. arch. Lech Jasielski. Plan obowiązuje dla okresu 1992-2005r.
2. Główne ustalenia planu obejmują:

- uwzględnienie nowych mechanizmów gospodarczych obowiązujących w świetle zachodzących przemian ustrojowych i rynkowych oraz urealnienie ich dla potrzeb społeczno-gospodarczych lat 1992-2005;
  - rolnictwo jako wiodącą funkcję gminy. Funkcje uzupełniające stanowią: usługi rolnicze i usługi dla ludności, przemysł rolno-spożywczy oraz turystyka i wypoczynek o znaczeniu lokalnym;
  - hierarchizację usług opartą na czterech poziomach: elementarnym, podstawowym, podstawowym rozszerzonym i ponadpodstawowym;
  - zakazu przejmowania gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne z wyjątkiem zatwierdzonych wykazem;
  - powiększania powierzchni leśnej;
  - ochronę wód przed zanieczyszczeniami i doprowadzenie ich do założonej klasy czystości;
  - zachowanie ciągłości przestrzennej wszystkich obszarów układu przyrodniczego;
  - zabezpieczenie przed zmianą użytkowania obszar doliny rzeki Samy;
  - uporządkowanie gminnej gospodarki ściekowej przez sukcesywną budowę oczyszczalni ścieków;
  - rozwiązanie problemu składowania odpadów;
  - rozwój rolnictwa ekologicznego szczególnie w rejonie Jeziora Bytyńskiego;
  - zakaz likwidacji parków podworskich oraz budowy obiektów nie związanych z ich funkcją;
  - określenie miejsca lokalizacji cmentarza;
  - pełne zwodociągowanie gminy;
  - wyznaczenie przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia 110 kV wraz ze strefą uciążliwości;
  - przebiegu gazociągu.
3. W planie przewidywano ponadto:
- wzrost zaludnienia gminy z 6583 osób w roku 1991 do 7800 mieszkańców w przyjętym okresie perspektywicznym (2005r.);
  - realizację nowych 137 mieszkań i wzrost ich całkowitej powierzchni użytkowej z 121.400 m<sup>2</sup> (1991r.) do 168.000 m<sup>2</sup> (2005r.);

- oczyszczalnie ścieków w Kaźmierzu, Bytyniu, Kiączyń, Sokolnikach Wielkich, Radzynach, Chlewiskach, Gaju Wielkim i Piersku;
- gminne wysypisko w Chlewiskach;
- wylewisko nieczystości w Kaźmierzu;
- drugie ujęcie wody w Kiączyń.

## III.2. PRZYRODNICZE PODSTAWY EKOROZWOJU GMINY

---

### III.2.1. Ekorozwoj jako podstawa rozwoju gminy Kaźmierz

---

W 1991r. MOŚZNIŁ przyjął politykę ekologiczną państwa, w której za podstawę dalszego rozwoju gospodarczego i społecznego kraju ustalił ekorozwoj (rozwoj zrównoważony). Ekorozwoj rozumiany był wówczas jako działania zmierzające do zachowania w sposób trwały walorów i zasobów środowiska. Pojęcie ekorozwoju rozszerzono w znowelizowanej w 1997r. Ustawie o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. Nr 133, poz. 885), w której rozwój zrównoważony rozumie się jako:

- zachowanie możliwości odtwarzania się zasobów naturalnych,
- ograniczenie uciążliwości dla środowiska i nieprzekraczanie granic wyznaczonych jego odpornością,
- zachowanie różnorodności biologicznej,
- zapewnienie obywatelom bezpieczeństwa ekologicznego,
- tworzenie podmiotom gospodarczym warunków uczciwej konkurencji w dostępie do ograniczonych zasobów i możliwości odprowadzania zanieczyszczeń,
- zapewnienia ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska stanowiącego dobro ogólnonarodowe oraz tworzenie warunków sprzyjających urzeczywistnieniu prawa obywateli do równoprawnego korzystania z wartości środowiska.

Tak szerokie ujęcie problemu ekorozwoju oznacza, że rozwój społeczny i gospodarczy musi odbywać się w harmonii z przyrodą, co polega na określaniu – w każdym przypadku indywidualnie – odpowiedniego zakresu i natężenia tych działań człowieka, które istotnie determinują i wpływają na środowisko przyrodnicze. W praktyce, na poziomie lokalnym w przypadku mniejszych jednostek terytorialnych,

takich jak gmina Kaźmierz, ujęcie ekorozwoju w programie działań społeczno-gospodarczych gminy oznacza:

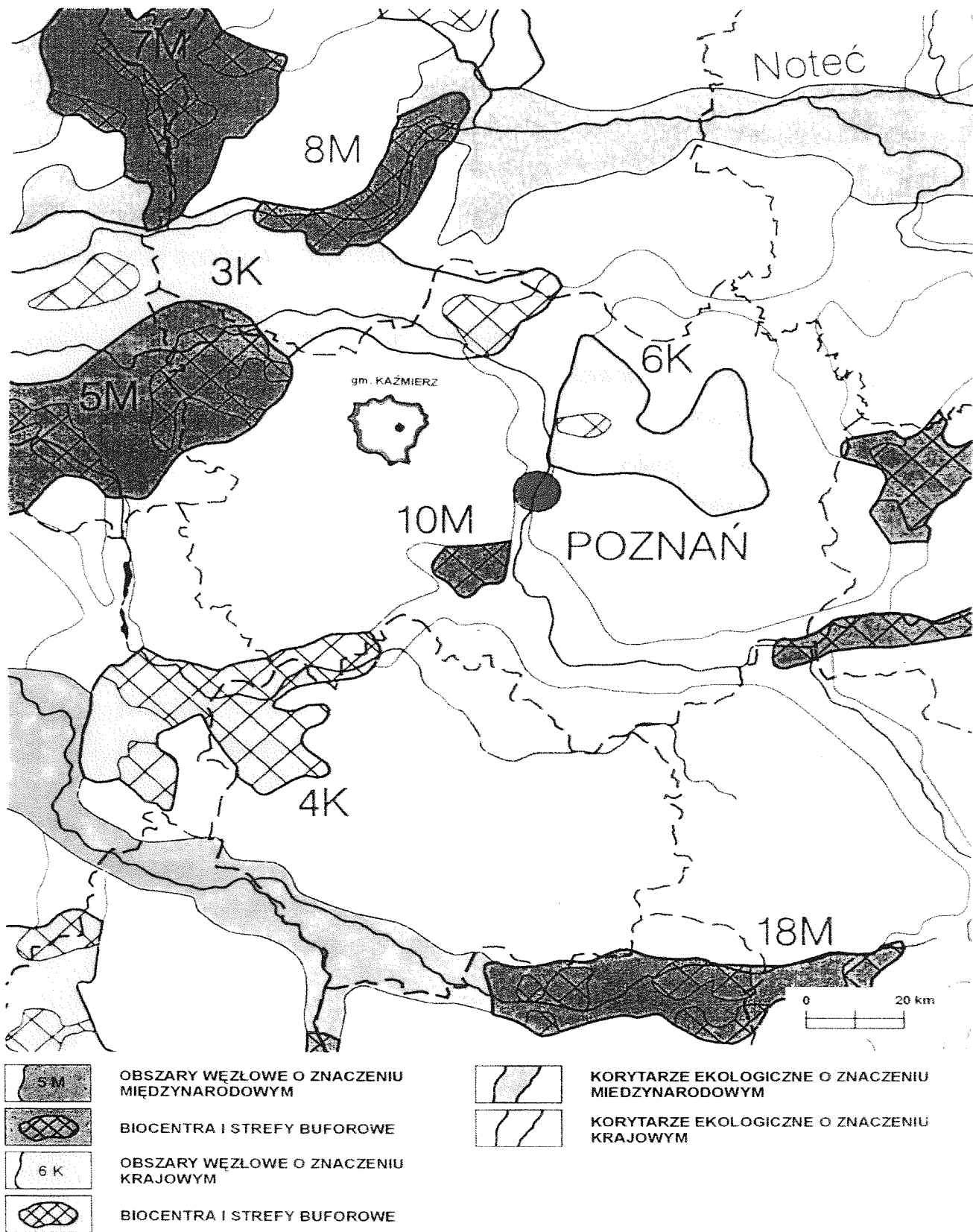
- zachowanie bądź przywrócenie specyfiki funkcjonowania środowiska przyrodniczego gminy,
- harmonijnego wykorzystania przyrodniczej struktury gminy w kształtowaniu jej struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- racjonalnego korzystania z zasobów środowiska przyrodniczego i ochrony jego walorów,
- poprawy stanu oraz minimalizacji degradacji i zagrożeń środowiska.

### III.2.2. Gmina Kaźmierz na tle krajowej sieci ekologicznej

---

Dokumentem pomocnym w określaniu ekologicznych uwarunkowań rozwoju gmin w Polsce, w tym także Kaźmierza jest sformułowana w 1995 r. Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET-POLSKA. Definiuje i wydziela ona przyrodnicze jednostki przestrzenne, nadając im odpowiednią rangę, a tym samym określając ich znaczenie w funkcjonowaniu krajowego systemu ekologicznego.

W przypadku gminy Kaźmierz przez jej obszar nie przebiega żadna z wyróżnionych jednostek przyrodniczych. Natomiast w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się jednostki zajmujące ważne miejsce w strukturze przestrzennej regionu, oddziałując w sposób pośredni na lokalny system przyrodniczy gminy (Rys.2.). W bezpośrednim otoczeniu gminy Kaźmierz występują dwa obszary węzłowe wraz z biocentrami i strefami buforowymi o znaczeniu międzynarodowym. Pierwszy z nich (Obszar Międzyrzecki – 5 M) położony jest na zachód od gminy i obejmuje zróżnicowany krajobraz polodowcowy Pojezierza Łagowskiego i Sierakowskiego z dużą liczbą lasów i jezior oraz zachowanymi licznymi zbiorowiskami o charakterze zbliżonym do naturalnego i o dużej różnorodności. Występują tu 3 parki krajobrazowe (Pszczewski, Łagowski, Sierakowski) oraz 13 rezerwatów. Drugi obszar węzłowy (Obszar Wielkopolski – 10 M) położony jest na południe od gminy i stanowi w całości Wielkopolski Park Narodowy z dużym bogactwem typów zbiorowisk roślinnych, od wodnych przez torfowiskowe (torfowiska niskie), łąkowe i leśne. Wymienione wyżej obszary należą do grupy jednostek przyrodniczych o najwyższej randze w sieci ekologicznej kraju.



Rys. 2. Krajowa sieć ekologiczna – fragment (wg A. Liro, 1995)

W sąsiedztwie gminy występują również obszary węzłowe o niższym – krajowym znaczeniu. Są to od:

- północnego-zachodu ⇒ Obszar Puszczy Noteckiej (3 K) z tarasami pradolinowymi porośniętymi zbiorowiskami borowymi i towarzyszącymi im torfowiskami wysokimi i przejściowymi,
- północnego-wschodu ⇒ Obszar Pojezierza Gnieźnieńskiego (6 K) z jeziorami pochodzącymi z okresu starych faz zlodowacenia bałtyckiego oraz zbiorowiskami borów mieszanych,
- południa ⇒ Obszar Pojezierza Leszczyńskiego (4 K) z jeziorami pochodzenia młodoglacjalnego torfowiskami niskimi i przejściowymi oraz lasami olsowymi i łęgowymi.

Jednostkami łączącymi główne obszary węzłowe, umożliwiającymi rozprzestrzenianie się gatunków między nimi, są korytarze ekologiczne. Najbliższymi gminie Kaźmierz są: korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym biegnący na wschód od gminy – związany z doliną Warty, oraz korytarz tej samej rangi o przebiegu południkowym na zachód od gminy – związany z doliną Obry i występującymi tu jeziorami Błędno i Wielkie.

Ważnym elementem, między formalnie wydzielonymi elementami sieci ekologicznej tej części kraju, jest dolina rzeczna Samy (będącej lewostronnym dopływem Warty) oraz Jezioro Bytyńskie, które aczkolwiek nie mają rangi o znaczeniu krajowym, to jednak stanowią istotny element sieci budującej regionalny system wysokiej aktywności przyrodniczej. Potwierdzenie tego znajdujemy w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych (ESOCh), będącym niejako pierwowzorem dla sieci ECONET-u. W obrębie ESOCh na terenie gminy Kaźmierz wyróżniono obszary o cennych wartościach przyrodniczych i krajobrazowych, do których prócz wymienionego wyżej Jeziora Bytyńskiego i doliny Samy zaliczono:

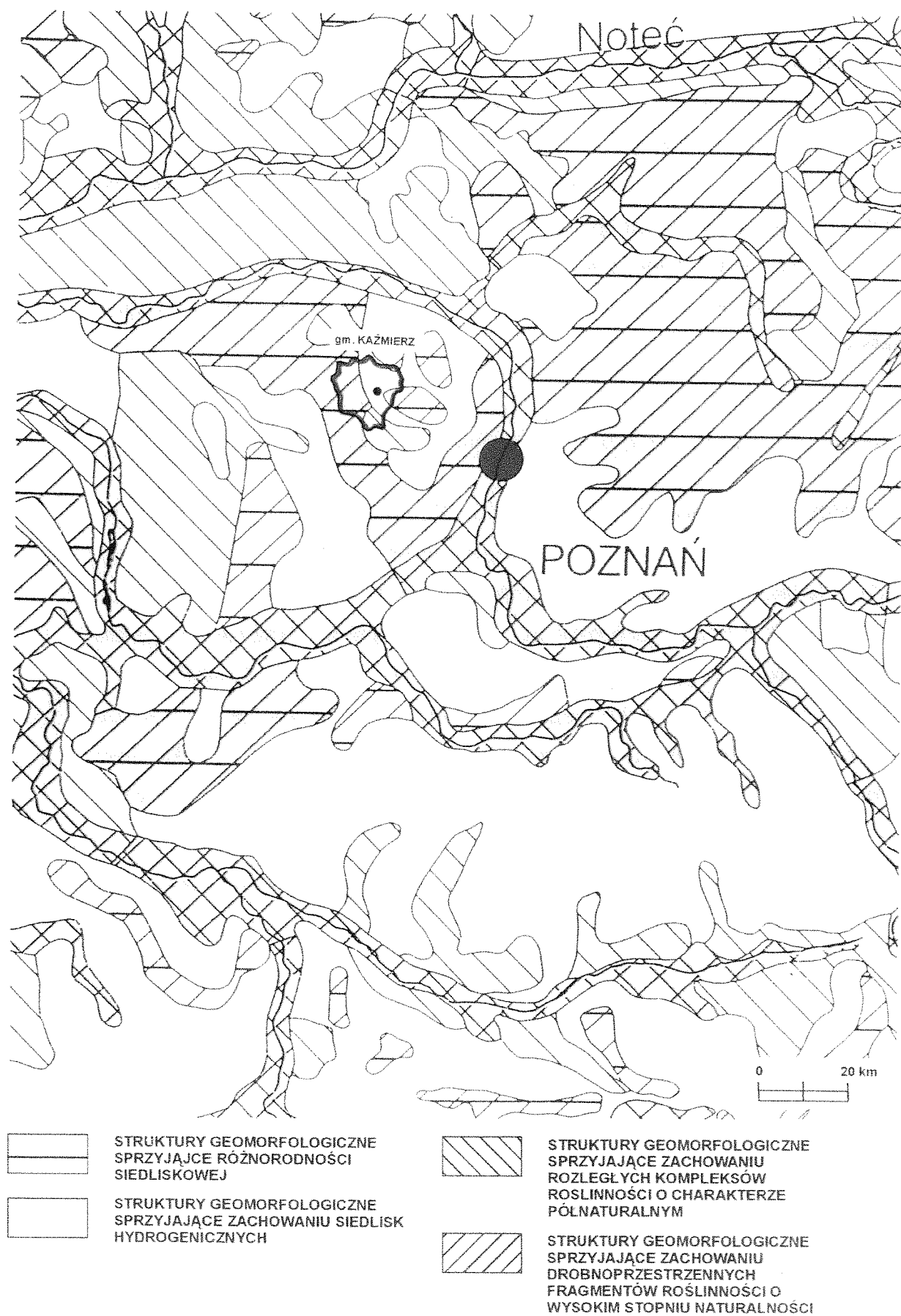
- pasmo wododziałowe autonomicznej strefy marginalnej wraz z zespołem lasów bytyńskich i rezerwatami florystycznymi,
- łączniki ekologiczne wspomagające układ główny i obejmujące sieć drobnych cieków, oczek wodnych, rowów melioracyjnych wraz z towarzyszącym systemem zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- sieć wiejskich parków krajobrazowych pod ochroną konserwatorską. Są to parki w Bytyniu, Chlewiskach, Kiączynie, Komorowie, Młodasku, Nowej Wsi, Sokolnikach Małych, Stramnicy i Gaju Wielkim.

Wysoką rangę w systemie ekologicznym regionu podkreślają również uwarunkowania geomorfologiczne odnoszące się bezpośrednio do doliny Samy i pozostałej części gminy Kaźmierz (Rys.3.). W obrębie struktury geomorfologiczne (głównie młodoglacjalne) sprzyjające:

- zachowaniu różnorodności siedliskowej ( zachodnia część gminy oraz tereny na wschód od miejscowości gminnej),
- zachowaniu siedlisk hydrogenicznych (zachodnia część gminy),
- zachowaniu drobnoprzestrzennych form roślinności o wysokim stopniu naturalności.

### III.2.3. Środowisko przyrodnicze gminy determinujące ekorozwój

1. Gmina według przeprowadzonego przez J. Kondrackiego podziału kraju na jednostki fizyczno-geograficzne znajduje się na terenie Pojezierza Poznańskiego (315.51), a w jego obrębie należy do mikroregionu Pojezierza Międzychodzko-Pniewskiego (315.512). Urozmaicona rzeźba gminy Kaźmierz została ukształtowana w głównej mierze w trakcie wycofywania się lądolodu w fazie poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Większość powierzchni gminy zajmuje wysoczyzna dennomorenowa płaska i lekko falista nachylona w kierunku północno-wschodnim zbudowana z gliny zwałowej, piasków i żwirów wodnolodowcowych.
2. Podstawowymi formami terenu oraz krajobrazu naturalnego podkreślającymi szczególny charakter gminy Kaźmierz są:
  - Wysoczyzna pagórkowata (w środkowej części gminy) – obejmuje teren wraz z Jeziorem Bytyńskim, przechodzący na północny-wschód od jeziora w wysoczyznę falistą i dalej w obszar sandrowy zwany zastoiskiem kaźmierzowskim;



Rys. 3. Struktury geomorfologiczne – fragment (wg A. Liro, 1995)



- Pagórki morenowe (na południu gminy) – stanowiące rozległy obszar ciągnący się od zachodu na południowy wschód. Jest to jednocześnie najwyższej położona część gminy z kulminacją 110,4 m n.p.m. (Las Bytyński), co przy najniższym punkcie ok. 67 m n.p.m. (miejsce opuszczania gminy przez Samę) daje całkowitą deniwelację na terenie gminy rzędu blisko 43,5 m. obszar ten stanowi również teren wododziału między zlewniami Warty i Obry.
- Jezioro Bytyńskie – największe na Pojezierzu Międzychodzko-Pniewskim o pochodzeniu lodowcowym typu wytopiskowego. Położone jest w środkowo-zachodniej części gminy, zajmuje obszar 330 ha i osiąga średnią głębokość 3,0 m (max. 8,0 m). Na terenie jeziora znajduje się 6 wysp, z których cztery największe posiadają nazwy własne: Pierska, Komorowska, Bytyńska, Witkowicka. Wyspy tworzą rezerwat ornitologiczny. Woda w jeziorze jest zanieczyszczona przez ścieki z byłego PGR-u Piersko (obecnie Przedsiębiorstwo rolne „POLEKA”) oraz ścieki komunalne z Pólka i spływ z pól. Według obowiązujących norm czystości wód Jezioro Bytyńskie zaliczono do II klasy czystości;
- Dolina rzeki Samy (lewy dopływ Warty) – jedna z bardziej wyrazistych form terenu rozcinająca gminę z południa na północ. Rzeka wypływa w okolicach Batorowa i Przeźmierowa następnie, wpada do Jeziora Lusowskiego i prowadzi wody dalej na północ korytem o szerokości od 2 do 3 m i średniej głębokości 1 m. Na wysokości Kiączyna do Samy odprowadzany jest nadmiar wody z Jeziora Bytyńskiego za pośrednictwem Kanału Bytyńskiego. W obrębie gminy rzeka niesie wody II klasy czystości. Przeciętna szerokość doliny Samy wynosi 200-300 m, a maksymalnie w rejonie Gaju Wielkiego osiąga nawet 1000 m. Towarzyszy jej po obu stronach kilkusetmetrowej szerokości poziom sandrowy tworzący piaszczysty teras erozyjno-akumulacyjny, zaś jej dno zalegają gleby bagienne. Poniżej Kaźmierza dolina posiada wyraźne zbocza o spadkach 10 % i większych;
- Lasy Bytyńskie – porastające pagórki morenowe w południowej części gminy. Przeważającym gatunkiem jest sosna pospolita we fragmentach występują zaś siedliska dębowo-grabowe z jarząbem brekini. W obrębie tego 900 ha kompleksu leśnego (Nadleśnictwo Pniewy) znajdują się 3 rezerwaty

przyrody (Bytyńskie Brzęki, Brzęki przy Starej Gajówce, Huby Grzebieńskie). Szczególny charakter tego kompleksu podkreślają liczne oczka wodne i deniwelacje terenu dochodzące do 15 m. Las Bytyński stanowi również ostoje dla zwierzyny;

- Las Radzyński – porastający wysoczyznę falistą na północy gminy. Obejmuje on siedliska borowe z drzewostanem sosny. Teren lasu stanowi obszar o dużych wartościach przyrodniczych.

3. Pod względem strukturalno-tektonicznym gmina położona jest w synklinorium szczecińsko-szamotulskim, do którego od strony wschodniej przylega elewacja szamotulsko-obornicka. Podłoże mezozoiczne, zbudowane z formacji marglisto-wapiennych kredy górnej zalega na rzędnej od 100 do 149 m n.p.m. Na utworach mezozoicznych zalegają utwory kenozoiczne: trzeciorzędowe i czwartorzędowe, których miąższość wynosi 200-250 m. Właśnie z nimi związane są surowce mineralne przydatne dla celów budowlanych; są to: gliny, piaski i żwiry. Na terenie gminy występują również surowce energetyczne:

- wkładki węgla brunatnego w mułkach plioceńskich,
- ropa naftowa w złożu „Gaj Wielki” (wyeksploatowane),
- złoża gazu ziemnego „Młodasko” i „Jankowice” eksploatowane obecnie przez Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo S.A. – Zielonogórski Zakład Górnictwa Nafty i Gazu. Złoże gazu występuje również w rejonie Otorowa (w gminie Szamotuły), obejmuje ono swym zasięgiem północno-zachodnią część gminy Kaźmierz i nie jest eksploatowane.

4. Podstawowy poziom wodonośny reprezentowany jest przez Dolinę Kopalną rzeki Samy – część wschodnia i południowa gminy – zaliczaną do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP) nr 145. Jest to użytkowa struktura wodonośna czwartorzędowa o dużych zasobach wód podziemnych stanowiąca podstawę zaopatrzenia w wodę gminy Kaźmierz. Udokumentowane zasoby eksploatacyjne wód podziemnych ujęć w gminie z tego zbiornika wynoszą 280 m<sup>3</sup>/h. Rejon ten ma cieką warstwę izolacyjną (8-22 m) gruntu od powierzchni terenu i stąd wymaga ochrony przed zrzutem ścieków przemysłowych i komunalnych bezpośrednio do gruntu. Drugim poziomem wodonośnym jest miocen (trzeciorzęd). Zbiornik wód mioceńskich jest dobrze izolowany przed przenikaniem zanieczyszczeń i nie wymaga specjalnej ochrony, lecz jedynie wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej.

Ewidencja studni głębinowych na terenie gm. Kaźmierz

L p.	Lokalizacja odwiertu	Rok wykonania	Poziom wodonośny	Parametry otworu			Zatwierdzone zasoby w kat. „B” q=m <sup>3</sup> /h
				głębokość h	wydajność Q=m <sup>3</sup> /h	deprezja s/n	

Poziom czwartorzędowy w dolinie kopalnej Samy

1.	Kaźmierz „nr 4”	1989		21,0	60	3,75	120
2.	Kaźmierz „nr 5”	1992		70,0	60	4,35	
3.	Kaźmierz „nr 6”	1996		70,0	60	4,41	
4.	Kaźmierz „nr 7”	2000		75,0	60	5.2	
5.	Kaźmierz „Hochland”	2000		75,0	30	-	30

Poziom trzeciorzędowy – mioceniński

6.	Piersko	1971	18,8	163,0	55,0	15,5	55,0
7.	Piersko	1980	—	—	18,0	—	18,0
8.	Pólko	1966	—	102,0	3,6	30,8	3,6
9.	Pólko	1975	27,0	169,0	86,0	9,0	86,0
10.	Sokolniki Wielkie	1968	30,3	164,0	14,8	4,0	14,8
11.	Sokolniki Wielkie	1977	31,0	164,0	21,50	3,2	40,0
12.	Wierzchacze wo	1965	26,6	163,0	7,0	0,7	53,0
13.	Wierzchacze wo	1977	26,8	162,0	10,0	1,0	53,0

5. Pokrywa glebowa gminy związana jest z głównymi jednostkami geomorfologicznymi: wysoczyzną morenową, doliną rzeki Samy i strefą czołowomorenową fazy poznańskiej. W poszczególnych jednostkach wytworzyły się gleby mało urozmaicone. W strefach morenowych dominują gleby brunatne i

rdzawe, średnio zasobne w składniki i klasyfikowane w słabszych klasach bonitacyjnych – głównie V, rzadziej w IV. Są to gleby o mniejszej przydatności z uwagi na okresowe niedobory wilgoci, wymagające przez to deszczowania, stąd odpowiadają one słabszemu kompleksowi rolniczemu: żytnio-ziemniaczanemu. Gleby zaliczane do dobrej III klasy bonitacyjnej zajmują północno-zachodnią, środkową i południowo-wschodnią część gminy. Są to gleby brunatne i czarne ziemie, stanowiące według rolniczej przydatności gleb kompleks pszenno-dobry i żytni bardzo dobry. Najgorszej klasy gleby w postaci piasków słabogliniastych zalegających na glinie występują jednak w północno-zachodniej części gminy (kompleks żytnio-łubinowy). W dolinie rzeki Samy przestrzennie dominują gleby torfowe i mady, charakteryzujące się znaczną wilgotnością. Są to siedliska bardzo zbliżone do naturalnych, cenne pod względem przyrodniczym i podlegające ochronie.

6. Klimat cechuje się następującymi parametrami:

- średnia suma opadów zawiera się w przedziale 500-550 mm/rok, a w okresie letnim (V-X) 300-350 mm/rok;
- pogody korzystne dla klimatoterapii: kwiecień 80%, lipiec 80%, październik 80%;
- pogody oszczędzające mają miejsce głównie latem (pogody silnie obciążające występują tylko zimą);
- bioklimat typu słabo bodźcowego (powiązany od strony północnej z bioklimatem terenów leśnych – Puszcza Notecka, a od strony wschodniej z bioklimatem terenów zurbanizowanych – Poznań);
- średnie nasłonecznienie w lecie 7,0 – 7,5 godzin;
- średnia liczba dni zalegania pokrywy śnieżnej w roku 60-80 dni (w tym pokrywy śnieżnej > 10 cm – 20-30, a > 20 cm – 10-20 dni);
- średnia liczba dni sezonu kąpieliskowego powyżej 120 dni/rok;
- średni wskaźnik turystyczny klimatu: w lutym 0,65-0,70, w czerwcu 1,00-1,05;
- bonitacja klimatyczna dla rolnictwa kształtuje się na poziomie 92-94 (przy 100 jako najwyższej wartości);
- długość okresu wegetacyjnego około 210-220 dni;
- liczba dni w roku z mgłą 40-60.

Podsumowując powyższe czynniki abiotyczne, generalnie należy pozytywnie ocenić przesłanki wynikające ze środowiska przyrodniczego gminy. Obszar gminy

charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi oraz zasobami przyrody nieożywionej przejawiającej się w szczególności:

- położeniem w obrębie Pojezierza Poznańskiego stwarzającym szansę na rozwój wypoczynku krótkoterminowego;
- występowaniem Jeziora Bytyńskiego z rezerwatem ornitologicznym;
- położeniem gminy w obrębie południkowo biegnącej doliny rzeki Samy;
- istnieniem rozległego kompleksu leśnego Lasów Bytyńskich na południu gminy z 3 rezerwatami faunistycznymi;
- stosunkowo niskimi deniwelacjami terenu, ułatwiającymi gospodarkę rolną;
- wysokimi klasami bonitacyjnymi gleb (kompleksy przydatności rolniczej: pszenny dobry i żytni bardzo dobry);
- istnieniem złóż ropy i gazu w gminie lub jej bezpośrednim sąsiedztwie;
- korzystnymi warunkami klimatycznymi dla rozwoju turystyki – duże wartości nasłonecznienia, korzystne pogody dla klimatoterapii;
- wysokim wskaźnikiem klimatycznej bonitacji rolnictwa oraz długością okresu wegetacyjnego, mankamentem przypadku gospodarki rolnej jest niska suma opadu rocznego.

Jedyną wyraźnie niekorzystną przesłanką jest słaba izolacja Doliny Kopalnej Rzeki Samy stanowiącej podstawowy poziom wodonośny. Stwarza to wymóg ochrony tej struktury poprzez likwidacje dotychczasowych ognisk zanieczyszczeń, szczególnie tych bezpośrednio odprowadzanych do gruntu, oraz ograniczanie powstawania nowych źródeł zanieczyszczeń.

Istniejące kopalnie gazu ziemnego Młodasko i Jankowice w świetle analiz wykonanych dla potrzeb oceny oddziaływania ich na środowisko, przy bezawaryjnej eksploatacji gazu nie pogarszają stanu środowiska. Oznacza to, że nie powodują one niekorzystnego wpływu na stan atmosfery, wód podziemnych i powierzchniowych oraz szatę roślinną i świat zwierzęcy. Elementy krajobrazu przyrodniczo-kulturowego gminy przedstawia Rys.4.

#### III.2.4. Konserwatorska ochrona przyrody

---

Istotnymi uwarunkowaniami wpływającymi na kształtowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jej ogólną politykę przestrzenną i

środowiskową są obiekty przyrodnicze objęte prawną ochroną. Na terenie gminy Kaźmierz występują:

□ REZERWATY PRZYRODY

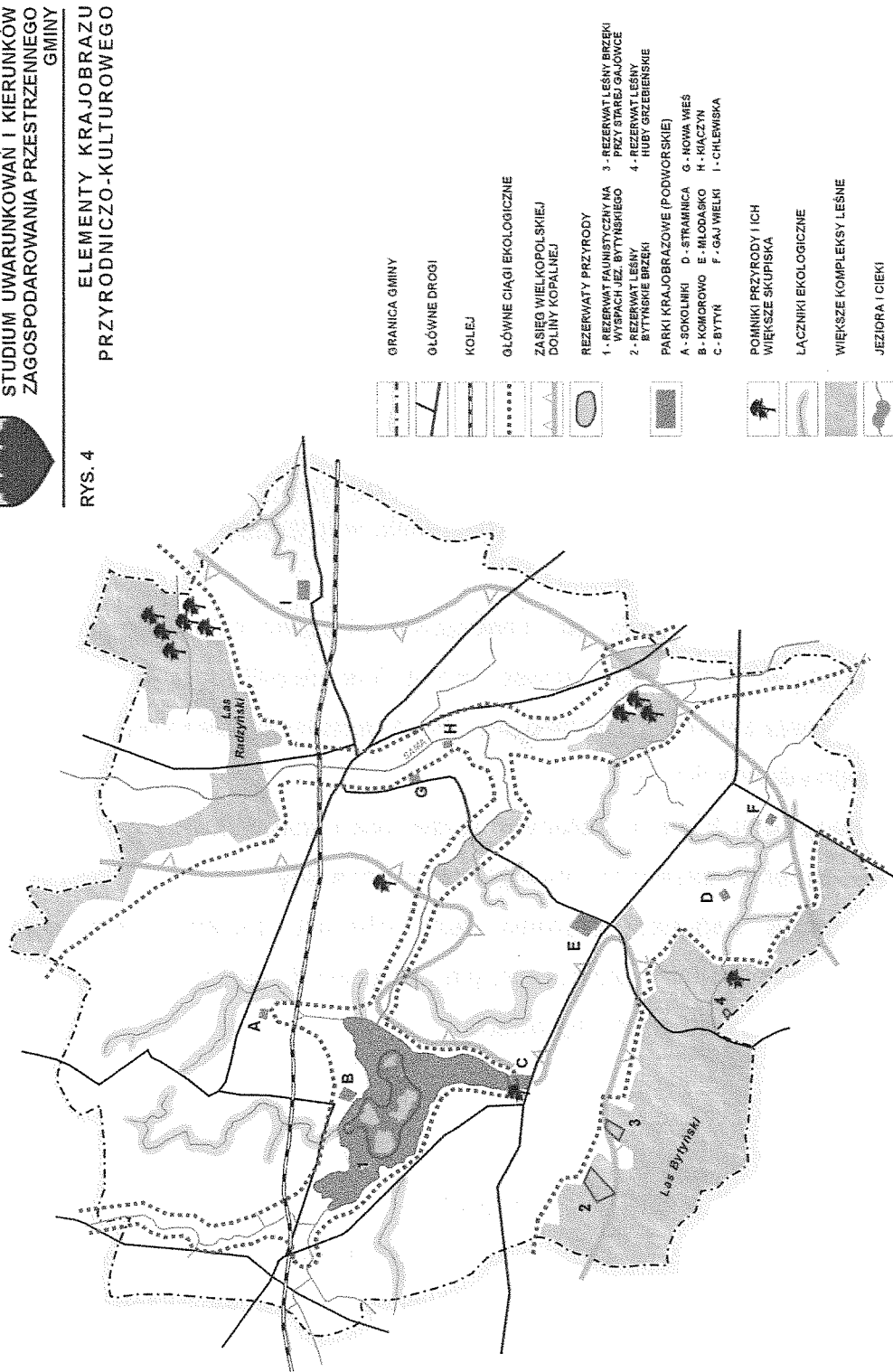
- rezerwat leśny *Bytyńskie Brzęki* – zespół florystyczny dębowo-grabowy z brekinią – ogólna powierzchnia 15,15 ha. Obowiązuje ochrona częściowa – powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 02.07.1959r. Otulinę rezerwatu stanowi pas o szerokości od 80 do 110 m; W drzewostanie na 77 % powierzchni występuje sosna wprowadzona sztucznie, pozostałe 23 % zajmują drzewostany dębowe (dąb szypułkowy i bezszypułkowy). W warstwie krzewów występuje grab pospolity, głóg, jarzab pospolity. Jarzab brekinia, dla ochrony którego założono rezerwat występuje bardzo nierównomiernie, a ogólna liczba drzew tego gatunku wynosi 110 sztuk.
- rezerwat leśny *Brzęki przy Starej Gajówce* – zespół florystyczny dębowo-grabowy z dużym udziałem brekinii – ogólna powierzchnia 6,71 ha (dodatkowo powierzchnia otuliny wynosi 1003). Obowiązuje ochrona częściowa – powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 02.07.1959r.;  
W rezerwacie występuje 13 gatunków drzew i 9 gatunków krzewów. Gatunki panujące lub współpanujące to: sosna pospolita (13,4% powierzchni), modrzew europejski (7,8%), dąb szypułkowy (52,2%) i bezszypułkowy (26,5%), grab zwyczajny i brzoza gruczołkowata. Ponadto spotyka się topolę, osikę, dąb czerwony, klon zwyczajny, jabłoń, grusze pospolitą, wiąz polny, jesion wyniosły i grab. Jarzab brekinii występuje w liczbie 37 sztuk.

# KAŹMIERZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

## ELEMENTY KRAJOBRAZU PRZYRODNICZO-KULTUROWEGO

RYS. 4



- rezerwat leśny Huby Grzebieńskie – las grądowy ze stanowiskiem obuwika i lili żłotogłównki – powierzchnia 1,28 ha. Obowiązuje ochrona częściowa – powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 02.07.1959r. Otulinę rezerwatu stanowi pas o szerokości od 80 do 150 m; Najmniejszy rezerwat, na którym występuje 12 gatunków drzew i 5 gatunków krzewów. Do drzew panujących zalicza się: dąb szypułkowy, grab zwyczajny, sosnę pospolitą. Gatunki chronione w rezerwacie to obuwik pospolity, lilia żłotogłówn i listera jajowata.
  - rezerwat faunistyczny (ornitologiczny) na wyspach Jeziora Bytyńskiego – obejmuje 6 wysp wraz z 100 m szerokości pasem szuwarów okalających wyspy. Mieszczą się tu stanowiska lęgowe mewy śmieszki, remiza, łabędzia niemego, kaczek. Łączna powierzchnia 30,84 ha – powołany zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 07.04.1949r.;  
Na szczególną uwagę zasługuje założona na wyspie Pierskiej lęgowa kolonia śmieszek, która jest na Niżu Polskim unikatowym obiektem przyrodniczym.
- OBSZAR O ZNACZNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH  
Na terenie gminy znajduje się Las Rydzynski wyróżniający się występowaniem różnych typów ekosystemów.  
Uzasadnionym jest dążenie do utworzenia obszaru chronionego krajobrazu obejmującego ten Las i rejon części gminy Tarnowo-Podgórne (sąsiadujący z gminą Kaźmierz) związany z atrakcyjną przyrodniczo-krajobrazową rynną Jeziora Lusowskiego i doliną Samy.  
Oba te rejony (położone na terenach wyżej wymienionych gmin) to jednorodne pod względem krajobrazowym i funkcjonalnym obszary.  
Zakres i forma zagospodarowania tego obszaru powinny zapewnić stan równowagi w środowisku przyrodniczym, przyczynić się do podkreślenia jego walorów, przeciwdziałać jego degradacji.
- PARKI KRAJOBRAZOWE (PODWORSKIE)  
W gminie Kaźmierz występuje 9 parków krajobrazowych związanych ze szczególnymi wartościami przyrodniczymi i kulturowo-historycznymi tego obszaru, są to parki w: Bytyniu, Chlewiskach, Gaju Wielkim, Kiączynie,



Komorowie, Młodasku, Nowej Wsi, Sokolnikach Małych i Stramnicy. Część z nich stanowi również parki zabytkowe (podworskie) ujęte w spisie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu (6 parków zabytkowych wpisanych do rejestru i 3 nie objęte rejestrem).

Wykaz parków zabytkowych leżących na terenie gminy Kaźmierz

MIEJSCOWOŚĆ	RODZAJ PARKU	POWIERZCHNIA [ha]	CZAS POWSTANIA	NR REJESTRU ZABYTKU	NR EWID. ZARZĄDU
Bytyń	krajobrazowy	11,08	II poł. XVIII w.	1434/A/73	1675
Chlewiska	krajobrazowy	3,37	II poł. XIX w.	1793/A/80	1674
Gaj Wielki	krajobrazowy	3,39	XIX/XX w.		6174
Kiączyn	krajobrazowy	7,70	I poł. XIX w.	1794/A/80	1673
Komorowo	krajobrazowy	3,85	II poł. XIX w.	1795/A/80	1672
Młodasko	krajobrazowy	10,98	II poł. XIX w.	1796/A/80	1670
Nowa Wieś	krajobrazowy	6,05	II poł. XIX w.	1429/A/75	1671
Sokolniki Małe	krajobrazowy	0,74	koniec XIX w.		6622
Stramnica	krajobrazowy	0,98	p. XX w.		

Do grupy parków zabytkowych zalicza się parki leżące przeważnie na terenach miejskich i wiejskich, pokryte starodrzewiem o charakterze parkowym, stanowiące pozostałość parków i ogrodów zakładanych w przeszłości wokół dworów, pałaców, zamków, kościołów, klasztorów itd.

Parki zabytkowe wyróżniają się kompozycją przestrzenną, o różnorodnym materiale roślinnym specjalnie selekcyjonowanym i zastosowanym.

Zieleń ujęta w rejestrze konserwatora zabytków podlega całkowitej ochronie, rewaloryzacja parku (porządkowanie) jest czynnością specjalistyczną i może

być wykonywana przez przygotowanych do tego konserwatorów zieleni pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, co regulują przepisy prawne.

□ POMNIKI PRZYRODY:

Pomniki przyrody w Ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody

L P.	NR DRZEWA	GATUNEK	OBWÓD PIERŚNIC Y	WYSOKO ŚĆ	MIEJSCOWO ŚĆ
			[cm]	[m]	
1.	451	Dąb szypułkowy	470	15	Sierpówko
2.	452	Lipa drobnolistna	370	15	Bytyń
		Lipa drobnolistna	290	13	Bytyń
3.	453	Dąb szypułkowy	515	16	Nowa Wieś
4.	410	Kasztanowiec zwyczajny	352	13	Bytyń
5.	409	Kasztanowiec zwyczajny	440	18	Bytyń
6.	192	Lipa drobnolistna	450	25	Stramnica
7.	193	Lipa drobnolistna	400	22	Stramnica
8.	194	Dąb szypułkowy	409	24	Stramnica
9.	195	Dąb szypułkowy	420	24	Stramnica
10	196	Dąb szypułkowy	330	24	Stramnica
11	197	Dąb szypułkowy	370	24	Stramnica
	198	Dąb szypułkowy	420	18	Stramnica
12	474	Dąb szypułkowy	370	21	Bytyń
13	475	Dąb szypułkowy	360	22	Bytyń
14	476	Dąb szypułkowy	340	22	Bytyń
15	477	Dąb szypułkowy	330	22	Bytyń
16	478	Dąb szypułkowy	330	22	Bytyń
17	479	Dąb szypułkowy	290	22	Bytyń

18	480	Dąb szypułkowy	220	21	Bytyń
19	283	Jarząb brekinia	148	—	Bytyń
		Jarząb brekinia	145	—	Bytyń
		Jarząb brekinia	44	—	Bytyń
20	274	Jarząb brekinia	48	7	Bytyń
21	275	Jarząb brekinia	113	15	Bytyń
22	276	Jarząb brekinia	60	7	Bytyń
		Jarząb brekinia	94	12	Bytyń
		Jarząb brekinia	104	14	Bytyń
		Jarząb brekinia	66	9	Bytyń
		Jarząb brekinia	129	14	Bytyń
23	277	Jarząb brekinia /7 drzew/	116-138	10-14	Bytyń

Ponadto w zakresie ochrony przyrody należy uwzględnić:

- zachowanie istniejącej zieleni naturalnej i półnaturalnej w postaci zadrzewień łągowych wzdłuż większych potoków oraz zadrzewień śródpolnych;
- istniejącą zieleń urządzoną wzdłuż ciągów komunikacyjnych;
- zalesienia gruntów nieprzydatnych dla rolnictwa celem zwiększenia zasobów leśnych gminy.

### III.2.5. Podstawowe problemy ochrony środowiska

#### □ ZANIECZYSZCZENIE WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Badania stanu wód powierzchniowych przeprowadzone przez Biuro Projektów Wodnych Melioracji i Inżynierii Środowiska w Poznaniu w 1993r. wykazały, iż górny odcinek rzeki Samy od Jeziora Lusowskiego do Szamotuł (wchodzący w obręb gm. Kaźmierz) pod względem wskaźników fizykochemicznych mieścił się w I/II klasie czystości, z

możliwością przekroczenia niektórych parametrów w miesiącach letnich (VII-IX) – II klasa czystości pod względem skażenia bakteriologicznego. Otrzymany obraz świadczy o poprawie stanu czystości wód rzeki Samy w porównaniu z analogicznymi badaniami przeprowadzonymi w 1990r.

Stan czystości wód rzeki Samy i Jez. Bytyńskiego

WYBRANE WSKAŹNIKI FIZYCZNO- CHEMICZNE	RZEKA SAMA		JEZIORO BYTYŃSKIE
	Kiączyn*	Kaźmierz**	
Odczyn pH	7,4	7,3	8,4
BZT <sub>5</sub> mg/dm <sup>3</sup> O <sub>2</sub>	3,2	6,6	4,0
ChZT(Cr) mg/dm <sup>3</sup> O <sub>2</sub>	12,5	21,0	9,0
<b>Metale ciężkie mg/dm<sup>3</sup></b>			
Cynk	0,016	0,007	0,003
Ołów	0,004	0,003	0,001
Chrom	0,002	0,003	0,002
Nikiel	0,0002	0,0001	0,0001
Kadm	0,0001	0,0000	0,0000

\* Kiączyn na wysokości rowu odprowadzającego wody z byłego PGR

\*\* Kaźmierz bezpośrednio poniżej ujścia rowu z mleczarni i oczyszczalni ścieków do rz. Samy

Również poprawie uległ stan wód w Jeziorze Bytyńskim. Na 13 wskaźników fizykochemicznych tylko 2 kwalifikowały się do II klasy czystości, pozostałe odpowiadały klasie I (wcześniejsze wyniki badań zaliczały to jezioro do III klasy czystości).

Pomimo poprawy stanu jakości wód powierzchniowych nadal istnieje zagrożenie w postaci lokalnych ognisk zanieczyszczeń skupionych głównie w Kaźmierzu i Kiączynie.

Ważniejsze źródła zanieczyszczeń wód powierzchniowych

MIEJSCOWOŚĆ	ŹRÓDŁO	RODZAJ ŚCIEKÓW	SPOSÓB OCZYSZCZANIA	IŁOŚĆ ŚCIEKÓW [m <sup>3</sup> /d]	ODBIORNIK ŚCIEKÓW	PRZEPUS T. Q <sub>max</sub> m <sup>3</sup> /d

KAŻMIERZ	wieś Kaźmierz	socj.-bytowe	mech.-biol.	180	rów rz. Sama	150
KAŻMIERZ	Hochland	produkcyjne	chem.-biol.	140	rów rz. Sama	300
KAŻMIERZ	POLEKA Sp. z o.o.	produkcyjne	osadnik kom. 3	2,2	rów rz. Sama	57
KIĄCZYŃ	wieś Kiączyń i Kaźmierz	socj.-bytowe	mech.-biol.	150	rów rz. Sama	430
BYTYŃ	Gorzelnia J. Kapłon	produkcyjne	osadnik kom. 3	21,5	rów jez. Bytyńskiego	21,5
WITKOWICE	wieś Bytyń	socj.-bytowe	mech.-biol.	67	rów kanał Bytyński	180
PÓLKO	PREBUD	socj.-bytowe	osadnik Imhoffa	24	rów	24

Według informacji z WSSE Poznań jakość wód podziemnych przeznaczonych do celów konsumpcyjnych nie budzi większych zastrzeżeń. Woda pochodząca z Kopalnej Doliny Samy wymaga jedynie uzdatniania w standardowych urządzeniach filtracyjnych (odżelaziacz-odmanganiacz), a pod względem bakteriologicznym nie odbiega od norm. Tym niemniej jednak ze względu na słabą izolację Doliny Kopalnej (GZWP nr 145) na jej obszarze nie powinno się lokalizować obiektów uciążliwych dla środowiska, a zwłaszcza mogących zanieczyścić wody podziemne. Dobrze izolowany zbiornik wód mioceńskich nie wymaga specjalnej ochrony, lecz jedynie wyznaczenia strefy ochrony bezpośredniej. Problemem w jego przypadku może być jedynie ochrona ilościowa zasobów, z uwagi na niską odnawialność.

Ze względu na niskie wartości opadów atmosferycznych należy szczególnie zwrócić uwagę na potrzebę magazynowania wód w postaci retencjonowania ich w zbiornikach. Służyć temu będzie m.in. projektowany zbiornik Radzyny.

#### □ SKŁADOWANIE ODPADÓW

Projektowane składowisko odpadów zlokalizowane w Chlewiskach nie odpowiada warunkom ochrony środowiska. Wynika to głównie z faktu jego lokalizacji na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 145) – Dolina Kopalna Rzeki Samy, będącego podstawą zaopatrzenia gminy w wodę oraz z niekorzystnych

warunków gruntowo-wodnych samego rejonu składowiska związanych z płytkim zaleganiem wód gruntowych (w okresie zimowym na terenie zagłębienia składowiska stale występuje woda). Dodatkowo brak jest zabezpieczeń przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych. W specjalistycznym opracowaniu „Charakterystyka warunków hydrogeologicznych systemu wodonośnego doliny Samy wraz z oceną możliwości lokalizacji składowiska odpadów w gminie Kaźmierz woj. poznańskiej” (oprac. HYDROCONSULT Sp. z o.o., Biuro Studiów i Badań Hydrogeologicznych i Geofizycznych w Warszawie, Oddział w Poznaniu) uwzględniając szereg czynników środowiskowych, ekonomicznych i topograficznych wyróżniono na terenie gminy 6 rejonów możliwej lokalizacji składowisk odpadów, są to:

- |                            |               |
|----------------------------|---------------|
| 1. Sokolniki-Wierzchaczewo | 4. Witkowice  |
| 2. Sokolniki Małe          | 5. Stare      |
| 3. Gorszewice              | 6. Gaj Wielki |

Międzygminne wysypisko w Rumiankach jest obecnie eksploatowane (możliwość rozszerzenia na obszar gminy Kaźmierz).

Ostateczną decyzję wyboru miejsca lokalizacji nowego wysypiska odpadów pozostawiono samorządowi gminy Kaźmierz.

#### □ UNIESZKODLIWIANIE ŚCIEKÓW

Mimo istnienia na terenie gminy Kaźmierz 7 różnego typu oczyszczalni ścieków potrzeby w tym zakresie są ciągle bardzo duże. Dlatego też najpilniejszymi zadaniami inwestycyjnymi na terenie gminy są prace związane z budową planowanego grupowego systemu kanalizacyjnego. Na terenach gdzie nie będzie istniała kanalizacja zbiorcza muszą funkcjonować indywidualne, przydomowe oczyszczalnie ścieków. Jest to ważne nie tylko bezpośrednio z punktu widzenia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ale także pośrednio z racji konieczności ochrony zdrowia.

#### □ ZANIECZYSZCZENIE POWIETRZA

Rejon gminy Kaźmierz cechuje niewielkie zanieczyszczenie powietrza. Rzutują na to znaczne odległości do większych miast (najbliższe z nich Poznań odległe jest o ok. 25 km) i ośrodków przemysłowych, a także brak na terenie gminy podmiotów gospodarczych emitujących znaczne ilości substancji szkodliwych do atmosfery.

Według danych WSSE w Poznaniu z dnia 09.09.1992r. tło zanieczyszczeń tego obszaru wynosiło:

- stężenie pyłu poniżej 10 mikronów – 15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  rok,
- stężenie  $\text{SO}_2$  – 20  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  rok,

Z uwagi na brak zasadniczych zmian w sposobie użytkowania terenu przytoczone wyżej dane cechuje duży stopień aktualności.

### III.3.SYTUACJA SPOŁECZNO-GOSPODARCZA GMINY

#### III.3.1.Zjawiska demograficzne

Ogólna liczba mieszkańców gminy wynosiła na dzień 31.12.1999r. 6658 osób, co przy powierzchni 128,2  $\text{km}^2$  dawało średnią gęstość zaludnienia rzędu 51,9 osoby/ $\text{km}^2$ . Kobiety stanowią 51,1 % ogólnej liczby mieszkańców, co decyduje o stosunkowo niskiej jak na warunki kraju wartości współczynnika feminizacji ok. 104 kobiet na 100 mężczyzn. Natomiast na dzień 31.06.2008 liczba mieszkańców gminy wyniosła już 7374 osoby, przy czym kobiety stanowią 50,8 % ogólnej liczby mieszkańców, co daje współczynnik feminizacji na poziomie 103,3 kobiety na 100 mężczyzn.

Rozpatrując liczbę mieszkańców w okresie 1970-1999 zauważa się stopniowy, powolny jej wzrost (o 12,5 % w omawianym czasie). Z uwagi na niski poziom wskaźnika przyrostu naturalnego (0,3 na 1000 mieszkańców) główny przyrost ludności gminy wiąże się zapewne z:

- migracjami (w 1999r. saldo migracji było dodatnie i wynosiło 24 osoby);
- jednoczesnym wzroście zawieranych związków małżeńskich (w okresie 1991-1999 o 76 %) i związanych z nimi zmianami miejsc zamieszkania osób w obrębie powiatu czy gminy;
- pośrednio z ograniczeniem liczby zgonów (z 75 w 1991r. do 60 w 1999r).

Ruch naturalny gminy Kaźmierz w latach 1991-1999

RUCH NATURALNY	1991		1999	
	liczba	1000/mieszkańc w	liczba	1000/mieszkańc w
ZAWARTE	43	5,1	76	11,4

<b>MAŁŻEŃSTWA</b>				
<b>URODZENIA ŻYWE</b>	98	14,6	62	9,3
<b>ZGONY /W TYM NIEMOWLĘTA/</b>	75	11,2	60	9,0
<b>PRZYROST NATURALNY</b>	23	3,4	2	0,3

W przyjętym horyzoncie czasowym (1988-1999) pomimo ogólnego wzrostu liczby mieszkańców (+ 46 osoby) większość sołectw odnotowała ujemny przyrost ludności (10 sołectw). Największe obniżenie ludności odnotowały sołectwa Sokolniki Małe, Witkowice i Sierpówko, odpowiednio - 65, - 62 i - 47 osób. Znaczne ubytki odnotowano ponadto w Dolnym Polu, Młodasku i Bytyniu. Taka sytuacja świadczy o tym, iż przyrost ludności odbywał się jedynie w kilku silnych ośrodkach osadniczych. Do tej grupy należy w pierwszej kolejności Kaźmierz (+ 194 osoby) oraz Kiączyn (+ 81), daleko za nimi plasują się Sokolniki Wielkie (+ 21). Radzyny jako jedyne sołectwo utrzymało stabilny poziom ludności.

Liczba mieszkańców gminy Kaźmierz w latach 1970-1999

Lp	WSIE	LICZBA MIESZKAŃCÓW			PRZYROST
		1970	1988	1999	1999-1988
1.	BYTYŃ	539	543	524	- 19
2.	CHLEWISKA	177	225	230	+ 5
3.	DOLNE POLE BRZEŻNO	224	192	160	- 32
4.	GAJ WIELKI	484	519	515	- 4
5.	GORSZEWICE	173	185	191	+ 6
6.	KAŹMIERZ	1294	1342	1536	+ 194
7.	KIĄCZYN	337	329	410	+ 81
8.	KOMOROWO	119	89	76	- 13
9.	KOPANINA	188	141	140	- 1
10.	MŁODASKO	337	317	290	- 27
11.	NOWA WIEŚ	726	1119	1126	+ 7
12.	PIERSKO	110	180	178	- 2
13.	RADZINY	200	170	170	0
14.	SIERPÓWKO	80	110	63	- 47
15.	SOKOLNIKI MAŁE	150	240	175	- 65
16.	SOKOLNIKI WIELKIE	200	277	298	+ 21
17.	WIERZCHACZEWO	389	359	364	+ 5



<b>18. WITKOWICE</b>	<b>187</b>	<b>274</b>	<b>212</b>	<b>- 62</b>
<b>RAZEM</b>	<b>5914</b>	<b>6612</b>	<b>6658</b>	<b>+ 46</b>

Spadek liczby osób zamieszkujących północno-zachodnie sołectwa nie jest spowodowany zapewne czynnikami ściśle demograficznymi, lecz przekształceniami gospodarczo-własnościowymi PGR-ów i związanymi z tym przepływami ludności w obrębie gminy bądź powiatu. Jednocześnie sołectwa o największym ubytku ludności cechuje najwyższy odsetek użytków rolnych w gminie.

W układzie przestrzennym ludność rozmieszczona jest nierównomiernie (Rys. 5). Największa koncentracja mieszkańców występuje w południowo-wschodniej części gminy, najmniej zaludnionymi sołectwami w gminie są Sierpówko i Komorowo, zaś najsilniejszym ośrodkiem osadniczym pod względem liczby mieszkańców obok Kaźmierza jest Nowa Wieś – na te dwie miejscowości przypada blisko 40 % mieszkańców całej gminy.

Ludność w wieku 19-60 lat stanowi 57,2 % ogółu, przy czym zarysowuje się niewielka przewaga mężczyzn w tej grupie wieku. Dzieci i młodzież (0-18 lat) stanowią 28,9 % mieszkańców, zaś ludzie starsi (powyżej 60 lat) stanowią pozostałe 13,9 % stanu ludności w gminie.

Wg. danych GUS w 2002 r. ludność w wieku:

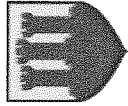
- przedprodukcyjnym (0 – 17 lat) stanowiła 26,7 % ogółu,
- produkcyjnym (18 – 64 M, 18 – 59 K) stanowiła 61,5 % ogółu,
- poprodukcyjnym stanowiła 11,8 % ogółu.

W tej ostatniej grupie zaznacza się wyraźna przewaga liczebna kobiet nad mężczyznami wynikająca z wyższej średniej długości życia. W poszczególnych sołectwach sytuacja struktury wieku jest zbliżona. Sołectwem „najstarszym” pod względem wieku mieszkańców jest Komorowo, jedynie tu istnieje przewaga osób starszych (powyżej 60 roku życia – 22,4%) nad dziećmi i młodzieżą (21,0 %).

Z kolei sołectwami o najwyższym udziale osób w wieku 0-18 lat, a więc „najmłodszymi” są Chlewiska, Gorszewice oraz Kiączyn, w których odsetek ludności w tym przedziale wieku wynosi 34 %. Osób w wieku 19-60 lat najwięcej jest w Młodasku oraz Nowej Wsi – 60 %, najmniej zaś w Kopaninie i Gorszewicach po 49 %.

Pod względem udziału kobiet w liczbie mieszkańców w podziale na sołectwa sytuacja przedstawia się bardzo interesująco. Sołectwami najbardziej sfeminizowanymi są: Bytyń oraz Sokolniki Małe – odpowiednio 127,8 i 124,4 kobiet na 100 mężczyzn. Znaczne wartości tego wskaźnika występują również w Sokolnikach Wielkich, Wierzchaczewie, Nowej Wsi i Kaźmierzu. Sołectwami o przewadze mężczyzn są

Kopanina, Chlewiska, Kiączyn, Sierpówko, Piersko, Gorszewice, Witkowice oraz Komorowo – w tych dwóch ostatnich występują wartości minimalne udziału kobiet, odpowiednio 82,8 i 85,4 kobiet na 100 mężczyzn.



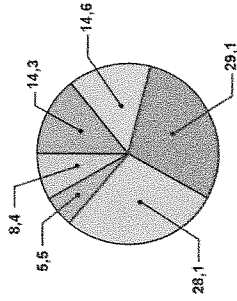
# KAZMIERZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

RYS. 5 WYBRANE ASPEKTY DEMOGRAFICZNE

**GMINA KAZMIERZ**  
 LUDNOŚĆ: 6.658  
 POWIERZCHNIA: 12.820 ha  
 GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA: 51,9 os./km<sup>2</sup>  
 WSPÓŁ. FEMINIZACJI: 104,5

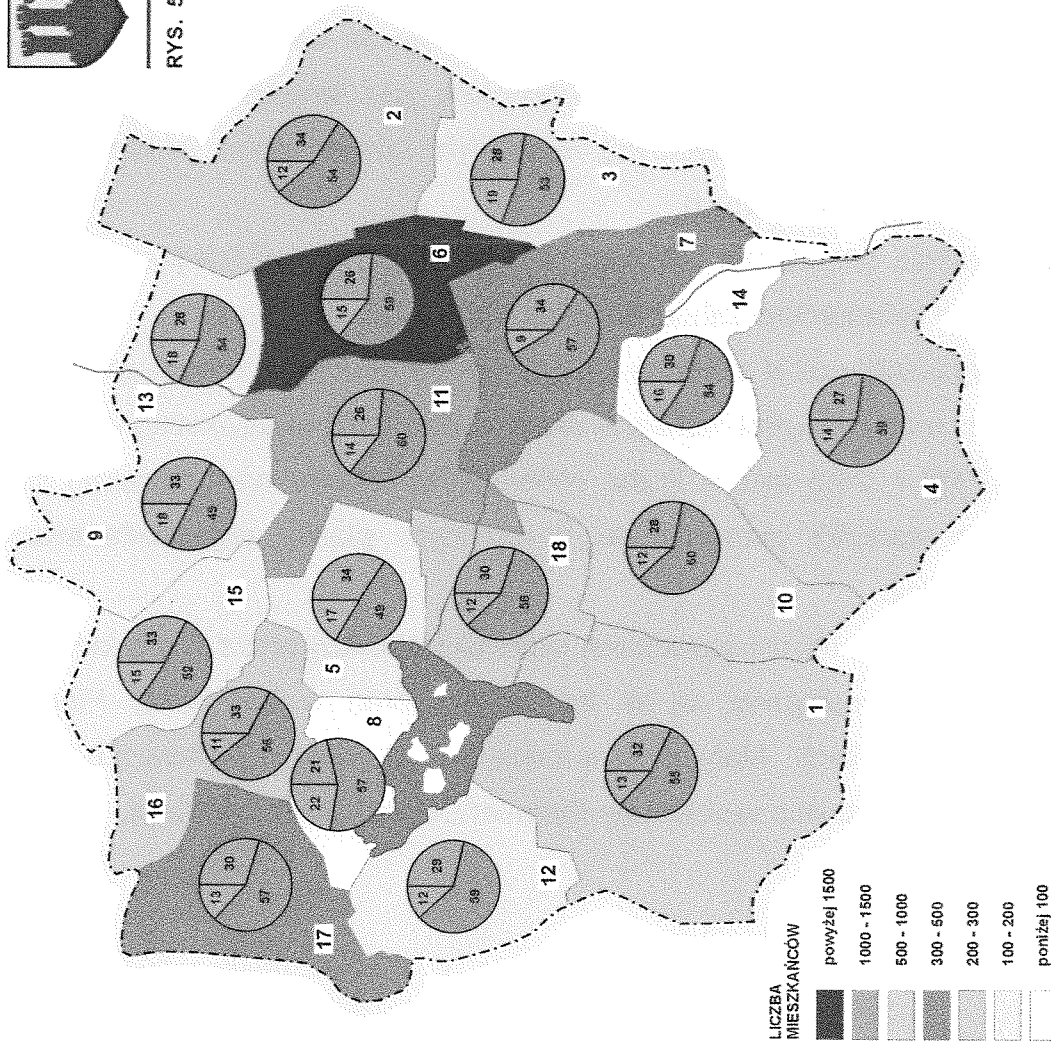
STRUKTURA WIEKU [%]:



WIEK	KOBIETY	MĘŻCZYŹNI
0 - 18	8,4	8,4
19 - 60	28,1	28,1
61 - 74	14,3	14,3
75 +	49,2	49,2

WSPÓŁ. FEMINIZACJI WG SOLECTW

SOLECZKO	Współ. Feminizacji
1 - BYTYŃ	127,8
2 - CHLEWISKA	94,9
3 - DOLNE POLE	105,1
4 - GAJ WIELKI	100,4
5 - GORSZEWICE	89,1
6 - KAZMIERZ	106,1
7 - KIACZYŃ	94,3
8 - KOMOROWO	85,4
9 - KOPANINA	97,2
10 - MŁODĄSKO	107,1
11 - NOWA WIEŚ	106,2
12 - PIERSKO	91,4
13 - RADZYNY	107,3
14 - SIERPÓWKO	90,9
15 - SOKOLNIKI MAŁE	124,4
16 - SOKOLNIKI WIELKIE	114,4
17 - WIERZCHACZEWO	106,8
18 - WITKOWICE	82,8



Według danych Spisu Powszechnego z 1988r. 30,7 % mieszkańców gminy pracuje poza indywidualnym gospodarstwem rolnym, 13,3 % pracuje w własnych gospodarstwach, 14,0 % posiada niezarobkowe źródło utrzymania, zaś odsetek osób utrzymywanych wynosi 42,0. Poza rolnictwem ludność znajduje zatrudnienie w przemyśle spożywczym, głównie w Fabryce Serów Topionych „HOCHLAND POLSKA” Sp. z o.o., w Przedsiębiorstwie Rolniczym POLEKA, w Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Kaźmierzu bądź, prowadzi własną działalność

gospodarczą. Na koniec lutego 2000r. liczba podmiotów gospodarczych w gminie wynosiła 299, z czego ponad połowa bo 159, przypadła na ośrodek gminny, następne 56 podmiotów rozmieszczonych było po połowie w dwóch sołectwach Nowej Wsi i Bytyniu. W ośmiu sołectwach liczba jednostek gospodarczych nie przekraczała 5.

### III.3.2. Gospodarka mieszkaniowa

---

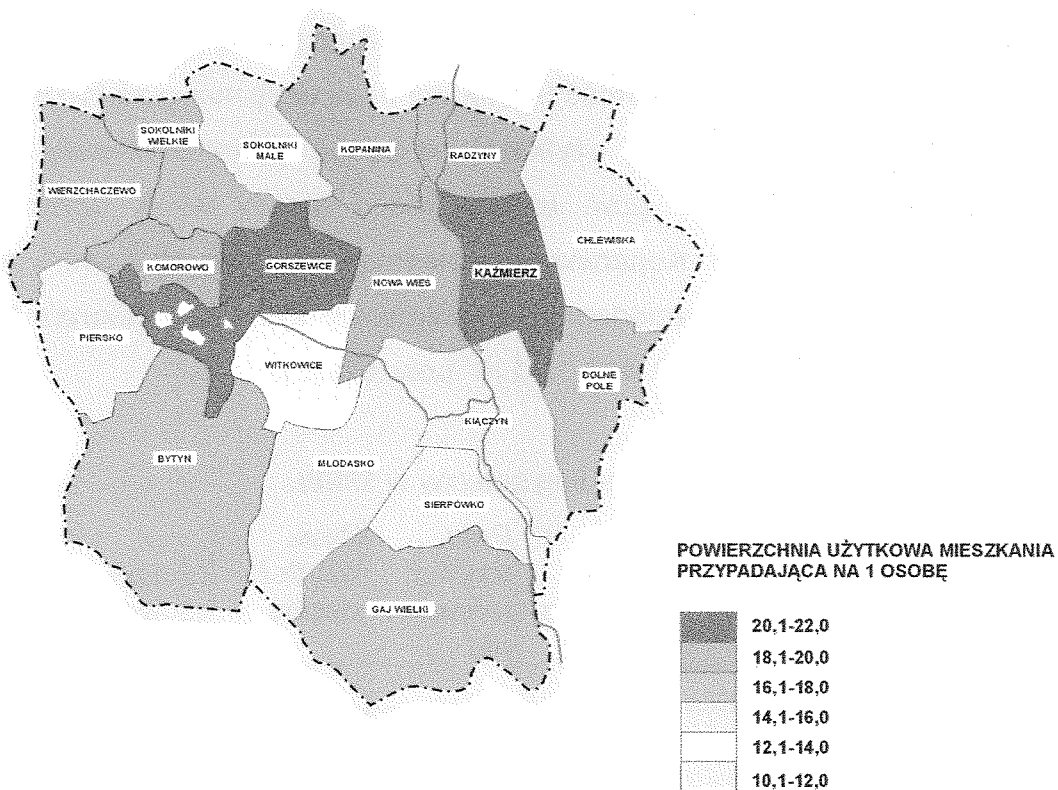
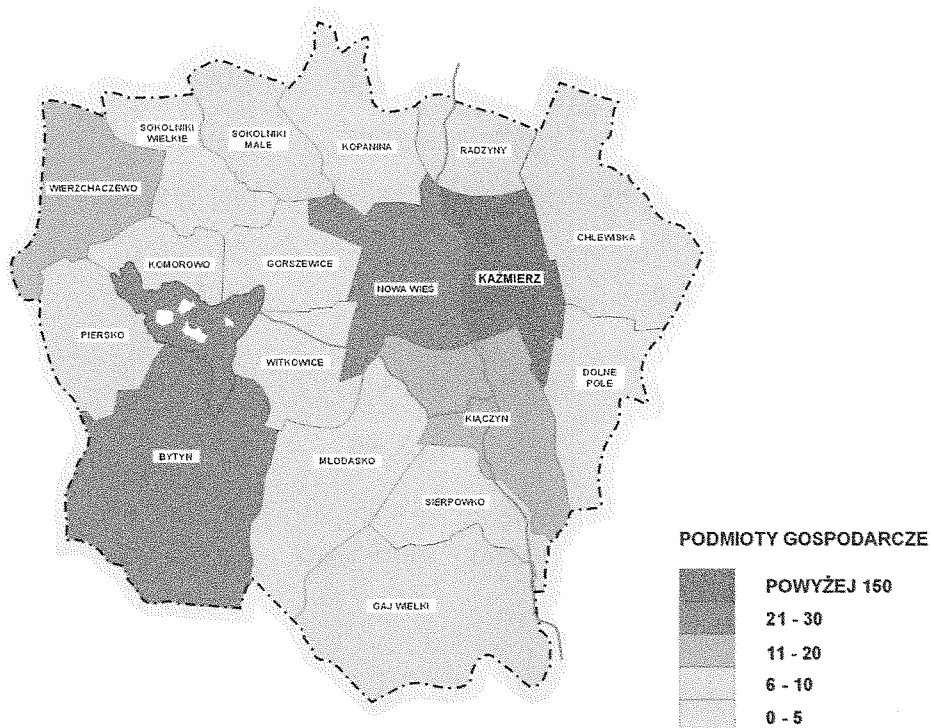
Sytuacja mieszkaniowa gminy jest zróżnicowana, ale w odniesieniu do całości przedstawia się stosunkowo dobrze. Obserwowany jest stopniowy wzrost liczby mieszkań, izb oraz powierzchni użytkowej. Rosną tym samym wskaźniki określające standard warunków mieszkaniowych.

Średnia powierzchnia mieszkania wynosiła w 1998 roku 71,3 m<sup>2</sup>, co jest zapewne wynikiem przewagi kubaturowej zabudowy jednorodzinnej.

Wskaźnik ten (wg GUS) wzrósł znacznie w 2002 r. do 81,2 m<sup>2</sup> na 1 mieszkanie.

Wysokie wartości notuje również wskaźnik średniej powierzchni użytkowej na osobę (19,6 m<sup>2</sup> – w 2002 r. 21,6 m<sup>2</sup>), a liczba osób na mieszkanie oraz na jedną izbę przekroczyła już wartości przewidziane w ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Rozkład przestrzenny tkanki mieszkaniowej silnie skorelowany jest z liczbą ludności. Najmniejsze wartości osiągnęte są w Komorowie oraz w Sierpówku, Piersku, Gorszewicach, Skolonikach Małych, Kopaninie i Radzynch. Dominacja liczby mieszkań występuje ponownie w sołectwie Kaźmierz, Bytyń oraz Gaj Wielki.



Zmiany zasobów mieszkaniowych gminy Kaźmierz

Wyszczególnienie	1988	1998	2002	2005*
------------------	------	------	------	-------

<b>MIESZKANIA</b>	<b>1703</b>	<b>1863</b>	<b>1850*</b>	<b>1905</b>
<b>IZBY</b>	<b>6190</b>	<b>7025</b>	<b>6525</b>	<b>7800</b>
<b>POW. MIESZK. w m<sup>2</sup> pow. użyt.</b>	<b>114.741</b>	<b>132.808</b>	<b>150242</b>	<b>168.000</b>
<b>POW. UŻYT./MIESZKANIE w m<sup>2</sup></b>	<b>67,4</b>	<b>71,3</b>	<b>81,2</b>	<b>88,2</b>
<b>POW. UŻYT./OSOBE w m<sup>2</sup></b>	<b>17,1</b>	<b>19,6</b>	<b>21,6</b>	<b>21,0</b>
<b>LICZBA OSÓB/1 MIESZKANIE</b>	<b>3,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,75</b>	<b>4,0</b>
<b>LICZBA OSÓB/1 IZBE</b>	<b>1,08</b>	<b>0,96</b>	<b>0,94</b>	<b>1,0</b>

\* według przewidywań miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz

\*mieszkania stałe zamieszkałe

W układzie sołeckim sytuacja mieszkaniowa jest bardzo zróżnicowana (z racji na stosunkowo niewielkie zmiany w dziedzinie mieszkalnictwa do przedstawienia dysproporcji w tym zakresie skorzystano z danych z 1988r.).

Mieszkania o największej powierzchni występowały w Komorowie (89,8 m<sup>2</sup> pow. użyt.), podczas gdy w Chlewiskach wartość ta była ponad połowę mniejsza (40,8 m<sup>2</sup> pow. użyt.). Największą powierzchnią użytkową na osobę charakteryzowały się mieszkania w Kaźmierzu (20,4 m<sup>2</sup> pow. użyt.), nieco gorszy wynik uzyskały Gorszewice, Radziny, Komorowo i Kopanina odpowiednio 20,1, 19,2, 19,2 i 19,1 m<sup>2</sup> pow. użyt.). Najgorzej pod tym względem przedstawia się sytuacja w Sierpówku Chlewiskach i Witkowicach (10,0, 12,0 oraz 12,1 m<sup>2</sup> pow. użyt.).

Zasoby mieszkaniowe gminy Kaźmierz według sołectw w 1988r.

Lp	WSIE	Liczba mieszkań	Liczba izb	Pow. użyt. mieszkań	Pow. użyt./mieszkanie	Pow. użyt./osobę	Liczba osób/izbę
				[m <sup>2</sup> ]			
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	BYTYŃ	155	494	9072	58,5	16,7	1,10
2.	CHLEWISKA	66	213	2690	40,8	12,0	1,06
3.	DOLNE POLE	51	159	3258	63,9	17,0	1,21
4.	GAJ WIELKI	148	528	9336	63,1	18,0	0,98
5.	GORSZEWICE	44	173	3710	84,3	20,1	1,07

6.	KAŹMIERZ	342	1402	27388	80,1	20,4	0,96
7.	KIĄCZYN	87	283	4837	55,6	14,7	1,16
8.	KOMOROWO	19	84	1707	89,8	19,2	1,06
9.	KOPANINA	34	131	2691	79,1	19,1	1,08
10.	MŁODASKO	82	253	4476	54,6	14,1	1,25
11.	NOWA WIEŚ	299	1133	20797	69,6	18,6	0,99
12.	PIERSKO	42	144	2602	62,0	14,5	1,25
13.	RADZYNY	41	166	3257	79,4	19,2	1,02
14.	SIERPÓWKO	26	71	1103	42,4	10,1	1,55
15.	SOKOLNIKI MAŁE	41	172	3497	85,3	14,6	1,40
16.	SOKOLNIKI WIELKIE	73	261	4608	63,1	16,6	1,06
17.	WIERZCHACZE WO	96	343	6420	66,9	17,9	1,05
18.	WITKOWICE	57	180	3292	57,8	12,1	1,52
<b>RAZEM</b>		<b>1703</b>	<b>6190</b>	<b>114741</b>	<b>67,4</b>	<b>17,4</b>	<b>1,07</b>

Kaźmierz najlepiej przedstawiał się pod względem liczby osób na jedną izbę (0,96), korzystną wartość tego wskaźnika osiągnęły również: Gaj Wielki i Nowa Wieś, mieszkania przeludnione występowały w Sierpówku (1,55 osób/izbę), Witkowicach (1,52 osób/izbę) i Sokolnikach Małych (1,40 osób/izbę). Właśnie Sierpówko i Witkowice są sołectwami najmniej doinwestowanymi w zakresie mieszkalnictwa, a przez to standard zamieszkania i warunki życia są tam najniższe.

Budynki komunalne w gminie Kaźmierz w 2000r.

SOŁECTWO	LICZBA			POW. LOKALI
	budynków	mieszkań	izb	
KAŹMIERZ	7	49	163	2278
RADZYNY	2	5	15	185
BYTYŃ	2	5	16	295
SOKOLNIKI MAŁE	1	2	12	307
GAJ WIELKI	1	2	6	116
<b>RAZEM</b>	<b>13</b>	<b>63</b>	<b>212</b>	<b>3181</b>

Spośród ogółu mieszkań, tylko niewielka ich liczba pozostaje własnością gminy – zaledwie 13 budynków to budynki komunalne, a 63 mieszkania stanowią około 3,4 % ogółu mieszkań w gminie. Najwięcej z nich znajduje się w Kaźmierzu, Bytyniu i Sokolnikach Małych.

### III.3.3. Użytkowanie gruntów i struktura gospodarstw

---

Z uwagi na charakter gleb, ukształtowanie terenu i wysoką kulturę rolną, dominującą funkcją gminy Kaźmierz jest funkcja rolnicza. Odzwierciedla się ona wyraźnie w strukturze użytkowania gruntów w gminie.

- Użytki rolne zajmują 74 % powierzchni gminy. Wśród sołectw o największym udziale terenów o tym sposobie użytkowania są: Witkowice, Sokolniki Małe, Sokolniki Wielkie oraz Wierzchaczewo z Pólkiem. We wszystkich wymienionych sołectwach udział użytków rolnych przekracza 90 % ich powierzchni. Najmniejszym udziałem terenów rolnych cechują się Bytyń (44,5 % powierzchni) oraz Kaźmierz (56,1 %). W ogólnym bilansie mały areał gruntów zajmują sady;
- Lesistość gminy (14,8 %) jest niższa od średniej wartości dla kraju, a same sołectwa zalesione są bardzo nierównomiernie. Pięć z nich nie posiada na swym terenie żadnych użytków leśnych (Dolne Pole, Gorszewice, Sokolniki Wielkie, Wierzchaczewo/Pólko, Witkowice). Tereny leśne zostały przeznaczone w nich pod użytki rolne. Największą lesistością cechują się: sołectwo południowe (Bytyń – 37,5%) i północne (Radzyny – 27,6 %) oraz Kaźmierz – 29,2 %;
- Terenami o najszerzej rozwiniętej urbanizacji są grunty wsi gminnej Kaźmierz. Grunty zabudowane i zurbanizowane zajmują tu ponad 13,0%. Z kolei tylko 3,0 % powierzchni tereny zurbanizowane zajmują w sołectwie Witkowice i niewiele więcej w Sierpówku (3,1 %);
- Odsetek nieużytków nie przekracza we wszystkich sołectwach na ogół wartości 4 %, z wyjątkiem Sierpówka, w którym wartość ta wynosi 12,2 % powierzchni sołectwa. Odsetek gruntów zajmowanych przez wody największy jest oczywiście w sołectwach, na terenach których położone jest Jezioro Bytyńskie. Dominuje tu



zdecydowanie Komorowo (20,1 %) następnie Bytyń i Piersko, odpowiednio 9,7 % i 8,9 %;

- Stosunkowo niewielka ilość ziemi znajduje się w rękach indywidualnych - 34,9 % wszystkich gruntów ornych gminy;
- Ponad 60 % gruntów ornych gminy zajmuje Przedsiębiorstwo Rolnicze „POLEKA” Sp. z o.o.

W zakresie struktury wielkościowej gospodarstw rolnych należy stwierdzić, dominację gospodarstw dużych (powyżej 10 ha – 42,5 %) co jest typowe dla obszaru Wielkopolski. Wśród tej grupy największy udział mają gospodarstwa od 10 do 15 ha. Drugą grupę stanowią gospodarstwa małe, stanowiące blisko 39 % ogółu, z czego przeważają w nich gospodarstwa bardzo małe – do 2 ha powierzchni.

Struktura gospodarstw rolnych w 2000r. i w 2002 r.

WIELKOŚĆ	POWIERZCHNIA [ha]	LICZBA		ODSETEK [%]		LICZBA	ODSETEK [%]
DO 1 HA						163	-
MAŁE (1-5 ha)	1,01-2,00	76	145	20,43	38,98	81	28,3
	2,01-5,00	69		18,55			
ŚREDNIE (5-10 ha)	5,01-7,00	26	69	6,99	18,55	52	18,2
	7,01-10,00	43		11,56			
DUŻE (powyżej 10 ha)	10,01-15,00	68	158	18,28	42,47	68	23,8
	15,01-20,00	48		12,90		85	29,7
	20,01-50,00	39		10,48			
	50,01-100,00 pow.100,01	1 2		0,27 0,54			
	<b>RAZEM</b>	<b>372</b>		<b>100</b>		<b>286</b> <b>+</b> <b>163</b>	<b>100</b>

W rolnictwie indywidualnym największą powierzchnią zasiewów, wśród gruntów ornych, charakteryzują się zboża. Według danych z 1991r. zajmowały one łącznie

powierzchnię 1.670 ha, co stanowi 50,5 % spośród 3.309 ha arealu będącego w rękach użytkowników indywidualnych. Na pierwsze miejsce wśród zbóż wysuwa się pszenica, co potwierdza dobrą jakość gleb. Zajmowała ona 575 ha (34,4 % ogólnej powierzchni zajętej przez zboża), drugie miejsce zajmuje żyto (22,7 %). Poza zbożami znaczną powierzchnię upraw zajmują ziemniaki 150 ha (blisko 9 %).

Uogólniając sytuację społeczno-gospodarczą gminy Kaźmierz należy podkreślić:

- silną koncentrację ludności, Kaźmierz i Nowa Wieś skupiają blisko 40 % mieszkańców gminy;
- spadek tempa przyrostu naturalnego, spowodowany zmniejszeniem liczby urodzeń i spadkiem liczby zgonów;
- działalność podmiotów gospodarczych skoncentrowana jest głównie w ośrodku gminnym;
- systematyczną poprawę warunków lokalowych gminy, w ujęciu dynamicznym (1988-1998) wzrost zanotowały wszystkie wskaźniki mieszkaniowe;
- przewagę gospodarstw dużych o powierzchni ponad 10 ha (ponad 42 % gospodarstw gminy);
- dominację użytków rolnych (74 % gruntów) wynikająca z położenia i warunków naturalnych gminy;
- koncentrację użytków rolnych w północno-zachodniej części gminy;
- małą lesistość gminy (14,8 %);
- mały odsetek gruntów ornych gminy w prywatnym władaniu;
- duży udział w własności gruntów ornych spółki „POLEKA”.

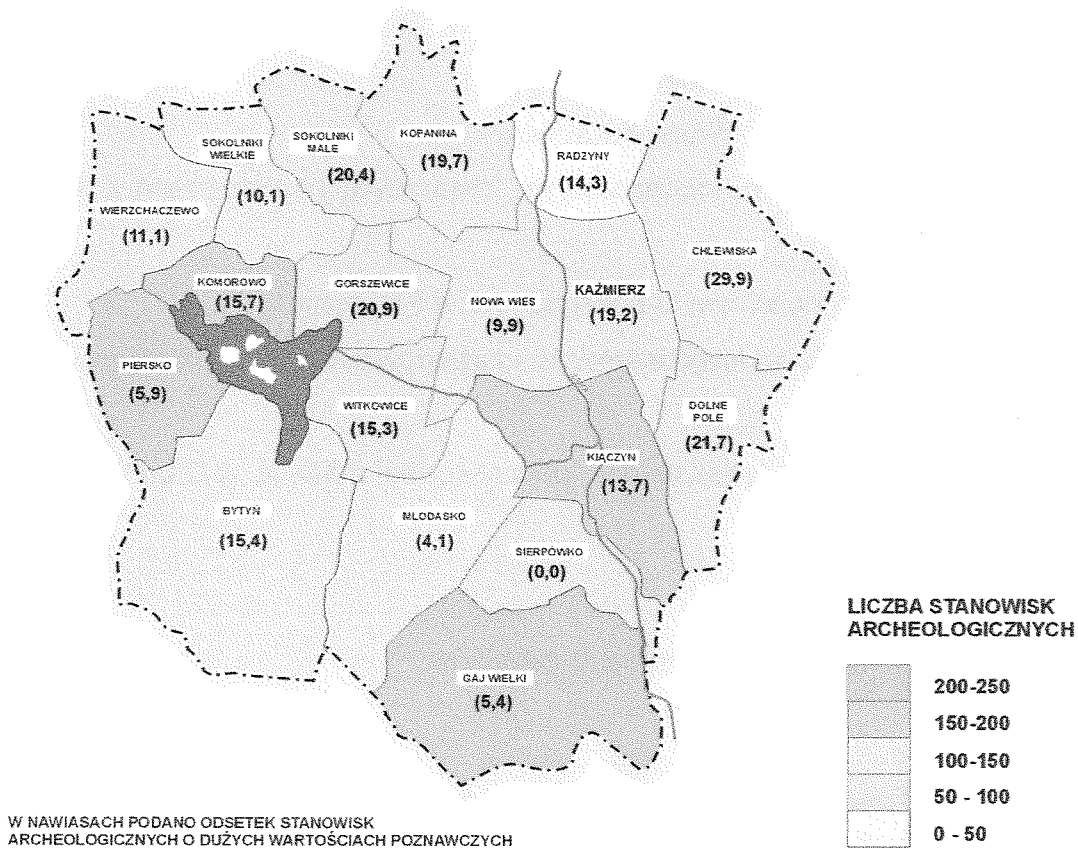
#### III.4. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z KRAJOBRAZU KULTUROWEGO GMINY

---

1. Najstarsze udokumentowane ślady osadnictwa na terenie gminy pochodzą z okresu kultury łużyckiej (sprzed 2,5 tys. lat). Jego intensywny rozwój ma swoje odbicie w znacznej liczbie stanowisk archeologicznych – na terenie gminy znajduje się ich 2136. Stanowią one dobra kultury chronione prawem i objęte są całkowitym zakazem prowadzenia w ich granicach takich działań jak głęboka

orka, prace wybierzykowe i niwelacyjne. Z kolei inwestycje związane z melioracją, gazyfikacją, pracami wodno-kanalizacyjnymi, energetycznymi, teletechnicznymi i budowlanymi mogą być warunkowo dopuszczone wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, na ściśle określonych warunkach.

Największe skupiska stanowisk archeologicznych występują w dolinie rzeki Samy i na wschód od niej (Gaj Wielki, Kiączyn, Kaźmierz, Chlewiska) oraz wokół Jeziora Bytyńskiego i na jego wyspach (Piersko, Komorowo, Bytyń). W Chlewiskach blisko 30 % stanowisk archeologicznych cechuje duża wartość poznawcza, podczas gdy w Sierpówku takich stanowisk brak.



2. W ramach obiektów świadczących o dziedzictwie kulturowym na terenie gminy występują:

- grobowiec neolityczny z wielkich gładów w lesie między Młodaskiem a Kiączynem;
- osady i cmentarzyska popielcowe kultury łużyckiej wzdłuż jeziora i rzeki;

- gród obronny na Wyspie Komorowskiej;
- cmentarzysko w Gorszewicach;
- pozostałości grodu z XI w. w Młodasku;
- gród na Wyspie Pierskiej;
- cmentarzysko w Komorowie;
- kościół późnogotycki z końca XV w. w Kaźmierzu;
- pałac z XIX w. w stylu gotyku romantycznego z parkiem krajobrazowym w Kaźmierzu;
- kościół późnogotycki z XVI w. w Bytyniu;
- dwór klasycystyczny z XVIII-XIX w. z parkiem krajobrazowym i neorenesansowa oficyna w Bytyniu (obecnie własność fundacji Niessenbaumów);
- dwór klasycystyczny z XIX w. w Komorowie;
- dwór z początku XX w. w Sokolnikach Małych;
- dwór z początku XX w. w Wierzchaczewie;
- dwór z XIX-XX z parkiem krajobrazowym, rządcówką i spichlerzem z XIX w. w Chlewiskach;
- dwór z II poł. XIX w. z parkiem krajobrazowym w Kiączynie;
- dwór z XVIII w. z parkiem krajobrazowym i zabudowaniami folwarcznymi z XIX w. w Gaju Wielkim;
- późnoklasycystyczny budynek dawnej poczty konnej z XIX w. w Gaju Wielkim.

3. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

Miejscowość	Obiekt	Własność	Nr rejestru	Rok
1	2	3	4	5
BYTYŃ	Gorzelnia	AWRSP	2155/A	1988
BYTYŃ	Kościół	NMP Niepokalanie Poczętej	2446/A	1932
BYTYŃ	Oficyna i park	Własność prywatna	2185/A	1990
BYTYŃ	Pałac i park	Własność prywatna	1434/A	1973
BYTYŃ	Zespół folwarczny (spichlerz, obora,	Własność prywatna	2155/A	1988

	rządówka)			
CHLEWISKA	Park	AWRSP/Poleka Sp. z o.o.	1793/A	1980
CHLEWISKA	Spichlerz w zespole folwarcznym	AWRSP/Poleka Sp. z o.o.	2611/A	1996
CHLEWISKA	Dwór	AWRSP/Poleka Sp. z o.o.	2612/A	1996
GAJ WIELKI	Dworek	AWRSP/UG Kaźmierz	2533/A	1956
GAJ WIELKI	Poczta	AWRSP/Spółdz. Mieszkaniowa	344/A	1968
KAŹMIERZ	Kościół	NMP	2448/A	1632
KAŹMIERZ	Wyposażenie kościoła 27 pozycji	Narodzenia NMP	101/B	1971
KAŹMIERZ-NOWA WIEŚ	Pałac, park	AWRSP/Poleka Sp. z o.o.	1714/A	1975
KIĄCZYN	Dwór	AWRSP/Poleka Sp. z o.o.	2610/A	1996
KIĄCZYN	Park	AWRSP	1794/A	1980
1	2	3	4	5
KOMOROWO	Dwór, budynek owczarni	AWRSP	2131A	1987
KOMOROWO	Grodzisko	PGRybackie	661/A	1969
KOMOROWO	Park	AWRSP	1795/A	1980
MŁODASKO	Grodzisko stożkowate	RSP Młodasko	662/A	1969
MŁODASKO	Park	RSP Młodasko	1796/A	1980
PIERSKO	Grodzisko stożkowate	AWRSP	667/A	1969

## 4. Wykaz zabytkowych cmentarzy:

Miejscowość	Wyznanie	Czas powstania	Użytkowanie

<b>BYTYŃ</b>	rzym.-kat.	XX w.	czynny
<b>BYTYŃ</b>	rzym.-kat.	XX w.	czynny
<b>GORGOSZEWO</b>	bezwyznaniowy	I poł. XIX w.	zamknięty
<b>GORGOSZEWO</b>	ewangelicki	XIX w.	zamknięty
<b>KAŹMIERZ</b>	rzym.-kat.	II poł. XIX w.	czynny
<b>KAŹMIERZ</b>	rzym.-kat.	XV w.	zamknięty
<b>RADZYNY</b>	ewangelicki	XIX w.	zamknięty
<b>SOKOLNIKI MAŁE</b>	ewangelicki	XIX w.	zamknięty

5. Przestrzenny rozkład szczególnie wartościowych elementów krajobrazu kulturowego, które mają istotny wpływ na kształtowanie polityki przestrzeni przedstawia się następująco:

- stanowiska archeologiczne w zdecydowanej większości koncentrują się w okolicach Jeziora Bytyńskiego (sołectwa Wierzchaczewo, Komorowo, Piersko, Gorszewice i Witkowice) oraz wzdłuż doliny rzeki Samy (szczególnie w jej południowym biegu). Tereny dolin rzecznych i jezior z racji na łatwy dostęp do wody stanowiły zawsze dla człowieka atrakcyjne miejsca siedlisk;
- obiekty zabytkowe skoncentrowane są głównie w zwartej zabudowie wsi gminnej – Kaźmierz (kościół), Nowej Wsi (pałac), Bytyń (kościół i pałac);
- zespoły dworskie i folwarczne w: Brzeźnie, Bytyniu, Chlewiskach, Gaju Wielkim, Kaźmierzu-Nowej Wsi, Kiączynie, Młodasku, Sierpówku, Sokolnikach Wielkich, Stramnicy, Wierzchaczewie, Witkowicach;
- historyczne szlaki komunikacyjne – trakt o charakterze handlowym i trasa kursowania pocztylionu, biegnący z Poznania przez Gaj Wielki, Młodasko, Bytyń (obecnie trasa A2) oraz droga z Poznania do Kaźmierza i dalej do Sokolnik;

6. Ewidencja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

#### **BRZEŻNO**

1. KAPLICZKA, mur., 4 ćw. XIX
2. ZESPÓŁ DWORSKI:
  - a) dworek, mur., 2 poł. XIX

- b) obora, mur., 4 ćw. XIX,
- c) stodoła, mur., 4 ćw. XIX
- d) spichlerz, mur., 4 ćw. XIX
- e) magazyn, mur., 4 ćw. XIX
- f) 3 czworaki, ob. domy nr 2-4, mur., 4 ćw. XIX,

## **BYTYŃ**

---

- 3. KOŚCIÓŁ PAR. P.W. NIEPOKALANEGO POCZĘCIA NMP:
  - a) kościół, mur., 1534, restaur. 1608, 1725, 1785, 1870, dobud. kaplica i kruchta oraz częściowa przebud. 1906, remont od 1991
  - b) brama-dzwonnica, mur. pocz. XX
  - c) plebania, mur., k. XIX
- 4. SZKOŁA., mur. pocz. XX
- 5. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. Fundacja Rodziny Nissenbaum, RSP Wilczyna i AWRSP:
  - a) pałac, mur., k. XVIII, rozbud. i przebud. l. 40 XIX, dekoracja architektoniczna l. 80 XIX, remont od 1982
  - b) oficyna, mur., l. 80 XIX,
  - c) park krajobrazowy 2 poł. XVIII, XIXfolwark:
  - d) rządcówka, mur., 4 ćw. XIX
  - e) 2 obory, mur., k. XIX
  - f) spichlerz, mur., k. XIX
  - g) gorzelnia, mur., k. XIX
  - h) wieża ciśnień, mur., pocz. 1905, remont 1992
  - i) sześciórak, ob. dom nr 9, mur., 1911

## **CHLEWISKA**

---

- 6. KOSTNICA przy drodze do Kaźmierza, mur., k. XIX
- 7. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, wł. AWRSP:
  - a) dwór, mur., 2 poł. XIX, remont od 1989
  - b) park krajobrazowy, k. XIXfolwark:
  - c) rządcówka mur., k. XIX

- d) obora, mur. k. XIX
- e) chlewnia, mur. k. XIX
- f) 2 stodoły, mur., k. XIX
- g) spichlerz, mur., 1870
- h) kuźnia, mur., k. XIX
- i) dom, ob. nr 3, szach.-mur., l. 40 XX
- j) sześciorak, ob. dom nr 11, mur., k. XIX
- k) ośmiorak, ob. dom nr 14, mur., k. XIX

### **GAJ WIELKI**

---

- 8. SZKOŁA, mur., pocz. XX
- 9. POCZTA (tzw. napoleońska), ob. dom nr 17, mur., ok. poł. XIX, restaur. 1964
- 10. ZESPÓŁ DWORSKO-FOLWARCZNY, wł. AWRSP:
  - a) dwór, szach., k. XVIII, restau. po 1960
  - b) oficyna (?), mur., 2 poł. XIX
  - c) park krajobrazowy, k. XIXfolwark:
  - d) rządcówka, ob. dom nr 42, mur., XIX/XX
  - e) 2 stajnie, mur., 4 ćw. XIX
  - f) stodoła, mur., 1885
  - g) stodoła, mur., 4 ćw. XIX
  - h) magazyn zbożowy, mur., 4 ćw. XIX
  - i) kuźnia, mur., 4 ćw. XIX
  - j) warsztat, mur., 4 ćw. XIX
- 11. ZAGRODA NR 2, wł. Jerzy Paul:
  - a) dom, mur., 1918
  - b) stodoła i chlew, mur., pocz. XX
  - c) bud. inwentarski, mur., pocz. XX
  - d) magazyn, mur., pocz. XX
- 12. DOM NR 4, wł. Piotr Koziół, mur., 4 ćw. XIX
- 13. DOM NR 23, wł. Barbara Helke, mur., 4 ćw. XIX

### **GORSZEWICE**

---



14. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO, wł. SKR, Zakład Usług Mechanizacji:
- a) dom mieszkalny, ob. garaż i magazyn, mur 4 ćw. XIX
  - b) spichlerz, mur., 4 ćw. XIX, przebud.
15. ZAGRODA NR 36, wł. Stanisława Stachowiak:
- a) dom, mur., 2 poł. XIX
  - b) obora, mur., 2 poł. XIX

## **KAŹMIERZ**

---

### UKŁAD URBANISTYCZNY Z POŁ. XIV w.

16. ZESPÓŁ KOŚCIOŁA PAR. P.W. NARODZENIA NMP
- a) kościół, mur. 1498, 1515 – dobudowa kaplicy św. Anny, 1934 – kaplica grobowa Skrzydlewskich, restau. – 1748, 1932-1937, 1962:
  - b) kostnica, mur., 4 ćw. XIX
  - c) kaplica grobowa rodziny Lubieńskich, mur., k. XIX
  - d) ogrodzenie z bramą, mur., k. XIX
  - e) zespół plebani, ul. Kościelna nr 4:
    - plebania, mur., 1 ćw. XX,
    - bud. gospodarczy, mur., 1 ćw. XX
17. SZKOŁA, ul. Szkolna, mur., pocz. XX

### ul. Kościelna

18. DOM NR 2, wł. parafia rzym.-kat., mur., pocz. XX
19. DOM NR 10, wł. parafia rzym.-kat., mur., 4 ćw. XIX

### Rynek

20. DOM NR 1, wł. Antoni Kłos, mur., 4 ćw. XIX
21. DOM NR 3, wł. Alojzy Nawrot, mur., pocz. XX
22. DOM NR 4, wł. GS, mur., k. XIX
23. DOM NR 8, wł. GS, mur. 4 ćw. XIX
24. DOM NR 9, wł. GS, mur., pocz. XX
25. DOM NR 10, wł. Henryk Serba, mur., pocz. XX
26. DOM NR 11, wł. Janina Joń, mur., pocz. XX
27. DOM NR 12, wł. Tadeusz Janczewski, mur., l. 10 XX
28. DOM NR 14, wł. Czesław Dolata, mur., k. XIX

29. DOM NR 15, wł. Janina Dolata, mur., pocz. XX

30. DOM NR 16, ob. restauracja, mur., k. XIX

ul. Szkolna

31. DOM NR 4, wł. Helena Przybelka, mur., 1 ćw. XX

32. DOM NR 11, wł. Piotr Stróźniak, mur., pocz. XX

33. DOM NR 13, wł. Teresa Kubacka, mur. 1 ćw. XX

34. DOM NR 30, wł. Józef Nazarkiewicz, mur., ok. 1900

35. DOM NR 32, wł. Eugeniusz Turlejski, mur., ok. 1900

36. DOM NR 40, wł. Bernardeta Kaczmarek, mur. 2 dek. XX

ul. Świerczewskiego

37. DOM NR 1, mur., pocz. XX

38. ZESPÓŁ DOMU NR 2, Andrzej Bręczewski:

a) dom, mur., ok. 1910

b) budynek gospodarczy, mur., ok. 1910

39. ZESPÓŁ DOMU NR 5, wł. Marian Szyduch:

a) dom, mur., pocz. XX

b) budynek gospodarczy, mur., pocz. XX

40. DOM NR 6, wł. Cecylia Cygan, mur., k. XIX

41. DOM NR 7, wł. Jadwiga Rogózka, mur., k. XIX

42. ZESPÓŁ DOMU NR 8, wł. Leonarda Kudzchowska:

a) dom, mur., ok. 1910

b) budynek gospodarczy, mur., ok. 1910

43. DOM NR 15, wł. Zofia Bauza, mur., ok. 1910

44. MŁYN, ul. Szkolna 29, wł. Zygmunt Kalicki, mur. pocz. XX

## **KIĄCZYN**

---

45. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. AWRSP:

a) dwór, mur., 1901, remont 1988

b) park krajobrazowy, ok. poł. XIX

46. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

a) rządówka, wł. Stefan Kubiak, mur. 1904

b) stajnia, mur., 4 ćw. XIX

- c) obora, mur., 4 ćw. XIX
- d) chlewnia, mur., 4 ćw. XIX
- e) stodoła, mur., k. XIX
- f) spichlerz, mur., 4 ćw. XIX
- g) kuźnia, mur., 4 ćw. XIX
- h) waga, mur., 4 ćw. XIX
- i) czworak, ob. dom nr 10, mur., 4 ćw. XIX
- j) 2 sześcioraki, ob. domy nr 8 i 9, mur., 4 ćw. XIX

### **KOMOROWO**

---

47. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. AWRSP:

- a) dwór, mur., k. XIX, zrujnowany i odbud. 1984-1986
- b) park krajobrazowy, k. XIX
- c) obora, mur., 4 ćw. XIX
- d) czworak, ob. dom nr 2, mur., k. XIX

48. DOM NR 6 (d. folwarczny?), wł. Zenon Szenknecht, mur., ok. 1910

### **MŁODASKO**

---

49. KOSTNICA, ob. kaplica (nieużytkowana), mur., 4 ćw. XIX

50. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU DWORSKIEGO (dwór całkowicie przebud.), wł. RKS Wilczyzna:

- a) park krajobrazowy, 2 poł. XIX
- b) 3 obory, mur., pocz. XX
- c) 2 owczarnie, mur., pocz. XX
- d) 2 stodoły, mur., pocz. XX
- e) magazyn, mur., pocz. XX
- f) kuźnia, mur., pocz. XX
- g) ogrodzenie folwarku z bramą, mur., pocz. XX

### **NOWA WIEŚ**

---

51. KOSTNICA, ul. Dworcowa, mur., 4 ćw. XIX

52. ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO:

- a) dworzec, mur., pocz. XX
- b) magazyn, mur., pocz. XX

c) 2 domy pracownicze, ul. Dworcowa nr 20 i 24, mur., pocz. XX

53. ZESPÓŁ PAŁACOWY, wł. AWRSP:

- a) pałac, mur., ok. poł. XIX, przebud. I. 70 XIX, arch. Karol Wurtenberg (?)
- b) park krajobrazowy, ok. poł. XIX
- c) spichlerz ob. mieszalnia pasz, mur., pocz. XX
- d) magazyn, mur., pocz. XX
- e) gorzelnia, mur., k. XIX, cz. przebud.

54. DOM, ul. Dworcowa nr 20, wł. Bernard Kłos, mur., 1931

### **PIERSKO**

---

55. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

- a) stajnia, ob. obora, mur. 4 ćw. XIX
- b) spichlerz, ob. obora, mur., 4 ćw. XIX
- c) spichlerz, mur. 4 ćw. XIX
- d) kuźnia, mur., k. XIX
- e) czworak, ob. dom nr 10, mur., pocz. XX
- f) dom wielorodzinny, ob. nr 9, mur., pocz. XX

### **PÓLKO**

---

56. ZESPÓŁ DWORCA KOLEJOWEGO:

- a) dworzec, mur., pocz. XX
- b) magazyn, mur., pocz. XX
- c) 2 domy pracownicze, ob. nr 2 i 3, mur., pocz. XX

57. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

- a) obora, mur., pocz. XX
- b) 2 chlewnie, mur., pocz. XX
- c) czworak, ob. dom nr 22, mur., k. XIX

### **RADZYNY**

---

58. SZKOŁA, ob. dom nr 10, mur., pocz. XX

59. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. UG:

- a) dwór, mur., pocz. XX
- b) park krajobrazowy, XIX

60. ZAGRODA NR 16, wł. Piotr Choroszewski:

- a) dom, mur., ok. 1910
- b) obora, mur., ok. 1910

### **SIERPÓWKO**

---

61. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

- a) rządówka, mur., pocz. XX
- b) obora, mur., pocz. XX
- c) owczarnia, mur., k. XIX
- d) dwojak, mur., pocz. XX
- e) czworak, ob. dom nr 2, mur., k. XIX
- f) czworak, ob. dom nr 9, mur., pocz. XX

**SOKOLNIKI MAŁE**

---

62. SZKOŁA, ob. dom nr 27, wł. UG, pocz. XX

63. ZESPÓŁ DWORSKI:

- a) dwór, mur., l. 20 XX
- b) park krajobrazowy, 1 ćw. XX

64. POZOSTAŁOŚCI ZESPOŁU FOLWARCZNEGO:

- a) bud. gospodarczy z domem w zagrodzie nr 32, mur., kam. k. XIX
- b) dom, ob. nr 30, mur., kam. k. XIX
- c) spichlerz, ob. w zagrodzie nr 30, mur., k. XIX
- d) stodoła, mur., k. XIX

**SOKOLNIKI WIELKIE**

---

65. SZKOŁA, mur., l. 20 XX

66. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

- a) rządówka, ob. dom nr 1, wł. Urszulanek, mur., pocz. XX
- b) stajnia, ob. cielętnik, mur., pocz. XX
- c) obora, mur., pocz. XX
- d) stodoła, mur., pocz. XX
- e) spichlerz, mur., pocz. XX, odbud. dachu 1984

**STRAMNICA**

---

67. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. prywatna:

- a) dwór, mur., pocz. 1905
- b) park krajobrazowy, pocz. XX
- c) 2 obory, mur., pocz. XX
- d) spichlerz, mur., pocz. XX

**WIERZCHACZEWO**

---

68. ZESPÓŁ DWORSKI, wł. AWRSP:

- a) dwór, mur. 1905
- b) obora, mur., 1905
- c) 2 stodoły, mur., pocz. XX
- d) spichlerz, mur., pocz. XX
- e) 2 czworaki, ob. dom nr 3 i 7, mur., ok. 1900
- f) czworak III, ob. dom nr 6, mur., l. 20 XX

**WITKOWICE**

---

69. ZESPÓŁ FOLWARCZNY, wł. AWRSP:

- a) obora, mur., pocz. XX
- b) stodoła, mur., 3 ćw. XIX
- c) stodoła, mur., pocz. XX
- d) spichlerz, mur., 3 ćw. XIX
- e) spichlerz, mur., pocz. XX

7. Wymierne wartości kulturowe posiadają również walory krajobrazu:

- urozmaicona rzeźba terenu;
- pomniki przyrody;
- zespoły leśne;
- większe i mniejsze zbiorniki wodne;
- rozplanowanie i zabudowa wsi.

W polityce przestrzennej winny być uhonorowane główne osie widokowe podkreślające i uwypuklające wyżej wymienione elementy.

**III.5. WNIOSKI Z UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH ZE STANU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

---

**III.5.1. Komunikacja**

---

Przez obszar gminy przebiegają następujące drogi:

- droga krajowa Nr 92 relacji Świecko-Poznań-Warszawa-Terespol – klasy „GP”;
- droga wojewódzka Nr 306 relacji Lipnica-Wilczyna-Buk-Stęszew – klasy „G”;
- drogi powiatowe – klasy „Z” :



Charakterystykę podstawowego aktualnego zakresu obsługi przedstawia poniższa tabela.

UJĘCIA WODY I STACJE WODOCIĄGOWE									
UJĘCIE WODY			STACJA WODOCIĄGOWA			Zasięg obsługi wodociągu	Długość sieci	Stopecień wyposaż. mieszk.	Uwagi
Lokalizacja	Użytkownik własność eksploatacja	Zatwierdzone zasoby	wydajność	produkcja obecna	zbiorniki wyróżn. awcz.				
miejsowość		m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup>	miejsowości	km	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Kaźmierz ul. Poznańska	Gmina Kaźmierz	60	60,0	60,0	360	Kaźmierz Kopanina, Górszewice, Dolne Pole	35,9	80	modernizacja i rozbudowa do 150 m <sup>3</sup> /h
Kaźmierz ul. Dworcowa	Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska	57	57,0	57,0	—	OSM Zakład w Kaźmierzu	—	100	—
Brzeżno	Zb. Banaszczyk ul. Leśna 4 Kaźmierz	brak danych	12,0	12,0	—	Góra	0,3	100	—
Gaj Wielki	AWRSP	brak danych	18,0	18,0	—	Gaj Wielki, Sierpówko, Stramnica, Ceradz Kościel.	5,0	100	—
Kiączyn	AWRSP	brak danych	130,0	130,0	240	Kiączyn	3,0	100	—
Wierzchaczewo	AWRSP	brak danych	53,0	—	—	Wierzchaczewo	1,0	100	wymiana urządzeń
Sokolniki	AWRSP	brak	14,8	14,8	—	Sokolniki	3,0	100	remont



Wielkie Piersko	POLEKA Kaźmierz	danych				Wielkie i Sokolniki Małe			
	AWRSP	brak danych							
	POLEKA Kaźmierz	danych	49,8	49,8	—	Piersko, Bytyń	3,5	80	rozbudowa i modernizacja
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
Chlewiska	AWRSP	brak danych				Chlewiska			
	POLEKA Kaźmierz	danych	18,0	18,0	—		0,8	100	—
Witkowie	AWRSP	brak danych				Witkowie			
	POLEKA Kaźmierz	danych	13,6	13,6	—		0,6	100	—
Pólko	AWRSP	brak danych				Pólko, Komorowo			
	POLEKA Kaźmierz	danych	89,0	89,0	—		3,5	100	modernizacja
Młodasko	AWRSP	brak danych				Młodasko			
	RKS Wilczynie	w danych	30,0	30,0	—		2,5	100	modernizacja
Myszkowo gm. Szamotuły	AWRSP	brak danych				Radzyny			
	M. Kobyliński, Poznań	danych	30,0	30,0	—		3,7	95	generalny remont
<b>ŁĄCZNIE*)</b>			<b>575,2</b>	<b>522,2</b>	<b>600,0</b>	<b>—</b>	<b>62,8</b>	<b>—</b>	

\*) bez ujęcia w Myszkuwie w aminie Szamotuły

„Program inwestycyjny gospodarki wodno-ściekowej dorzecza rzeki Samy” (oprac. HYDROPROJEKT – Poznań, październik 1994r.) zakładał następujące wykorzystanie ujęć wody zlokalizowanych na terenie Gminy Kaźmierz.

UJĘCIE	WYDAJNOŚĆ [m <sup>3</sup> /h]	ZAOPATRZENIE MIEJSCOWOŚCI	ZAPOTRZEBOWANIE WODY ŚREDNIE GODZINOWE [m <sup>3</sup> /h]	
			P	K
CHLEWISKA	60,0	Chlewiska	12,5	16,0
KAŹMIERZ	120,0	Kaźmierz, Nowa Wieś,	65,3	87,6

		Dolne Pole, Kopanina, Gorszewice		
<b>KAŹMIERZ</b>	–			
<b>MLECZARNIA</b>	18,0	Mleczarnia	7,2	9,7
<b>KIĄCZYN (PGR)</b>	80,0	Kiączyn, Nowa Wieś	50,2	67,6
<b>PIERSKO</b>	73,0	Piersko, Bytyń	22,8	30,6
<b>PÓLKO</b>	86,0	Pólko, Komorowo	11,0	14,3
<b>MŁODASKO</b>	18,0	Młodasko	12,2	14,4
<b>SOKOLNIKI WIELKIE</b>	54,8	Sokolniki Wielkie Sokolniki Małe	21,3	32,3
<b>GAJ WIELKI</b>	65,0	Gaj Wielki, Ceradz Kościelny, Sierpówko, Stramnica	25,9	34,0
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>574,8</b>	<b>GINA KAŹMIERZ</b>	<b>228,4</b>	<b>306,5</b>

P – perspektywa

K- kierunek

W powołanym wyżej opracowaniu zapotrzebowanie wody przez poszczególne miejscowości szacowano następująco:

MIEJSCOWOŚĆ	ZAPOTRZEBOWANIE WODY średnie godzinowe [m <sup>3</sup> /h]	
	perspektywa	kierunek
<b>KAŹMIERZ</b>	30,7	41,3
<b>NOWA WIEŚ</b>	24,7	33,3
<b>BYTYŃ</b>	17,9	24,0
<b>CHLEWISKA</b>	12,5	16,8
<b>DOLNE POLE</b>	6,4	8,6
<b>BRZEŻNO</b>	3,9	5,3
<b>GAJ WIELKI</b>	15,3	20,6
<b>GORSZEWICE</b>	12,1	16,2
<b>KIĄCZYN</b>	38,3	51,5
<b>KOMOROWO</b>	2,9	3,9

KOPANINA	10,5	14,0
MŁODASKO	12,2	16,4
PÓLKO	8,1	10,9
PIERSKO	4,9	6,6
RADZYNY	8,1	10,9
SOKOLNIKI WIELKIE	6,9	9,4
SOKOLNIKI MAŁE	17,4	23,4
SIERPÓWKO	2,7	3,6
WIERZCHACZE WO	1,5	2,0
WITKOWICE	5,9	8,0
STRAMNICA	1,3	1,8
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>244,2</b>	<b>328,5</b>

Z porównania wcześniejszych założeń rozwojowych ze stanem bieżącym wynika, że konsekwentnie realizowany program rozwoju systemu zaopatrzenia gminy w wodę przynosi znaczące efekty i w związku z tym nie stanowi bariery rozwoju urbanizacji.

### III.5.3. Gospodarka ściekowa

Założenie rozwojowe kanalizacji, prezentowane w planie ogólnym gminy, zakładało realizację wiejskich oczyszczalni ścieków. Rozpatrywano następnie wariant oczyszczalni grupowych.

Charakterystykę aktualnego stanu wyposażenia i obsługi w zakresie kanalizacji zobrazowano poniżej.

#### OCZYSZCZALNIA

lokalizacja	użytkownik	typ	prze- pust- owo- ść	obciąże- nie oczyszcz- zalni	ilość ściekó w dowożo- nych	Zasię- g obsłu- gi	Dług- ość sieci	Stopień wyposa- żenia mieszka- ńców	Uwagi
			m <sup>3</sup> /d	m <sup>3</sup> /d	m <sup>3</sup> /d		km	%	
Kaźmierz ul. Szamotoł	Urząd Gminy w Kaźmier- zu	Bioblo- k MU 100x2	200, 0	180,0	—	Kaźmi- erz	12,6	50	rozbud- owa

ska Kaźmierz ul. Łąkowa Kiączyń	Hochland Polska Urząd Gminy w Kaźmierzu	Bioblok PS 300 Bioblok MU	300,0 403,0	140,0 150,0	— 50	Zakład Kiączyń Kaźmierz	4 gospodarstwa 0,5	— 50
Pólko	Spół. Przed. PREBU D w Poznaniu	Osadnik Imhoffa	24,0	24,0	—	Zakład Pólko	1,0	20
Witkowie	Urząd Gminy w Kaźmierzu	Bioblok MU 200x2	180,0	60,0	50	Bytyń	2,8	30
Bytyń	AWRSP eksp. Kapłan Jan zam. Pólko	Osadnik wód popłucznych	21,5	21,5	—	Gorzelnia	—	—
Kaźmierz	eksp. Poleka	Osadnik wód popłucznych „Tos” 1	57	2,2	—	Gorzelnia	—	—
Kaźmierz	Transmlec	złóże kokso-we	42	—	—	—	—	obecnie nieczynne
<b>ŁĄCZNIE</b>			1254,5	577,7	100	—	16,9	—

Tak więc z sieci kanalizacyjnej korzysta od ok. 20 % do 50 % mieszkańców Kaźmierza, Kiączyń, Bytynia i Pólka.

„Program inwestycyjny gospodarki wodno-ściekowej dorzecza rzeki Samy” (oprac. HYDROPROJEKT – Poznań, październik 1994r.) w prawdopodobnym wariantcie przewiduje sukcesywną budowę grupowych, mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków. Poniżej zestawiono te propozycje z ogólną ich charakterystyką.

Nr w programie	LOKALIZACJA	WYDAJNOŚĆ [m <sup>3</sup> /d]		MIEJSCOWOŚCI OBJĘTE SYSTEMEM	SIEĆ KANALIZACYJNA			
		P	K		ciśnieniowa		grawitacyjna	
					P	K	P	K
V	Kaźmierz	350	550	Kaźmierz, Nowa Wieś	2,0	3,0	3,0	6,0
VI	Kiączyn	200	200	Kiączyn				
VII	Gaj Wielki	300	400	Gaj Wielki, Młodasko, Sierpówko, Gorgoszewo	4,0	5,0	5,0	6,0
VIII	Witkowice	300	400	Witkowice, Piersko, Roszczyki, Bytyń	4,0	6,0	5,0	7,0
IX	Chlewiska	100	150	Chlewiska, Dolne Pole	1,5	2,5	2,5	3,5
X	Gorszewice	200	300	Gorszewice, Kopanina, Sokolniki, M. Sokolniki W. cz. Komorowa	4,0	5,0	7,0	9,0
XI	Pólko	100	100	Pólko, Wierzchaczewo cz. Komorowa			6,0	9,0
V-XI		<b>1550</b>	<b>2100</b>		<b>15,5</b>	<b>21,5</b>	<b>28,5</b>	<b>40,5</b>

P – perspektywa K- kierunek

Dodatkowo ścieki z PGR „Brzeźno” i z PGR „Stare” przewidywano skierować do oczyszczalni „Góra” w gminie Tarnowo Podgórne oraz z Radzyn do oczyszczalni Nr XIV „PGR Myszkowo” w gminie Szamotuły.

Przewidywaną ilość ścieków odprowadzanych z poszczególnych miejscowości szacowano w PROGRAMIE następująco:

MIEJSCOWOŚĆ	ILOŚĆ ŚCIEKÓW Q <sub>śrd</sub> [m <sup>3</sup> /d]				RAZEM	
	bytowo-gospodarcze		przemysłowe			
	P	K	P	K	P	K

<b>KAŹMIERZ</b>	291,0	392,0	157,0	211,0	448,0	603,0
<b>NOWA WIEŚ</b>	154,0	342,0	—	—	154,0	342,0
<b>KIĄCZYN</b>	84,0	113,0	—	—	84,0	113,0
<b>GAJ WIELKI</b>	145,0	195,0	—	—	145,0	195,0
<b>MŁODASKO</b>	94,0	127,0	—	—	94,0	127,0
<b>SIERPÓWKO</b>	25,0	33,0	—	—	25,0	33,0
<b>STRAMNICA</b>	10,0	13,0	—	—	10,0	13,0
<b>GORGOSZEWO</b>	40,0	6,0	—	—	40,0	6,0
<b>WITKOWICE</b>	61,0	91,0	—	—	61,0	91,0
<b>PIERSKO</b>	44,0	59,0	—	—	44,0	59,0
<b>BYTYŃ</b>	159,0	214,0	14,0	19,0	173,0	233,0
<b>CHLEWISKA</b>	54,0	73,0	—	—	54,0	73,0
<b>DOLNE POLE</b>	29,0	39,0	—	—	29,0	39,0
<b>SOKOLNIKI WIELKIE</b>	62,0	83,0	—	—	62,0	83,0
<b>SOKOLNIKI MAŁE</b>	55,0	74,0	—	—	55,0	74,0
<b>GORSZEWICE</b>	49,0	66,0	—	—	49,0	66,0
<b>KOPANINA</b>	32,0	42,0	—	—	32,0	42,0
<b>KOMOROWO 1/2</b>	10,0	13,0	—	—	10,0	13,0
<b>PÓLKO</b>	63,0	85,0	—	—	63,0	85,0
<b>WIERZCHACZE WO</b>	10,0	13,0	—	—	10,0	13,0
<b>KOMOROWO 1/2</b>	10,0	14,0	—	—	10,0	14,0
<b>RADZYNY</b>	43,0	58,0	—	—	43,0	58,0
<b>ŁĄCZNIE</b>	<b>1524,0</b>	<b>2145,0</b>	<b>171,0</b>	<b>230,0</b>	<b>1695,0</b>	<b>2375,0</b>

P – perspektywa

K- kierunek

Z porównania aktualnego stanu z zamierzeniami programowymi wynika, że przepustowość istniejących oczyszczalni stanowi rząd 50 % zakładanych przepustowości w perspektywie, oraz rząd 40 % zakładanych w kierunku. Mając na uwadze konieczność ochrony Jeziora Bytyńskiego oraz całego dorzecza rzeki Samy, już w stanie istniejącym, a tym bardziej uwzględniając rozwój urbanizacji, jako priorytetowy kierunek działań gminy należy uznać rozbudowę kanalizacji.

#### III.5.4. Zaopatrzenie w gaz

Zaopatrzenie w gaz przewodowy realizowane jest w oparciu o „Program gazyfikacji gminy Kaźmierz” (oprac. Zakład Usług Gazowniczych „GAZ-KOMPLEKS” Poznań, 1991).

Źródłem gazu dla gminy jest KOPALNIA GAZU MŁODASKO w Kiączyń (należąca do PGNiG S.A. w Warszawie, Oddział Zielonogórski, Zakład Górnictwa Nafty i Gazu – Zielona Góra, Ośrodek Kopalń Grodzisk Wlkp.), który jest przesyłany za pośrednictwem stacji redukcyjnej I<sup>o</sup> stanowiącej element stacji zdawczo-odbiorczej gazu przy kopalni.

Do tej pory został zrealizowany I etap w/w programu to znaczy gaz został doprowadzony do miejscowości Kaźmierz, Kiączyn, Nowa Wieś, Chlewiska i w kierunku na Radzyny.

Nie ma żadnych technicznych przeszkód, aby sukcesywnie realizować następne etapy gazyfikacji gminy.

Przez obszar gminy, ze wschodu na zachód, równoleżnikowo od miejscowości Góra na południe od Bytnia, w kierunku na Młynkowo, przebiegają dwa rurociągi naftowe „PRZYJAŹŃ”. Również przy północno-zachodniej granicy gminy biegnie nitka gazociągu tranzytowego – na północ od miejscowości Wierzchaczewo i Czyściec, przy której projektowana jest druga nitka.

Na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje zakaz zabudowy budynków mieszkalnych w odległości co najmniej 40 m od osi rurociągów naftowych.

W związku z przebiegiem gazociągów tranzytowych i rurociągów na podstawie przepisów szczególnych istnieje zakaz zabudowy w następujących odległościach od każdej z nitek:

- dla zabudowy użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego 100 m
- dla zabudowy jedno- i wielorodzinnej 75 m
- dla zabudowy niemieszkalnej 40 m

Znaczące ograniczenie dla zabudowy, ze względu na długość (blisko 11 km) stanowi korytarz przebiegu rurociągów naftowych, w którym w zasadzie należy utrzymać użytkowanie rolnicze.

### III.5.5. Zaopatrzenie w energię elektryczną

---

Dostawa energii elektrycznej realizowana jest z krajowego systemu energetycznego poprzez główny punkt zasilający GPZ 110/15 kV „TARNOWO PODGÓRNE” zlokalizowany poza wschodnią granicą gminy, w miejscowości Góra (gm. Tarnowo Podgórne).

Zasilanie odbiorców dokonywane jest liniami napowietrznymi średniego napięcia 15 kV za pośrednictwem stacji transformatorowych 15/04 kV, a następnie siecią niskiego napięcia napowietrzną, a na terenach silnie zurbanizowanych – kablową.

Dobrze rozwinięte sieci elektroenergetyczne nie stanowią żadnych ograniczeń w rozwoju urbanizacji gminy.

Przez wschodnie obszary gminy przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV. W jej korytarzu o szerokości 40 m (tj. po 20 m w obie strony od osi linii) stanowiącym strefę ochronną wg przepisów szczególnych (między innymi z tytułu wpływu pól elektroenergetycznych) istnieje zakaz zabudowy mieszkalnej i ograniczenie innej zabudowy ze stałym pobytom ludzi. Przy istniejącej linii 110 kV projektowane są dwie równoległe napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV, wyprowadzone z GPZ „TARNOWO PODGÓRNE” w celu zasilania „TŁOCZNI GAZU SZAMOTUŁY”.

Na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje zakaz zabudowy mieszkalnej oraz na stały pobyt ludzi w odległości 10 m od tych linii oraz od wszystkich innych istniejących i projektowanych linii napowietrznych 15 kV.

### III.5.6. Telekomunikacja

---

Wymaga szczególnego podkreślenia fakt zakończenia telefonizacji całej gminy. Stanowi to poważny argument prorozwojowy.



## **POLITYKA PRZESTRZENNA**

---

---

### **IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY**

---

#### **IV.1. POLITYKA PRZESTRZENNA**

---

##### **IV.1.1. Uwagi ogólne**

---

Polityka przestrzenna jest wyrazem świadomej działalności podmiotu publicznego w odniesieniu do przestrzeni podlegającej jego jurysdykcji. Polityka przestrzenna ma, a raczej ma szansę być najbardziej integrującą polityką częściową jaką realizują organy władzy publicznej. Jej integrujący charakter wynika z coraz istotniejszych relacji jakie zachodzą między jakością zagospodarowania a współczesnym rozwojem społeczno-gospodarczym. Sposób zagospodarowania, rozmieszczenie obiektów i funkcji, forma zagospodarowania liniowego, jakość środowiska antropogenicznego itd. decydują o wyjściowym poziomie konkurencyjności produktów i usług jednostek działających w regionie. Polityka przestrzenna musi zatem być przestrzennym wyrazem polityk częściowych, takich jak polityka mieszkaniowa, polityka terenami, polityka ochrony środowiska, polityka społeczna, polityka komunikacyjna, polityka rozwoju gospodarczego, polityka kultury i wypoczynku itd.

##### **IV.1.2. Cele polityki przestrzennej gminy i jej odzwierciedlenie w STUDIUM**

---

1. Uznaje się, że generalnym celem polityki przestrzennej gminy Kaźmierz jest:
  - ukierunkowywanie procesu podnoszenia standardu warunków życia mieszkańców gminy, dochodów gminy, zapewnienie sprawności funkcjonowania jej struktur przestrzennych, podnoszenie atrakcyjności gminy – poprzez ocenę i wykorzystywanie zewnętrznych i wewnętrznych warunków rozwoju, a przeciwdziałanie degradacji różnorodnych walorów gminy.
2. Uznaje się, że konkretyzacja celu generalnego następuje poprzez dążenie do osiągnięcia celów pośrednich (także wyrażanych w polityce przestrzennej), a przede wszystkim:

- rozpoznawanie stanu przestrzeni gminy, jej zagospodarowania i użytkowania, powiązań zewnętrznych i zależności wewnętrznych, oceny, ochrony i efektywnego wykorzystania występujących walorów gminy w myśl zasady zrównoważonego rozwoju, przeciwdziałania konfliktom i barierom związanym z użytkowaniem przestrzeni, a w konsekwencji określenie rejonów predysponowanych dla rozwoju podstawowych funkcji gminy;
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy;
- wpływanie na formułowanie zadań wojewódzkich związanych z priorytetami rozwoju gminy;
- wykorzystanie dla rozwoju gminy zewnętrznych powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- tworzenie zbioru informacji stwarzających warunki dla projekcji rozwojowego image gminy, marketingu jej przestrzennych walorów dla działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej;
- tworzenie monitoringu gospodarki przestrzennej.

## IV.2. GENERALNE KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ

---

### IV.2.1. Przesłanki kształtujące układ funkcjonalno-przestrzenny gminy

---

1. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” stanowią element składowy STUDIUM i podobnie jak „uwarunkowania” zostały imiennie wymienione w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Prezentowane kierunki w odniesieniu do gminy Kaźmierz wynikają głównie z:
  - diagnozy dotychczasowych procesów rozwojowych gminy, w tym z historycznie ukształtowanego jej układu przestrzennego;
  - diagnozy środowiska przyrodniczego i kulturowego;
  - ogólnych założeń rozwoju gminy, w kontekście uwarunkowań przestrzennych;
  - oceny walorów gminy, jej szans rozwojowych i zagrożeń tego rozwoju;
  - ustaleń dotychczasowych i będących w opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W ten sposób realizuje się zasady stwarzania przez STUDIUM ram przestrzennych dla rozwoju, respektowania zasady zrównoważonego rozwoju i zasady ciągłości planowania.

Układ funkcjonalno-przestrzenny wyraża prorozwojowe tendencje w oparciu o istniejące i spodziewane szanse rozwojowe.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy, wyrażone poprzez jej układ funkcjonalno-przestrzenny określony w STUDIUM, przedstawiają dążenie do:
  - przeobrażenia struktury gospodarczej gminy z rolniczej na wielofunkcyjną;
  - stworzenia warunków dla zwiększenia zasobności gminy jako organizacji samorządowej oraz dochodów jej mieszkańców;
  - ochrony i racjonalnego wykorzystania walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego;
  - polepszenia poziomu cywilizacyjnych warunków zamieszkania;
  - respektowania generalnej zasady rozwoju zrównoważonego.

#### IV.2.2. Układ funkcjonalno-przestrzenny gminy jako zabezpieczenie ram przestrzennych jej strategicznego rozwoju

---

1. Układ funkcjonalno-przestrzenny gminy prezentowany w STUDIUM wyraża:
  - po pierwsze – dążenie do zabezpieczenia ekonomicznych podstaw bytu znacznej ilości mieszkańców gminy i stałego zasilania budżetu gminy poprzez zachowanie istniejących i tworzenie nowych rejonów koncentracji aktywności gospodarczej o zróżnicowanych formach jak:
    - adaptacja i wyznaczenie nowych rejonów koncentracji działalności o charakterze przemysłowym, baz, hurtu, budownictwa, rzemiosła itp. Są to tereny, o znacznej powierzchni, których wyznaczenie warunkowane jest występującymi tendencjami aktywizacji obszarów wzdłuż drogi krajowej Nr 92 (Bytyń, Młodasko, Gaj Wielki), stanowiącej obecny korytarz komunikacyjny o znaczeniu międzynarodowym, a także zgłaszanymi wnioskami dotyczącymi terenów w rejonie Nowej Wsi, Chlewisk i samego Kaźmierza. Walory środowiska przyrodniczego i potencjalne możliwości jego

skażenia zdecydowanie wykluczają lokalizację zakładów przemysłowych o szkodliwym oddziaływaniu.

Istnieje bezwzględna konieczność respektowania zasady zrównoważonego rozwoju,

- rozwój gminnego ośrodka usługowego w Kaźmierzu i lokalnych w poszczególnych sołectwach.

po drugie – dążenie do zapewnienia ram przestrzennych dla rozwoju funkcji wypoczynkowej i turystycznej wykorzystujący walory środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy głównie poprzez:

- kontynuowanie założeń planu zagospodarowania przestrzennego gminy dotyczących wzbogacenia stopnia wykorzystania walorów Jeziora Bytyńskiego i jego otoczenia poprzez wyznaczenie rejonów koncentracji zespołów wypoczynkowo-turystycznych;
- wykorzystanie konfiguracji terenu i przepływu wody rzecznej dla urządzenia zbiornika (zalewu) Radzyny w dolinie rzeki Samy, we wsi Radzyny w nawiązaniu do malowniczego rejonu Lasu Radzyńskiego. Zbiornik jeszcze bardziej uatrakcyjni ten rejon gminy i stworzy możliwość rozwoju funkcji wypoczynku przywodnego;
- rozszerzenie terenów lokalizacji budownictwa letniskowo-rezydencjonalnego;
- rozwój agroturystyki;
- wykorzystanie dla funkcji wypoczynkowo-turystycznej zabudowy i parków podworskich o charakterze zabytkowym, atrakcyjnych krajobrazowo;
- wyznaczenie tras turystycznych oraz ścieżek rowerowych;
- zachowanie i wyeksponowanie terenów i obiektów środowiska przyrodniczego i kulturowego objętych ochroną prawną, a podkreślających walory krajobrazu gminy.

po trzecie – dążenie do zabezpieczenia warunków dla lokalizacji programów budownictwa mieszkaniowego o charakterze ekstensywnym szczególnie poprzez:

- znaczną koncentrację zabudowy we wsi gminnej, w której obserwuje się natężony ruch budowlany;

- dopełnienie zespołów zabudowy w poszczególnych sołectwach szczególnie poprzez uzupełnienia wzdłuż ciągów komunikacyjnych stanowiących jednocześnie trasy przebiegu urządzeń sieciowych infrastruktury komunalnej.
- po czwarte – dążenie do usprawnienia układu drogowego w gminie, a głównie w samej wsi gminnej. STUDIUM zakłada realizację połączenia drogi nr 111 z drogą nr 109 (po wschodniej stronie) z ominięciem terenów zainwestowanych.
- Realizacja tego zamierzenia spowoduje znaczne wyeliminowanie kolizji układu drogowego w środku wsi, w rejonie koncentracji obiektów usługowych.
- po piąte – dążenie do stałego podnoszenia poziomu cywilizacyjnego w gminie poprzez ustalenie polityki dotyczącej zaopatrzenia odbiorców w wodę pitną, scentralizowany odbiór i oczyszczanie ścieków, gazyfikacji gminy.
- po szóste – dążenie do utrzymania i zapewnienia warunków obsługi i dalszego rozwoju funkcji rolniczej gminy. Wymienione powyżej zamierzenie dotyczące respektowania zasady rozwoju zrównoważonego, ochrony środowiska, budowy zbiornika retencyjnego, komunalnego uzbrojenia gminy stwarzają realne warunki rozwiązania szeregu problemów uciążliwości życia na wsi wynikających z gospodarki wodno-ściekowej, gazyfikacji, stanu sanitarnego. Adaptacji podlegają zakłady przemysłu spożywczego i obsługi rolnictwa.
2. Rozwinięcie powyższych elementów ma miejsce w przedstawionych w STUDIUM politykach szczegółowych, a zobrazowane zostało na planszy p.n. „Polityka przestrzenna – kierunki zagospodarowania” skala 1:10.000.
3. Uszczegółowienia rozwiązań układu strukturalnego przedstawionego w zgeneralizowanej formie w skali 1:10.000 dokonano w skali 1:5.000 obejmując istotne elementy:
- zagospodarowanie terenów wsi gminnej Kaźmierz z Nową Wsią;
  - zagospodarowanie otoczenia Jeziora Bytyńskiego;
  - zagospodarowanie otoczenia zbiornika retencyjnego we wsi Radzyny;
  - zagospodarowanie terenów wzdłuż drogi krajowej Nr 2.

### IV.3. POLITYKA PRZESTRZENNA DOTYCZĄCA OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

---

#### IV.3.1. Uwagi ogólne

---

Głównym celem, przyjętej w STUDIUM polityki ochrony i kształtowania środowiska w gminie Kaźmierz jest zaproponowanie przestrzennych kierunków zagospodarowania tego obszaru, zgodnych z zasadą „zrównoważonego rozwoju”, co w myśl obowiązującej Ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska – zapewnić ma warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, racjonalną gospodarkę zasobami naturalnymi oraz ochronę walorów krajobrazowych i optymalnych warunków klimatyczno-zdrowotnych, przy równoczesnym efektywnym rozwoju społeczno-gospodarczym gminy.

Gmina Kaźmierz posiada opracowanie specjalistyczne pt. „Studium programowo-przestrzenne strefy aktywizacji turystyczno-krajoznawczej i gospodarczej w gminie Kaźmierz” określające podstawowe relacje przestrzenne, funkcjonalne i programowe strefy turystyczno-krajoznawczej. Wnioski i wytyczne wynikające z w/w opracowania mogą być pomocne przy formułowaniu kierunków polityki przestrzennej dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy.

#### IV.3.2. Podstawowe kierunki działań

---

W ogólnej polityce dotyczącej ochrony i kształtowania środowiska zaproponowanej w niniejszym STUDIUM wyodrębniono trzy podstawowe kierunki działań, odnoszące się do określonych przestrzennie obszarów.

Wyodrębniono przestrzenie:

1. Bariery przyrodnicze rozwoju, na które składają się obszary chronione wg ustaleń planistycznych wyższego rzędu oraz obowiązujących norm prawnych i wyników wykonanej w STUDIUM diagnozy stanu istniejącego.

Wszelkie elementy przestrzenne środowiska zawarte w tej grupie kwalifikacyjnej podlegają ochronie przed zmianą użytkowania, co równoznaczne jest z całkowitym wyłączeniem ich z zabudowy i rozwoju urbanizacji.

2. Ograniczenia środowiska i uwarunkowania rozwoju, zawierające obszary wymagające specjalnych przystosowań przestrzenno-funkcjonalnych oraz spełnienia określanych uwarunkowań realizacyjnych.
3. Predyspozycje przyrodnicze i preferencje realizacyjne rozwoju, w tym m.in.: wskazania dotyczące kształtowania systemu obszarów chronionych nawiązującego do obszarów chronionych w województwie.

**Ad.1.** Wśród barier przyrodniczych – elementów chronionych wykluczających możliwość urbanizacji i wszelkiej zabudowy w gminie Kaźmierz wyróżniono:

- obszary rezerwatów przyrody (rezerwat faunistyczny na wyspach Jez. Bytyńskiego oraz rezerwaty leśne: Bytyńskie Brzęki, Brzęki Przy Starej Gajówce i Huby Grzebieńskie);

*Kierunki i wnioski do zagospodarowania* – przewidziane ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz.U. 1994 Nr 49, poz. 196, ze zm.), oraz zagwarantowanie respektowania zakazu szkodliwej ingerencji człowieka oraz niszczenia siedlisk naturalnych;

- kompleks Lasów Radzyńskich i Lasów Bytyńskich stanowiących ogniwo głównego ciągu ekologicznego oraz pozostałe lasy i grunty leśne;

*Kierunki i wnioski do zagospodarowania* – zwiększanie zasobów leśnych z jednoczesną ochroną już istniejących, podnoszenie walorów i estetyzacji krajobrazu leśnego wraz z zabezpieczeniem ich trwałości;

- strefy przydenne dolin rzecznych (Samy i jej dopływów);

*Kierunki i wnioski do zagospodarowania* – zachować istniejące układy zieleni, zakaz zrzutu ścieków komunalnych do wód i gruntu, zakaz wprowadzania nowych form zabudowy;

- teren Jeziora Bytyńskiego oraz mniejszych zbiorników wodnych;

*Kierunki i wnioski do zagospodarowania* – wskazane zadrzewianie pasa brzegowego, zakaz zrzutu ścieków do wód jeziora, zakaz zabudowy nowych obiektów produkcyjno-usługowych mogących zanieczyszczać jezioro, porządkowanie i estetyzacja bezpośredniego sąsiedztwa jeziora;

- obszary nasycenia zielenią łągową szczególnie przy kanałach (kanał Bytyński) stanowiących lokalne łączniki ekologiczne;

*Kierunki i wnioski do zagospodarowania* – wskazane zachowanie istniejących formacji zieleni, ochrona przed zrzutem ścieków przemysłowych, komunikacyjnych, rolniczych, zachowanie naturalnych form powierzchni terenu;

- zespoły zieleni urządzonej, w tym parki krajobrazowe, pomniki przyrody, cmentarze, ogrody działkowe,

*Kierunki i wnioski do zagospodarowania* – rewaloryzacja, zabiegi pielęgnacyjne i estetyzujące – porządkowanie drzewostanów, odnowa układów przestrzennych i zatartych osi widokowych.

**Ad.2.** Wśród obszarów wymagających specjalnych przystosowań przestrzenno-funkcjonalnych, a więc obszarów nie objętych specjalną ochroną prawną lub nieodpowiednich dla urbanizacji z uwagi na złe warunki fizjograficzne lub sanitarno-zdrowotne, wyróżniono:

- strefy wyraźniejszych powierzchni stoków doliny rzeki Samy, wymagające (w obszarach rolnych) specjalnych działań na rzecz ochrony przed erozją, np. poprzez nasadzenie zieleni w poprzek stoków,
- obszar zlewni Jeziora Bytyńskiego – wymagający specjalnej ochrony wód powierzchniowych i wglębnych oraz ochrony zieleni dla celów retencji wody, wskazane rolnictwo ekologiczne,

- obszar Doliny Kopalnej rzeki Samy, stanowiący główne źródło zaopatrzenia gminy w wodę. Wymaga specjalnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem. Wskazuje się ten obszar do pełnej kanalizacji w I etapie. Obowiązywać tu winien zakaz lokalizacji wysypisk oraz odprowadzania wszelkich nieczystości do wód i gruntu.
- strefy ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych dla potrzeb wodociągów gminnych i innych ujęć wód wglębnych.

W obszarach stref ochronnych obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do wód powierzchniowych i gruntu. Maksymalizacja zieleni, zakaz lokalizacji nowej zabudowy.

- strefy akustyczne i sanitarne od głównych elementów układu drogowego, w szczególności od drogi krajowej Nr 2, wymagające specjalnych przekształceń i przystosowań technicznych dla ograniczenia skutków



uciażliwości (zielone strefy izolacji, parawany akustyczne, rozluźnianie zabudowy, ograniczenie nowej zabudowy).

- strefy szczególnie atrakcyjne krajobrazowo i konfiguracyjnie – Jez. Bytyńskie, Las Bytyński ze wzgórzami morenowymi, Las Radzyński – obowiązek ochrony walorów rzeźby i ekspozycji ich panoram widokowych.
- obszary o dużych walorach zbiorowisk roślinnych nieleśnych, czyli głównie zespoły wysokiej zieleni łąkowej oraz niektóre cenniejsze łąki – wskazane zachowanie różnorodności siedlisk florystycznych i faunistycznych.
- ostoje zwierzyny – zakaz ingerencji człowieka oraz niszczenia ich naturalnych siedlisk.
- eksploatowane złoża gazu ziemnego Młodasko i Jankowice.

**Ad.3.** Szczegółowa diagnoza stanu istniejącego środowiska oraz prognoza zagrożeń warunków przyrodniczych i sanitarno – zdrowotnych umożliwi wskazanie ogólnych kierunków rozwoju gminy, dyktowanych predyspozycjami przyrodniczo-przestrzennymi.

Z punktu widzenia istniejących uwarunkowań środowiska oraz panujących w gminie trendów rozwoju funkcjonalnego wprowadza się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- budownictwo typu jednorodzinnego (jako dopełnienie istniejącej tkanki mieszkaniowej) skupiać się winno głównie w rejonie Nowej Wsi, Kaźmierza, nowoprojektowanego Zbiornika Radzyńskiego oraz Bytynia. Te dwie ostatnie lokalizacje są szczególnie atrakcyjne ze względu na sąsiedztwo w pierwszym wypadku dużego zespołu leśnego, a w drugim – Jeziora Bytyńskiego.

Przy realizacji tego typu budownictwa priorytetem jest zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego wobec rozwiniętej tu sieci drogowej, rozwiązanie systemu grzewczego dla tych zwartych struktur urbanistycznych w celu ograniczenia emisji węglowych do atmosfery (ogrzewanie gazowe i elektryczne oraz olejem opałowym) oraz ochrona wód podziemnych (Dolina Kopalna rzeki Samy) wraz z ciągiem ekologicznym rzeki Samy.

- budownictwo typu letniskowego koncentrować się winno na terenach wsi Radzyny i sołectwach wokół Jeziora Bytyńskiego (Komorowo, Bytyń).

Podstawowym uwarunkowaniem w zakresie ochrony walorów przyrodniczych jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania Lasów Radzyńskich i ochrona zlewni Jeziora Bytyńskiego. Dla utrzymania korzystnych warunków bioklimatycznych – w rejonach rozwijanego budownictwa letniskowego niezbędne jest przechodzenie na ekologiczne systemy grzewcze (gaz, elektryczność, olej opałowy), wskazane jest również wprowadzania pasów urządzonej zieleni przydomowej (szpalery drzew, zakrzewienia).

- strefa wypoczynku i rekreacji, związana w głównej mierze z urządzeniem kąpielisk i przystani żaglowej (do wykorzystania również dla surfingu) na Jeziorze Bytyńskim. Korzystne warunki do lokalizacji tej strefy występują przede wszystkim w Komorowie i Bytniu. Przy realizacji tego typu działalności należy zapewnić ochronę zlewni Jeziora Bytyńskiego, a także uwzględnić istnienie rezerwatu ornitologicznego na wyspach jeziora. Celowym byłoby wytyczenie tras rowerowych (pieszo-rowerowych) łączących walory widokowe Jeziora Bytyńskiego z walorami florystycznymi kompleksów leśnych Bytyńskiego i Radzyńskiego. Dodatkowo w Lasach Bytyńskich istnieją fizjograficzne podstawy do wyznaczenia ścieżek dla rowerów górskich.
- strefę aktywności gospodarczej upatruje się potencjalnie przy drodze krajowej Nr 2. W części strefy obejmującej Dolinę Kopalną rzeki Samy obowiązuje szczególna ochrona wód podziemnych (kanalizacja) oraz zakaz składowania i wprowadzania odpadów do gruntu. Pozostałe obszary aktywności gospodarczej powinny być związane głównie z przekształceniami własnościowymi (ewentualnie branżowymi) były PGR-ów.

#### IV.4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

---

##### 1. Wskazania konserwatorskie:

Ochronie podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz pozostałe obiekty ujęte w spisie zabytków o wartościach lokalnych. W przypadku obiektów

wpisanych do rejestru, ochronie podlega również widok na zabytek lub zabytkowy zespół. Należy chronić cmentarze i zieleń cmentarną oraz parkową. Nowa zabudowa lokalizowana na terenie stref ochrony konserwatorskiej winna być każdorazowo uzgadniana z Konserwatorem Zabytków a projekt uzgadniany w zakresie: sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych oraz dostosowania do historycznej kompozycji urbanistycznej. Działania na terenie stref ochrony konserwatorskiej podlegają uzgodnieniu z konserwatorem zabytków.

2. W STUDIUM uznaje się, że zasadnym jest wprowadzenie obowiązku adnotacji o zabytkowym charakterze obiektu do księgi wieczystej.
3. Na uwagę i szczególne formy promocji i opieki ze strony władz samorządowych zasługują przejawy działalności kulturalnej, a w tym szczególnie świadczące o tradycjach i tożsamości regionu.
4. Uznaje się za właściwe urządzenie szlaków turystyczno-krajoznawczych uwzględniających zaewidencjonowane w rejestrze zabytków obiekty w powiązaniu z obiektami archeologicznymi oraz atrakcyjnymi krajobrazowo terenami (Jezioro i Lasy Bytyńskie, Lasy Radzyńskie, dolina rzeki Samy).

#### IV.5. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE KOMUNIKACJI

Układ komunikacyjny, przyjęty w STUDIUM, wynikający zarówno z uwarunkowań zewnętrznych jak i niezbędnej obsługi obszaru gminy, kształtuje się następująco:

1. Adaptacja wraz z modernizacją drogi krajowej – DK 2 relacji Poznań – Pniewy – Świebodzin – Świecko, jako podstawowej drogi krajowej na osi wschód – zachód, a po realizacji autostrady A 2 jako drogi alternatywnej.
2. Adaptacja wraz z modernizacją drogi krajowej - nr 92 relacji Poznań – Pniewy – Świebodzin – Świecko, jako podstawowej drogi krajowej na osi wschód – zachód, będącej alternatywą dla autostrady A 2
3. Wytworzenie układu wiążącego gminę z siecią zewnętrzną, a obejmującego:
  - przebudowę drogi relacji nr 92 Tarnowo – Podgórze – Kaźmierz – Szamotuły wraz z projektowaną wschodnią obwodnicą Kaźmierza, oraz obwodnicą północno-wschodnią (na północ od torów PKP) celem eliminacji ruchu ciężkiego i tranzytowego z obszarów zurbanizowanych Kaźmierza,

- przebudowę drogi relacji nr 92 – Młodasko – Kaźmierz, oraz z nowym odcinkiem przy torach PKP, do połączenia z drogą relacji Kaźmierz – Szamotuły. Jednocześnie projektuje się połączenie wyżej wymienionej drogi z drogą relacji Tarnowo Podgórze – Kaźmierz, w rejonie Kiączyzna, wytwarzając południową obwodnicę Kaźmierza,
  - budowę nowej drogi o funkcji drogi powiatowej, łączącej Duszniki – Młynkowo z drogą nr 92 i dalej Piersko – Pólko do drogi Lipnica – Sękawa celem obsługi i aktywizacji środkowo-zachodniej części gminy oraz terenów przyległych w gminach sąsiednich.
4. Pozostałe drogi stanowiące układ lokalny obejmują:
- drogi układu istniejącego przewidziane do modernizacji w celu dostosowania do wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
  - drogi i ulice projektowane do szczegółowego wyznaczenia przebiegu i określenia klasy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
5. Całość drogowego układu komunikacyjnego przedstawiona została na rysunku STUDIUM – polityka przestrzenna – kierunki zagospodarowania.
6. Pozostawia się zgodnie ze stanem istniejącym układ terenów kolejowych do czasu rozstrzygnięcia dalszych losów zawieszono funkcjonowania linii kolejowej zarówno w układzie krajowym jak i regionalnym.

#### IV.6. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

---

##### IV.6.1. System wodno-kanalizacyjny

---

Wyniki diagnozy stanu przeprowadzonej na etapie uwarunkowań rozwoju pozwalają uznać, że wyposażenie gminy w urządzenia i sieci wodociągowe jest na dobrym poziomie, natomiast nie nadąża za rozwojem tej sieci system kanalizacji sanitarnej. W tej sytuacji za najważniejszy kierunek działań uznaje się konsekwentną realizację

„Programu inwestycyjnego gospodarki wodno-ściekowej dorzecza rzeki Samy” (oprac. HYDROPROJEKT – Poznań, październik 1994r.). Tak więc jako priorytetowe zadanie ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej w oparciu o grupowe oczyszczalnie ścieków ujmowane w w/w programie.

Ustalenia dotyczące odprowadzania i oczyszczania ścieków należy wprowadzać jako obowiązujące w przewidzianych do opracowania planach miejscowych. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, zwłaszcza w rejonie Jeziora Bytyńskiego i w rejonie zbiornika Radzyny, ustala się obowiązek stosowania szamb bezodpływowych bądź indywidualnych czy grupowych oczyszczalni ścieków .

W STUDIUM zarezerwowano tereny w północno-wschodniej części gminy dla wariantowych rozwiązań lokalizacji lokalnych oczyszczalni ścieków (w stosunku do przewidywanej uprzednio lokalizacji oczyszczalni na terenach sąsiedniej gminy położonej na północ od granicy Kaźmierza).

#### IV.6.2. System energetyczny

---

Jak wynika z diagnozy stanu na dobrym poziomie znajduje się jeden z elementów systemu energetycznego tj. elektroenergetyka.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku „Prawo energetyczne” (Dz.U. Nr 57, poz. 348 z późn. zm. Art. 18, 19 i 20) ustala, że:

„Do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, dla których jest zarządcą.”

Obowiązuje wymóg opracowania przez zarządy gmin ZAŁOŻEŃ DO PLANU ZAOPATRZENIA W CIEPŁO, ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ I PALIWA GAZOWE, a po ich zatwierdzeniu, w przypadku gdy plany przedsiębiorstw energetycznych nie zapewniają realizacji w/w ZAŁOŻEŃ również PROJEKT PLANU.

Przyjmując za podstawę określone w STUDIUM kierunki rozwoju przestrzennego, a więc urbanizacji komplementarne podejście do polityki energetycznej pozwoli na

racjonalne wykorzystanie poszczególnych nośników energii wyznaczając ekonomicznie uzasadnione obszary obsługi, ze względu na odległość od źródeł czy gęstość obciążenia. Czynnikiem regulującym te decyzje stanie się stabilizacja cen poszczególnych jej nośników (gazu, energii elektrycznej, ciepła scentralizowanego bądź energii ze źródeł niekonwencjonalnych).

Zgodnie z przepisami Ustawy „Prawo energetyczne” (Art. 7 ust. 4) finansowanie budowy lub rozbudowy sieci ciepłych, gazowniczych i elektroenergetycznych ponoszą odpowiednie przedsiębiorstwa energetyczne jedynie wtedy, gdy sieci te są przewidziane w miejscowym planie (planach) zagospodarowania przestrzennego.

Powyższy stan prawne określa, że w interesie miasta będzie opracowanie planów miejscowych dla tych obszarów, dla których przewidywane są przedsięwzięcia inwestycyjne wymagające wykorzystywania w/w sieci infrastruktury technicznej.

Wymagania dotyczące ochrony powietrza wręcz wymuszają dalszy, szybki rozwój sieci gazowej. W oparciu o „Program gazyfikacji gminy Kaźmierz” (oprac. Zakład Usług Gazowniczych GAZ-KOMPLEKS – Poznań 1991).

Utrzymuje się korytarze infrastruktury technicznej przebiegające przez teren gminy dla:

- dwóch istniejących rurociągów naftowych „PRZYJAŹŃ” przebiegających równoleżnikowo;
- istniejącego i projektowanego równolegle – gazociągów tranzytowych, przy północno-zachodniej granicy gminy;
- istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV i projektowanych równoległych dwóch linii 15 kV, przebiegających południkowo przez zachodnie obszary gminy.

Obowiązują odpowiednie ograniczenia zabudowy w tych korytarzach na podstawie przepisów szczególnych.

Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu wskazał jako zadanie służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych dla obszaru gminy Kaźmierz budowę gazociągu wysokiego ciśnienia  $\varnothing$  250 mm relacji Rokietnica-Szamotuły-Ostroróg-Kwilcz. Wyznaczenie korytarza dla tego gazociągu może nastąpić po opracowaniu koncepcji programowo-przestrzennej, przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### IV.7. GOSPODARKA ODPADAMI

---

Wobec zakończenia eksploatacji wysypiska w Kopaninie oraz konieczności odstąpienia od budowy planowanego uprzednio wysypiska w Chlewiskach, na podstawie porozumienia międzygminnego, odpady komunalne przez wiele następnych lat będą wywożone na wysypisko w Tarnowie Podgórnym.

W STUDIUM przewidziano rezerwę terenową dla ewentualnej rozbudowy powyższego wysypiska także na terenie gminy Kaźmierz.

#### V. INSTRUMENTALIZACJA WDRAŻANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY KAŹMIERZ OKREŚLONEJ W STUDIUM

---

##### V.1. USTALENIA OGÓLNE

---

1. Podstawowymi środkami wdrażania polityki przestrzennej gminy są decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawane na podstawie planów miejscowych, stanowiących przepisy gminne. Decyzja jest nieważna jeżeli jest sprzeczna z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku gminy Kaźmierz Zarząd Gminy (jako organ właściwy w sprawie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) jest zobowiązany do badania spójności rozwiązań każdego wykonanego projektu planu miejscowego (zgodnie z procedurą określoną w cytowanej ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym) z polityką przestrzenną określoną w STUDIUM.
2. Zgodnie z cytowaną ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może być sporządzany dla obszaru gminy, jej części, zespołu gmin lub jego części. W przypadku gminy Kaźmierz:
  - funkcjonuje plan miejscowy dla obszaru gminy i cały szereg tego typu planów dla fragmentów obszaru gminy,
  - zachodzić będzie, w wypadku przesądzenia o wyborze lokalizacji dla danej działalności, zgodnej z zapisem STUDIUM:

- konieczność ustalenia stopnia aktualności ogólnego planu miejscowego zatwierdzonego w 1992r. w stosunku do wybieranego rejonu lokalizacji,
- konieczność ewentualnego dokonania zmian fragmentów powyższego planu (o ile jego ustalenia dla danego obszaru wybranego jako rejon lokalizacji nie są zgodne z zapisem STUDIUM),
- opracowania planu miejscowego o ile zachodzą okoliczności określone w art. 13 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994r.,
- w wypadku nie podjęcia zmiany planu miejscowego lub nie przystąpienia do opracowania planu miejscowego obowiązują ustalenia zawarte w dotychczasowych planach.

3. Ponadto za środki prowadzące do wdrażania polityki przestrzennej gminy Kaźmierz w STUDIUM uznaje się:

- rozpoczęcie lub kontynuowanie prac studialno-projektowych dotyczących przede wszystkim:
  - zabudowy mieszkaniowej;
  - terenów aktywności gospodarczej;
  - rejonów wypoczynkowo-turystycznych;
- współdziałanie z Urzędem Marszałkowskim Województwa Wielkopolskiego w zakresie opracowywania i opiniowania:
  - strategii rozwoju województwa;
  - planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
  - programów wojewódzkich;ponieważ dokumenty te obejmują także wydzielone struktury wojewódzkie, do których należą poszczególne gminy, a interesy gminy powinny być wpisane w układ wojewódzki.  
Zagraniczne fundusze pomocowe są przyznawane tym gminom, których rozwój wpisany jest w strategię rozwoju regionalnego.
- współdziałanie z samorządem powiatowym, z którym szereg instytucji gminy ma bezpośredni związek, a szereg problemów gminy rozstrzyganych jest na poziomie powiatu.

4. W celu nadania jednoznacznych finalnych zapisów STUDIUM, sformułowano ustalenia generalne w formie rysunku „Polityka przestrzenna – instrumentalizacja” skal 1:10000 oraz niniejszego rozdziału. Podstawowe



funkcje STUDIUM będą realizowane poprzez zastosowanie następujących głównych instrumentów:

- ustalenia proceduralne, obejmujące dwa zadania:
  - granice terenów o obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego według wiodącej funkcji terenu (mieszkaniowej, letniskowej, przemysłowo-gospodarczej, usług wielkoprzestrzennych, obsługi technicznej),
  - granice terenów, dla których należy sporządzić opracowanie problemowe o wiodącej funkcji terenu usług wielkoprzestrzennych,
- ustalenia dotyczące obszarów objętych ochroną i wskazanych do ochrony:
  - granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta,
  - granica strefy ochrony krajobrazu miasta,
  - parki zabytkowe wpisane do rejestru,
  - granica strefy ochrony zewnętrznych powiązań widokowych parków,
  - granica rezerwatów przyrody,
  - cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków,
  - stanowisk archeologicznych,
  - pomników przyrody,
  - główny ciąg ekologiczny gminy,
  - tereny proponowanych dolesień,
  - tereny wód otwartych i rzek,
- ustalenia dotyczące układu drogowego:
  - droga relacji krajowej,
  - drogi układu podstawowego (istniejące i projektowane),
  - ścieżki rowerowe,
- ustalenia dotyczące elementów infrastruktury technicznej:
  - linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia,
  - rurociągi naftowe,
  - gazociągi tranzytowe,
  - gazociągi wysokiego ciśnienia,
  - ujęcia wody,
  - odwierty gazu ziemnego,

- punkt zdawczo-odbiorczy gazu,
- oczyszczalnie ścieków,
- obszary górniczej eksploatacji gazu.

## V.2. INTERPRETACJA ZAPISU USTALEŃ STUDIUM

1. Ustalenia zawarte w rozdziale IV niniejszego Raportu „Kierunki polityki przestrzennej gminy Kaźmierz” oraz na rysunkach STUDIUM w skali 1:10000 „Polityka przestrzenna – Kierunki zagospodarowania” i „Polityka przestrzenna – Instrumentalizacja” wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłym przesądzeniem o granicach zainwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunków STUDIUM zawierających jego ustalenia przyjmuje się następującą interpretację:
  - ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonywane w trakcie przygotowywania decyzji „o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu” na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
  - w STUDIUM przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów gminy, tzn., że określone na rysunkach STUDIUM przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunki jej egzystencji;
  - określenia: tereny dla budownictwa ekstensywnego (w zasadzie jednorodzinnego) dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także i inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego (jako uzupełniające, ale nie zmieniające charakteru zabudowy) oraz innego rodzaju lokalizacje nie przeciwstawne formie podstawowej;
  - działalność określana mianem: przemysłowej, gospodarczej, aktywności ekonomicznej, przedsiębiorczości nie może swoją uciążliwością i szkodliwością, wykraczać poza granice użytkowanej działki. Stopień zabudowy działek określa się na ok. 40 %.
  - używane określenia typu obszary drobnych form aktywności gospodarczej itp. odnoszą się do lokalizacji takich form przedsiębiorczości, które nie

kwalifikują się do uznania ich za duże zakłady przemysłowe, magazynowo-składowe, bazy transportu itp., które wywołują niekorzystne dla otoczenia natężenie ruchu związane z transportem towarów, znaczne zapotrzebowanie na media komunalne ani nie odprowadzają agresywnych ścieków i toksycznych odpadów;

- dla ustalenia linii regulacyjnych ulic istnieje potrzeba wykonania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych” Opracowania te powinny uwzględniać zarówno informacje podane w STUDIUM, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, parametry techniczne tras;
- uznaje się, że STUDIUM stanowić będzie podstawę do niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej gminy;
- uznaje się, że istotne jest koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do graniczących z gminą gmin celem zapobieżenia przeznaczania na ich obszarze terenów na cele, które mogłyby wyrzeć negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje gminy Kaźmierz i ograniczać jej potencjalne tereny rozwojowe.

### V.3. OKREŚLENIE TERENÓW WYZNACZONYCH DO OBOWIĄZKOWEGO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

---

Dla niżej wymienionych terenów ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie wyklucza się jednak możliwości sporządzenia tego typu planów i dla innych obszarów, o ile wystąpi taka potrzeba ich posiadania w procesie realizacji programu rozwoju gminy.

Zgodnie ze STUDIUM planami miejscowymi w pierwszej kolejności należy objąć tereny:

- wyznaczone ze względu na istniejące uwarunkowania,
- przewidziane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,

WYKAZ TERENÓW, DLA KTÓRYCH USTALA SIĘ OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA  
MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Nr terenu	Wieś	Rejon	Dominująca funkcja	Podstawa obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
1	2	3	4	5
1	Nowa Wieś	Ulice: Czereśniowa – Wiśniowa tory PKP	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
2	Nowa Wieś	Ulicy Leśnej – tory PKP	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.

1	2	3	4	5
3	Kaźmierz	Na wschód od ulicy Reja – tory PKP	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
4	Nowa Wieś	Tory PKP – ulica Jabłoniowa – ulica Topolowa	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – teren wyznaczony dla

				zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
5	Nowa Wieś	Pomiędzy ulicą Topolową a Nowowiejską	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – teren wyznaczony dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
6	Nowa Wieś	Pomiędzy drogą na Buk a drogą na Kiączyn	Działalność gospodarcz a	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
7	Kaźmierz	Pomiędzy ulicą Szkolną a Poznańską	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
8	Kaźmierz	Pomiędzy ulicą Świerczewskiego a Dolną	Mieszkanio wa i działalność gospodarcz a	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania oraz art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
9	Radziny	Droga na Szamotuły – granica gminy – droga na	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst

		Chlewiska		jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
10	Radzyny	Na zachód od projektowanego zbiornika Radzyny do granicy lasu.	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
11	Radzyny	Pomiędzy ulicą Krańcową, Podgórną a lasem	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.

1	2	3	4	5
12	Radzyny	Pomiędzy lasem, ulicą Podgórną a granicą gminy	Letniskowa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
13	Kopanin a	Pomiędzy istniejącą zabudową a lasem	Letniskowa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
14	Radzyny	Polana w lesie na wschód od drogi Kaźmierz - Szamotuły	Letniskowa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z

				1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
15	Chlewiska	Pomiędzy lasem a granicą gminy. Północna część gminy	Letniskowa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania.
16	Bytyń	Na północ od drogi Bytyń – Pólko a jeziorem	Mieszkanio wa	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
17	Bytyń	Pomiędzy drogą na Pólko a Jeziorem Bytyńskim	Działalność usługowa – sport i turystyka	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
18	Bytyń	Na południe od drogi krajowej do granicy lasu	Działalność gospodarcza	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
19	Młodasko	Na południe od drogi Świecko - Poznań	Działalność gospodarcza	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar

				przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
20	Kiączyn	Na południe od rurociągu naftowego i na zachód od drogi na Rumianek	Działalność gospodarcza	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.

1	2	3	4	5
21	Kiączyn, Dolne Pole, Sierpówko	Dolina rzeki Samy	Obszar i teren górniczy gazu ziemnego „Młodasko”	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) art. 13 ust. 1 pkt 1 z uwagi na przepisy szczególne, tj. Ustawa z dnia 04.02.1997 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. Nr 27/93 poz. 96, Dz.U. Nr 106/96 poz. 496, Dz.U. Nr 88/97 poz. 554, Dz.U. Nr 111/97 poz. 726, Dz.U. Nr 133/97 poz. 885, Dz.U. 106/98 poz. 998).
22	Gaj Wielki	Południowa część gminy	Fragment obszaru i terenu gazu ziemnego „Jankowice”	

#### V.4. OKREŚLENIE OBSZARÓW WYZNACZONYCH DO OPRACOWAŃ PROBLEMOWYCH

Ze względu na istotną rolę w funkcjonowaniu gminy, kształtowaniu jego struktur funkcjonalno-przestrzennych, podniesieniu ładu przestrzennego i estetyki obszaru



gminy, ochronę środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego, poniższe tereny wyznacza się do opracowań problemowych:

- terenochłonne obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe Komorowo,
- park archeologiczny – Witkowice,
- wieloprzestrzenne usługi sportowe – Bytyń,
- system ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym.

## BIBLIOGRAFIA

- Charakterystyka warunków hydrogeologicznych systemu wodonośnego doliny Samy wraz z oceną możliwości lokalizacji składowiska odpadów w gminie Kaźmierz województwo poznańskie, S. Dąbrowski, J. Późniak; HYDROCONSULT, Spółka z o.o. Biuro Studiów i Badań Hydrogeologicznych i Geofizycznych w Warszawie, Oddział w Poznaniu, Poznań czerwiec 1995r.;
- Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, Kondracki J., 1991, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Gminy w Polsce w 1996r. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 1998.
- Gospodarka nieruchomościami, zagospodarowanie przestrzeni i prawo budowlane, Zeszyt 6, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Warszawa 1999r.
- Główny Urząd Statystyczny – Bank Danych Lokalnych (*Internet*).
- Koncepcja krajowej sieci ekologicznej ECONET – POLSKA. IUCN – Program Europy. Liro A., red., 1995, Fundacja IUCN Poland. Warszawa.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 plus. Makroregionalne konferencje konsultacyjne. Centralny Urząd Planowania Warszawa 1995.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 plus – raporty 1, 2, 3 wykonane przez zespoły ekspertów pod kierunkiem J. Kołodziejewskiego. Centralny Urząd Planowania Warszawa 1995.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju – Polska 2000 plus – Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa lipiec 1997.
- Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju, Rządowe Centrum Studiów Strategicznych, Warszawa, marzec i październik 1999r.
- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz 1:10.000 (aktualizacja), Urząd Gminy Kaźmierz wykonano w Zakładzie Planowania Przestrzennego, Pracownia w Poznaniu przez zespół pod kierunkiem mgr inż. arch. Lecha Jasielskiego.
- Nowa Karta Ateńska 1998 – Zasady planowania miast przyjęte przez Europejską Radę Urbanistów, Towarzystwo Urbanistów Polskich, Warszawa 1998
- Nowy podział kompetencji i zadań w administracji rządowej i samorządzie terytorialnym – stan prawny na dzień 1 sierpnia 1999r. – Zeszyt 2, Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Warszawa styczeń-luty 1999.
- Ocena oddziaływania na środowisko Kopalni Gazu Ziemnego Młodasko województwo poznańskie, Przedsiębiorstwo Geologiczne w Warszawie POLGEOL Zakład w Warszawie, Warszawa czerwiec 1995 r.;
- Program inwestycyjny gospodarki wodno-ściekowej dorzecza rzeki Samy, HYDROPROJEKT Sp. z o.o. Poznań, Biuro Studiów i Projektów Budownictwa Wodnego, 1994r.;

Przyrodnicze kryteria gospodarki przestrzennej w świetle Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, Kozłowski S., 1995, Warszawa.

Raport o stanie zagospodarowania przestrzennego kraju, etap I, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa, listopad 1994, kierownik zespołu prof. dr hab. Elżbieta Wysocka.

Rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 12.02.1990r. w sprawie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem (Dziennik Ustaw RP nr 15, poz. 92).

Rozporządzenie MOŚZNiL z dnia 12.08.1998r. w sprawie szczegółowych zasad ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska, dopuszczalnych poziomów promieniowania, jakie mogą powstać w środowisku...(Dz.U. Nr 107, poz. 676).

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 43, poz. 430).

Rozporządzenie Rady Ministrów z 7 sierpnia 1998r. w sprawie utworzenia powiatów (Dz.U. Nr 103, poz. 652).

Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z 14 lipca 1995r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. Nr 139, poz. 686).

Studium krajobrazu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu w rymie Jeziora Lusowskiego i w dolinie Samy na terenie gminy Tarnowo Podgórne. Kierownik projektu dr Maria Wojterska, Poznań, październik 1996

Studium programowo-przestrzenne strefy aktywizacji turystyczno-krajoznawczej i gospodarczej w gminie Kaźmierz. Projektant prowadzący: dr hab. inż. arch. Marian Fikus

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – poradnik metodyczny – Urząd Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej – koordynacja dr hab. inż. arch. Zygmunt Ziobrowski prof. IGPK, Kraków 1998.

Uchwała Rady Gminy Kaźmierz w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz Nr V/25/99 z dnia 19 stycznia 1999 roku.

Ustawa z dnia 24 VII 1998r. o wprowadzeniu zasadniczego trójstopniowego podziału terytorialnego kraju (Dz.U. Nr 96, poz. 603).

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca (Dz.U. Nr 89, poz. 415 wraz z późn. zm. – tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 poz. 139).

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku „Prawo energetyczne” (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późn. zm.).

Wartości kulturowe gminy Kaźmierz – Folwarki (materiały), G. Ławniczak; Urząd Gminy Kaźmierz, 1996;

Wartości kulturowe gminy Kaźmierz – Zabytki (materiały), G. Ławniczak; Urząd Gminy Kaźmierz, 1996;

Wartości kulturowe gminy Kaźmierz – Przyroda (materiały), G. Ławniczak; Urząd Gminy Kaźmierz, 1996;

**Wnioski do STUDIUM (pisma):**

Energetyka Poznańska S.A., pismo znak DR/RR/02/00/14 z dnia 02.03.2000r.

Generalna Dyrekcja Dróg Publicznych, Oddział Zachodni w Poznaniu, pismo znak GDDP.OZ.13.031/57/2000 z dnia 20.03.2000.

Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Pniewy, pismo znak W.zn. 73201/3-6/00 z dnia 13.03.2000r.

Lasy Państwowe, Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Poznaniu, pismo znak ZS-C-2120/3/7/00 z dnia 29.02.2000r.

Przedsiębiorstwo Eksploatacji Rurociągów Naftowych „Przyjaźń” – Tarnowo Podgórne, Spółka Akcyjna, pismo z dnia 02.03.2000r.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu, Oddział Zasobów Wód Dorzecza Warty, pismo znak TWO-539/6/306/00 z dnia 13.03.2000r.

System Gazociągów Tranzytowych EuRoPol GAZ S.A. Warszawa, pismo znak DT/RLI/1394/2000 z dnia 13.03.2000r.

Wielkopolski Urząd Wojewódzki w Poznaniu, Wydział Architektury i Budownictwa, pismo znak AB-II-I-7041/110/2000/619 z dnia 17.03.2000r.

Zakład Infrastruktury Kolejowej w Poznaniu, pismo znak IZIW-507/5/00/KR z dnia 02.03.2000r.

Zarząd Gminy Tarnowo Podgórne, pismo znak 7320/91/00z dnia 07.04.2000r,

Zarząd Miasta i Gminy Szamotuły, pismo znak WU 7328/6/00 z dnia 17.03.2000r.

Województwo Poznańskie – Studium zagospodarowania przestrzennego – propozycje zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych; Pracowania Studiów Regionalnych i Aglomeracji, Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego, główny projektant mgr L. Niecała, Poznań 1997.

Województwo Poznańskie – Studium zagospodarowania przestrzennego – PROJEKT; Pracowania Studiów Regionalnych i Aglomeracji, Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego, główny projektant mgr L. Niecała Poznań 1997.

Województwo Poznańskie – Studium zagospodarowania przestrzennego – KONCEPCJA; Pracowania Studiów Regionalnych i Aglomeracji, Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego, główny projektant mgr L. Niecała Poznań 1997.

Zarząd Gminy Kaźmierz – udostępnienie materiałów źródłowych będących w posiadaniu Urzędu Gminy.

**VI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ GORSZEWICE (DZIAŁKI O NR EWID. 94/3 I 94/4).**

**VI.1. WPROWADZENIE**

Dla obszaru gminy Kaźmierz obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz uchwalone uchwałą nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 roku, sporządzone na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity DZ. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). W 2003 roku weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. Z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami). Pod koniec 2003 roku do Studium z 2001 roku wprowadzono zmianę dotyczącą jednej nieruchomości uchwałą nr XVII/117/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 30 grudnia 2003 roku. Rada gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XIII/65/07 z dnia 27 września 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Gorszewice (działki o nr ewidencyjnych 94/3 i 94/4). Głównym założeniem zmiany Studium jest określenie kierunków wynikających z rozszerzenia zapisów w Studium z 2001 roku w zakresie funkcji usług wielkoprzestrzennych o dopuszczenie zabudowy rekreacyjno-letniskowej oraz z dopuszczenia eksploatacji złoża kopaliny torfu. Niniejsza zmiana Studium zawiera problematykę studium, określoną w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku, Nr 118, poz. 1233). Na podstawie niniejszej zmiany Studium sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r., Nr 199, poz.1227 z późn. zm.), której zakres i stopień szczegółowości wymaganych informacji został uzgodniony

z właściwymi organami wskazanymi w art. 57 pkt.2 i art.58 pkt.3 wyżej wymienionej ustawy.

## **UWARUNKOWANIA**

### **VI.2 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU**

Zmiana Studium obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych 94/3 i 94/4 o łącznej powierzchni 14,89 ha, położony w południowo - zachodniej części wsi Gorszewice w gminie Kaźmierz. Od strony północnej graniczy z dojazdową drogą gruntową łączącą wieś Gorszewice z Komorowem. Południową granicę obszaru opracowania stanowi linia brzegowa jeziora Bytyńskiego, wschodnią - rów odprowadzający wody z okolicznych terenów do jeziora Bytyńskiego. Zachodnia granica zmiany Studium przebiega równoległe do rowu melioracyjnego w odległości około 50m w kierunku wschodnim od jego lokalizacji. Obszar zmiany Studium stanowią w większości tereny użytkowane rolniczo, w tym grunty orne i pastwiska. Część obszaru to nieużytki. W Studium z 2001 roku na przedmiotowym obszarze wskazano jako kierunek usługi wielkoprzestrzenne. Na przedmiotowym obszarze nie ma zabudowań oraz żadnego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną.

### **VI.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

Obszar w granicach zmiany Studium nie jest zabudowany. Zapewnienie ładu przestrzennego wymaga dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do istniejących uwarunkowań.

## VI.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

### VI.4.1 Stan środowiska przyrodniczego

Geomorfologicznie analizowany obszar leży w obrębie polodowcowej wysoczyzny morenowej z okresu zlodowacenia bałtyckiego, przy północno wschodnim brzegu jeziora Bytyńskiego. Brzegi jeziora są niskie i częściowo podmokłe. W zachodniej części obszaru znajduje się wzniesienie osiągające wysokość 88,9 m n.p.m. Powierzchnia analizowanego obszaru jest prawie płaska i znajduje się na wysokości około 84,0 - 84,5 m. n.p.m. W rozpatrywanym podłożu występują czwartorzędowe, holocenijskie utwory akumulacji bagienno-jeziornej, podścielone plejstocenijskimi glinami zwałowymi. Cały obszar opracowania znajduje się w regionie szczecińskim (I), w rejonie Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (IB), do którego należy Kopalna Dolina Samy, zaliczana do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objętych wysoką ochroną (OWO). W obrębie Kopalnej Doliny Samy, główny poziom użytkowy występuje w utworach czwartorzędowych i stanowią go piaski i żwiry. Poniżej występuje trzeciorzędowy poziom użytkowy (mioceński), charakteryzujący się podwyższoną barwą wody. Woda gruntowa pierwszego poziomu stabilizuje się na poziomie zbliżonym do lustra wody Jeziora Bytyńskiego. Woda w gruncie pozostaje w bezpośrednim kontakcie hydraulicznym z wodą w jeziorze, które w stosunku do okolicznych terenów pełni funkcję naturalnego drenażu. Zadania te spełniają też znajdujące się na granicy wschodniej i zachodniej rowy melioracyjne. Warunki występowania pierwszego poziomu wód podziemnych na obszarze opracowania są mało zróżnicowane. Wody te charakteryzują się jednym okresem wzniosu stanów w czasie trwania roztopów wiosennych (III-IV) i jednym okresem niżówki (VIII-XI). Po długotrwałych i intensywnych opadach atmosferycznych oraz po wiosennych roztopach pokrywy śnieżnej, na fragmentach niektórych łąk pojawiają się lokalne podmokłości. Na przedmiotowych działkach występują niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla celów budowlanych ze względu na występowanie w podłożu warstwy organicznych torfów oraz niskim poziomie zalegania wód gruntowych na około 1,0 m p.p.t.. Południowa część obszaru zmiany Studium wzdłuż linii brzegowej Jeziora Bytyńskiego położona jest ponadto w strefie zalewowej.

Na obszarze zmiany Studium brak jest zbiorników wodnych oraz cieków. Na północ od analizowanego obszaru przebiega topograficzny dział IV rzędu, granica południowa analizowanego obszaru przebiega wzdłuż brzegu Jeziora Bytyńskiego, będącego największym zbiornikiem wodnym w sąsiedztwie omawianego obszaru.

Wspomniana rzeka Sama przepływa na kierunku południe-północ w odległości ok. 4 km na wschód od obszaru opracowania. Rowy melioracyjne zlokalizowane poza obszarem zmiany Studium odprowadzają wody do Jeziora Bytyńskiego.

Na przedmiotowym terenie występują cenne gatunki ptaków, do których należy zaliczyć: błotniaka stawowego, bąka, bączka, wąsatkę i żurawia. Są one związane z brzegiem jeziora oraz pasem szuwarów i zarośli w misie jeziornej. Najbliższym obszarem chronionym jest rezerwat faunistyczny znajdujący się w obszarze Jeziora Bytyńskiego „Wyspy na Jeziorze Bytyńskim”. Rezerwat ten znajduje się w odległości około 400 m w kierunku południowo zachodnim od obszaru zmiany Studium.

Na terenie działek nr 94/3 i 94/4 dominują zbiorowiska segetalne oraz łąkowo pastwiskowe. Łąki i pastwiska tworzą zbiorowiska darniowe z przewagą roślinności trawiastej.

Cały obszar objęty zmianą Studium stanowi część korytarza ekologicznego, łączącego jezioro Bytyńskie z doliną rzeki Samy.

#### **VI.4.2 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Na obszarze objętym zmianą Studium występują użytki zielone słabe i bardzo słabe na torfach niskich. 85,0 % obszaru to pastwiska trwałe, klasy bonitacyjnej PsVI, a 7,6 % - to nieużytki. Pozostałe 7,4 % stanowią grunty orne, klasy RVI na których uprawiane jest przede wszystkim żyto.

#### **VI.5 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze objętym zmianą Studium występują uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków w formie stanowiska archeologicznego.



## **VI.6 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA**

Obszar objęty zmianą Studium jest niezamieszkały i w związku z tym nie występują uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. Omawiany obszar zlokalizowany jest na pograniczu obszaru z efektem inwersji mas powietrza. Poza zjawiskiem utrzymujących się na tym terenie niższych temperatur oraz zwiększonej wilgotności powietrza, częściej powstających i dłużej zalegających mgieł, głównym zagrożeniem jest kumulacja w powietrzu, wpływających niekorzystnie na jakość życia i zdrowie potencjalnych mieszkańców i użytkowników, substancji zarówno pochodzących spoza tego terenu, jak i powstałych w wyniku emisji z obiektów zlokalizowanych na obszarze zmiany Studium.

## **VI.7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Teren gminy Kaźmierz ma charakter rolniczy. Występujące na obszarze zmiany Studium złoża kopaliny torfu może stanowić źródło materiału organicznego wykorzystywanego w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych na obszarze gminy, w celu poprawy struktury gleby. Po zakończeniu eksploatacji złoża kopaliny zostanie określony przez Starostę odpowiedni kierunek rekultywacji. Wskazane byłoby wypełnienie co najmniej części wyrobiska wodą.

W gminie Kaźmierz, oddalonej 25 km od Poznania widoczny jest wzrost zainteresowania terenami o funkcji rekreacyjno-letniskowej. Niewątpliwie położenie gminy w niewielkiej odległości od dużego miasta a także walory środowiska przyrodniczego stanowią podstawę dla utrzymania wyznaczonych przez władze gminy w Studium z 2001 roku terenów pod usługi wielkoprzestrzenne z dopuszczeniem w niniejszej zmianie Studium, lokalizacji zabudowy rekreacyjno-letniskowej. Konsekwencją wprowadzenia na obszarze zmiany Studium funkcji innych niż rolnicze, będzie dążenie do uzbrojenie terenu, między innymi w kanalizację sanitarną która przyczyni się do poprawy stanu środowiska przyrodniczego w bezpośrednim sąsiedztwie jeziora Bytyńskiego.

## **VI.8 STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Pod względem prawnym cały obszar objęty zmianą Studium, w tym działki o numerach ewidencyjnych 94/3 i 94/4 o łącznej powierzchni 14,89 ha, stanowi grunty prywatne.

## **VI.9 OBIEKTY I TERENY CHRONIONE**

Na obszarze objętym zmianą Studium stwierdzono gniazdowanie ptaków, które znajdują się w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej oraz na Czerwonej Liście Zwierząt Ginących i Zagrożonych w Polsce. Poza obszarem zmiany Studium (ok. 400 m) położony jest rezerwat przyrody "Wyspy na Jeziorze Bytyńskim" utworzony w celu ochrony ptaków wodnych i wodno-błotnych oraz ich siedlisk. Jeden z gatunków ptaków - gęś gęgawa, żeruje i odpoczywa na łąkach i nieużytkach wzdłuż brzegów jeziora Bytyńskiego, także na obszarze objętym zmianą Studium. Najbliższymi obszarami Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków (OSOP) wyznaczonymi na podstawie Dyrektywy „Ptasiej” 79/409/EWG jest: Dolina Samicy PLB 300013 - (OSOP) znajdująca się w odległości około 16 km w linii prostej na wschód od obszaru zmiany Studium.

## **VI.10 OBSZARY NATURALNYCH ZAGROŻEŃ**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z naturalnych zagrożeń geologicznych. Jednak w podłożu występują grunty organiczne, w większości torfy. Ich struktura nie gwarantuje odpowiedniej nośności dla posadowienia budynków oraz budowy dróg dla ciężkich maszyn i pojazdów.

#### **VI.11 OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ KOPALIN ORAZ ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH**

Na obszarze objętym zmianą Studium występują uwarunkowania wynikające z występowania złoża kopaliny torfu. Cały obszar opracowania znajduje się w regionie szczecińskim (I), w rejonie Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (IB), do którego należy Kopalna Dolina Samy, zaliczana do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objętych wysoką ochroną (OWO).

#### **VI.12 TERENY GÓRNICZE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

#### **VI.13 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Przez obszar objęty zmianą Studium nie przebiegają żadne drogi publiczne. Przedmiotowy obszar, dotychczas użytkowany wyłącznie rolniczo, nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną.

#### **VI.14 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Dla obszaru objętego zmianą Studium, plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. nie przewiduje zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Wskazuje jednak na uwarunkowania, wynikające z występowania obszaru o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego objętego wysoką ochroną

(OWO) oraz obszarów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej, które należy uwzględnić w kierunkach zagospodarowania przestrzennego. Należy także odnieść się do występowania na omawianym obszarze gatunków ptaków, które posiadają wysoki status ochrony. W kierunkach zmiany Studium, należy uwzględnić fakt żerowania, na łąkach i nieużytkach gęsi gęgawy z ornitologicznego rezerwatu przyrody na wyspach Jeziora Bytyńskiego.

## VI.15 CZĘŚĆ GRAFICZNA

Mapa zatytułowana UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:10000, stanowiąca część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz z 2001 roku, nie wymaga zmian - zawiera wszystkie istotne uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą Studium.

### KIERUNKI

## VI.16 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU.

Zasadnicza zmiana kierunku dla terenu usług wielkoprzestrzennych wskazanych w Studium z 2001 roku polega na dopuszczeniu, na części obszaru objętego zmianą Studium, eksploatacji złoża kopaliny torfu.

Funkcja usług wielkoprzestrzennych stanowiąca kierunek zmian w Studium z 2001 roku, została w przedmiotowej zmianie Studium utrzymana z jednoczesnym rozszerzeniem definicji o uszczegóławiający zapis o możliwości lokalizacji budynków rekreacyjno-letniskowych, tworzących zespoły obiektów służących rekreacji i turystyce krótkoterminowej i pobytowej.

W zmianie Studium wyznacza się teren usług wielkoprzestrzennych z dopuszczeniem eksploatacji złoża kopaliny torfu, oznaczony na rysunku PLANSZA KIERUNKI - symbolem U/P.

W zmianie Studium przyjmuje się definicję usług wielkoprzestrzennych w brzmieniu: *tereny usług wielkoprzestrzennych - należy przez to rozumieć tereny założeń turystyczno - rekreacyjnych i sportowo - rekreacyjnych z dużym udziałem zieleni. Tereny te przeznaczone są pod zespoły obiektów, w tym budynki rekreacyjno-letniskowe, obiekty i urządzenia służące rekreacji i turystyce*

*krótkotrwałej i pobytowej, jak również zbiorniki wodne czy urządzenia obsługi ruchu turystycznego.*

Na terenie U/P w uzasadnionych przypadkach wskazany podstawowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenu można uzupełnić inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej i transportowej.

Eksploatacja złoża torfu wymaga, poza respektowaniem wszystkich przepisów odrębnych, uzyskania koncesji na wydobywanie kopaliny zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 z późn. zm.). Zakłada się, iż kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji kopaliny zostanie określony przez Starostę jako wodny lub częściowo wodny.

Wprowadzenie na obszarze objętym zmianą Studium kierunku umożliwiającego eksploatację złoża kopaliny torfu w istotny sposób wpłynie na zmiany w strukturze przestrzennej przede wszystkim północnej części otoczenia jeziora Bytyńskiego we wsi Gorszewice.

W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakres, których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### **VI.17 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŚYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.**

W zmianie Studium, jako główne założenie zagospodarowania i użytkowania terenu przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju.

Dla terenu oznaczonego symbolem U/P wymagane jest ustalenie zasad kształtowania ładu przestrzennego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, między innymi poprzez wyznaczenie linii zabudowy, określenie parametrów zabudowy a także wprowadzenie zieleni, pełniącej funkcje między innymi krajobrazowe albo izolacyjne, łączącej się z zielenią otwartą wzdłuż linii brzegowej jeziora oraz rowów melioracyjnych. Zagospodarowanie obszaru objętego zmianą Studium wymaga kompleksowej analizy uwarunkowań i oceny możliwości lokalizacji obiektów związanych z daną funkcją. W związku z

wprowadzeniem na przedmiotowy teren dwóch funkcji należy dążyć do wyznaczenia i określenia granic obszarów o jednorodnym przeznaczeniu. Zabudowę rekreacyjno-letniskową należy lokalizować przede wszystkim na wzniesieniu położonym w zachodniej części obszaru objętego zmianą Studium. Dla zabudowy rekreacyjno-letniskowej przyjęto następujące kierunki i wskaźniki:

1. lokalizację zabudowy wolnostojącej,
2. wysokość budynku nie większa niż 1 kondygnacja nadziemna,
3. powierzchnię zabudowy dla jednego budynku nie większą niż 35,0 m<sup>2</sup>,
4. zabudowę ekstensywną (małe budynki na dużych działkach),
5. nie dopuszcza się kondygnacji podziemnych.

W zmianie Studium zakłada się, że w koncesji dla dopuszczonej na przedmiotowym obszarze eksploatacji torfu określone zostaną położenie obszaru i terenu górniczego oraz ich granice. Dla prowadzenia działalności wydobywania kopaliny torfu na obszarze zmiany Studium przyjmuje się zasadę respektowania między innymi wymagań bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska. Zakłada się wprowadzenie zakazu eksploatacji torfu w pasie o szerokości nie mniejszej niż 50,0 m od linii brzegowej jeziora. Przyjęto, że miejscem składowania nadkładu powstającego w wyniku wydobywania torfu będzie wyłącznie teren działek o numerach ewidencyjnych 94/3 i 94/4, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ponadto dla całego obszaru objętego zmianą Studium przyjęto następujące kierunki i wskaźniki:

1. wprowadzenie zakazu lokalizowania zabudowy mieszkaniowej,
2. wprowadzenie zakazu lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
3. dopuszczenie lokalizacji nie kubaturowych urządzeń służących rekreacji, w tym boisk sportowych, pól namiotowych itp.,
4. dopuszczenie lokalizacji ścieżki rekreacyjnej pieszej lub pieszo-rowerowej o nawierzchni przepuszczalnej wzdłuż linii brzegowej jeziora,
5. wprowadzenie pasa zieleni o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m wzdłuż rowu melioracyjnego stanowiącego wschodnią granicę terenu,
6. wprowadzenie alei drzew wzdłuż drogi z Gorszewic do Komorowa oraz zadrzewień wzdłuż dróg na obszarze zmiany Studium,
7. dopuszczenie utworzenia sztucznych zbiorników wody, szczególnie na działce nr 94/3, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. wprowadzenie zakazu lokalizacji urządzeń reklamowych i informacyjnych

przesłaniających widok z drogi przy północnej granicy obszaru w kierunku jeziora Bytyńskiego,

9. dopuszczenie lokalizacji urządzeń informacyjnych na ogrodzeniach lub budynkach,
10. wykreowanie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu osi i punktów widokowych w celu wyeksponowania panoram,
11. wyłączenie spod zabudowy obszaru o szerokości 100,0 m od linii brzegowej jeziora Bytyńskiego,
12. wyłączenie spod zabudowy obszaru o szerokości 50,0 m od rowu melioracyjnego,
13. utrzymanie nie mniej niż 30% powierzchni zieleni w stosunku do powierzchni objętej zmianą Studium,
14. zbiorniki wodne powstałe w wyniku rekultywacji terenu powinny stanowić dodatkowe, poza zielenią - powierzchnie biologicznie czynne.

Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w zakresie: linii zabudowy, minimalnej wielkości działki, wysokości budynków rekreacyjno-letniskowych, intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działek 94/3 i 94/4, formy, materiałów i kolorystyki dachów, zasad lokalizacji i parametrów dla urządzeń reklamowych i informacyjnych, liczby miejsc postojowych dla usług wielkopowierzchniowych, ograniczeń w strefie zalewowej jeziora Bytyńskiego oraz dopuszczalnych poziomów hałasu dla danej funkcji, należy określić w planie miejscowym.

## **VI.18 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW.**

Głównym założeniem zmiany Studium w zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów jest wykonanie, przed realizacją zamierzeń inwestycyjnych szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej i obowiązkowych działań związanych z kompensacją przyrodniczą w rozumieniu przepisów odrębnych. Przyjmuje się jako zasadę, że wszelkie oddziaływania związane z planowanymi inwestycjami, w tym dopuszczalne poziomy hałasu na obszarze zmiany nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, w tym dopuszczalnych poziomów hałasu określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor

posiada tytuł prawny, dla wyznaczonego kierunku. W toku postępowania w sprawie uzyskania zgody na prowadzenie eksploatacji torfu, na podstawie określonego docelowego zagospodarowania i przyjętej technologii wymagane jest opracowanie raportu o oddziaływaniu inwestycji na środowisko.

Realizacja kierunków wskazanych w zmianie Studium przyczyni się do zapewnienia trwałości podstawowych procesów przyrodniczych i warunków odnawialności zasobów środowiska.

## **VI. 18.1 Zasady ochrony zasobów środowiska**

W zakresie ochrony zasobów geologicznych, w szczególności złoża kopaliny torfu, przyjmuje się działania polegające na uzyskaniu koncesji na wydobycie kopaliny torfu.

W zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, przyjmuje się działanie polegające na uzyskaniu zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, stanowiących użytki rolne klas VI, wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 1 ha, w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego obszaru.

W zakresie ukształtowania terenu, przyjmuje się działanie polegające na:

- wprowadzeniu zakazu przekształcania powierzchni ziemi z dopuszczeniem lokalizacji ścieżek rekreacyjnych na zasadach określonych w oparciu o szczegółową waloryzację przyrodniczą
- wprowadzeniu zakazu wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu poza terenem eksploatacji torfu,
- dopuszczeniu przymowania nadkładu powstającego w wyniku wydobywania torfu, na obszarze objętym zmianą Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakazie wykorzystania przymowanego nadkładu do rekultywacji na terenie działek o numerach 94/3 i 94/4, zgodnie z przepisami odrębnymi.

W zakresie ochrony wód podziemnych, w szczególności Doliny Kopalnej rzeki Samy, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objętej wysoką ochroną (OWO), przyjmuje się następujące działania polegające na:

- wyprzedzającym zamierzenia inwestycyjne uzbrojeniu terenu w infrastrukturę



techniczną a w szczególności w kanalizację sanitarną

- zakazie odprowadzania wszelkich nieczystości zarówno komunalnych, jak i technologicznych do gruntu a tym samym do wód podziemnych.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami będą miały wpływ działania odnośnie ochrony wód podziemnych, a ponadto przyjmuje się podjęcie następujących działań:

- zakazie zrzutu ścieków bytowych lub technologicznych do wód powierzchniowych,
- zagospodarowanie pasa o szerokości nie mniejszej niż 4,0m wzdłuż brzegu rowu melioracyjnego zielenią infiltrującą potencjalne zanieczyszczenia spływające do rowu,
- zakazie zmian naturalnego ukształtowania koryta rowu melioracyjnego,
- zakazie składowania nadkładu powstającego w wyniku eksploatacji torfu w odległości mniejszej niż 50,0 m od brzegu rowu melioracyjnego i linii brzegowej jeziora Bytyńskiego.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego, przyjmuje się wprowadzenie nakazu stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza tj.: paliw płynnych, gazowych i stałych oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii. W zakresie ochrony przyrody, przyjmuje się następujące działania polegające na:

- wykonaniu inwentaryzacji przyrodniczej oraz oceny oddziaływania na środowisko przed uzyskaniem koncesji na wydobywanie torfu,
- wprowadzeniu zakazu regulacji linii brzegowej jeziora,
- zapewnieniu dostępu do brzegu jeziora w planie miejscowym, poprzez zakaz sytuowania ogrodzeń w pasie o szerokości 50,0 m od linii brzegowej jeziora,
- wprowadzeniu zakazu lokalizacji kąpielisk wzdłuż linii brzegowej jeziora,
- zakazie prowadzenia wszelkich prac ziemnych, w tym eksploatacji torfu w pasie o szerokości nie mniejszym niż 50,0 m od linii brzegowej jeziora,
- wprowadzeniu ograniczenia wydobywania torfu, w pasie o szerokości 100,0 m od linii brzegowej jeziora, w okresie lęgowym ptaków wodnych.

## **VI.18.2 Zasady kształtowania i ochrony zieleni.**

Głównym założeniem jest zachowanie i wzmocnienie ciągłości pasów zieleni tworzących ciąg ekologiczny poprzez następujące działania:

- wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż rowu melioracyjnego,
- wprowadzenie alei drzew wzdłuż drogi z Gorszewic do Komorowa oraz zadrzewień wzdłuż dróg zlokalizowanych na obszarze zmiany Studium,
- wprowadzenie nakazu zachowania nie mniejszej niż 30% powierzchni zieleni na obszarze działek 94/3 i 94/4,
- wprowadzenie nakazu zachowania naturalnej zieleni wzdłuż linii brzegowej jeziora Bytyńskiego w pasie o szerokości nie mniejszej niż 50,0 m z dopuszczeniem lokalizacji ścieżki pieszej lub pieszorowerowej 0 nawierzchni przepuszczalnej, wytyczonej na podstawie waloryzacji przyrodniczej,
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy obszaru objętego zmianą Studium.

## **VI.19 ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej odnośnie stanowisk archeologicznych określono w pkt. VI. 16.

## **VI.20 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **VI.20.1 Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

Na obszarze zmiany Studium dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji m. in. budowy drogi z Gorszewic do Komorowa oraz w zakresie infrastruktury technicznej.

Sieć dróg obsługujących obszar zmiany Studium należy wyznaczyć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się połączenie sieci dróg obsługujących teren usług wieloprzestrzennych oraz eksploatacji złoża

torfu

z układem komunikacyjnym gminy poprzez drogę łączącą wieś Gorszewice z Komorowem.

W przypadku prowadzenia eksploatacji kopaliny torfu, przed rozpoczęciem prac należy polepszyć właściwości podłoża i przystosować je do dojazdu ciężkiego sprzętu budowlanego i transportowego.

#### **VI.20.2 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Głównym kierunkiem działań w zakresie rozwoju przedmiotowych systemów jest wyposażenie obszaru objętego zmianą Studium w pełną sieć infrastruktury technicznej zapewniającą powiązanie z układem dla całej gminy w zakresie sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Za wskazane uznaje się lokalizowanie infrastruktury technicznej jako podziemnej. Ze względu na ochronę wód podziemnych, gruntu i wód powierzchniowych należy podjąć działania w celu wyprzedzającej zamierzenia inwestycyjne, budowy kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej. Wyklucza się lokalizowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych. Dopuszcza się odprowadzenie potencjalnych ścieków technologicznych do kanalizacji sanitarnej, po ich oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi. Zakłada się docelowe podłączenie kanalizacji deszczowej do układu dla całej gminy. Między innymi ze względu na charakter planowanej inwestycji na obszarze zmiany Studium - wydobywanie torfu, zaleca się planowane wloty kanalizacji deszczowej wyposażać w urządzenia podczyszczające wody opadowe i roztopowe z danego terenu przed wprowadzeniem do odbiornika. W przypadku spełnienia wymagań przepisów odrębnych, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu.

Zaopatrzenie w ciepło będzie następowało z indywidualnych źródeł ciepła. Należy dążyć do stosowania czynników grzewczych, takich jak energia elektryczna czy gaz ziemny. Wskazane jest także podjęcie działań zmierzających do zastępowania energii pierwotnej, energią odpadową lub odnawialną. Zaopatrzenie w energię elektryczną nastąpi poprzez stacje transformatorowe,

których lokalizację i typ należy określić w planie miejscowym. Dopuszcza się lokalizację GPZ.

Na obszarze zmiany Studium przewiduje się wprowadzenie sieci telekomunikacyjnych. Nie zakłada się lokalizacji masztów telefonii komórkowej.

### **VI.20.3 Gospodarka odpadami.**

Odpady komunalne z terenu gminy będą utylizowane zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 - 2011”, przyjętego uchwałą Nr XXII/284/08 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2008 r..

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz”, przyjętym uchwałą Nr XXIV/160/04 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 września 2004 r., jest „minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania”.

Powstający podczas wydobycia torfu nadkład należy przyzmować a następnie wykorzystać do rekultywacji na obszarze objętym zmianą Studium, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Gospodarowanie odpadami wytwarzanymi podczas budowy, eksploatacji i zamknięcia planowanego przedsięwzięcia należy prowadzić zgodnie z ustawą o odpadach.

### **VI.21 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej.

### **VI.22 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, na obszarze zmiany Studium nie występuje problematyka dotycząca określenia obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **VI.23            OBSZARY,    DLA    KTÓRYCH    OBOWIĄZKOWE    JEST SPORZĄDZENIE    MIEJSCOWEGO    PLANU    ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na obszarze zmiany Studium nie występuje problematyka związana z określeniem obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznych.

#### **VI.24            OBSZARY,    DLA    KTÓRYCH    GMINA    ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ    MIEJSCOWY    PLAN    ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO,    W    TYM    OBSZARY    WYMAGAJĄCE    ZMIANY PRZEZNACZENIA    GRUNTÓW    ROLNYCH    I    LEŚNYCH    NA    CELE NIEROLNICZE    I    NIELEŚNE**

Na obszarze zmiany Studium występują użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego, wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Uzyskanie takiej zgody jest możliwe wyłącznie w trybie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Udzielenie koncesji na wydobycie torfu na części obszaru objętego zmianą zgodnie z przepisami odrębnymi wymaga uzgodnienia z właściwym wójtem, które może nastąpić na podstawie zmiany Studium. Jednak ze względu na uwarunkowania z zakresu ochrony środowiska wskazane jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla omawianego obszaru, zawierającego ustalenia o większym zakresie niż w zmianie Studium. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne.

#### **VI .25            OBSZARY                            WYMAGAJĄCE                            PRZEKSZTAŁCENÍ,**

## REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Obszar objęty zmianą Studium będzie podlegał przekształceniom funkcjonalno - przestrzennym związanym z nowymi funkcjami, przewidzianymi w kierunkach zmiany Studium. Ze względu na eksploatację torfu niezbędne będzie podjęcie działań rekultywacyjnych wskazanych w koncesji.

W zmianie Studium w pkt. VI. 18 dla obszaru opracowania wskazano jako obowiązkowe działania związane z kompensacją przyrodniczą w rozumieniu art. 3 pkt. 8 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska.

### VI.26 INNE USTALENIA

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje problematyka związana z określeniem:

1. kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
2. obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
3. obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
4. obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych, oraz obowiązujących na nich ograniczeniach prowadzenia działalności gospodarczej,
5. granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
6. innych obszarów problemowych.

W związku z powyższym nie określa się kierunków rozwoju dotyczących tych zagadnień.

### VI.27 CZĘŚĆ GRAFICZNA

Na mapie zatytułowanej PLANSZA KIERUNKI w skali 1:10000, stanowiącej część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz z 2001 roku, wskazano i oznaczono symbolem U/P obszar objęty zmianą STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ GORSZEWICE (DZIAŁKI O NR EWIDENCYJNYCH 94/3 I 94/4).

## VII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ MŁODASKO – OBSZAR WSCHODNI.

### VII.1. WPROWADZENIE

Uchwalone w listopadzie 2001 roku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Problematyka, którą powinno zawierać studium, była określona jedynie ogólnie przez ustawę; nie funkcjonowały żadne rozporządzenia szczegółowo definiujące zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależnione było od podejścia zespołu projektowego oraz władz gminy.

Od uchwalenia studium w 2001 r. do 2008 r. treść dokumentu była zmieniana tylko raz w 2003 r., tylko dla jednej nieruchomości. Jednak 2003 roku weszła w życie ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), która w zasadniczy sposób zmieniła relacje prawne między studium a planami miejscowymi – zamiast dotychczasowej **spójności** ustaleń planu ze studium, wymagana jest obecnie **zgodność** rozwiązań planu miejscowego z ustaleniami studium.

Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców w wyniku dodatniej migracji (wzrastająca tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane) - są czynnikami, które powodują konieczność wprowadzenia do obecnego studium niezbędnych zmian. W związku z tym Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XXIII/129/08 z dnia 17 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Młodasko – obszar wschodni.

Opracowana obecnie zmiana studium zawiera wymagany zakres merytoryczny studium, zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz rozporządzeniem ministra infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 roku, nr 118, poz. 1233).

## UWARUNKOWANIA

### VII.2 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU.

Zmiana obejmuje teren o powierzchni około 38 ha, położony w północno – wschodniej części wsi Młodasko, oddalony niecałe 2 km od drogi krajowej nr 92 Poznań – Świecko. Od strony zachodniej jego granice stanowią cieki śródpolne – rowy melioracyjne, a od północy przylega do niewielkiego kompleksu leśnego. Jest to teren użytkowany i zagospodarowany wyłącznie rolniczo i takie też było jego dotychczasowe przeznaczenie w Studium. Teren nie posiada jakiegokolwiek uzbrojenia.

### VII.3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY.

Teren objęty zmianą Studium, jako użytkowany rolniczo, jest nie zabudowany. Przyszły ład przestrzenny tego obszaru powinien zapewnić maksymalne poszanowanie środowiska przyrodniczego poprzez odpowiednie dostosowanie intensywności oraz skali zabudowy.

### VII.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA.

#### VII.4.1 Stan środowiska przyrodniczego

Przeważający obszar gminy, w tym i teren objęty zmianą Studium, leży na wysoczyźnie morenowej niskofalistej pagórkowatej, powstałej w fazie leszczyńskiej i poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Sam teren jest niemal płaski (deniwelacje rzędu 0,5 m). W bezpośrednim sąsiedztwie występują charakterystyczne dla tego typu wysoczyzny bezodpływowe zagłębienia, często zalane wodą. Powierzchnię terenu budują utwory polodowcowe – są to piaski



i gliny zwałowe, na których wytworzyły się gleby pseudobielicowe IV i V klasy bonitacyjnej.

Wody powierzchniowe to rowy melioracyjne biegnące od strony zachodniej, a także na niewielkim fragmencie we wschodniej części terenu. Cieki przecinając w kierunku północno-wschodnim kompleks leśny wpadają do Kanału Lubosińskiego, powszechnie zwanego na obszarze gminy – Bytyńskim, który uchodzi do rzeki Samy.

Występujące cieki wraz z roślinnością porastającą ich brzegi oraz sąsiedni kompleks leśny stanowią część korytarza ekologicznego, łączącego jezioro Bytyńskie z doliną rzeki Samy.

Wody podziemne – teren leży w granicach Doliny Kopalnej rzeki Samy, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objęte wysoką ochroną (OWO). Jest to użytkowa struktura wodonośna czwartorzędowa o udokumentowanych dużych zasobach wód podziemnych, stanowiąca podstawę zaopatrzenia w wodę gminy Kaźmierz. Rejon ten ma cieką (8 – 22 m) warstwę izolacyjną gruntu od powierzchni terenu i stąd wymaga ochrony przed zrzutem ścieków przemysłowych i komunalnych bezpośrednio do gruntu

Na omawianym obszarze nie występują istotne zasoby przyrodnicze. Dominującą formację roślinną stanowi roślinność pól, jedynie przecinająca obszar droga publiczna obsadzona jest po obu stronach drzewami.

W związku z powyższym nie ma tu terenów cennych przyrodniczo objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **VII.4.2 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

87,7 % obszaru to gleby IV klasy bonitacyjnej, a 9,7 % - to gleby klasy V. Są to jednak gleby o mniejszej przydatności rolniczej z uwagi na okresowe niedobory wilgoci. Na części północno – zachodniej uprawiane jest żyto, a w części południowo – wschodniej kukurydza.

#### **VII.5 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym także stanowisk archeologicznych). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakresu, których inwestor winien uzgodnić z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### VII.6 JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, z uwagi na fakt, że obszar jest niezamieszkały.

#### VII.7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY.

Na terenie gminy w ostatnich latach zaznacza się tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane. Jest to w dużej mierze związane z obecnym i planowanym rozwojem gospodarczym gminy. Odpowiednia podaż terenów budowlanych, przeznaczonych nie tylko pod zabudowę mieszkaniową, ale i na cele zabudowy techniczno – produkcyjnej, będzie argumentem skłaniającym do zamieszkania i podjęcia pracy na terenie gminy.

#### VII.8 STAN PRAWNY GRUNTÓW.

Grunty spółdzielcze	16,81 ha – 44,0 % ogółu obszaru
Grunty prywatne	21,01 ha – 54,8 %
<u>Grunty Skarbu Państwa</u>	<u>0,45 ha – 1,2 %</u>
	100,0 %

Grunty pod względem prawnym zajmują zwarte, jednolite kompleksy. Obszar na zachód od drogi publicznej, stanowiącej własność Skarbu Państwa, zajmują

grunty spółdzielcze. Natomiast obszar na wschód od ww. drogi – to grunty prywatne.

#### VII.9 OBIEKTY I TERENY CHRONIONE.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

#### VII.10 INNE UWARUNKOWANIA.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające:

- z naturalnych zagrożeń geologicznych oraz zjawisk powodziowych,
- z udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

#### VII.11 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Obszar objęty zmianą Studium przecina z północy na południe droga powiatowa Nr 1870 P relacji Kaźmierz – Młodasko – Buk.

Teren użytkowany dotychczas wyłącznie rolniczo nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną.

Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy obszaru przebiegają dalekosiężne rurociągi naftowe o przekroju  $\varnothing$  820 i  $\varnothing$  529 oraz kabel światłowodowy, co będzie miało wpływ na sposób zagospodarowania południowej części terenu. Niezbędne jest zachowanie strefy bezpieczeństwa, określonej przez zarządcę rurociągów na minimum 40 m od osi rurociągu. Strefa ta, sięgająca na opracowywany obszar, musi być użytkowana wyłącznie w sposób rolniczy, bez możliwości sytuowania wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów itp.

## VII.12. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. nie przewiduje na opracowywanym obszarze konkretnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Wskazuje jednak na uwarunkowania, które – zlokalizowane na obszarze objętym zmianą lub w jego sąsiedztwie - należy uwzględnić w opracowaniu. Są to: istniejący rurociąg „Przyjaźń”, obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego objęty wysoką ochroną (OWO) oraz obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolnej.

## VII.13. CZĘŚĆ GRAFICZNA

Mapa UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:10000, stanowiąca część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, nie wymaga zmian – zawiera wszystkie istotne uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą Studium.

## KIERUNKI

### VII.14 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU.

Podstawowym kierunkiem zmian jest przeznaczenie dotychczasowych terenów rolnych na funkcje mieszkaniowe z jednoczesnym wzmocnieniem i podkreśleniem funkcji ciągu ekologicznego jaką pełnią istniejące na tym obszarze cieki. Jest to jednocześnie zmiana w strukturze przestrzennej całej gminy – pojawia się nowa jednostka osadnicza.

Przyjęty kierunek zagospodarowania przestrzennego opracowywanego obszaru jest generalnie zgodny z przesłankami kształtującymi układ funkcjonalno – przestrzenny gminy, zawartymi w rozdziale IV.2.1. pkt. 3 Studium, a mianowicie: „przedstawia dążenie do przeobrażenia struktury gospodarczej gminy z rolniczej na wielofunkcyjną”.

Zmiana Studium wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN,
- 2) tereny zieleni wraz z ciekami - ZO,
- 3) teren drogi publicznej – KD-Z.

Uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenów:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – usługi nie stanowiące uciążliwości dla środowiska i ludzi, związane z zaspakajaniem potrzeb mieszkańców, np. drobny handel, przedszkole, itp.,
- dla terenów zieleni ciągów ekologicznych wraz z ciekami – w uzasadnionych przypadkach - inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej.

Wzdłuż drogi publicznej KD-Z wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej.

W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakresu, których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### VII.15 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY.

Głównym założeniem dotyczącym zagospodarowania i użytkowania terenów objętych zmianą jest respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

Przyjęto następujące zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy na terenach o funkcji mieszkaniowej:

- lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
- możliwość intensyfikacji zabudowy w centrum obszaru, wzdłuż drogi publicznej KD-Z, w połączeniu z usługami - na działkach o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
- w kierunku terenów otwartych (terenów zieleni, pól, lasów) zabudowa winna ulegać ekstensyfikacji – minimalna wielkość działki 1200 m<sup>2</sup>,
- proporcje terenów przewidzianych pod zabudowę intensywniejszą do terenów zabudowy ekstensywnej ustala się na 30 : 70,

- maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lokalnie w centrum obszaru – do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym.

Teren ZO, wyznaczony w południowej części obszaru, znajduje się w strefie bezpieczeństwa wyznaczonej od rurociągów naftowych. Strefa ta jest terenem wyłączonym spod zabudowy, bez możliwości sytuowania wszelkiego rodzaju budowli i ogrodzeń. Możliwe jest tu lokalizowanie infrastruktury technicznej liniowej podziemnej, zgodnie z wymogami określonymi przez właściwą jednostkę eksploatującą rurociągi.

## VII.16 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW.

### VII.16.1 Zasady ochrony zasobów środowiska

Dla ochrony wód podziemnych, a w szczególności Doliny Kopalnej rzeki Samy, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objętej wysoką ochroną (OWO), należy podjąć działania polegające na:

- sukcesywnym uzbrajaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną, służącą ochronie środowiska (wprowadzanie kanalizacji sanitarnej przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe),
- zakazie odprowadzania wszelkich nieczystości do wód otwartych i gruntu.

Powyższe działania będą miały wpływ także na ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Ponadto zakłada się podjęcie działań:

- zachowanie istniejących cieków jako otwartych,
- ochronę obrzeży cieków przed zabudową, poprzez pozostawienie niezbędnego pasa zieleni szerokości minimum 4 m, filtrującej spływ ewentualnych zanieczyszczeń do wód płynących.

Przewiduje się możliwość lokalizowania na ciekach budowli hydrotechnicznych, w celu m.in. zwiększenia retencji.

Dla ochrony powietrza w celu utrzymania najwyższej jego jakości wskazane jest stosowanie w zabudowie proekologicznych źródeł ogrzewania, czyli stosowanie w celach grzewczych i technologicznych paliw o niskiej zawartości substancji zanieczyszczających powietrze lub odnawialnych źródeł energii.

### **VII.16.2 Zasady kształtowania i ochrony zieleni.**

Głównym założeniem jest zachowanie ciągłości pasów zieleni wzdłuż cieków jako ciągów ekologicznych i powiązanie ich z terenami otaczającymi.

Wprowadzanie zadrzewień przy ciekach śródpolnych należy traktować jako równorzędny z zalesieniami czynnik ochrony i użytkowania przestrzeni rolniczej (Krajowy Program Zwiększania Lesistości).

Na terenach przewidzianych pod zabudowę istotne jest ograniczenie powierzchni terenów uszczelnionych na rzecz powierzchni biologicznie czynnych, obsadzonych zielenią.

Od strony kompleksu leśnego należy wprowadzić pas wolny od zabudowy, również ogrodzenia działek budowlanych nie powinny przylegać do ściany lasu.

## **VII.17 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.**

### **VII.17.1 Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

Powiązanie obszaru z układem komunikacyjnym gminy odbywa się poprzez istniejącą drogę powiatową Nr 1870 P, klasy zbiorczej.

Sieć ulic obsługujących tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową zostanie wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **VII.17.2 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.**

Za najważniejszy kierunek działań uznaje się wyposażenie obszaru objętego zmianą w pełną sieć infrastruktury technicznej – wodociągową, elektroenergetyczną, gazową i kanalizacji sanitarnej - w powiązaniu z układem dla całej gminy. Priorytetowym zadaniem, z uwagi na ochronę wód podziemnych, winna być budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

Do czasu realizacji magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej przyjmuje się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych z poszczególnych budynków mieszkalnych do zbiorczych szczelnych zbiorników bezodpływowych. Wyklucza się lokalizowanie na działkach indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Kanalizacja deszczowa - przewiduje się jej budowę, szczególnie w ulicach osiedlowych. Wyloty kanalizacji deszczowej winny być wyposażone w osadniki

i separatory, celem podczyszczenia wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika.

Zaopatrzenie w ciepło będzie następowało z indywidualnych źródeł ciepła. Należy dążyć do stosowania czynników grzewczych takich jak energia elektryczna, gaz ziemny lub innych ekologicznych nośników energii - co przyczyni się do znacznego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Wskazane jest także podjęcie działań do zastępowania energii pierwotnej energią odpadową lub odnawialną.

Zasilanie w energię elektryczną nastąpi poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV typu miejskiego, dla których lokalizacje powinny być wyznaczone w planie miejscowym.

Telefonizacja i zapewnienie innych usług telekomunikacyjnych powinno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi. Jednak nie przewiduje się tu lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej. Zakłada się możliwość ustawiania anten telefonii komórkowej na dachach odpowiednio wysokich budynków, co powinno zostać szczegółowo określone w planie miejscowym.

#### **VII.17.3 Gospodarka odpadami.**

Odpady komunalne z terenu gminy będą utylizowane zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 – 2011”, przyjętego uchwałą Nr XXII/284/08 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2008 r..

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz”, przyjętym uchwałą Nr XXIV/160/04 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 września 2004 r., jest „minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania”.

#### **VII.18 INNE USTALENIA.**

Na obszarze objętym zmianą Studium mogą być rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obsługujące przyszłych mieszkańców, w zakresie komunikacji (ulice i drogi publiczne) oraz w zakresie infrastruktury technicznej.



Obszar wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dwóch powodów:

- zamiar sporządzenia planu wynika z polityki przestrzennej gminy,
- obszar wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar będzie podlegał przekształceniom funkcjonalno – przestrzennym zgodnie z nowymi funkcjami, przewidzianymi w zmianie Studium. Obszar nie wymaga działań rehabilitacyjnych i rekultywacyjnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje problematyka związana z określeniem:

- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (za wyjątkiem stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską - uwzględnionych w pkt. VII.14 ),
- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznych,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- innych obszarów problemowych.

W związku z powyższym nie określa się kierunków rozwoju dotyczących tych zagadnień.

## VIII. ZMIANA STUDIUM W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ BYTYŃ (DZIAŁKI O NR EWID. 120/16 i 120/27)

---

### 1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

---

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/210/02 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 r., zmienionego uchwałą nr XVII/117/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 30 grudnia 2003 r. i uchwałą nr XLII/227/09 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 21 października 2009 r., zwana dalej Zmianą Studium w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 120/16 i 120/27 w Bytyniu.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XVII/98/07 z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w obszarze działek o numerach ewidencyjnych 120/16 i 120/27 we wsi Bytyń rej. ulicy Pniewskiej i ulicy Lipowej.

Podstawą prawną opracowania są art. 10 ust. 1 i 2 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), określające zakres oraz tryb dokonywania zmiany Studium oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiana Studium została wykonana zgodnie z przedmiotem i zakresem określonym ww. uchwałą oraz z zachowaniem następującej procedury:

- 1) ogłoszenie i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Studium i o możliwości składania wniosków do dnia 12 maja 2008 r.,
- 2) rozpatrzenie przez Wójta Gminy Kaźmierz wniosków złożonych do Zmiany Studium
- 3) zaopiniowanie projektu zmiany studium przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 15 grudnia 2008 r.,
- 4) udostępnienie projektu Zmiany Studium do uzgadniania i opiniowania. do 17 września 2009 r.,

- 5) wprowadzenie zmian wynikających z uzyskanych opinii
- 6) i dokonanych uzgodnień,
- 7) wyłożenie projektu Zmiany Studium do publicznego wglądu w dniach od 3 listopada 2009 r. do 2 grudnia 2009 r. oraz zorganizowanie w tym czasie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami,
- 8) zebranie ewentualnych uwag dotyczących projektu Zmiany Studium do dnia 24 grudnia 2009 r.,
- 9) uchwalenie Zmiany Studium na Sesji Rady Kaźmierz w dniu 2 marca 2010r. (Uchwała Nr XLVII/257/10).

## 2. UWARUNKOWANIA

---

### 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Tereny objęte Zmianą Studium są terenami rolnymi i dotychczas w Studium przeznaczone były na cele zabudowy mieszkaniowej, na cele zabudowy usługowej, na cele przemysłowe i gospodarcze oraz na cele zieleni dolinnej niskiej.

Tereny objęte Zmianą Studium przecina napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV i nn 0,4 kV.

### 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony

Stan ładu przestrzennego, w tym terenów objętych Zmianą Studium, został przedstawiony w rozdziale III.

### 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

Stan środowiska, w tym terenów objętych Zmianą Studium, został przedstawiony w rozdziale III.

Omawiany teren, o łącznej powierzchni 2,7242 ha, składa się z działek o numerach ewidencyjnych 120/16 i 120/27 w Bytniu. Działki te po północnej stronie drogi krajowej nr 92 Poznań-Pniewy na gruntach rolnych częściowo zabudowanych. Teren leży na skraju zwartej zabudowy wiejskiej, a na wschód od niego rozciągają się grunty rolne. W sąsiedztwie na południu rozciąga się duży kompleks terenów

uprawnych przeznaczonych w studium na cele przemysłowe i gospodarcze, natomiast w odległości 300 m na północnym zachodzie znajduje się Jezioro Bytyńskie.

Okolice Bytynia są zróżnicowane pod względem hipsometrycznym, jednak omawiany teren jest płaski, o skrajnych wysokościach odczytanych z mapy zasadniczej: 87,6 m n.p.m. i 91,0 m n.p.m., i niewielkim nachyleniu w kierunku wschodnim – południowo-wschodnim nieprzekraczającym 3,85%.

Na obszarze objętym opracowaniem przeważają grunty orne dobrych klas bonitacyjnych RIIIa i RIIIb, które stanowią 50% powierzchni terenu; 10% to grunty orne klasy RIVa, a pozostałe 40% stanowią nieużytki N i rowy. Z uwagi na to, że grunty nie są uprawiane, powoli zamieniają się w ugór.

Na terenie objętym opracowaniem znajduje się rów okresowo wypełniony wodą i zasilający nieużytek. Zwierciadło wody gruntowej utrzymuje się na głębokości od 1-2 m p.p.t. tylko w dniu rowu może podnieść się do poziomu terenu.

#### 2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenach objętych Zmianą Studium znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji konserwatorskiej zabytków województwa wielkopolskiego i podlegające ochronie konserwatorskiej.

Tereny objęte Zmianą Studium usytuowane są w pobliżu zabytkowego założenia pałacowo-parkowego i zabytkowego folwarku, dlatego wznoszone na terenach zabudowania muszą być niskie, jednokondygnacyjne i małokubaturowe tak, aby nie przesłaniały widoku na zabytkowe zabudowania zespołu pałacowego i folwarku. Nie powinna być też lokalizowana działalność gospodarcza, która mogłaby być uciążliwa i szkodliwie wpływać na zieleń parku.

#### 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym na terenach objętych Zmianą Studium, zostały przedstawione w rozdziale III.

#### 2.6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia

Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia może wynikać z następujących zdarzeń: pożaru, huraganów, wypadków na drodze samochodów transportujących materiały toksyczne, napadów bandyckich i innych losowych zdarzeń.

### 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, w tym terenów objętych Zmianą Studium, zostały przedstawione w rozdziale II i III.

### 2.8. Stan prawny gruntów

Tereny objęte Zmianą Studium są własnością osób fizycznych.

### 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych zostały przedstawione w rozdziale III.

Tereny objęte Zmianą Studium leżą w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 145 – doliny kopalnej Samy, objętego reżimem wysokiej ochrony OWO. Pozostałe obiekty i tereny opisane w rozdziale III nie są bezpośrednio powiązane z terenami objętymi Zmianą Studium.

Tereny objęte Zmianą Studium leżą w pobliżu cennych obszarów przyrody chronionej, tj. rezerwatu Wyspy na Jeziorze Bytyńskim oraz rezerwatów Bytyńskie Brzęki i Brzęki przy Starej Gajówce.

### 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

### 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują złoża kopalin, ale tereny te leżą na obszarze koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej oraz gazu ziemnego „Pniewy-Stęszew” Nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001r. – ważnej do dnia 19.07.2010 r.

Tereny objęte Zmianą Studium leżą w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP nr 145) – Dolina kopalna Samy, objętego reżimem wysokiej ochrony wód (OWO). Zasoby wód podziemnych zostały przedstawione w rozdziale III.

#### 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie objętym Zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

#### 2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Gmina Kaźmierz posiada opracowane programy dotyczące: zaopatrzenia w wodę i gospodarki ściekowej. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na terenie Gminy Kaźmierz został przedstawiony w rozdziale III. Terenu objętego Zmianą Studium nie dotyczą bezpośrednio wskazania rozwojowe tam określone.

#### 2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

### **3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

---

#### 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Część terenów objętych Zmianą Studium, dotychczas przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej, przeznacza się na cele produkcyjne i gospodarcze. Na tych terenach przewiduje się sytuowanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, obiektów usługowych oraz obiektów handlowych. Część terenów dotychczas przeznaczona na cele zieleni nizinnej zachowuje to przeznaczenie z tym, że zielenią tę można przyłączyć jako powierzchnię terenu biologicznie czynną do terenów działalności gospodarczej z doprecyzowaniem w miejscowym planie jej zasięgu, zasad jej użytkowania i ochrony.

#### 3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy terenów, w tym zasięg zieleni nizinnej na terenach działalności gospodarczej i zasady jej ochrony w granicach terenów działalności gospodarczej, określi miejscowy plan, przy czym o ile przewidziana zostanie lokalizacja obiektów budowlanych o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych, musi być ona uzgodniona z właściwym organem wojskowym.

W przypadku rozwoju, modernizacji lub rozbudowy systemów komunikacji i związanej z nią infrastruktury technicznej w granicach objętych Zmianą Studium, należy uwzględnić przepisy dotyczące wymagań techniczno-obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

### 3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Lokalizacja inwestycji nie powinna naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych. Podczas posadowienia budynków nie należy dokonywać makroniwelacji terenu i niwelowania naturalnego nachylenia terenów. Zagospodarowując teren należy wykluczyć możliwość zrzutu zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych.

Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń – ich uprzednie podczyszczanie w podczyszczalniach ścieków,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów, parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków, chyba że warunki ekonomiczno-techniczne wymuszą takie rozwiązanie,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- docelowe odprowadzanie ścieków do oczyszczalni gminnej.

Miejscowy plan powinien też ustalać właściwe zasady gospodarki odpadami komunalnymi, takie jak gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i odstawianie, po ich wstępnej segregacji, do punktów składowania odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami. Powinien też ustalać zasady postępowania z odpadami niebezpiecznymi, zgodnie z brzmieniem przepisów odrębnych.

Emisje czynników szkodliwych z terenów działalności gospodarczej na granicy z zabudową mieszkaniową nie mogą przekraczać dopuszczalnych norm i muszą mieścić się w granicy działki inwestora (w tym również uciążliwość zapachowa).

Do ogrzewania budynków i uzyskiwania ciepła technologicznego zaleca się stosowanie biopaliw, paliw gazowych i ciekłych, energii elektrycznej lub energii pochodzącej ze źródeł energii odnawialnej. W przypadku dopuszczenia w miejscowym planie stosowania paliw stałych, należy wprowadzić w tych planach nakaz wykorzystania wyłącznie takich urządzeń do ich spalania, które spełniałyby standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadały znak bezpieczeństwa ekologicznego.

Na terenach objętych Zmianą Studium znajduje się rów melioracji szczegółowej. Rów melioracji szczegółowej klasyfikuje się jako wody powierzchniowe, wymagające zachowania czystości. Występujące wody gruntowe mogły być zanieczyszczone wyłącznie poprzez działania związane z uprawą gruntów rolnych, problem ten uległ jednak rozwiązaniu wraz z zakończeniem upraw rolnych na tym terenie. Wystąpić może w przyszłości problem infiltracji ścieków pochodzących z zanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, a zatem i to zjawisko należy wyeliminować poprzez odpowiednie zapisy miejscowego planu.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, z uwagi na sąsiedztwo zabytkowego założenia pałacowo-parkowego i zabytkowego folwarku, polegać będą na konieczności zachowania ekstensywnych form zabudowy na terenach objętych Zmianą Studium.

Na terenach objętych Zmianą Studium nie zostały zlokalizowane uzdrowiska.



3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na terenach objętych Zmianą Studium znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji konserwatorskiej zabytków województwa wielkopolskiego i podlegające ochronie konserwatorskiej.

Tereny objęte Zmianą Studium usytuowane są w pobliżu zabytkowego założenia pałacowo-parkowego i zabytkowego folwarku, dlatego wznoszone na terenach zabudowania muszą być niskie, jednokondygnacyjne i małokubaturowe tak, aby nie przesłaniały widoku na zabytkowe zabudowania zespołu pałacowego i folwarku. Nie powinna być też lokalizowana działalność gospodarcza, która mogłaby szkodliwie oddziaływać na drzewostan parku.

3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Na terenach objętych Zmianą Studium nie przewiduje się budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na terenach objętych Zmianą Studium nie przewiduje się budowy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na terenach objętych Zmianą Studium nie przewiduje się rozmieszczania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej

Tereny objęte Zmianą Studium, w związku z zamiarem ich przeznaczenia na inne cele niż określono w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu, wymagają opracowania zmiany miejscowego planu. Poza tym nie występują przesłanki wynikające z brzmienia przepisów odrębnych, które skutkowałyby obowiązkowym sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym nie występują na tym terenie działki wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także potrzeba zlokalizowania na terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

### 3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Dla terenów objętych Zmianą Studium będzie opracowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla gruntów rolnych klas III położonych w granicach działki o numerze ewidencyjnym 120/27 o powierzchni większej niż 1 ha należy uzyskać zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

### 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na terenach objętych Zmianą Studium występują m.in. grunty rolne klasy IIIa i IIIb, dla których należy uzyskać zgodę jak wskazano wyżej w związku z zamiarem przeznaczenia ich na cele budowlane. Brakuje zatem podstaw do określenia dla tych terenów kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

### 3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

### 3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Na terenach objętych Zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

**4. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń Zmiany Studium**

---

Przyjęte rozwiązanie wynika z istniejących uwarunkowań, strategii rozwoju przestrzennego zapisanej w dotychczas obowiązującym Studium, obowiązujących przepisów odrębnych i zamierzeń inwestorskich. Dopuszczenie możliwości włączenia terenów zieleni dolinnej niskiej, ciągnących się wzdłuż rowu melioracji szczegółowej i stanowiącej jak gdyby łącznik ekologiczny pomiędzy terenami parku a terenami otwartymi, do terenów przemysłowych i gospodarczych, wynika z uzasadnionej potrzeby utrzymania tych terenów we właściwym stanie uporządkowania a tylko wtedy będzie to możliwe, jeżeli będą miały gospodarza dbającego o estetykę obszaru. Zalecenie doprecyzowania zasięgu zieleni w miejscowym planie wynika z faktu, iż skala mapy 1:10.000 nie pozwala na precyzyjne określenie zasięgu terenów zieleni dolinnej niskiej niezbędnych dla pełnienia przypisanej im funkcji. Zbyt mały

zasięg uniemożliwi pełnienie funkcji, zbyt duży zasięg spowoduje obniżenie wartości ekonomicznej gruntów i przyczyni się do powstania strat w tym zakresie.

Syntetyzując ustalenia Zmiany Studium należy podkreślić trzy aspekty tej zmiany:

- częściową zmianę przeznaczenia terenów nią objętych: zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej na tereny przemysłowe i gospodarcze, przy zachowanej funkcji zieleni dolinnej niskiej,
- przekierowanie określenia wskaźników i parametrów zabudowy na poziom opracowania miejscowego planu,
- zalecenie wyznaczenia zasięgu zieleni dolinnej niskiej w miejscowym planie.

## IX. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ KOPANINA

### IX.1. WPROWADZENIE

Uchwalone w listopadzie 2001 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy, tj. ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Problematyka, którą powinno zawierać studium, była określona jedynie ogólnie przez ustawę; nie funkcjonowały żadne rozporządzenia szczegółowo definiujące zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależnione było od podejścia zespołu projektowego oraz władz gminy.

Od uchwalenia Studium w 2001 r. do 2009 r. treść dokumentu była zmieniana dwa razy (w 2003 r., tylko dla jednej nieruchomości; w 2009 r., dla nieruchomości położonych we wschodniej części wsi Młodasko - patrz punkt VII Studium).

Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy Kaźmierz, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców w wyniku dodatniej migracji (wzrastająca tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane) - są czynnikami, które powodują konieczność wprowadzenia do obecnego Studium niezbędnych zmian. W związku z tym Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XXIX/139/08 z dnia 27 czerwca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Kopanina.

Opracowana obecnie zmiana Studium zawiera wymagany zakres merytoryczny studium, zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku, Nr 118, poz. 1233).

## UWARUNKOWANIA

### IX.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Zmiana obejmuje teren o powierzchni około 300 ha, położony w północnej części wsi Kopanina, w północnej części gminy Kaźmierz, oddalony o około 4,2 km od wsi Kaźmierz. Od strony zachodniej jego granice stanowią: granica gminy Kaźmierz oraz istniejąca droga, od północy i wschodu teren przylega do niewielkiego kompleksu leśnego, od południa natomiast granice przecinają tereny aktualnie użytkowane rolniczo. Jest to teren użytkowany i zagospodarowany w przeważającej większości rolniczo, z niewielkimi skupiskami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz siedliskowej - z zabudowaniami gospodarstw rolnych. Takie też było jego dotychczasowe przeznaczenie w Studium. Omawiany teren posiada praktycznie pełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej - znajdują się tam sieć gazowa, elektroenergetyczna, wodociągowa oraz sieć telekomunikacyjna.

### IX.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Teren objęty zmianą Studium, jako użytkowany w większości rolniczo, jest zabudowany w minimalnym stopniu. Przyszły ład przestrzenny tego obszaru powinien zapewnić maksymalne poszanowanie środowiska przyrodniczego poprzez odpowiednie dostosowanie intensywności oraz skali zabudowy.

### IX.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Teren objęty zmianą Studium, jako użytkowany w większości rolniczo, jest zabudowany w minimalnym stopniu. Przyszły ład przestrzenny tego obszaru powinien zapewnić maksymalne poszanowanie środowiska przyrodniczego poprzez odpowiednie dostosowanie intensywności oraz skali zabudowy.

## IX.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

### IX.4.1. Stan środowiska przyrodniczego

Przeważający obszar gminy, w tym i teren objęty zmianą Studium, leży na wysoczyźnie morenowej niskofalistej pagórkowatej, powstałej w fazie leszczyńskiej i poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Sam teren charakteryzuje się dość znacznymi różnicami wysokości terenu z deniwelacjami sięgającymi 12,8 m. W bezpośrednim sąsiedztwie występują charakterystyczne dla tego typu wysoczyzny bezodpływowe zagłębienia, często zalane wodą. Powierzchnię terenu budują utwory polodowcowe - są to piaski i gliny zwałowe, na których wytworzyły się gleby pseudobielicowe IV, V i VI klasy bonitacyjnej.

Wody powierzchniowe to Kanał Otorowski oraz rowy melioracyjne, z ich rozlewiskami, biegnące po stronie północnej, a także na niewielkim fragmencie w południowej części terenu. Cieki uchodzą do Zbiornika Wodnego Radzyny.

Występujące cieki wraz z roślinnością porastającą ich brzegi oraz sąsiedni kompleks leśny stanowią północną część granicy gminy, tworząc kompleks leśny połączony z lasami zgromadzonymi wzdłuż Zbiornika Wodnego Radzyny.

Wody podziemne - teren leży pomiędzy dwoma głównymi zbiornikami wód podziemnych: Doliny Kopalnej rzeki Samy (GZWP 145) oraz Subzbiornika Jezioro Bytyńskie (GZWP 146). Rejon ten ma cienką (8 - 22 m) warstwę izolacyjną gruntu od powierzchni terenu i stąd wymaga ochrony przed zrzutem ścieków przemysłowych i komunalnych bezpośrednio do gruntu.

Na omawianym obszarze nie występują istotne zasoby przyrodnicze. Dominującą formację roślinną stanowi roślinność pól oraz niewielkie skupiska drzew. Istniejące drogi obsadzone są po obu stronach pojedynczymi drzewami. Na omawianym terenie znajdują się pojedyncze, niewielkie enklawy leśne z dominującą sosną w drzewostanie.

W związku z powyższym nie ma tu terenów cennych przyrodniczo objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **IX.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zdecydowaną większość omawianego terenu zajmują gleby klasy bonitacyjnej V i VI. Są to jednak gleby o mniejszej przydatności rolniczej z uwagi na okresowe niedobory wilgoci. Występują również gleby klasy III i IV, lecz w ogólnej wielkości terenu nie stanowią one znacznego udziału. Wśród upraw prowadzonych we wsi Kopanina dominuje żyto oraz kukurydza.

#### **IX.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują, za wyjątkiem stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków.

#### **IX.6. JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, z uwagi na fakt, że obszar jest zamieszkały w nikłym stopniu.

#### **IX.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Na terenie gminy w ostatnich latach zaznacza się tendencja do osiedlania się osób dotychczas z gminą nie związanych. Jest to w dużej mierze związane z obecnym i planowanym rozwojem gospodarczym gminy. Odpowiednia podaż terenów budowlanych, przeznaczonych nie tylko pod zabudowę mieszkaniową, ale i na cele zabudowy techniczno - produkcyjnej, będzie argumentem skłaniającym do zamieszkania i podjęcia pracy na terenie gminy.



## **IX.8. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Ze względu własnościowego teren jest praktycznie jednolity - zdecydowana większość obszaru jest w posiadaniu osób prywatnych. Wyjątki stanowią tereny dróg oraz dwie niewielkie działki, które znajdują się we władaniu gminy Kaźmierz.

Grunty pod względem prawnym tworzą zwarte i jednolite kompleksy.

## **IX.9. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

## **IX.10. INNE UWARUNKOWANIA**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające:

- z naturalnych zagrożeń geologicznych oraz zjawisk powodziowych,
- z udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

## **IX.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Obszar objęty zmianą Studium przecinają z północy na południe oraz ze wschodu na zachód drogi lokalne - w większości są to drogi gruntowe. W pobliżu terenu objętego zmianą Studium przebiega droga wojewódzka Nr 306 (Lipnica - Wierzchaczewo - Sękowo) umożliwiająca dojazd do ośrodka gminnego - wsi Kaźmierz oraz drogi krajowej Nr 92 (Pniewy - Poznań).

Teren użytkowany dotychczas w zdecydowanej większości rolniczo jest wyposażony praktycznie w pełną sieć infrastruktury technicznej - zauważa się jedynie brak sieci kanalizacyjnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium nie przebiega żadna specjalistyczna sieć infrastruktury (rurociąg naftowy, kabel światłowodowy),

która mogłaby warunkować sposób zagospodarowania terenu. Jediną formą sieci infrastruktury na przedmiotowym terenie jest gazociąg DN 90 relacji Kaźmierz - Kopanina - Radzyny o ciśnieniu 0,4 MPa.

#### **IX.12. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. nie przewiduje na opracowywanym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie konkretnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

#### **IX.13. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

Mapa UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:10 000, stanowiąca część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, nie wymaga zmian - zawiera wszystkie istotne uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą Studium.

### **KIERUNKI**

#### **IX.14. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU**

Podstawowym kierunkiem zmian jest przeznaczenie dotychczasowych terenów rolnych na funkcje mieszkaniowe z jednoczesnym wzmocnieniem i podkreśleniem funkcji ciągu ekologicznego jaką pełnią istniejące na tym obszarze cieki. Jest to jednocześnie zmiana w strukturze przestrzennej całej gminy - pojawienie się nowej zabudowy i towarzyszącej jej ludności oraz pojazdów mechanicznych spowoduje znaczny wzrost zagospodarowania terenu w istniejącej jednostce osadniczej.

Przyjęty kierunek zagospodarowania przestrzennego opracowywanego obszaru jest generalnie zgodny z przesłankami kształtującymi układ funkcjonalno - przestrzenny gminy, zawartymi w rozdziale IV.2.1. pkt. 3 Studium, a mianowicie:

„przedstawia dążenie do przeobrażenia struktury gospodarczej gminy z rolniczej na wielofunkcyjną”.

Zmiana Studium wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy gospodarczej,
- 3) tereny usług sportu i zieleni urządzonej,
- 4) teren zabudowy letniskowej,
- 5) tereny rolne,
- 6) tereny lasów lub zieleni urządzonej,
- 7) teren obsługi technicznej,
- 8) tereny wód powierzchniowych,
- 9) tereny dróg publicznych.

Uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenów:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej - usługi związane z zaspakajaniem potrzeb mieszkańców, np. drobny handel, przedszkole, itp., których oddziaływanie nie spowoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- dla terenów zieleni ciągów ekologicznych wraz z ciekami - w uzasadnionych przypadkach - inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu infrastruktury technicznej.

Wzdłuż terenów wód powierzchniowych wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej wolnych od zabudowy i zagospodarowania infrastrukturą.

#### **IX.15. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, w zakresie który inwestor winien

uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

## **IX.16. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Głównym założeniem dotyczącym zagospodarowania i użytkowania terenów objętych zmianą jest respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

Przyjęto następujące zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy na terenach o funkcji mieszkaniowej:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej,
- możliwość intensyfikacji zabudowy w centrum obszaru w połączeniu z usługami - na działkach o minimalnej powierzchni 800 m<sup>2</sup>,
- w kierunku terenów otwartych (terenów zieleni, pól, lasów) zabudowa winna ulegać ekstensyfikacji - minimalna wielkość działki 1200 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje nadziemne.

## **IX.17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **IX.17.1. Zasady ochrony zasobów środowiska**

Dla ochrony wód podziemnych, a w szczególności Doliny Kopalnej rzeki Samy, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP 145), objętej wysoką ochroną (OWO), należy podjąć działania polegające na:

- sukcesywnym uzbrajaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną, służącą ochronie środowiska (wprowadzanie kanalizacji sanitarnej przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe),
- zakazie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu.

Powyższe działania będą miały wpływ także na ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Ponadto zakłada się podjęcie **działań**:

- zachowanie istniejących cieków jako otwartych,

- ochronę obrzeży cieków przed zabudową, poprzez pozostawienie niezbędnego pasa zieleni szerokości minimum 4 m, filtrującej spływ ewentualnych zanieczyszczeń do wód płynących.

Przewiduje się możliwość lokalizowania na ciekach budowli hydrotechnicznych, w celu m.in. zwiększenia retencji.

Dla ochrony powietrza w celu utrzymania najwyższej jego jakości wskazane jest stosowanie w zabudowie proekologicznych źródeł ogrzewania.

### **IX.17.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni**

Głównym założeniem jest zachowanie ciągłości pasów zieleni wzdłuż cieków jako ciągów ekologicznych i powiązanie ich z terenami otaczającymi.

Wprowadzanie zadrzewień przy ciekach śródpolnych należy traktować jako równorzędny z zalesieniami czynnik ochrony i użytkowania przestrzeni rolniczej (Krajowy Program Zwiększania Lesistości).

Na terenach przewidzianych pod zabudowę istotne jest ograniczenie powierzchni terenów uszczelnionych na rzecz powierzchni biologicznie czynnych, obsadzonych zielenią.

Od strony terenów leśnych należy wprowadzić pas wolny od zabudowy, również ogrodzenia działek budowlanych nie powinny przylegać do ściany lasu.

## **IX.18. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **IX.18.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

Powiązanie obszaru z układem komunikacyjnym gminy odbywa się poprzez istniejącą drogę wojewódzką Nr 306.

Sieć ulic obsługujących tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową zostanie wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **IX.18.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Za najważniejszy kierunek działań uznaje się wyposażenie obszaru objętego zmianą w pełną sieć infrastruktury technicznej - wodociągową, elektroenergetyczną, gazową i kanalizacji sanitarnej - w powiązaniu z układem dla całej gminy. Ważnym zadaniem, z uwagi na ochronę wód podziemnych, winna być budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

Do czasu realizacji magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej przyjmuje się możliwość odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych z poszczególnych budynków mieszkalnych do zbiorczych szczelnych zbiorników bezodpływowych, skąd ścieki te będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne. Dopuszcza się również lokalizowanie na działkach indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Kanalizacja deszczowa - przewiduje się jej budowę, szczególnie w ulicach osiedlowych. Wyloty kanalizacji deszczowej winny być wyposażone w osadniki i separatory, celem podczyszczenia wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach mieszkaniowych powinno odbywać się na terenie działki.

Zaopatrzenie w ciepło będzie następowało z indywidualnych źródeł ciepła. Należy dążyć do stosowania czynników grzewczych takich jak energia elektryczna, gaz ziemny lub innych ekologicznych nośników energii - co przyczyni się do znacznego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Wskazane jest także podjęcie działań do zastępowania energii pierwotnej energią odpadową lub odnawialną.

Zasilanie w energię elektryczną nastąpi poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV typu miejskiego, dla których lokalizacje powinny być wyznaczone w planie miejscowym.

Telefonizacja i zapewnienie innych usług telekomunikacyjnych powinno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi. Nie przewiduje się jednak na przedmiotowym terenie lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej. Zakłada się możliwość ustawiania anten telefonii komórkowej na dachach odpowiednio wysokich budynków, co powinno zostać szczegółowo określone w planie miejscowym.

### **IX.18.3. Gospodarka odpadami**

Odpady powstające na terenie objętym zmianą Studium będą zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, którego zapisy muszą być zgodne z zapisami planu wojewódzkiego.

Odpady komunalne z terenu gminy będą zagospodarowywane zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 - 2011”, przyjętego uchwałą Nr XXII/284/08 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2008 r.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz”, przyjętym uchwałą Nr XXIV/160/04 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 września 2004 r., jest „minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania”.

### **IX.19. INNE USTALENIA**

Na obszarze objętym zmianą Studium mogą być rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obsługujące przyszłych mieszkańców, w zakresie komunikacji (ulice i drogi publiczne) oraz w zakresie infrastruktury technicznej.

Obszar wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dwóch powodów:

- zamiar sporządzenia planu wynika z polityki przestrzennej gminy,
- obszar wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar będzie podlegał przekształceniom funkcjonalno - przestrzennym zgodnie z nowymi funkcjami, przewidzianymi w zmianie Studium. Obszar nie wymaga działań rehabilitacyjnych i rekultywacyjnych, z wyjątkiem już istniejącej zabudowy.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje problematyka związana z określeniem:

- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych oraz obszarów przestrzeni publicznych,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- innych obszarów problemowych.

W związku z powyższym nie określa się kierunków rozwoju dotyczących tych zagadnień.



## **X. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ KIĄCZYN I WIEŚ SIERPÓWKO**

### **X.1. WPROWADZENIE**

Uchwalone przez Radę Gminy Kaźmierz w dniu 12 listopada 2001 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, zatwierdzone Uchwałą Nr XXXV/210/01, powstało zgodnie z zapisami ówczesnie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Problematyka, którą powinno zawierać studium, była określona jedynie ogólnie przez ww. ustawę. Zakres i forma studium w dużej mierze uzależniony był od podejścia zespołu projektowego oraz władz gminy, z uwagi na brak rozporządzeń szczegółowo określającego projekt studium.

Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców w wyniku dodatniej migracji (wzrastająca tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane z uwagi na bliskość położenia w niewielkiej odległości od Poznania) - są czynnikami, które powodują konieczność wprowadzenia do obecnego Studium niezbędnych zmian.

W dniu 17 maja 2008 r. Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XXIII/130/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Kiączyn i wieś Sierpówko.

Opracowana obecnie zmiana Studium zawiera wymagany zakres merytoryczny studium, zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 roku, Nr 118, poz. 1233).

## **UWARUNKOWANIA**

## **X.2 Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu**

Obszar objęty zmianą studium położony jest w południowej części gminy Kaźmierz. Zmiana obejmuje teren o powierzchni około 128 ha. Obszar objęty zmianą studium obejmuje w części wieś Sierpówko i Kiączyn, po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 1872P Kaźmierz - Tarnowo Podgórne oraz sąsiedztwie drogi powiatowej nr 1871P Kiączyn - Gaj Wielki.

Teren objęty zmianą studium w przeważającej części użytkowany jest rolniczo. W części występują kompleksy leśne. Zmianą objęte są również tereny, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa, gospodarcza oraz obiekty usługowo - produkcyjne.

## **X.3 Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Teren objęty zmianą Studium, jako użytkowany rolniczo, w znacznej części jest nie zabudowany. Przyszły ład przestrzenny tego obszaru powinien zapewnić maksymalne poszanowanie środowiska przyrodniczego poprzez odpowiednie dostosowanie intensywności oraz skali zabudowy.

## **X.4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA**

### **X.4.1 Stan środowiska przyrodniczego**

Przeważający obszar gminy, w tym i teren objęty zmianą Studium, leży na wysoczyźnie morenowej niskofalistej pagórkowatej, powstałej w fazie leszczyńskiej i poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Sam teren jest niemal płaski (deniwelacje rzędu 0,5 m). W bezpośrednim sąsiedztwie występują charakterystyczne dla tego typu wysoczyzny bezodpływowe zagłębienia, często zalane wodą. Powierzchnię terenu budują utwory polodowcowe – są to piaski i gliny zwałowe, na których wytworzyły się gleby pseudobielicowe IV i V klasy bonitacyjnej.

Wody powierzchniowe to głównie rowy melioracyjne i rzeka Sama.

Wody podziemne – teren leży w granicach Doliny Kopalnej rzeki Samy, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objęte wysoką ochroną (OWO). Jest to użytkowa struktura wodonośna czwartorzędowa o udokumentowanych dużych zasobach wód podziemnych, stanowiąca podstawę

zaopatrzenia w wodę gminy Kaźmierz. Rejon ten ma cienką (8 – 22 m) warstwę izolacyjną gruntu od powierzchni terenu i stąd wymaga ochrony przed zrzutem ścieków przemysłowych i komunalnych bezpośrednio do gruntu

Na omawianym obszarze nie występują istotne zasoby przyrodnicze. Dominującą formację roślinną stanowi roślinność pól, drogi publiczne obsadzone są po obu stronach drzewami.

W związku z powyższym nie ma tu terenów cennych przyrodniczo objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

#### **X.4.2 Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

87,7 % obszaru to gleby IV klasy bonitacyjnej, a 9,7 % - to gleby klasy V. Są to jednak gleby o mniejszej przydatności rolniczej z uwagi na okresowe niedobory wilgoci. Głównie uprawiane jest żyto i kukurydza.

### **X.5 STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków (w tym także stanowisk archeologicznych).

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakresu, których inwestor winien uzgodnić z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

### **X.6 JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

Nie dotyczą obszarów objętych zmianą studium. Dla gminy uwarunkowania te zostały opisane w dotychczasowym studium.

### **X.7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Na terenie gminy w ostatnich latach zaznacza się tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane. Jest to w dużej

mierze związane z obecnym i planowanym rozwojem gospodarczym gminy. Opisane zostały w dotychczasowym studium gminy.

## **X.8 STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Grunty pod względem prawnym stanowią własność Skarbu Państwa oraz prywatną.

## **X.9 OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na obszarze objętym zmianą Studium występują uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych ustawy Prawo Wodne – obszar wysokiej ochrony wód podziemnych –OWO, obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego; ustawy Prawo geologiczne i górnicze – złoża gazu ziemnego.

## **X.10 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

W ramach terenów objętych zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **X.11 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Tereny objęte zmianą studium położone są przy drogach powiatowych i gminnych. W bezpośrednim sąsiedztwie południowej granicy obszaru przebiegają dalekosiężne rurociągi naftowe o przekroju  $\varnothing$  820 i  $\varnothing$  530 oraz kabel światłowodowy. Niezbędne jest zachowanie strefy bezpieczeństwa, określonej przez zarządcę rurociągów na minimum 40 m od osi rurociągu. Strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych ma być użytkowana wg pierwotnego

przeznaczenia tj. wyłącznie w sposób rolniczy, bez możliwości sytuowania wszelkiego rodzaju budowli, ogrodzeń, składów materiałów itp.

Ponadto, teren wsi Sierpówko leży na obszarze i terenie górniczym „Młodasko”, na którym znajdują się urządzenia techniczne – odwierty czynne, kopalnia gazu ziemnego, gazociąg średniego ciśnienia DN 273, gazociąg wysokiego ciśnienia DN 57, gazociąg ekspedycyjny DN 133, gazociąg DN 76 i metanociąg DN 33, gazociąg DN 76 i metanociąg DN 33. Niezbędne jest zachowanie odpowiednich odległości podstawowych (stref ochronnych) – 50 m od istniejących czynnych odwiertów oraz zabronione jest wznoszenie jakichkolwiek obiektów. Dla gazociągów wybudowanych przed rokiem 1995, należy wyznaczyć odległość podstawową do projektowanych obiektów terenowych w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego, na podstawie przepisów, według których sieć ta została zaprojektowana i wybudowana.

#### **X.12. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. nie przewiduje na opracowywanym obszarze konkretnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych. Wskazuje jednak na uwarunkowania, które – zlokalizowane na obszarze objętym zmianą lub w jego bliskim sąsiedztwie - należy uwzględnić w opracowaniu. Są to: istniejący ropociąg, gazociąg kopalniany, sąsiedztwo linii energetycznej WN 110 kV, złoża gazu ziemnego, obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego objęty wysoką ochroną (OWO).

#### **X.13. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

Mapa UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:10000, stanowiąca część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, nie wymaga zmian – zawiera wszystkie istotne uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą Studium.

## KIERUNKI

### X.14 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU

Podstawowym kierunkiem zmian jest zmiana przeznaczenia terenów częściowo z funkcji przemysłowej i gospodarczej na funkcję usługową – cmentarz; tereny rolne na funkcję mieszkaniową wraz ze zmianą przebiegu obwodnicy oraz na poszerzenie terenów technicznych; tereny rolne, zieleni urządzonej i zieleni dolinnej niskiej pod funkcję usług rekreacyjno-sportowych i zbiornik retencyjny.

Jest to również zmiana w strukturze przestrzennej całej gminy – pojawia się nowa jednostka osadnicza.

Przyjęty kierunek zagospodarowania przestrzennego opracowywanego obszaru jest generalnie zgodny z przesłankami kształtującymi układ funkcjonalno – przestrzenny gminy, zawartymi w rozdziale IV.2.1. pkt. 3 Studium, a mianowicie: „przedstawia dążenie do przeobrażenia struktury gospodarczej gminy z rolniczej na wielofunkcyjną”.

Zmiana Studium wyznacza tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) cmentarz - ZC
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej,
- 3) teren drogi publicznej – droga układu podstawowego,
- 4) tereny sportu i rekreacji – US
- 5) rzeki i wody otwarte-

Uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenów:

- dla terenu cmentarza – lokalizacja cmentarza nie powinna stanowić uciążliwości dla środowiska i ludzi; obiekty uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie (dom pogrzebowy, kaplica, obiekty administracyjno-usługowe, obiekty gospodarcze), sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne i miejsca postojowe,
- dla terenów zabudowy mieszkaniowej - tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz usługi nie stanowiące uciążliwości dla środowiska i ludzi, związane z zaspakajaniem potrzeb mieszkańców wspólnoty samorządowej, uwzględniając potrzeby różnych grup użytkowników, np.

budownictwo komunalne, socjalne, czynszowe, komercyjne, prywatne, drobny handel, przedszkole, itp.,

- dla terenu drogi publicznej – obwodnica i tereny techniczne wskazane jest wytworzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- dla terenów sportu i rekreacji – obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw, ścieżki rowerowe i piesze, zieleń izolacyjna, obiekty związane z turystyką i wypoczynkiem, hotele, pensjonaty, kempingi i pola namiotowe,
- rzeki i wody otwarte - możliwość lokalizowania zbiornika retencyjnego – sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe i piesze, obiekty usługowo-turystyczne uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu, zieleń izolacyjna.

W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych zakresu, których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### **X.15 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Głównym założeniem dotyczącym zagospodarowania i użytkowania terenów objętych zmianą jest respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

Przyjęto następujące zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy na terenach o funkcji mieszkaniowej:

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

5. budynki w zabudowie wolnostojącej,
6. możliwość intensyfikacji zabudowy w połączeniu z usługami
7. minimalna powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową 700 m<sup>2</sup>,
8. w kierunku terenów otwartych (terenów zieleni, pól, lasów) zabudowa winna ulegać ekstensyfikacji – minimalna wielkość działki 1200 m<sup>2</sup>,
9. minimum 30 % powierzchni działek pod budynki mieszkalne jednorodzinne musi być terenem biologicznie czynnym,

10. maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lokalnie w centrum obszaru – do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
11. dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 22 °.

#### Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

12. możliwość intensyfikacji zabudowy w połączeniu z usługami
13. minimalna powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową 1200 m<sup>2</sup>,
14. minimum 30 % powierzchni działek pod budynki mieszkalne musi być terenem biologicznie czynnym,
15. maksymalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje nadziemne, lokalnie w centrum obszaru – do 4 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
16. dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 22 °.

Przyjęto następujące zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy na terenach sportu i rekreacji:

17. minimalna powierzchnia działek pod zabudowę obiektami kubaturowymi związanymi ze sportem i rekreacją 2000 m<sup>2</sup>,
18. minimum 60 % powierzchni działek budowlanych musi być terenem biologicznie czynnym - nie dotyczy działek pod infrastrukturę techniczną,
19. maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, lokalnie w centrum obszaru – do 3 kondygnacji łącznie z poddaszem użytkowym,
20. dachy o kącie nachylenia nie mniejszym niż 22 °
21. w uzasadnionych przypadkach dachy o kącie nachylenia do 10 °

Dla pozostałych terenów obowiązują zasady zabudowy obowiązujące w przepisach szczegółowych.

## **X.16 ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

### **X.16.1 Zasady ochrony zasobów środowiska**

Dla ochrony wód podziemnych, a w szczególności Doliny Kopalnej rzeki Samy, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), objętej wysoką ochroną (OWO), należy podjąć działania polegające na:

- sukcesywnym uzbrajaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną, służącą ochronie środowiska (wprowadzanie



kanalizacji sanitarnej przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe),

- zakazie odprowadzania wszelkich nieczystości do wód otwartych i gruntu.

Powyższe działania będą miały wpływ także na ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniami. Ponadto zakłada się podjęcie działań:

- zachowanie istniejących cieków jako otwartych,
- ochronę obrzeży cieków przed zabudową, poprzez pozostawienie niezbędnego pasa zieleni szerokości minimum 4 m, filtrującej spływ ewentualnych zanieczyszczeń do wód płynących.

Przewiduje się możliwość lokalizowania na ciekach budowli hydrotechnicznych, w celu m.in. zwiększenia retencji.

Dla ochrony powietrza w celu utrzymania najwyższej jego jakości wskazane jest stosowanie w zabudowie proekologicznych źródeł ogrzewania.

#### **X.16.2 Zasady kształtowania i ochrony zieleni**

Głównym założeniem jest zachowanie ciągłości pasów zieleni wzdłuż cieków jako ciągów ekologicznych i powiązanie ich z terenami otaczającymi.

Wprowadzanie zadrzewień przy ciekach śródpolnych należy traktować jako równorzędny z zalesieniami czynnik ochrony i użytkowania przestrzeni rolniczej (Krajowy Program Zwiększania Lesistości).

Na terenach przewidzianych pod zabudowę istotne jest ograniczenie powierzchni terenów uszczelnionych na rzecz powierzchni biologicznie czynnych, obsadzonych zielenią.

Teren cmentarza powinien być oddzielony na granicy zwartym pasem roślinności zimozielonej o określonej szerokości.

### **X.17 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **X.17.1 Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

Powiązanie obszaru z układem komunikacyjnym gminy odbywa się poprzez istniejące drogi powiatowe oznaczone nr 1872P i 11871P.

Sieć ulic obsługujących tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową zostanie wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **X.17.2 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Za najważniejszy kierunek działań uznaje się wyposażenie obszaru objętego zmianą w pełną sieć infrastruktury technicznej – wodociągową, elektroenergetyczną, gazową i kanalizacji sanitarnej - w powiązaniu z układem dla całej gminy. Priorytetowym zadaniem, z uwagi na ochronę wód podziemnych, winna być budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

Do czasu realizacji magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej przyjmuje się możliwość odprowadzenia ścieków sanitarnych z poszczególnych budynków mieszkalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Kanalizacja deszczowa - przewiduje się jej budowę, szczególnie w ulicach osiedlowych. Wyloty kanalizacji deszczowej winny być wyposażone w osadniki i separatory, celem podczyszczenia wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika.

Zaopatrzenie w ciepło będzie następowało z indywidualnych źródeł ciepła. Należy dążyć do stosowania czynników grzewczych takich jak energia elektryczna, gaz ziemny lub innych ekologicznych nośników energii - co przyczyni się do znacznego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Wskazane jest także podjęcie działań do zastępowania energii pierwotnej energią odpadową lub odnawialną.

Zasilanie w energię elektryczną nastąpi poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV typu miejskiego, dla których lokalizacje powinny być wyznaczone w planie miejscowym.

Telefonizacja i zapewnienie innych usług telekomunikacyjnych powinno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi. Jednak nie przewiduje się tu lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej. Zakłada się możliwość ustawiania anten telefonii komórkowej na dachach odpowiednio wysokich budynków, co powinno zostać szczegółowo określone w planie miejscowym.

### **X.17.3 Gospodarka odpadami**

Odpady komunalne z terenu gminy będą utylizowane zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 – 2011”, przyjętego uchwałą Nr XXII/284/08 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2008 r.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz”, jest „minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania”.

## **X.18 INNE USTALENIA**

Na obszarze objętym zmianą Studium mogą być rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, obsługujące przyszłych mieszkańców, w zakresie komunikacji (ulice i drogi publiczne) oraz w zakresie infrastruktury technicznej, np. oczyszczalnia ścieków.

Obszar wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dwóch powodów:

- zamiar sporządzenia planu wynika z polityki przestrzennej gminy,
- obszar wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar będzie podlegał przekształceniom funkcjonalno – przestrzennym zgodnie z nowymi funkcjami, przewidzianymi w zmianie Studium. Obszar nie wymaga działań rehabilitacyjnych i rekultywacyjnych.

### **Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje problematyka związana z określeniem:**

- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (za wyjątkiem stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską - uwzględnionych w pkt. X.14 ),
- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych oraz obszarów przestrzeni publicznych,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,

- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- innych obszarów problemowych.

W związku z powyższym nie określa się kierunków rozwoju dotyczących tych zagadnień.

## **XI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ WIEŚ BYTYŃ – działki nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6**

### **XI.1. WPROWADZENIE**

Uchwalone w listopadzie 2001 roku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz powstało zgodnie z zapisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Problematyka, którą powinno zawierać studium określona była ogólnie. Nie ogłoszono rozporządzenia, które szczegółowo definiowałoby zakres projektu studium. W związku z powyższym zakres i forma studium w dużej mierze uzależnione było od podejścia zespołu projektowego oraz władz gminy.

Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy Kaźmierz, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców w wyniku dodatniej migracji (wzrastająca tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane) - są czynnikami, które, zdaniem władz gminy Kaźmierz, powodują konieczność wprowadzenia do obecnego Studium stosownych zmian. W związku z tym Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XLV/244/09 z dnia 18 grudnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej wieś Byty – działki nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6.

Przygotowana zmiana Studium zawiera wymagany zakres merytoryczny studium, zgodnie z art. 10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233).

## UWARUNKOWANIA

### XI.2. DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE, ZAGOSPODAROWANIE I UZBROJENIE TERENU

Zmiana obejmuje teren o powierzchni około 11,7 ha, położony w południowej części wsi Bytyń, w południowo – zachodniej części gminy Kaźmierz, oddalony o około 12 km od wsi gminnej Kaźmierz. Od zachodu, południa i wschodu jego granice przylegają do zwartego kompleksu leśnego, od północy natomiast granice przecinają tereny aktualnie użytkowane rolniczo. Jest to teren w części użytkowany rolniczo oraz w części zagospodarowany pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne ekstensywne. Takie też było jego dotychczasowe przeznaczenie w Studium. Omawiany teren posiada niepełne uzbrojenie w sieci infrastruktury technicznej - znajdują się tam sieć elektroenergetyczna, wodociągowa.

### XI.3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY

Teren objęty zmianą Studium, jako użytkowany w większości rolniczo. Zabudowa występuje wyłącznie na działce 210/3. Przyszły ład przestrzenny tego obszaru powinien zapewnić maksymalne poszanowanie środowiska przyrodniczego poprzez odpowiednie dostosowanie intensywności oraz skali zabudowy.

### XI.4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA

#### XI.4.1. Stan środowiska przyrodniczego

Przeważający obszar gminy, w tym i teren objęty zmianą Studium, leży na wysoczyźnie morenowej niskofalistej pagórkowatej, powstałej w fazie leszczyńskiej i poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Sam teren charakteryzuje się umiarkowanymi różnicami wysokości terenu z deniwelacjami sięgającymi 6 m (93,0 m n.p.m. – 98,9 m n. p. m.). Na działce nr ewid. 210/6 występuje charakterystyczne dla tego typu wysoczyzny bezodpływowe zagłębienie, często wypełnione wodą. Powierzchnię terenu budują utwory polodowcowe - są to piaski i gliny zwałowe, na których wytworzyły się gleby pseudobielicowe IV klasy bonitacyjnej.

Wody podziemne - teren leży na terenie głównego zbiornikami wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP 145 Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki. Rejon ten ma cienką (8 - 22 m) warstwę izolacyjną gruntu od powierzchni terenu i stąd wymaga ochrony przed zrzutem ścieków przemysłowych i komunalnych bezpośrednio do gruntu.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują istotne zasoby przyrodnicze. Dominującą formację roślinną stanowi roślinność pól oraz niewielkie skupiska drzew. Istniejące drogi obsadzone są po obu stronach pojedynczymi drzewami. Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny cenne przyrodniczo objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

Przedmiotowy obszar działek nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie trzech terenów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

#### **A. Proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grądy Bytyńskie” PLH300051**

Zgodnie z zapisami Standardowego Formularza Danych Obszaru 2000 pkt 4.2 „Wartość przyrodnicza i znaczenie”, obejmuje on dwa kompleksy drzewostanów liściastych. Teren równiny o niewielkim zróżnicowaniu wysokościowym. Pomiędzy kompleksami (poza wyznaczonym obszarem) znajduje się dolinka jednego z dopływów tworzących Mogilnicę. Główne typy siedlisk to:

- grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*),
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnenion*),
- łągowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*),
- niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*).

Kompleks leśny należy do najlepiej zachowanych w Wielkopolsce grądów. Cechuje się zarówno bogactwem gatunków drzewiastych (m.in. liczne stanowiska jarząbu brekini), jak i różnorodnością gatunków runa. Najbardziej interesującym gatunkiem jest obuwik, którego stanowisko jest jednym z nielicznych poza południową i południo-wschodnią Polską. Oprócz niego w runie bardzo pospolicie

występują inne gatunki chronione (lilia złotogłów, kruszczyk szerokolistny, listera jajowata, wawrzynek wilczyko), a także inne rzadsze nie chronione, ale na terenie obiektu występujące na licznych i bogatych stanowiskach (tj. *Galium sylvaticum*, *Phyteuma spicata*, *Actaea spicata* i in.). Niewielkie zabagnienia obecne na całym obszarze stanowią istotną ostoję dla wielu gatunków płazów w tym również traszki grzebieniastej oraz ważki zalotki większej. Gatunki wymienione w p. 3.3. „Inne ważne gatunki zwierząt i roślin” z motywacją do umieszczenia gatunków wykorzystując w kategoriach inne powody (D), to gatunki prawnie chronione w Polsce. Jeszcze kilkanaście lat temu niektóre zbiorniki zasiedlała strzebla błotna. Na skutek obniżenia poziomu wód większość zbiorników wyschła, a w nielicznych pozostałych oczkach nie odnaleziono jej mimo poszukiwań. Gospodarka nie uwzględniająca przyrodniczych wymogów ekosystemów leśnych (wprowadzanie sosny na siedliska leśne) oraz obniżanie poziomu wód gruntowych stanowią największe zagrożenie dla walorów tego obszaru. Pewne znaczenie może mieć także świadome lub przypadkowe niszczenie okazów obuwika. Zniekształcenie ekosystemu następuje również poprzez wprowadzanie gatunków obcych geograficznie (modrzew, buk).

#### **B. rezerwat Brzęki przy Starej Gajówce**

Rezerwat leśny utworzono w 1959 roku obejmuje obszar 6,71 ha. Ochroną objęto obszar lasu liściastego z okazami jarząbu brekinii (*Sorbus torminalis*), inaczej nazywanego brzękiem lub bereką. Brekinia w rezerwacie występuje w zespole dębowo-grabowego *Quercus-Carpinetum* w typie siedliskowym lasu świeżego.

#### **C. rezerwat Bytyńskie Brzęki**

Rezerwat florystyczny utworzono w 1959 roku, obejmuje obszar 15,15 ha. Ochronie podlega, podobnie jak w rezerwacie Brzęki przy Starej Gajówce, las grądowy wraz z okazami jarząbu brekinii (*Sorbus torminalis*), inaczej nazywanego brzękiem lub bereką. Brekinia występuje w zespole lasu dębowo-grabowego *Quercus-Carpinetum*. Dla rezerwatu ustanowiono plan ochrony na mocy Zarządzenia Nr 18/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. (Dz. Urz. WW Nr 23, poz. 682).



#### **XI.4.2. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

Zdecydowaną większość omawianego terenu zajmują gleby klasy bonitacyjnej IV. Są to jednak gleby o mniejszej przydatności rolniczej z uwagi na okresowe niedobory wilgoci. Wśród upraw prowadzonych we wsi Bytyń dominują zboża.

#### **XI.5. STAN DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują, za wyjątkiem stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską, uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków.

#### **XI.6. JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia, z uwagi na fakt, że obszar jest niezamieszkały. W punkcie tym należy zaznaczyć, iż brak na przedmiotowym terenie rozwiniętej sieci drogowej.

#### **XI.7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Na terenie gminy w ostatnich latach zaznacza się tendencja do osiedlania się osób dotychczas z gminą niezwiązanych. Jest to w dużej mierze związane z obecnym i planowanym rozwojem gospodarczym gminy. Odpowiednia podaż terenów budowlanych będzie argumentem skłaniającym do zamieszkania i podjęcia pracy na terenie gminy.

#### **XI.8. STAN PRAWNY GRUNTÓW**

Pod względem własnościowym obszar jest w posiadaniu osób prywatnych. Grunty pod względem prawnym tworzą zwarty i jednolity kompleksy.

#### **XI.9. OBIEKTY I TERENY CHRONIONE**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

## **XI.10. INNE UWARUNKOWANIA**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające:

- z naturalnych zagrożeń geologicznych oraz zjawisk powodziowych,
- z udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych, wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

## **XI.11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Obszar objęty zmianą Studium położony jest stykowo do drogi lokalnej gruntowej. W pobliżu terenu objętego zmianą Studium (1,7 km) przebiega droga krajowa Nr 92 (Pniewy - Poznań), umożliwiająca dojazd do ośrodka gminnego - wsi Kaźmierz oraz do Poznania.

Teren użytkowany dotychczas w zdecydowanej większości rolniczo jest wyposażony w niepełną sieć infrastruktury technicznej (brak sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz sieci gazowej).

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium nie przebiega żadna specjalistyczna sieć infrastruktury (rurociąg naftowy, kabel światłowodowy), która mogłaby warunkować sposób zagospodarowania terenu.

## **XI.12. ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Wielkopolskiego Nr XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. nie przewiduje na opracowywanym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie konkretnych zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

## **XI.13. CZĘŚĆ GRAFICZNA**

Mapa UWARUNKOWANIA ROZWOJU w skali 1:10 000, stanowiąca część obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Kaźmierz, nie wymaga zmian - zawiera wszystkie istotne uwarunkowania dla obszaru objętego zmianą Studium.

## KIERUNKI

### XI.14. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU

Podstawową zmianą jest przeznaczenie dotychczasowych terenów rolnych oraz wskazanych jako mieszkaniowe na funkcje mieszkaniowe ekstensywne. Projektowana zabudowa nie wprowadza radykalnych zmian w strukturze przestrzennej całej gminy. Pojawienie się nowej zabudowy i towarzyszącej jej ludności oraz pojazdów mechanicznych spowoduje nieznaczny wzrost zagospodarowania terenu w sąsiedztwie istniejącej jednostki osadniczej.

Przyjęty kierunek zagospodarowania przestrzennego obszaru działek nr ewid. 210/3, 210/5 i 210/6 jest generalnie zgodny z przesłankami kształtującymi układ funkcjonalno - przestrzenny gminy, zawartymi w rozdziale IV.2.1. pkt. 3 Studium, a mianowicie: „przedstawia dążenie do przeobrażenia struktury gospodarczej gminy z rolniczej na wielofunkcyjną”.

Zmiana Studium wyznacza wyłącznie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Wzdłuż terenów bezpośredniego styku z terenami lasów konieczne jest zachowanie buforowego pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 15 m, wolnego od zabudowy i zagospodarowania infrastrukturą techniczną. Warstwę ochronną tuż przy granicy lasu może tworzyć tzw. oszyjek, czyli strefa ekotonowa zbudowana z krzewów typowych dla grądów, spełniającego bardzo ważną rolę filtra zapobiegając między innymi wnikaniu diaspor (np. nasion) obcych gatunków.

Bezwzględnie ustala się zakaz sadzenia modrzewia i buka na terenie objętym zmianą Studium z uwagi na ochronę obszaru Natura 2000.

Zgodnie z planem ochrony dla rezerwatu Bytyńskie Brzęki (Zarządzenie Nr 18/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r., Dz. Urz. WW Nr 23, poz. 682) nie można zmieniać użytkowania w odległości 100 m od granicy rezerwatu. W strefie 100 m od rezerwatu Brzęki przy Starej

Gajówce należy pozostawić aktualny sposób użytkowania terenu, przy zachowaniu możliwości realizacji ogrodów przydomowych, z roślinnością zapobiegającą wnikaniu obcych gatunków do lasu.

#### **XI.15. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

W zakresie ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, w zakresie których inwestor winien uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### **XI.16. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Głównym założeniem dotyczącym zagospodarowania i użytkowania terenów objętych zmianą jest respektowanie zasady zrównoważonego rozwoju.

Przyjęto następujące zasady i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i zabudowy na terenach o funkcji mieszkaniowej:

- lokalizacja zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na działkach o minimalnej powierzchni 3000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba działek zabudowy mieszkaniowej – 10,
- maksymalna wysokość zabudowy - 2 kondygnacje nadziemne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić minimalnie 60% powierzchni nowo wydzielonych działek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **XI.17. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW**

##### **17.1. Zasady ochrony zasobów środowiska**

Dla ochrony wód podziemnych Doliny Kopalnej Szamotuły – Duszniki, zaliczanej do Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP 145) objętej wysoką ochroną (OWO), należy podjąć działania polegające na:

- sukcesywnym uzbrajaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę w infrastrukturę techniczną, służącą ochronie środowiska (wprowadzanie

kanalizacji sanitarnej przy jednoczesnej likwidacji zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe),

- wykorzystaniu istniejącego zagłębienia terenu dla realizacji stawu,
- bezwzględnym zakazie odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód otwartych i gruntu.

Dla ochrony powietrza w celu utrzymania najwyższej jego jakości wskazane jest stosowanie w zabudowie proekologicznych, nisko emisyjnych źródeł ogrzewania.

Dla terenów podlegających ochronie akustycznej ustala się obowiązek zachowania określonych w przepisach odrębnych, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Nadmiar mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych należy wykorzystać w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

Lokalizacja obiektów nie może naruszać i zmieniać istniejących stosunków wodnych oraz kierunku odpływu wód opadowych.

#### **XI.17.2. Zasady kształtowania i ochrony zieleni**

Głównym założeniem w zakresie kształtowania i ochrony zieleni, które należy zrealizować na terenie objętym zmianą Studium jest zachowanie ciągłości pasów zieleni wzdłuż granic terenu stycznych do lasu i powiązanie ich z terenami otaczającymi. Od strony terenów leśnych należy wprowadzić pas wolny od zabudowy, również ogrodzenia działek budowlanych nie powinny przylegać do ściany lasu.

Bezwzględnie ustala się zakaz sadzenia modrzewia i buka na terenie objętym zmianą Studium z uwagi na ochronę obszaru Natura 2000.

Na terenach przewidzianych pod zabudowę istotne jest ograniczenie powierzchni terenów uszczelnionych na rzecz powierzchni biologicznie czynnych, obsadzonych zielenią.

## **XI.18. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **XI.18.1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

Powiązanie obszaru z układem komunikacyjnym gminy odbywać się będzie poprzez istniejącą drogę gminną.

Sieć ulic obsługujących tereny przewidziane pod zabudowę mieszkaniową zostanie wyznaczona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jako drogi wewnętrzne.

### **XI.18.2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Za najważniejszy kierunek działań uznaje się wyposażenie obszaru objętego zmianą w pełną sieć infrastruktury technicznej - wodociągową, elektroenergetyczną, gazową i kanalizacji sanitarnej - w powiązaniu z układem dla całej gminy. Ważnym zadaniem, z uwagi na ochronę wód podziemnych, jest budowa sieci kanalizacji sanitarnej.

Do czasu realizacji magistralnej sieci kanalizacji sanitarnej przyjmuje się możliwość odprowadzenia ścieków bytowo - gospodarczych z poszczególnych budynków mieszkalnych do zbiorczych szczelnych zbiorników bezodpływowych, skąd ścieki te będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne. Dopuszcza się również lokalizowanie na poszczególnych działkach indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

Kanalizacja deszczowa - przewiduje się jej budowę, szczególnie w ulicach osiedlowych. Wyloty kanalizacji deszczowej winny być wyposażone w osadniki i separatory, celem podczyszczenia wód opadowych przed wprowadzeniem do odbiornika. Zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach mieszkaniowych powinno odbywać się na terenie działki.

Zaopatrzenie w ciepło będzie następowało z indywidualnych źródeł ciepła. Należy dążyć do stosowania czynników grzewczych takich jak energia elektryczna, gaz ziemny lub innych ekologicznych nośników energii - co przyczyni się do znacznego ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery. Wskazane jest także podjęcie działań do zastępowania energii pierwotnej energią odpadową lub odnawialną.

Zasilanie w energię elektryczną nastąpi poprzez stacje transformatorowe 15/0,4kV, dla których lokalizacje powinny być wyznaczone w planie miejscowym.

Telefonizacja i zapewnienie innych usług telekomunikacyjnych powinno odbywać się zgodnie z uwarunkowaniami rynkowymi. Na przedmiotowym terenie Nie wskazuje się lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej. Zakłada się możliwość ustawiania anten telefonii komórkowej na dachach odpowiednio wysokich budynków, co powinno zostać szczegółowo określone w planie miejscowym.

### **XI.18.3. Gospodarka odpadami**

Odpady powstające na terenie objętym zmianą studium będą zagospodarowywane zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami, którego zapisy muszą być zgodne z zapisami planu wojewódzkiego.

Odpady komunalne z terenu gminy będą zagospodarowywane zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla województwa wielkopolskiego na lata 2008 - 2011”, przyjętego uchwałą Nr XXII/284/08 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 31 marca 2008 r.

Głównym zadaniem w zakresie gospodarki odpadami, zgodnie z „Planem gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz”, przyjętym uchwałą Nr XXIV/160/04 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 września 2004 r., jest „minimalizowanie ilości wytwarzanych odpadów w sektorze komunalnym oraz wdrożenie nowoczesnego systemu ich odzysku i unieszkodliwiania”.

### **XI.19. INNE USTALENIA**

Obszar wymaga opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z trzech powodów:

- obszar objęty zmianą Studium położony jest w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo, których wrażliwość na antropopresję jest szczególnie wysoka. Miejscowy plan musi zawierać ustalenia i rozwiązania techniczne, chroniące środowisko przyrodnicze przed negatywnym wpływem człowieka,
- zamiar sporządzenia planu wynika z polityki przestrzennej gminy,
- obszar wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar będzie podlegał przekształceniom funkcjonalno - przestrzennym zgodnie z nowymi funkcjami, przewidzianymi w zmianie Studium. Obszar nie wymaga działań rehabilitacyjnych i rekultywacyjnych.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje problematyka związana z określeniem:

- obszarów, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznych,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,
- innych obszarów problemowych.

W związku z powyższym nie określa się kierunków rozwoju dotyczących tych zagadnień.



## XII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBREB GAJ WIELKI I OBREB SIERPÓWKO.

---

### 1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XXXV/210/01 z dnia 12 listopada 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XLV/243/09 z dnia 18 grudnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i obręb Sierpówko.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

## **2. UWARUNKOWANIA**

### **2.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Zmiana Studium obejmuje obszar o powierzchni około 1823 ha, położony w południowej części gminy Kaźmierz. Południową i wschodnią granicę terenu stanowią granice administracyjne gminy, natomiast granice północne i zachodnie przebiegają przez tereny rolnicze.

Teren objęty zmianą Studium jest w przeważającej części użytkowany rolniczo, większe skupiska zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej zlokalizowane są w Gaju Wielkim oraz Sierpówku i Stramnicy. Ponadto na terenie objętym zmianą Studium występują dwa zwarte kompleksy leśne oraz system cieków i zbiorników wodnych.

Na analizowanym terenie zlokalizowana jest infrastruktura o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym tj. m.in. droga krajowa nr 92, gazociąg oraz nieczynne odwierty gazowe. Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów aktywizacji gospodarczej uchwalony uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XVI/91/99 z dnia 19.10.1999 r.

### **2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego oraz nawiązywać do zabudowy istniejącej.

Proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

### **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**

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne dobrych klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb oraz RIVa i RIVb, pozostałą część terenu stanowią tereny leśne, nieużytki, rowy oraz tereny zabudowane.

Na terenie gminy Kaźmierz występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 145 – „Dolina Kopalna Szamotoły – Duszniki”, tj. zbiornik czwartorzędowy zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO), w związku z tym zanieczyszczenia antropogeniczne nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych.

### **2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie zmiany Studium zlokalizowane są stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków: dwór w Gaju Wielkim pod nr 2533/A decyzją z dnia 02.08.1956 r. oraz dawna poczta „napoleońska”, obecnie dom mieszkalny decyzją pod nr 344/A z dnia 29.10.1968 r., a także zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Zagospodarowanie ww. obiektów oraz terenów położonych w sąsiedztwie powyższych obiektów należy uzgodnić z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wszelkie prace prowadzone przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz w jego otoczeniu wymagają pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### **• GAJ WIELKI**

1. SZKOŁA, mur., pocz. XX;
2. POCZTA (tzw. napoleońska), mur., ok. poł. XIX, restaur. 1964;
3. ZESPÓŁ DWORSKI:
  - a) dwór, szkieł. - szach., k. XVIII, restau. po 1960,
  - b) oficyna, mur., 2 poł. XIX,
  - c) park krajobrazowy, k. XIX;
4. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
  - a) rządówka, mur., XIX/XX,
  - b) ośmiorak, mur., ok. 1900,
  - c) obora I, mur., 4 ćw. XIX,
  - d) obora II, mur., 4 ćw. XIX,

- e) obora III, mur., 4 ćw. XIX,
  - f) obora IV, mur., 4 ćw. XIX,
  - g) obora V, mur., 4 ćw. XIX,
  - h) stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
  - i) kuźnia, mur., 4 ćw. XIX,
  - j) warsztat, mur., 4 ćw. XIX,
  - k) gorzelnia, mur., 4 ćw. XIX;
5. ZAGRODA NR 2:
- a) dom, mur., 1918,
  - b) stodoła - chlew, mur., pocz. XX,
  - c) bud. inwentarski, mur., pocz. XX,
  - d) magazyn, mur., pocz. XX;
6. DOM NR 23, mur., 4 ćw. XIX

• **SIERPÓWKO**

1. ZESPÓŁ FOLWARCZNY:
- a) dom dzierżawcy, mur., 1906,
  - b) dwojak, mur., pocz. XX,
  - c) czworak, mur., pocz. XX,
  - d) obora, mur., pocz. XX,
  - e) owczarnia, mur., pocz. XX.

**2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo drogi krajowej nr 92. Droga ta dzieli teren opracowania na część północną i południową, stając się przez to silną barierą przestrzenną. Jednakże biorąc pod uwagę zakończenie budowy autostrady A2 w grudniu 2011 roku, można założyć że liczba pojazdów korzystających z drogi nr 92 ulegnie zmniejszeniu, a przez to również negatywne oddziaływanie drogi zostanie w znacznym stopniu zniwelowane. Ponadto na terenie objętym opracowaniem nie występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców miejscowości Gaj Wielki, Sierpówko i Stramnicy.

## **2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, w tym pożarów lasów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej jak również silnych wiatrów).

## **2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę na terenach usług, sportu i rekreacji jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o w/w funkcjach.

Położenie terenu z sąsiedztwie Poznania oraz jego naturalne uwarunkowania środowiskowe pozwalają na podejmowanie działań, które stwarzają możliwości do dynamicznego rozwoju, dostosowując zmiany do aktualnych potrzeb Gminy.

## **2.8. Stan prawny gruntów**

Większa część gruntów objętych zmianą studium stanowi własność osób prywatnych. Ponadto na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne należące do Lasów Państwowych oraz grunty będące własnością gminy Kaźmierz.

## **2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

## **2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Teren gminy Kaźmierz objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - koncesja Pniewy – Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.

## **2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Obszar objęty zmianą Studium leży częściowo na obszarze i terenie górniczym „Młodasko” i „Jankowice”. W granicach ww. obszarów wydobywany jest gaz ziemny, jednakże na terenie objętym zmianą Studium, działalność ta została już zakończona.

## **2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Plan gospodarki odpadami.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga krajowa nr 92. Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych.

Przez analizowany teren przebiega również gazociąg ekspedycyjny DN133 relacji Ośrodek Grupy Młodasko – Ośrodek Grupy Ceradz.

## **2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają gminę Kaźmierz do strefy dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych tj. drogi krajowej nr 92. Na terenie objętym zmianą Studium występują również nieczynne odwierty gazu ziemnego, drogi lokalne oraz droga krajowa nr 92.

## **2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

### **3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Głównymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wprowadzenie nowej zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych: tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług, tereny przemysłowe i gospodarcze, tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych, tereny usług oraz sportu i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami, tereny przemysłowe i gospodarcze wraz z usługami.

Ponadto w zmianie studium wskazano drogi dla których projektowane jest poszerzenie pasa drogowego oraz zaproponowano lokalizację terenów eksploatacji kruszywa naturalnego.

Zmiana Studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny usług,
- tereny przemysłowe i gospodarcze,
- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
- tereny usług oraz sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami,
- tereny przemysłowe i gospodarcze wraz z usługami,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni dolinnej niskiej,
- tereny rolne,
- rzeki i wody otwarte,
- droga relacji krajowej,
- drogi układu podstawowego i drugorzędnego.

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

Wyznaczone w zmianie Studium jednostki funkcjonalno - przestrzenne oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennie niż określona w zmianie Studium. Ponadto dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz remontów i modernizacji, bez względu na przeznaczenie dominujące terenu.

W zakresie ograniczeń środowiska i uwarunkowań rozwoju ustala się:

- pasy techniczne o szerokości 5 m od granicy cieków i zbiorników wodnych,
- strefy akustyczne i sanitarne od głównych elementów układu drogowego, w szczególności od drogi krajowej Nr 92, w odległości min. 170 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz min. 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi na terenie których dopuszcza się wznoszenie obiektów budowlanych pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość do poziomu określonego w przepisach odrębnych. Zmniejszenie emisji hałasu drogowego może być osiągnięte wieloma metodami m. in. poprzez budowę ekranów akustycznych, podejmowanie działań ograniczających prędkości dopuszczalne na określonym odcinku drogi, poprawienie płynności ruchu, ograniczeniu możliwości wjazdu pojazdów ciężkich, ciche nawierzchnie drogowe, pasy zieleni izolacyjnej wielopiętrowej.

W zakresie preferencji realizacyjnych rozwoju istotne jest aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych, ponadto nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającym dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do wyznaczonych w przepisach obiektów budowlanych.

Dopuszcza się lokalizację sztucznych zbiorników wodnych, a także zmianę zagospodarowania istniejących, sztucznych zbiorników wodnych, poprzez zasycenie i zagospodarowanie zielenią.



Na terenach powierzchniowej eksploatacji kopalin (zgodnie z rysunkiem zmiany SUIKZP gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i obręb Sierpówko), w celu ograniczenia degradacji walorów i funkcji przyrodniczych poprzez eksploatację kruszywa, nakazuje się prowadzenie kontroli w zakresie:

- wykorzystania zdejmowanego poziomu próchniczego gleby i wykorzystania go w procesie rekultywacji,
- przestrzegania dopuszczalnej głębokości złoża,
- minimalizacji degradacji środowiska podczas eksploatacji i transportu,
- zakazu składowania odpadów w odkrywce,
- rekultywacji odkrywki w czasie jej eksploatacji (po częściowym wykorzystaniu surowca),
- pełnej rekultywacji po zakończeniu eksploatacji, m.in. poprzez realizację zbiorników wodnych co najmniej w części wyrobiska, realizację terenów zieleni, terenów usługowych, terenów rekreacyjnych i sportowych.

W związku z występowaniem na terenie objętym zmianą Studium zlikwidowanych odwiertów gazu ziemnego należy przy projektowaniu obiektów terenowych zachować odpowiednie odległości podstawowe (strefy ochronne):

- 5 – 10 m od zlikwidowanych odwiertów gazu ziemnego.

W strefach ochronnych zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek obiektów budowlanych.

Ustala się odległości podstawowe gazociągu ekspedycyjnego DN 133 od projektowanych obiektów terenowych, które wyznacza się w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego. Odległości te wynoszą:

- dla budynków użyteczności publicznej – 35 m,
- dla wolnostojących budynków mieszkalnych i zespołów budynków stanowiących gospodarstwo, oddalonych o co najmniej 20 m od innych podobnych obiektów – 20 m,
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych i budynków pomocniczych (stodoły, szopy) – 15 m,
- dla obiektów zakładów przemysłowych – 25 m od granicy terenu.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie Studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – dopuszcza się realizację zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej jak i budynków wielorodzinnych. Dopuszcza się również lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym oraz zagrodowym z uwagi na stopień przydatności gleb dla produkcji rolnej oraz rolniczy charakter gminy Kaźmierz. Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować, w taki sposób aby unikać konfliktów przestrzennych. Zaleca się ekstensyfikację zabudowy w kierunku terenów otwartych. Na tego typu terenach nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Istotne jest również rozwiązanie systemu grzewczego zwartych struktur urbanistycznych, w sposób obniżający emisję szkodliwych pyłów i gazów do środowiska. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych nakazuje się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie;
- tereny usług - proponuje się realizację tego typu zabudowy w centrach miejscowości oraz na obszarach zlokalizowanych korzystnie w stosunku do układu komunikacyjnego i terenów leśnych oraz zbiorników wodnych, w celu maksymalnego wykorzystania walorów miejsca. Na terenach usług dopuszcza się lokalizację m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją, zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- tereny przemysłowe i gospodarcze proponuje się lokalizować przy drodze krajowej nr 92. Dla terenów aktywności gospodarczej nakazuje się minimalizowanie oddziaływania akustycznego na sąsiednie tereny związanego z charakterem działalności. Nakazuje się ograniczenie potencjalnych emisji wynikających z dopuszczonej funkcji do wielkości nie powodujących naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska na sąsiednich obszarach podlegających ochronie. Na terenach przemysłowych i gospodarczych ustalonych w zmianie SUIKZP gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i obręb Sierpówko, zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu,

ponadto nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie przemysłowym i gospodarczym w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi;

- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – na tych terenach dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, użytkowanie rolnicze, a także lokalizację obiektów budowlanych związanych z rolnictwem;
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych – na tego rodzaju terenach dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z ogrodnictwem, w tym m.in. szklarnie, cieplarnie;
- tereny usług oraz sportu i rekreacji – dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących do rekreacji oraz sportu, w tym również o charakterze usług m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją. Dla szczegółowego rozmieszczenia funkcji sportowych i rekreacyjnych zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy zmiany Studium dopuszczają również łączenie ww. funkcji tj. dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami oraz zabudowy przemysłowej i gospodarczej wraz z usługami. Dla tego typu terenów ustala się kierunki zabudowy jak dla każdej z ww. funkcji.

Dla wszystkich ww. terenów postuluje się dokonanie szczegółowych ustaleń w zakresie kubatury budynków, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz określenie pozostałych parametrów zabudowy na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

W celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została skupiona przede wszystkim na gruntach niższych klas tj. RIVa, RIVb, RV oraz RVI oraz wzdłuż głównych dróg, w tym wzdłuż drogi krajowej nr 92.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych i w związku z tym wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową w pkt. 3.5 zmiany Studium.

Ustala się zachowanie ciągłości powiązań funkcjonalnych i przestrzennych ciągu ekologicznego rzeki Samy i jej dopływów. Ciąg ten pełni funkcję łącznikową

między obszarami chronionymi i umożliwia migrację roślin i zwierząt. W związku z tym na terenie ciągu ekologicznego wprowadza się zakaz realizacji zabudowy oraz proponuje się pozostawienie tego terenu w aktualnym użytkowaniu, tj. łąki, pastwiska, lasy.

### **3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Ponadto dla szerokopłaszczyznowych zadań inwestycyjnych (m.in. drogi, kopalnie, odkrywki, eksploatacja złóż, inwestycje kubaturowe) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

W zmianie Studium wyznacza się również strefę konserwatorskiej ochrony widokowej, dla której ustala się nakaz uzgadniania zagospodarowania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

W zakresie komunikacji ustala się zabezpieczenie dróg serwisowych wzdłuż drogi krajowej nr 92, umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do drogi krajowej. Ustala się również drogi istniejące przewidziane do modernizacji w celu dostosowania do wymogów zawartych w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie* (Dz. U. Nr 43, poz. 430), tj. drogi oznaczone kolorem szarym na rysunku zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Gaj Wielki i Sierpówko.

Ponadto wobec drogi krajowej nr 92 ustala się konieczność uwzględnienia wymagań wynikających z:

- przepisów §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach (Dz. U. z 2004 nr 34 poz. 294) i wydanego na jego podstawie Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. w sprawie wdrażania wymagań techniczno – obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa;
- przepisów techniczno – budowlanych wynikających z przyjętej klasy drogi (GP),
- przepisów Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 nr 120 poz. 826).

W zakresie systemów wodno – kanalizacyjnych ustala się:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzaniem ścieków bytowych do oczyszczalni,
- dopuszczenie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków bytowych w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Do ogrzewania budynków zaleca się wykorzystanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej.

Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych. Przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, wskazane jest stosowanie preferencji wobec podmiotów stosujących „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium. Ponadto zaleca się by lokalizacja nowych anten telefonii komórkowej realizowana była na dachach budynków już istniejących.

Dla obiektów budowlanych o wysokości większej niż 100 m n.p.m. (w tym m.in. masztów telefonii komórkowej) oraz pozostałych obiektów wymienionych w §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz. U. z 2003 nr 130, poz. 1193 ze zmianami) nakazuje się uwzględnić ustalenia zawarte w ww. rozporządzeniu.

### **3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci gazowej itp.), jak i komunikacji (budowa i rozbudowa sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych).

**3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. wydobycie gazu ziemnego) jak i komunikacji (m.in. modernizacja drogi krajowej nr 92).

**3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów i terenów górniczych zgodnie z zapisami art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. *Prawo geologiczne i górnicze* (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947 ze zmianami).

**3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Dla terenów objętych Zmianą Studium zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

**3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się przede wszystkim:

- intensyfikację produkcji rolnej na glebach wysokich klas bonitacyjnych,
- ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych,
- podjęcie działań przeciwdziałających erozji gleb,
- wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej,

- zmniejszenie wpływu drogi krajowej nr 92 na uprawy rolne poprzez realizację na tego typu terenach działalności o charakterze nierolniczym.

W zakresie gospodarki leśnej zaleca się:

- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzeniach inwestycyjnych władz gminy, zapisów planów i programów zagospodarowania lasów,
- dążenie do zachowania zwartej charakteru kompleksów leśnych,
- w miarę możliwości zakaz realizacji zabudowy.

### **3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

### **3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

### **3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie objętym zmianą Studium realizowane będzie wydobycie kruszywa naturalnego, w związku z tym niezbędne stanie się podjęcie działań rekultywacyjnych wskazanych w koncesji oraz niniejszej zmianie Studium.

### **3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.



### **3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

### **XIII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBREB RADZYNY.**

---

#### **1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XXXV/210/01 z dnia 12 listopada 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałą nr XLII/228/09 z dnia 21 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Radziny.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz jest uzupełnieniem jego zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

## **2. UWARUNKOWANIA**

### **2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.**

Obszar objęty zmianą studium położony jest w gminie Kaźmierz w obrębie Radzyny. Jego powierzchnia stanowi ok. 524 ha. Północną granicę opracowania stanowi granica administracyjna gminy, sąsiadując z gruntami rolnymi gminy Szamotuły. Natomiast od południa, wschodu i zachodu przedmiotowy obszar otoczony jest terenami leśnymi.

W ramach analizowanego terenu, na rzece Samie zlokalizowany jest zbiornik Radzyny służący głównie retencji wody. W części wschodniej oraz południowej znajdują się zwarte kompleksy leśne. Pozostałą część w większości stanowi zabudowa mieszkaniowa.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga powiatowa nr 1870 P (Piaskowo – Kaźmierz). Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych. Ponadto obszar opracowania przecinają linie niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia. Przez analizowany teren przebiega również gazociąg średniego ciśnienia DN 90/63/40 relacji Kaźmierz – Kopanina – Radzyny (ciśnienie 0,4 MPa, rok budowy 2011).

### **2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

Istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego oraz nawiązywać do zabudowy istniejącej.

Proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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

Przedmiotowy teren położony jest w obrębie Regionu Środkowowielkopolskiego. Dominują tu fronty napływające z zachodu, w związku z czym przeważają wiatry zachodnie i południowo zachodnie.

Na obszarze objętym opracowaniem przeważają grunty orne klas bonitacyjnych RIV, RV, RVI, natomiast pozostałą część terenu stanowią tereny leśne, nieużytki, rowy oraz tereny zabudowane.

Obszar objęty zmianą Studium zgodnie z przeprowadzonym podziałem kraju na jednostki fizyczno-geograficzne należy do mikroregionu Pojezierza Międzychodzko-Pniewskiego, znajdującego się w obrębie Pojezierza Poznańskiego. Pod względem strukturalno-tektonicznym położony jest w synklinorium szczecińsko-szamotulskim, do którego od strony wschodniej przylega elewacja szamotulsko-obornicka. Podłoże mezozoiczne, zbudowane z formacji marglisto wapiennych kredy górnej zalega na rzędnej od 100 do 149 m n.p.m. na utworach mezozoicznych zalegają utwory kenozoiczne: trzeciorzędowe i czwartorzędowe, których miąższość wynosi 200-250 m.

Ponadto istotnym elementem środowiska przyrodniczego jest oddany do użytku w 2001 roku Zbiornik Radzyny na rzece Samie. Służy on głównie retencji wody. Powierzchnia zbiornika wynosi 109,44 ha; pojemność całkowita: 2,880 mln m<sup>3</sup> pojemność użytkowa: 2,300 mln m<sup>3</sup>.

Da zachowania terenów cennych przyrodniczo projektowaną zabudowę należy realizować zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju biorąc pod uwagę uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno – gospodarcze jaki i kulturowe.

### **2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W ramach obszaru objętego zmianą Studium istotnymi elementami kształtującymi zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej są:

- 1) obiekty wpisane go gminnej ewidencji zabytków t.j. szkoła oraz zagroda nr 16;
- 2) strefy ochrony stanowisk archeologicznych.

## **2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Istotnym elementem kształtującym warunki i jakość życia mieszkańców jest dostęp do infrastruktury technicznej, który dzięki intensywnemu rozwojowi zabudowy w miejscowości Radzyny uległ znacznej poprawie w ostatnich latach.

Ponadto przebiegająca przez przedmiotowy teren droga powiatowa umożliwia dogodne połączenie z Poznaniem, ułatwiając tym samym mieszkańcom korzystanie z usług oferowanych przez miasto. Należy również zwrócić uwagę na zbudowany w latach 1998-2000 (z wykorzystaniem naturalnej doliny rzeki) Zbiornik Retencyjny Radzyny. Jest on atrakcyjny zarówno pod względem wędkarskim, turystycznym (zarówno dla mieszkańców jak i przyjezdnych) jak i wpływa na poprawę warunków krajobrazowo-estetycznych, tworząc tym samym doskonałe miejsce zamieszkania.

Na terenie objętym opracowaniem nie występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców miejscowości Radzyny.

## **2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, w tym pożarów lasów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej jak również silnych wiatrów).

## **2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę na terenach usług, sportu i rekreacji jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o w/w funkcjach.

Położenie terenu z sąsiedztwie Poznania oraz jego naturalne uwarunkowania środowiskowe pozwalają na podejmowanie działań, które stwarzają możliwości na dynamiczny rozwój gminy, dostosowując zmiany do aktualnych potrzeb Gminy.

## **2.8. Stan prawny gruntów**

Większa część gruntów objętych zmianą studium stanowi własność osób fizycznych. Ponadto na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne należące do Lasów Państwowych oraz grunty będące własnością gminy Kaźmierz.

### **2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

### **2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

### **2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

Teren gminy Kaźmierz objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego:

- koncesja Pniewy – Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001r. – ważna do dnia 19.07.2015r.,
- koncesja Szamotuły – Stęszew nr 19/19/p z dnia 07.07.2001 r. – ważna do dnia 07.07.2012r.

### **2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

### **2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Plan gospodarki odpadami.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga powiatowa nr 1870 P (Piaskowo – Kaźmierz). Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych. Ponadto obszar opracowania przecinają linie niskiego, średniego oraz wysokiego napięcia. Przez analizowany teren przebiega również gazociąg średniego ciśnienia DN 90/63/40 relacji Kaźmierz – Kopanina – Radzyny (ciśnienie 0,4 MPa, rok budowy 2011), dla

którego wyznacza się odległości podstawowe do projektowanych obiektów terenowych, które wyznacza się w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego.

#### **2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego obszar objęty zmianą Studium zaliczony został do strefy wielofunkcyjnego rozwoju terenów otwartych.

Głównymi uwarunkowaniami wynikającymi z zapisów w/w Planu, które należy uwzględnić przy realizacji zapisów zmiany Studium są znaczne zasoby wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędnego i wysokiej ochrony wód podziemnych (OWO), a także obszar o niskich zasobach wód powierzchniowych, występowanie gleb o najwyższej wartości produkcji rolnej oraz występowanie złóż surowców skalnych okrucowych. Przez obszar objęty zmianą Studium przebiega również gazociąg, linia wysokiego napięcia oraz droga lokalna (Piaskowo – Kaźmierz). Uwzględniając poszczególne zagadnienia wynikające z zapisów planu województwa, aby zapewnić sprawny transport publiczny oraz umożliwić sprawne włączenie ruchu lokalnego do głównych tras w projekcie zmiany studium przewidziano teren pod projektowaną obwodnicę. Wpłynie to na poprawę i usprawnienie w przyszłości dostępności komunikacyjnej przedmiotowego obszaru. Projektowane tereny z zabudową mieszkaniową należy lokalizować w odległości zapewniającej uwzględnienie oddziaływania akustycznego projektowanej drogi.

#### **2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

### **3.KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

Głównymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wprowadzenie na terenach dotychczas niezagospodarowanych, terenów zabudowy mieszkaniowej , terenów usługowych. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze m.in.

Zbiornik Radzyny na rzece Samie oraz dostępność komunikacyjną wprowadzono tereny usług oraz sportu i rekreacji, których rozwój stanowi istotny element rozwoju gospodarczego i promocji gminy. Ponadto w zmianie studium wskazano teren przeznaczony pod projektowaną drogę – obwodnicę miejscowości Radzyny.

Zmiana Studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami,
- tereny zabudowy letniskowej,
- tereny usług,
- tereny przemysłowe i gospodarcze,
- tereny usług oraz sportu i rekreacji,
- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni dolinnej niskiej,
- tereny rolne,
- rzeki i wody otwarte,
- drogi układu podstawowego i drugorzędowego,
- teren przeznaczony pod projektowaną obwodnicę,
- tereny zieleni urządzonej wraz z urządzeniami obsługi komunikacyjnej (parkingi),

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

Wyznaczone w zmianie Studium jednostki funkcjonalno przestrzenne oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennej niż określona w zmianie Studium.

W zakresie ograniczeń środowiska i uwarunkowań rozwoju ustala się pasy techniczne o szerokości 5 m od granicy cieków.



W zakresie preferencji realizacyjnych rozwoju istotne jest aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych, ponadto nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającym dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do wyznaczonych w przepisach obiektów budowlanych.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie Studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – dopuszcza się realizację zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej jak i budynków wielorodzinnych. Dopuszcza się również lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym oraz zagrodowym z uwagi na stopień przydatności gleb dla produkcji rolnej oraz rolniczy charakter gminy Kaźmierz.

Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować, w taki sposób aby unikać konfliktów przestrzennych. Zaleca się ekstensyfikację zabudowy w kierunku terenów otwartych.

Na tego typu terenach nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Istotne jest również rozwiązanie systemu grzewczego zwartych struktur urbanistycznych, w sposób obniżający emisję szkodliwych pyłów i gazów do środowiska. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych nakazuje się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie;

- tereny usług - proponuje się realizację tego typu zabudowy w centrum miejscowości oraz na obszarach zlokalizowanych korzystnie w stosunku do układu komunikacyjnego i terenów leśnych oraz zbiorników wodnych, w celu maksymalnego wykorzystania walorów miejsca. Na terenach usług dopuszcza się lokalizację m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych nieuciążliwych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją, zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
- tereny przemysłowe i gospodarcze - nakazuje się ograniczenie potencjalnych emisji wynikających z dopuszczonej funkcji do wielkości nie powodujących naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska na obszarach podlegających ochronie. Zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności

gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu.

- tereny usług oraz sportu i rekreacji – dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących do rekreacji oraz sportu, w tym również o charakterze usług dopuszcza się lokalizację m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją. Dla szczegółowego rozmieszczenia funkcji sportowych i rekreacyjnych zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- tereny zabudowy lotniskowej - podstawowym uwarunkowaniem w zakresie ochrony walorów przyrodniczych jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania lasów, ponadto dla utrzymania korzystnych warunków bioklimatycznych – w rejonach rozwijającego się budownictwa lotniskowego niezbędne jest przechodzenie na ekologiczne systemy grzewcze (gaz, elektryczność, olej opałowy), wskazane jest również wprowadzania pasów urządzonej zieleni przydomowej (szpalery drzew, zakrzewienia);
- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – na tych terenach dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, użytkowanie rolnicze, a także lokalizację obiektów budowlanych związanych z rolnictwem.

Zapisy zmiany Studium dopuszczają również łączenie ww. funkcji tj. dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami. Dla tego typu terenów ustala się kierunki zabudowy jak dla każdej z ww. funkcji.

Dla wszystkich ww. terenów postuluje się dokonanie szczegółowych ustaleń w zakresie kubatury budynków, powierzchni terenu biologicznie czynnego oraz określenie pozostałych parametrów zabudowy na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wszelkie projektowane na obszarze opracowania budowle o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odpowiednio odległości podstawowe (strefy ochronne) od gazociągu śr/c DN 90 relacji Kaźmierz – Kopania – Radzyny do projektowanych obiektów terenowych, które wyznacza się w zależności

od obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego na podstawie przepisów, według których sieć ta została zaprojektowana i wybudowana.

Odległości te wynoszą:

- dla budynków – 1,5m,
- dla przewodów kanalizacyjnych, kanałów sieci ciepłej, wodociągów itp. – 1,5m,
- dla napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu do 1 kV – 0,5m,

### **3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

Ustalenia zawarte w niniejszym Studium chronią elementy środowiska przyrodniczego istotne z uwagi na ochronę środowiska w szczególności zbiornik Radzyny służący głównie retencji wody. Zbiornik ten stawi również ważny element kształtujący krajobraz miejscowości Radzyny.

Ponadto na terenie objętym zmianą Studium w celu ochrony środowiska nie dopuszcza się lokalizowania inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

### **3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków w przypadku prowadzenia prac (dotyczących elewacji zewnętrznych ) należy uzyskać pozytywną opinię Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ochrony stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badanie archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

W zakresie systemów wodno – kanalizacyjnych ustala się:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków bytowych oraz wód opadowych i roztopowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni,
- dopuszczenie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ich do zbiorników bezodpływowych, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Do ogrzewania budynków zaleca się wykorzystanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej.

Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych. Przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, wskazane jest stosowanie preferencji wobec podmiotów stosujących „czyste

technologie”, technologie bezodpadowe i małoodpadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium.

### **3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci gazowej itp.) jak i komunikacji (budowa i rozbudowa sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych).

### **3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. wydobycie gazu ziemnego) jak i komunikacji (m.in. obwodnicy miejscowości Radzyny).

### **3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, a także obszarów

rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.

### **3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Dla terenów objętych zmianą Studium zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania poszczególnych jednostek funkcjonalno przestrzennych. Szczególnie istotne jest objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu po zachodniej stronie zbiornika Radzyny (wskazanego w studium jako tereny zieleni dolinnej niskiej). Pozwoli to na ochronę walorów kompozycyjno – estetycznych oraz zachowanie prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego w obrębie zbiornika. Natomiast zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne będą wymagały m.in. tereny przeznaczone pod projektowaną obwodnicę.

### **3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się przede wszystkim:

- ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych,
- podjęcie działań przeciwdziałających erozji gleb,
- wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej,

W zakresie gospodarki leśnej zaleca się:

- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzeniach inwestycyjnych władz gminy zapisów planów i programów zagospodarowania lasów,
- dążenie do zachowania zwartego charakteru kompleksów leśnych,
- w miarę możliwości zakaz realizacji zabudowy.

### **3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

### **3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

### **3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji oraz rekultywacji,

### **3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

### **3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

#### **XIV. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB KAŻMIERZ**

##### **1. PRZEDMIOT, ZAKRES I PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA**

Zmiana studium sporządzona na podstawie uchwały Nr XI/61/11 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 15 września 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Kaźmierz.

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium na terenie miejscowości Kaźmierz nowych funkcji, korekta istniejących, jak też dostosowanie dotychczasowych ustaleń studium do obecnie obowiązujących uwarunkowań prawnych w zakresie planowania przestrzennego (pierwotne studium zostało sporządzone w oparciu o przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym), co umożliwi bardziej racjonalne gospodarowanie przestrzenią przy uwzględnieniu aktualnych potrzeb rozwojowych gminy oraz uwarunkowań wynikających ze stanu faktycznego i prawnego. Wśród najważniejszych celów niniejszej zmiany, mających znaczenie z punktu widzenia ogółu lokalnej społeczności, wymienić należy umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego, takich jak obwodnica Kaźmierza w nowej lokalizacji, czy też pozyskanie i urządzenie terenów rekreacyjno – sportowych z funkcjami towarzyszącymi.

Podstawy prawne:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 2) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Podstawy merytoryczne:

- 1) Zmiana Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (Uchwała Sejmiku Województwa Wielkopolskiego nr XLVI/690/10 z 26.04.2010r.);
- 2) Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe;
- 3) Wnioski składane przez właściwe organy i instytucje.



## 2. UWARUNKOWANIA

### 2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Dominującym kierunkiem wskazanym w studium przed wejściem w życie niniejszej zmiany dla obrębu Kaźmierz były tereny zabudowy mieszkaniowej, dla których uzupełnienie stanowiły tereny usług, przemysłowe i gospodarcze – skoncentrowane głównie w centralnej części wsi Kaźmierz. Pas terenów przemysłowych i gospodarczych wskazany był ponadto wzdłuż dotychczasowego przebiegu planowanej obwodnicy drogowej. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie dzieli symetrycznie na dwie części rzeka Sama wraz z otaczającym ją pasem zieleni dolinnej niskiej oraz urządzonej. Od strony wschodniej i zachodniej dotychczasowe studium przewidywało dla obrębu Kaźmierz zachowanie istniejących użytków rolnych, a od północy – lasów.

Na przedmiotowym obszarze obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- mpzp wsi Kaźmierz, rejon ul. Łąkowej,
- mpzp Kaźmierza, rejon ul. Orzeszkowej i Reja,
- mpzp Kaźmierza, rejon ul. Nowowiejskiej „I”,
- mpzp Kaźmierza, rejon ul. Czereśniowej I,
- mpzp terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kaźmierzu , rejon ul. Polnej i Reja,
- mpzp Kaźmierza, rejon ul. Konopnickiej i Dolnej,
- mpzp Kaźmierza-Kiączyna rejon ul. Szkolnej i Poznańskiej II,
- mpzp Kaźmierza-Kiączyna rejon ul. Poznańskiej i Dolnej,
- mpzp Kaźmierz-Rynek pierzeja północno-wschodnia,
- zmiana mpzp Kaźmierza, rejon ul. Konopnickiej i Dolnej,
- mpzp we wsi Kaźmierz, rejon ul. Czereśniowej „II”,
- mpzp zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Kaźmierz w rejonie ul. Topolowej.

W osi wschód – zachód przedmiotowy obszar przecina nieczynna linia kolejowa relacji Rokietnica – Międzychód. Istniejącą ponadlokalną sieć drogową stanowią drogi powiatowe: 1861P (Kaźmierz - Piaskowo), 1865P (Kaźmierz – Mrowino), 1872P (Kaźmierz - Tarnowo Podgórne), 1870P (Kaźmierz – Buk), 1869P (Kaźmierz – Bytyń), 1864P (Kaźmierz - Wierzchaczewo).

Z racji istniejącej intensywnej zabudowy miejscowość Kaźmierz jest niemal w pełni wyposażona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: energetyczne, wodociągowe i gazowe. Stopień wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wynosi ok. 70%, a budowa brakujących odcinków prowadzona jest systematycznie i na bieżąco, co dotyczy także nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo w planach miejscowych, bądź objętych decyzjami o warunkach zabudowy.

Przez obszar objęty niniejszą zmianą przebiega gazociąg średniego ciśnienia DN 90/63/40 relacji Kaźmierz – Kopanina – Radzyny.

## 2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony:

Zasadniczym celem niniejszej zmiany studium w odniesieniu do wymogów ochrony ładu przestrzennego jest uporządkowanie poszczególnych form zagospodarowania terenów, minimalizacja konfliktów przestrzennych i zapobieżenie nadmiernemu „rozlewaniu” się zabudowy. W obecnych uwarunkowaniach prawnych w zakresie planowania przestrzennego zaobserwować można niekontrolowany rozwój zabudowy i jej ekspansję w kierunku obszarów do tego niepredysponowanych (obszarów cennych przyrodniczo, użytków rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, terenów pozbawionych podstawowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną). Zjawiska takie występują w sytuacji braku obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie sposób zagospodarowania terenów ustalany jest w drodze decyzji administracyjnych – na zasadzie tzw. „dobrego sąsiedztwa”.

Mając na uwadze fakt, że ww. problemami dotknięty jest także przedmiotowy obszar (efekt ten wzmocniony jest dodatkowo bliską odległością od Poznania) – podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się wyznaczenie zwartych terenów przeznaczonych docelowo pod rozwój zabudowy, z maksymalnym wykorzystaniem istniejącego potencjału infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ochrona obszarów peryferyjnych, dotychczas niezabudowanych, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Podstawowym warunkiem realizacji takiego kierunku winno być jednakże stopniowe obejmowanie obszaru opracowania miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, uszczegóławiającymi rozwiązania przyjęte w niniejszej zmianie studium na poziomie prawa miejscowego.

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

Zgodnie z podziałem fizycznogeograficznym Kondrackiego (1998) gmina Kaźmierz, w tym obszar niniejszej zmiany, położona jest w prowincji Niż Środkowopolski, podprowincji Pojezierze Południowobałtyckie, w makroregionie Nizina Wielkopolska, mezoregionie Pojezierze Poznańskie. Rzeźba terenu jest wynikiem ostatniego zlodowacenia bałtyckiego, które wycofało się z obszaru Wielkopolski około 10 tys. lat temu. Charakterystycznym elementem rzeźby jest korytarz rzeki Samy, przebiegający przez miejscowość Kaźmierz z południa na północ. Jego kształt ma również charakter polodowcowy (tzw. rynna polodowcowa). Dolina tej rzeki stanowi ważny z punktu widzenia środowiska przyrodniczego regionalny korytarz ekologiczny.

Wieś Kaźmierz położona jest w obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 145 w obrębie utworów czwartorzędowych – Dolina kopalna Szamotuły – Duszniki, zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony. Przeprowadzone w 2002 r. badania stanu czystości wód tego zbiornika wykazały III klasę czystości (wody niskiej jakości). Pobierana z ujęć do celów bytowych i komunalnych woda wymaga uzdatniania.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy przyrodnicze objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Dominującymi formami użytkowania są tereny zabudowane. W północnej części miejscowości rozciągają się zwarte kompleksy leśne. Od strony wschodniej i zachodniej rozciągają się pasy użytków rolnych, w większości na glebach III i IV klasy bonitacyjnej.

Dla korytarza rzeki Samy, lasów, jak i znacznej części użytków rolnych III klasy przewidziano w niniejszym opracowaniu ochronę w postaci wskazania dla utrzymania tych terenów w dotychczasowym stanie użytkowania, z częściowym zakazem zabudowy włącznie.

2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym niniejszą zmianą Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków wyznaczył strefy ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są średniowieczne i nowożytnie nawarstwienia kulturowe oraz

zewidencjonowane stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na terenie wsi Kaźmierz wyznaczony został przez WVKZ historyczny układ urbanistyczny, związany z traktem Szamotuły – Buk, przecinającym rynek po przekątnej. Układ przestrzenny złożony jest głównie z kwadratowego rynku i wylotów traktu. Zabudowa typu wiejskiego i małomiasteczkowa, murowana, głównie w układzie kalenicowym, dachy ceramiczne. Zasadnicza część Kaźmierza pochodzi z XIX wieku, duża ilość budynków pochodzi także z początku XX wieku. Obszar wsi, kształtujący się przez ponad 600 lat, ukazuje nieprzerwaną ciągłość procesów urbanizacyjnych. Zachowały się relikty osadnictwa oraz architektury od średniowiecza po okres okupacji dwudziestolecia międzywojennego. Granice wyznaczonego układu urbanistycznego obejmują obszar o największym nasyceniu elementów przestrzeni historycznej Kaźmierza wraz z dawną Nową Wsią.

Na terenie Kaźmierza znajdują się dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- gotycki kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP, zbudowany w 1494 r., z kaplicą Św. Anny, dobudowaną w 1515 r i kaplicą grobową Skrzydlewskich, dobudowaną w 1934 r.;
- pałac na terenie d. miejscowości Nowa Wieś wraz z zespołem pałacowo – parkowym.

Ponadto, na obszarze obrębu Kaźmierz znajdują się obiekty objęte ochroną konserwatorską na podstawie umieszczenia ich przez WVKZ w wykazie zabytków, stanowiącym podstawę do opracowania gminnej ewidencji zabytków:

- obiekty znajdujące się w Ryнку:
  - d. szkoła, obecnie budynek mieszkalny, poł. XIX w., Rynek 7;
  - domy nr 1, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 14 i 15 oraz dom wł. GS, z drugiej połowy XIX w. I początku XX w.;
- obiekty znajdujące się przy ul. Kościelnej:
  - zespół kościoła parafialnego p.w. Narodzenia NMP (kościół, plebania, budynek gospodarczy, grobowiec rodziny Lubieńskich, kostnica, brama i ogrodzenie);
  - domy nr 2 i 10 z początku XX w i 4 ćw. XIX w.;
- obiekty znajdujące się przy ul. Szkolnej:
  - szkoła (ob. podstawowa) z początku XX w.;

- młyn, pocz. XX w., ul. Szkolna 29;
- domy nr 4, 9, 11, 13, 30, 32, 40, z początku i 1 ćw. XX w.;
- obiekty znajdujące się przy ul. Jana Pawła II / Konopnickiej:
  - domy nr 1, 2 (wraz z budynkiem gospodarczym), 5 (wraz z oborą), 6, 7, 8 (wraz z budynkiem gospodarczym) i 31, z końca XIX w. I początku XX w.;
- obiekty znajdujące się przy ul. Dworcowej:
  - kostnica cementarna, 4 ćw. XIX w.;
  - zespół dworca kolejowego (dworzec, dom pracowników kolei, magazyn) z początku XX w.;
  - domy nr 20 i 22 z ok. 1910 r. i z 1931 r.;
- obiekty znajdujące się przy ul. Nowowiejskiej:
  - zespół pałacowy (pałac wraz z parkiem krajobrazowym), ok. poł. XIX w.;
  - dom nr 4 z ok. 1920 r.;
- obiekty znajdujące się przy ul. Czereśniowej:
  - dom nr 1 z 1932 r.

## 2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Spośród dziedzin i zagadnień, kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego i – z uwagi na charakter niniejszego opracowania - ma istotny związek z gospodarką przestrzenną.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Czynniki te, w zakresie dotyczącym wsi Kaźmierz, omówione zostały w poszczególnych punktach niniejszej zmiany – zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania na przyszłość. Ponadto aktualność zachowują te zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w pierwotnie uchwalonym studium.

W odniesieniu do ochrony zdrowia, w ujęciu dotyczącym obszaru objętego zmianą studium, według stanu na czerwiec 2012 r., odnotować należy, że w miejscowości Kaźmierz funkcjonuje ośrodek zdrowia z przychodnią leczniczo – diagnostyczną lekarzy rodzinnych, poradnia stomatologiczna, pielęgniarsko – położniczy ośrodek medycyny środowiskowo – rodzinnej, laboratorium analityczne oraz filia NZOZ Poznańskiego Centrum Zdrowia.

Jakkolwiek aktualną ofertę usług opieki zdrowotnej należy uznać za wystarczającą, to dalszy wzrost liczby mieszkańców miejscowości, spowodowany bliskością aglomeracji poznańskiej i uwalnianiem terenów pod inwestycje mieszkaniowe – powodować będzie konieczność systematycznego rozwijania i poszerzania zakresu tych usług, odpowiednio do wzrastających potrzeb mieszkańców.

#### 2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Nie występują elementy zagrażające bezpieczeństwu ludności i jej mienia, wyłączając czynniki losowe – naturalne i spowodowane działalnością człowieka.

#### 2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.

Dynamiczny rozwój społeczno – gospodarczy obserwowany w aglomeracji poznańskiej znajduje odzwierciedlenie w zwiększonym zapotrzebowaniu na tereny przeznaczone pod zabudowę – zarówno mieszkaniową, jak i związaną z różnymi formami aktywizacji gospodarczej. Uwarunkowania wsi Kaźmierz, jako miejscowości o najwyższym w gminie stopniu zurbanizowania, pozwalają na uzupełnienie w niewielkim zakresie już istniejących terenów pod zainwestowanie – głównie w ich bezpośrednim sąsiedztwie, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury komunalnej.

Zmieniające się uwarunkowania wymuszają także korektę dotychczasowych funkcji inwestycyjnych przewidzianych pierwotnie w studium, co konieczne jest do przeprowadzenia głównie w centralnych obszarach miejscowości, a ponadto

wyznaczenie nowego przebiegu obwodnicy Kaźmierza – w dostosowaniu do korytarza, który został już wskazany w zmianie studium dla obrębu Radzyny.

#### 2.8. Stan prawny gruntów.

Większa część gruntów na terenie wsi Kaźmierz należy do właścicieli prywatnych. Strukturę własnościową uzupełniają grunty stanowiące własność Gminy Kaźmierz oraz Skarbu Państwa.

#### 2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

#### 2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### 2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin. Zgodnie z Bilansem Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce wg stanu na 31.12.2010 r. - najbliższe udokumentowane złoża znajdują się w rejonach miejscowości: Radzyny (piaski i żwiry), Sierpówko – Kiączyn (kreda), Gorszewice (torfy) i Młodasko (gaz ziemny).

Miejscowość Kaźmierz położona jest na obszarze występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 145 w obrębie utworów czwartorzędowych – Dolina kopalna Szamotuły – Duszniki, zaliczanego do obszaru wysokiej ochrony.

#### 2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. Najbliższe tereny górnicze zlokalizowane są w rejonie Gorszewic (torfy) oraz Młodaska (gaz ziemny).

2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Na system powiązań komunikacyjnych miejscowości Kaźmierz z obszarami znajdującymi się poza niniejszą zmianą studium składają się w głównej mierze drogi kołowe: ponadlokalne – powiatowe (wymienione w pkt 2.1.), łączące Kaźmierz z miejscowościami na terenie sąsiednich gmin oraz lokalne – gminne, uzupełniające sieć drogową na terenie wsi.

Niewykorzystana do celów komunikacyjnych pozostaje nieczynna linia kolejowa Rokietnica – Międzychód.

Transport zbiorowy realizowany jest przez operatorów zewnętrznych, jak i firmy mające swe siedziby na terenie gminy Kaźmierz: Komunikacja Gminy Tarnowo Podgórne "TPBUS" Sp. z o.o., EURO-BUS Anna Banaszczyk, Jan – Bus s.c., Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej w Poznaniu S.A. Kursy autobusowe odbywają się w kierunku Szamotuł oraz Poznania (stan na wrzesień 2011 r.).

Z racji istniejącej intensywnej zabudowy miejscowość Kaźmierz jest niemal w pełni wyposażona w podstawowe sieci infrastruktury technicznej: energetyczne, wodociągowe i gazowe. Stopień wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wynosi ok. 70%, a budowa brakujących odcinków prowadzona jest systematycznie i na bieżąco, co dotyczy także nowych terenów przeznaczonych pod budownictwo w planach miejscowych, bądź objętych decyzjami o warunkach zabudowy.

Gospodarka odpadami realizowana jest na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kaźmierz oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ponadto, zgodnie z wytycznymi wynikającymi z przepisów z zakresu ochrony środowiska – opracowano Program Ochrony Środowiska dla Gminy Kaźmierz na lata 2010 – 2012 z perspektywą do roku 2016, ujmujący m. in. zagadnienia związane ze stanem gminnej gospodarki komunalnej oraz zawierający priorytety, cele i zadania do realizacji w tym zakresie.

2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, zatwierdzonego Uchwałą Sejmiku Województwa



Wielkopolskiego Nr XLVI/690/10 z dnia 26.04.2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953), obszar objęty niniejszą zmianą znajduje się na styku strefy intensywnej gospodarki rolnej (północna część gminy) oraz strefy dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego jako obszary pozamiejskie o najwyższym potencjale rozwoju (południowa część gminy). Plan Województwa zalicza przedmiotowy obszar do Centralnego Obszaru Problemowego województwa, w którym politykę przestrzenną kształtować należy pod kątem minimalizacji konfliktów przestrzennych związanych z procesami metropolizacji i suburbanizacji.

Przez wschodnią część obszaru opracowania przebiega, ujęta w Planie Województwa, linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia, wzdłuż której – w ciągu dróg powiatowych nr 1861P i 1865P (Piaskowo – Kaźmierz – Tarnowo Podgórne) - niniejsza zmiana studium przewiduje poprowadzenie nowego korytarza obwodnicy Kaźmierza, jako drogi odciążającej centrum miejscowości i usprawniającej ruch tranzytowy z rejonu Buku i Tarnowa Podgórnego w kierunku Szamotuł, co wpisuje się w kreowaną w Planie Województwa politykę tworzenia sieci powiązań regionalnych i ponadlokalnych, stanowiących podstawę do spajających relacji gospodarczych i społecznych.

Zagadnieniem ujmowanym w Planie Województwa jest ponadto dolina rzeki Samy, stanowiąca regionalny korytarz ekologiczny, który znajduje odzwierciedlenie w niniejszej zmianie, jako wyróżniony przestrzennie obszar podlegający szczególnej ochronie i ograniczeniom.

#### 2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Poznaniu nie dysponuje studium ochrony przeciwpowodziowej, które obejmowałoby swym zakresem przedmiotowy obszar, brak jest też map zagrożenia powodziowego, ustalających m. in. granice zasięgu wód powodziowych i ochrony przeciwpowodziowej, w związku z czym nie jest znany dokładny zasięg terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi Q1% (woda stuletnia).

Niezależnie od powyższego, wyznaczone na omawianym obszarze wzdłuż rzeki Samy tereny zieleni dolinnej niskiej, pełnią jednocześnie pewną rolę w ograniczeniu ekspansji zabudowy, a tym samym w ograniczaniu skutków ewentualnych podtopień czy powodzi.

Rolę ochronną pełni ponadto, oddany do użytku w 2001 r., Zbiornik Radzyny na rzece Samie, przyczyniający się m. in. do zmniejszenia zagrożenia powodziowego, akumulując nadmiary wód opadowych lub roztopowych, co ma znaczenie także dla obszaru objętego zmianą studium.

Istotny jest także bieżący nadzór nad stanem i sprawnością urządzeń melioracyjnych oraz utrzymanie prawidłowego stanu koryta rzeki Samy we współpracy z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych.

### 3. KIERUNKI

#### 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

Jak już określono na wstępie opracowania – głównym celem niniejszej zmiany jest wprowadzenie do ustaleń studium na terenie miejscowości Kaźmierz nowych funkcji i korekta zasięgów funkcji dotychczas istniejących, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb z zakresu inwestycji celu publicznego, takich jak nowe tereny pod komunikację czy tereny rekreacyjno – sportowe.

Wyrażona w procentach struktura powierzchniowa poszczególnych jednostek funkcjonalno - przestrzennych wyznaczonych niniejszą zmianą i oznaczonych na rysunku symbolami literowymi, przedstawia się następująco:

- tereny zabudowy mieszkaniowej: 30,39%;
- tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 19,00%;
- tereny zabudowy usługowej: 4,06%;
- tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji: 1,01%;
- tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej: 0,35%;
- tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej lub usługowej: 0,08%;
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich: 0,96%;
- tereny infrastruktury technicznej: 0,02%;
- tereny użytkowane rolniczo: 19,69%;
- tereny lasów: 14,52%;
- tereny ogrodów działkowych: 0,25%;
- cmentarze: 0,11%;
- tereny zieleni dolinnej niskiej: 6,88%;
- tereny wód powierzchniowych śródlądowych: 1,68%.

oraz występująca w formach liniowych sieć komunikacyjna: drogowa ponadlokalna i lokalna, kolejowa i rowerowa.

W celu umożliwienia konsekwentnej realizacji polityki zawartej w studium - postuluje się aby uszczegółowienie ww. kierunków zagospodarowania terenów następowało, w miarę możliwości, w trybie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stanowiących w obecnym systemie prawnym jedyny skuteczny instrument służący do tej realizacji.

3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

3.2.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej (M), tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU), tereny zabudowy usługowej (U):

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 600 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 400 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 250 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: 800 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę usługową: 1000 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniowo - usługową: 800 m<sup>2</sup> (z wyłączeniem przypadków, gdzie lokale usługowe znajdują się w budynkach mieszkalnych i stanowią do 30% ich powierzchni użytkowej, gdzie zastosowanie znajdują zapisy tiret 1-3),
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 4,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej na terenach zabudowy mieszkaniowej (M) oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej (MU): 4,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy usługowej na

terenach zabudowy usługowej (U): 4,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 30%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 40%,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: 40% (z wyłączeniem przypadków, gdzie lokale usługowe znajdują się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i stanowią do 30% ich powierzchni użytkowej, gdzie zastosowanie znajduje zapis tiret 11),
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej: 50%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 50%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej: 30%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej: 25% (z wyłączeniem przypadków, gdzie lokale usługowe znajdują się w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i stanowią do 30% ich powierzchni użytkowej, gdzie zastosowanie znajdują zapisy tiret 15-16),
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy usługowej: 20%.
- 3.2.2. Tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (US): szczegółowe parametry należy wyznaczyć na etapie opracowania planu miejscowego.
- 3.2.3. Tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej (P), tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej lub usługowej (PU):
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę techniczno - produkcyjną: 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę techniczno

- produkcyjną wraz z usługową: 1500 m<sup>2</sup>,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę usługową: 1000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- 3.2.4. Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich (RU):
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- 3.2.5. Tereny infrastruktury technicznej (IT): szczegółowe parametry należy wyznaczyć na etapie opracowania planu miejscowego.
- 3.2.6. Tereny użytkowane rolniczo (R):
- minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - zakazuje się wznoszenia nowych budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem ich realizacji wyłącznie w gospodarstwach z istniejącą zabudową zagrodową.
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych w gospodarstwach rolnych z istniejącą zabudową zagrodową: 2,
  - parametry innych obiektów, związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych, w przypadku ich dopuszczenia, należy wyznaczyć na etapie opracowania planu miejscowego.
- 3.2.7. Tereny lasów (ZL): ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3.2.8. Tereny ogrodów działkowych (ZD):
- minimalna powierzchnia działki: zgodnie z terenem wyznaczonym na rysunku zmiany studium;
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni

terenu: 20%,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 70%,
- zakazuje się wznoszenia obiektów innych niż altany, obiekty gospodarcze, świetlice, budynki administracyjne związane z funkcjonowaniem ogrodów oraz obiekty infrastruktury technicznej i dojazdów.

3.2.9. Cmentarze (ZC): zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych innych niż związanych z podstawową funkcją terenu i obiektów infrastruktury technicznej,

3.2.10. Tereny zieleni dolinnej niskiej (Z):

- zakazuje się wznoszenia budynków,
- dopuszcza się wykorzystanie terenów do celów rekreacyjno – wypoczynkowych.

3.2.11. Tereny wód powierzchniowych i śródlądowych (W): zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych innych niż związanych z podstawową funkcją terenu i obiektów infrastruktury technicznej.

W uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się korektę granic poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych, jednak nie więcej niż o 10% w stosunku do powierzchni określonych w niniejszej zmianie studium.

W uzasadnionych przypadkach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się 5% tolerancję w zakresie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy i zmniejszenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz zmniejszenia powierzchni działki.

Ustalone niniejszą zmianą jednostki funkcjonalno przestrzenne, zapisane w postaci symboli literowych na rysunku do zmiany, wskazują na dominujący kierunek zagospodarowania poszczególnych terenów, na których zostały wyznaczone. W ich granicach, na etapie opracowania planu miejscowego, dopuszcza się wprowadzenie funkcji uzupełniających, komplementarnych wobec podstawowych (chyba, że szczegółowe zapisy, odnoszące się do poszczególnych terenów, stanowią inaczej).

W przypadku wyznaczenia w danej jednostce funkcjonalno – przestrzennej, określonej w zmianie studium, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

i wielorodzinnej – należy te tereny wyróżnić w planie miejscowym linią rozgraniczającą.

W przypadku ustalenia w planie miejscowym na jednym terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej – obowiązuje zachowanie parametrów jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Zakazuje się wprowadzania na terenach mieszkaniowych i mieszkaniowo - usługowych (M i MU) funkcji produkcyjnych oraz na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej (P) i terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej lub usługowej (PU) funkcji mieszkaniowych.

Zakazuje się wprowadzania na terenie zabudowy usługowej, wyznaczonym wzdłuż planowanej obwodnicy, funkcji mieszkaniowych.

Na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

Dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji, sprzecznych z wyznaczonymi w niniejszej zmianie jako kierunkowymi, bez prawa budowy nowych budynków z nimi związanych, z zastrzeżeniem, że na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowej i usługowej, zlokalizowanych na użytkach rolnych III klasy, w przypadku braku uzyskania zgody właściwego organu na etapie sporządzania planów miejscowych na przeznaczenie tych terenów na cele inne niż rolnicze – dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej (z wyłączeniem chowu zwierząt), dla której parametry winne być wyznaczone na etapie opracowania planu miejscowego.

Wymienione dla poszczególnych jednostek funkcjonalno – przestrzennych parametry minimalnych powierzchni działek, maksymalnych wskaźników powierzchni zabudowy oraz minimalnych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej mają zastosowanie w przypadku nowo wydzielanych działek. Dla działek istniejących dopuszcza się wyznaczenie innych parametrów, których uszczegółowienie winno nastąpić w planach miejscowych.

Dla terenu zabudowy usługowej, w ramach którego zlokalizowany jest zabytkowy zespół pałacowo – parkowy (przy ul. Nowowiejskiej), wyznacza się funkcję usług użyteczności publicznej w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury lub kultury fizycznej.

3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach innych niż tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej (P) i tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej lub usługowej (PU) oraz za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych do wód lub do ziemi;
- należy zapewnić ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakazuje się likwidacji istniejących urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej, z dopuszczeniem ich przebudowy wyłącznie na warunkach i w uzgodnieniu z ich zarządcą;
- zakazuje się zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych zagłębień terenu;
- odpady należy zagospodarowywać zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kaźmierz oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zakazuje się lokalizacji spalarni i składowisk odpadów;
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac w obrębie terenu oraz ich usuwanie należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi należy przeprowadzić rekultywację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- należy zachować, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów M, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla terenów MU i U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych oraz dla terenów US, ZD i Z, jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- do celów grzewczych należy stosować paliwa niskoemisyjne, takie jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
- przy lokalizacji zabudowy zaleca się przeprowadzanie odpowiednich sprawdzeń geotechnicznych i gruntowo – wodnych, w tym w szczególności



w przypadku realizacji kondygnacji podziemnych.

### 3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, celem określenia zakresu ewentualnych badań archeologicznych.

Na wyznaczonym obszarze historycznego układu urbanistycznego Kaźmierza uzgodnieniom konserwatorskim powinny podlegać: granice działek zabudowy, układ ulic wraz z ich granicami i liniami zabudowy, nawierzchnie placów i ulic (jezdni i chodników), tereny zielone, zabudowa i obiekty infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, reklamy wizualne, nowe elementy przestrzenne, zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, instalacje napowietrzne i telekomunikacyjne.

### 3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Najważniejszym zadaniem w zakresie komunikacji, przewidzianych na przedmiotowym obszarze, jest wskazanie nowego korytarza obwodnicy Kaźmierza, mającego przebiegać w ciągu dróg powiatowych nr 1861P i 1865P (Piaskowo – Kaźmierz – Tarnowo Podgórne). Proponowana zmiana przebiegu planowanej obwodnicy polega na jej odsunięciu o ok. 100 m na wschód w stosunku do przebiegu wskazywanego w pierwotnie uchwalonym studium. Takie rozwiązanie w znacznym stopniu zminimalizuje ujemne skutki budowy drogi m. in. poprzez fakt, że polega ono na poprowadzeniu trasy obwodnicy wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, dla której już obecnie obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów. Nowy przebieg drogi na terenie wsi Kaźmierz uwarunkowany jest ponadto koniecznością włączenia do odcinka wytyczonego w zmianie studium obejmującej obręb Radzyny. Szczegółowy przebieg drogi, w odniesieniu do granic poszczególnych nieruchomości, wyznaczony zostanie na etapie sporządzenia planu miejscowego lub zezwolenia na realizację inwestycji drogowej w porozumieniu z właściwymi jednostkami i instytucjami.

W związku z likwidacją linii kolejowej Rokietnica – Międzychód, przecinającej przedmiotowy obszar na osi wschód – zachód, konieczne staje się wyznaczenie nowych kierunków dla pasa terenu zajętego w przeszłości pod ww. linię.

Zakładając utrzymanie strategicznej roli komunikacyjnej tego terenu, proponuje się w pierwszej kolejności wyznaczenie ścieżki rowerowej, co jednak zyskuje na atrakcyjności i staje się zasadne dopiero w sytuacji jej przeprowadzenia na całej długości dawnej linii kolejowej. Zaznaczyć należy jednak, że takie rozwiązanie nie będzie leżeć wyłącznie w kompetencji samorządu gminy Kaźmierz, lecz wymaga ponadlokalnego porozumienia z samorządami wszystkich gmin, na terenie których omawiana linia przebiega, współpracy na poziomie poszczególnych powiatów oraz zgody dotychczasowego jej dysponenta na wszczęcie procedury zmierzającej do wyłączenia z listy kolejowych terenów zamkniętych.

Rozwiązaniem, które niniejsza zmiana studium pozostawia jako alternatywne w stosunku do ścieżki rowerowej – jest wznowienie na omawianej linii ruchu kolejowego. Mając na względzie fakt, że linia łączy ważne ośrodki powiatowe i gminne, takie jak Międzychód, Kwilcz, Pniewy, Kaźmierz i Rokietnicę, a poprzez włączenie do linii kolejowej E-59 prowadzi do Poznania – kolej mogłaby stać się atrakcyjną wobec ruchu samochodowego alternatywą. Ważnym argumentem przemawiającym za przywróceniem ruchu kolejowego na tej trasie jest fakt, że stolica województwa, z uwagi na relatywnie niewielką odległość, stanowi atrakcyjny rynek pracy dla mieszkańców ww. gmin, a będący tego skutkiem i obserwowany już obecnie wzrost aktywności komunikacyjnej w kierunku Poznania powoduje znaczne przeciążenia na drogach krajowych nr 24 i 92, co znacznie wydłuża czas przejazdu do Poznania samochodem. Gminy położone bliżej Poznania, tj. Rokietnica i Kaźmierz, stanowią ponadto atrakcyjne i wciąż rozwijające się tereny budownictwa mieszkaniowego, co powoduje dalsze wzmożenie ruchu kołowego. Należy zwrócić uwagę, że ww. czynniki nie występowały z takim nasileniem w okresie kiedy zawieszono kursowanie pociągów pasażerskich, tj. w roku 1999, tak więc po upływie 13 lat i znacznym przeobrażeniu sytuacji społeczno – ekonomicznej, należałoby – poprzez przeprowadzenie odpowiednich analiz - ponownie rozważyć przywrócenie pierwotnej funkcji terenu linii kolejowej.

Dopuszczyć należy także wykorzystanie omawianego terenu pod ponadlokalną drogę przeznaczoną dla ruchu kołowego, za czym przemawia przede wszystkim jednolity status prawny nieruchomości, jednakże postuluje się przyjęcie takiej opcji

dopiero w przypadku niepowodzenia wymienionych wcześniej propozycji, dotyczących ścieżki rowerowej lub wznowienia ruchu kolejowego.

W przypadku zaistnienia możliwości prawnych i terenowych, dopuszcza się ponadto równoległe, łączne poprowadzenie trasy kolejowej wraz ze ścieżką rowerową lub drogą dla ruchu kołowego.

Na całym terenie objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację innych połączeń komunikacyjnych: drogowych, rowerowych i pieszych, nie wskazanych na rysunku, których szczegółowy przebieg winien zostać wyznaczony na etapie sporządzenia planów miejscowych lub zezwoleń na realizację inwestycji drogowych.

W odniesieniu do infrastruktury technicznej, z uwagi na dynamiczny rozwój na przedmiotowym obszarze intensywnej zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącymi jej funkcjami usługowymi, dążyć należy do pełnego pokrycia zapotrzebowania na wodę i odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych z sieci wodociągowej oraz zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wraz z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni. Kwestia sposobu odprowadzania ścieków jest tym istotniejsza, że przedmiotowy obszar położony jest w granicach występowania głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 145, wymagającego szczególnej ochrony – w związku z czym, w przypadku braku sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, postuluje się na etapie sporządzenia planów miejscowych dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, bez możliwości stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązań o zwiększonym ryzyku zanieczyszczenia wód podziemnych, przy jednoczesnych ograniczonych możliwościach kontroli sposobu ich użytkowania.

Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło realizować należy poprzez istniejące sieci energetyczne z dopuszczeniem stosowania rozwiązań alternatywnych w postaci np. paneli słonecznych. Niniejsza zmiana nie przewiduje natomiast możliwości lokalizacji na przedmiotowym obszarze elektrowni wiatrowych.

Kierunki działań w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe zawarto ponadto w opracowanym przez Gminę „Projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe Gminy Kaźmierz”.

3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

W ramach przedmiotowego obszaru dopuszcza się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz innych inwestycji celu publicznego, co szczegółowo określać będą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku ich braku – odpowiednie decyzje administracyjne.

3.7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Za inwestycję o znaczeniu ponadlokalnym, której lokalizację przewiduje się na omawianym obszarze – uznać można planowaną obwodnicę miejscowości Kaźmierz, do której odnoszą się zapisy punktów 2.7, 2.14 i 3.5 niniejszego opracowania.

3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszary przestrzeni publicznej.

Dla obrębu Kaźmierz nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych wynikająca z przepisów odrębnych, nie ustala się także obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej.

3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Według stanu na czerwiec 2012 r. na obszarze miejscowości Kaźmierz w opracowaniu znajdowały się następujące projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- zmiana mpzp Kaźmierz - Kiączyn, rejon ul. Poznańskiej i Dolnej,
- mpzp dla działek położonych w rejonie ul. Leśnej i ul. Wiśniowej w miejscowości Kaźmierz,
- zmiana mpzp dla działek położonych w rejonie ul. M. Konopnickiej „II” w miejscowości Kaźmierz,

- mpzp dla działek położonych w rejonie ul. M. Konopnickiej i ul. M Reja w miejscowości Kaźmierz,
- mpzp dla działek położonych wzdłuż ulicy Leśnej i Okrężnej w miejscowości Kaźmierz.

Niezależnie od podejmowanych przez Gminę ww. działań planistycznych, dla przedmiotowego obszaru postuluje się w pierwszej kolejności sporządzenie nowych planów miejscowych dla wyznaczonych w niniejszej zmianie terenów zieleni dolinnej niskiej (Z) i terenów użytkowanych rolniczo (R), jako tzw. planów ochronnych – ograniczających lub uniemożliwiających inwestowanie na tych terenach i chroniących je przed degradacją, a także planu miejscowego dla obwodnicy Kaźmierza, jako gwarantującego ustanowienie rezerwy terenowej dla ww. inwestycji.

Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w uwarunkowaniach prawnych aktualnych w okresie sporządzania niniejszej zmiany, konieczne będzie w przypadku podjęcia przez Gminę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o powierzchni przekraczającej 0,5 ha, na których znajdują się użytki rolne klasy III. Ewentualność taka wystąpić może w przypadku sporządzania kompleksowych opracowań planistycznych w zachodniej części miejscowości, wskazanych w studium w większej części pod budownictwo mieszkaniowe.

W związku z funkcją pełnioną przez miejscowość Kaźmierz, jako centrum administracyjnym, usługowym i komunikacyjnym gminy oraz z uwagi na fakt, że znaczna część jej obszaru wyposażona jest już w infrastrukturę techniczną niezbędną dla realizacji różnych form zabudowy – zmiana przeznaczenia gruntów rolnych wyższych klas bonitacyjnych na cele nierolnicze, w kontekście całej gminy, znajduje swoje uzasadnienie przede wszystkim na terenie miejscowości Kaźmierz.

### 3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Ustala się zachowanie istniejących gruntów leśnych w dotychczasowym użytkowaniu oraz wyznacza się docelowy zasięg granic terenów użytkowanych rolniczo, zgodnie z rysunkiem zmiany studium.

Grunty rolne przewidziane docelowo pod zainwestowanie, do czasu realizacji kierunków wyznaczonych w niniejszej zmianie, pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

### 3.11. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027 ze zm.) terenami zamkniętymi są tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów.

Zgodnie z decyzją nr 45 Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2009 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI Nr 14, poz. 51 ze zm.), w obrębie Kaźmierz status terenów zamkniętych posiadają działki nr geod.: 36, 38, 414, 416, 480, 987 i 1355, o łącznej powierzchni blisko 10 ha terenów, na których zlokalizowana jest nieczynna linia kolejowa Rokietnica – Międzychód.

### 3.12. Na obszarze objętym zmianą nie występują:

- wyznaczone przez właściwe jednostki obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji;
- inne obszary problemowe.

## 4. UZASADNIENIE I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz zostało pierwotnie przyjęte uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 r. i w kolejnych latach podlegało częściowym i doraźnym zmianom obejmującym swym zakresem pojedyncze działki. Począwszy od roku 2010 kolejne zmiany studium przyjmowały charakter bardziej kompleksowy, obejmując całe miejscowości na terenie gminy, bądź większe ich części: Młodasko – obszar wschodni, Kopanina, Kiączyn – Sierpówko czy Radzyny.

Przedmiotowe opracowanie wpisuje się w obecnie prowadzoną przez Gminę politykę przyjmowania zmian dla relatywnie dużych obszarów, stanowiących zwarte i przestrzennie powiązane ze sobą całości.

Miejscowość Kaźmierz, jako ośrodek administracyjny i największa miejscowość w Gminie, na skutek zmieniających się na przestrzeni lat uwarunkowań

wewnętrznych i zewnętrznych – także wymagała przeprowadzenia kompleksowej aktualizacji i zmiany ustaleń polityki przestrzennej przyjmowanej w studium.

W związku z powyższym, na podstawie uchwały Nr XI/61/11 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 15 września 2011 r., przystąpiono do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Kaźmierz.

Zakres najważniejszych zmian omówiony został na wstępie niniejszego opracowania i uszczegółowiony w kolejnych punktach, w szczególności w punkcie pt. „Kierunki”.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) zostały wprowadzone w zakresie objętym uchwałą w niniejszym opracowaniu.

## **XV. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘBY: BYTYŃ, MŁODASKO, WITKOWICE I PIERSKO.**

---

### **1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA**

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XXXV/210/01 z dnia 12 listopada 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XIV/74/11 z dnia 25 października 2011 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XIX/100/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XIX/101/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XXX/166/12 z dnia 29 listopada 2012 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XXIII/124/12 z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Witkowice i Piersko.

Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały zmiana SUIKZP pozwoli na zapewnienie wymagań ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Zmiana obowiązującego studium umożliwi:

- realizację inwestycji celu publicznego,
- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w Studium,
- poszerzenie terenów aktywizacji gospodarczej z funkcjami towarzyszącymi,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

Ponadto zmiana Studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji. Umożliwi racjonalne wykorzystanie terenów, które posiadają



wysoką klasę bonitacji od I do III. Zmiany dokonywane obrębami umożliwiają szczegółową analizę i weryfikację istniejącego przeznaczenia terenów.

Wniesione zmiany będą nawiązywać do zadań i programów ujętych w obowiązującym planie województwa. Dodatkowo wprowadzone zmiany w Studium umożliwią przystąpienie do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Podstawą prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami).

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz jest uzupełnieniem i aktualizacją zapisów o pojedyncze ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Zakres opracowania projektu zmiany Studium zgodny jest z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. *w sprawie zakresu projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy* (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

## **2. UWARUNKOWANIA**

### **2.1 Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

Zmiana Studium obejmuje obszar o powierzchni około 3400 ha, położony w południowo-zachodniej części gminy Kaźmierz. Południową i zachodnią granicę terenu stanowią granice administracyjne gminy, natomiast granice północne i wschodnie przebiegają głównie przez tereny rolnicze oraz teren jeziora Bytyńskiego.

Teren objęty zmianą Studium jest w przeważającej części użytkowany rolniczo, większe skupiska zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej zlokalizowane są w miejscowościach Bytyń, Młodasko, Piersko i Witkowice. Ponadto południową część terenu stanowi zwarty teren leśny. Natomiast w części północnej obszaru znajduje się południowa część jeziora Bytyńskiego.

Na analizowanym terenie zlokalizowane są następujące elementy infrastrukturalne i środowiskowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym tj. m.in.:

- droga krajowa nr 92,
- gazociągi,
- nieczynny odwiert Stramnica – 1,
- rurociągi naftowe DN 800 i DN 500 oraz kabel światłowodowy,
- złoża gazu ziemnego,
- główny zbiornik wód podziemnych w obrębie utworów czwartorzędowych,
- rezerваты przyrody: Wyspy na Jeziorze Bytyńskim, Huby Grzebieniskie, Brzęki przy Starej Gajówce, Bytyńskie Brzęki,
- część obszaru Natura 2000 Grądy Bytyńskie PLH300051.

Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych. Na terenie objętym opracowaniem obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej Młodasko oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w w/w zakresie uchwalony uchwałą nr XVI/90/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 października 1999 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej Bytyń oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w w/w zakresie uchwalony uchwałą nr XVI/92/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 października 1999 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Bytyń, rejon ul. Jeziornej uchwalony uchwałą nr XXVII/157/00 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 18 grudnia 2000 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bytyń, rejon południowo-wschodni DK-2 uchwalony uchwałą nr XV/91/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 listopada 2003 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Bytyń, rejon ul. Jeziornej i Bursztynowej Gm. Kaźmierz uchwalony uchwałą nr XV/92/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 listopada 2003 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu północno-zachodniego wsi Młodasko-Gorgoszewo uchwalony uchwałą nr XV/93/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 27 listopada 2003 r.,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu we wsi Piersko – rejon I uchwalony uchwałą nr XVII/117/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 30 grudnia 2003 r.,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej we wsi Młodasko – działki nr 129 i 130 uchwalony uchwałą nr LII/282/10 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 14 lipca 2010 r.,
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej – Bytyń oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w ww. zakresie uchwalonym uchwałą nr LII/281/10 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 14 lipca 2010 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Młodasko obszar wschodni uchwalony uchwałą nr IX/51/11 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 30 czerwca 2011 r.

## **2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Istotna z punktu widzenia projektowanej zmiany studium jest ochrona naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. W związku z tym wprowadzona zabudowa oraz zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinny zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego oraz nawiązywać do zabudowy istniejącej.

Proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

## **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**

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne dobrych klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb oraz RIVa i RIVb, pozostałą część terenu stanowią tereny leśne, nieużytki, jezioro Bytyńskie, rowy oraz tereny zabudowane.

Na terenie gminy Kaźmierz występuje Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 145 – „Dolina Kopalna Szamotuły – Duszniki”, tj. zbiornik czwartorzędowy zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO), w związku z tym zanieczyszczenia antropogeniczne nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych.

## **2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Na terenie zmiany Studium zlokalizowane są zespoły stanowisk archeologicznych, stanowiska archeologiczne poza zespołami stanowisk archeologicznych oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- grodzisko stożkowane w miejscowości Piersko wpisane do rejestru zabytków województwa poznańskiego pod numerem rejestru 667/A, decyzją z dnia 10.07.1969 r. (wpisane do księgi C rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru: 121/Wlkp/C z dnia 24.10.2007 r.),
- grodzisko stożkowane w miejscowości Młodasko wpisane do rejestru zabytków województwa poznańskiego pod numerem rejestru 662/A decyzją z dnia 11.07.1969 r. (wpisane do księgi C rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru: 122/Wlkp/C z dnia 23.10.2007 r.),
- mogiła w miejscowości Młodasko wpisane do rejestru zabytków orzeczeniem konserwatorskim z dnia 18.04.1934 r. (wpisane do księgi C rejestru zabytków Województwa Wielkopolskiego pod numerem rejestru: 21/Wlkp/C z dnia 24.04.2009 r.).

Na terenie zmiany Studium zlokalizowane są również obiekty wpisane do rejestru zabytków:

### • **BYTYŃ:**

- 1) kościół par. p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP, 1546, 1900, nr rej.: 2446/A z dnia 21.12.1932 r.,
- 2) zespół pałacowy, XVIII – XIX, nr rej.: 1434/A z dnia 11.04.1973 r.:
  - pałac,
  - park,
  - oficyna, nr rej.: 2185/A z 12.01.1990 r.,
- 3) zespół folwarczny, k. XIX, nr rej.: 2155/A z 02.05.1988 r.:
  - obora,
  - wieża ciśnień,
  - gorzelnia,

### • **MŁODASKO:**

- 1) park dworski, XIX, nr rej.: 1796/A z dnia 27.06.1980 r.

Ponadto na terenie zmiany Studium zlokalizowane są obiekty wskazane do umieszczenia w gminnej ewidencji zabytków:

• **BYTYŃ:**

1) kościół par. p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP:

- kościół, mur., 1534, restaur. 1608, 1725, 1785, 1870, 1906 dobud. kaplica i kruchta oraz częściowa przebud.,
- dzwonnica z bramą, mur., pocz. XX,

2) szkoła, mur., pocz. XX,

3) poczta, mur., 4 ćw. XIX, częściowo przebud.,

4) zespół pałacowy:

- pałac, mur., k. XVIII, rozbud. i przebud. l. 40 XIX, dekoracja architektoniczna l. 80 XIX, remont od 1982 r.,
- park krajobrazowy, XVIII,

5) zespół folwarczny:

- obora II, mur., k. XIX,
- gorzelnia, mur., k. XIX,
- wieża ciśnień, mur., pocz. XX, remont 1992 r.,

6) kolonia mieszkalna:

- ośmiorak, ob. dom nr 15, mur., k. XIX,
- ośmiorak, ob. dom nr 37, mur., 1912,
- sześciorak, ob. dom nr 16, mur., k. XIX,
- dwojak I, ob. dom nr 22, mur., 4 ćw. XIX,
- dwojak II, ob. dom nr 23, mur., 4 ćw. XIX.

• **MŁODASKO:**

1) kostnica, mur., 4 ćw. XIX,

2) park dworski, wł. RKS Wilczyna, krajobrazowy,

3) zespół folwarczny, wł. RKS Wilczyna:

- obora I, mur., pocz. XX,
- obora II, mur., pocz. XX,
- obora III, mur., pocz. XX,
- spichlerz, mur., pocz. XX,
- stodoła I, mur., pocz. XX,
- stodoła II, mur., pocz. XX,
- magazyn, mur., pocz. XX,
- ogrodzenie z bramą, mur., pocz. XX,

• **WITKOWICE:**

1) zespół folwarczny, wł. Agencja Nieruchomości Rolnych:

- obora I, mur., pocz. XX,
- obora II, mur., pocz. XX,
- stodoła I, mur., pocz. XX,
- stodoła II, mur., 3 ćw. XIX,
- spichlerz, mur., 3 ćw. XIX.

### **2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia**

Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia determinowane są przede wszystkim przez sąsiedztwo drogi krajowej nr 92. Droga ta dzieli teren opracowania na część północną i południową, stając się przez to silną barierą przestrzenną. Jednakże dzięki zakończeniu budowy autostrady A2 w grudniu 2011 roku, liczba pojazdów (przede wszystkim ciężarowych) korzystających z drogi nr 92 uległa zmniejszeniu, a przez to również negatywne oddziaływanie drogi zostało w znacznym stopniu zniwelowane. Oprócz powyższych na terenie objętym opracowaniem występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców miejscowości Bytyń, Witkowice, Młodasko i Piersko, tj. stacje bazowe telefonii komórkowej oraz rurociągi naftowe, jednakże przy zachowaniu prawidłowych zasad eksploatacji oraz odległości zabudowy, negatywne oddziaływania zostaną zminimalizowane.

### **2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Główne zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia mogą wynikać ze zdarzeń losowych (np. pożarów, w tym pożarów lasów, awarii i wypadków, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej jak również silnych wiatrów).

### **2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

Udostępnienie nowych terenów m.in. pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę na terenach produkcyjnych, usług, sportu i rekreacji jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o w/w funkcjach.

Położenie terenu z sąsiedztwie Poznania, powiązania komunikacyjne, zarówno dzięki drodze krajowej nr 92, jak i bliskości autostrady A2 oraz jego

naturalne uwarunkowania środowiskowe pozwalają na podejmowanie działań, które stwarzają możliwości do dynamicznego rozwoju, dostosowując zmiany do aktualnych potrzeb gminy.

### **2.8. Stan prawny gruntów**

Większa część gruntów objętych zmianą studium stanowi własność osób prywatnych oraz Agencji Nieruchomości Rolnych. Ponadto na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne należące do Lasów Państwowych oraz grunty będące własnością gminy Kaźmierz.

### **2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych.

### **2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

### **2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**

Teren gminy Kaźmierz objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego - koncesja Pniewy – Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001r. – ważna do dnia 19.07.2014 r. Ponadto na terenie obszaru objętego zmianą studium znajduje się zlikwidowany odwiert Stramnica – 1.

### **2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

### **2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

Dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kaźmierz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Plan gospodarki odpadami.

Przez obszar objęty zmianą studium przebiega droga krajowa nr 92. Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych.

Przez analizowany teren przebiegają również gazociągi oraz rurociągi naftowe DN 800 i DN 500 oraz kabel światłowodowy.

### **2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2010 r. przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr XLVI/690/10, zaliczają gminę Kaźmierz do strefy dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych tj. drogi krajowej nr 92. Na terenie objętym zmianą Studium znajduje się również nieczynny odwierty Stramnica - 1, droga krajowa nr 92.

### **2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.



### 3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium głównymi kierunkami zmian w strukturze przestrzennej gminy będą:

- realizacja inwestycji celu publicznego,
- zmiana perspektywicznych funkcji ujętych w Studium,
- poszerzenie terenów aktywizacji gospodarczej z funkcjami towarzyszącymi,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową.

Ponadto zmiana Studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

W związku z powyższym celem zmiany Studium jest wprowadzenie nowej zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych.

Ponadto w zmianie studium wskazano drogi projektowane, których realizacja pozwoli na pełne wykorzystanie walorów inwestycyjnych gminy.

Zmiana Studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami,
- tereny usług,
- tereny przemysłowe i gospodarcze,
- teren przemysłowy i gospodarczy wraz z zabudową usługową,
- tereny usług oraz sportu i rekreacji,
- tereny usług z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni dolinnej niskiej oraz zieleni izolacyjnej,
- tereny rolne,
- teren cmentarza,
- rzeki i wody otwarte,

- tereny infrastruktury technicznej,
- droga relacji krajowej,
- drogi układu podstawowego i drugorzędowego,
- drogi projektowane.

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy**

Wyznaczone w zmianie Studium jednostki funkcjonalno - przestrzenne oraz zasady ich zagospodarowania wskazują dominujący kierunek przeznaczenia terenów. W granicach wydzielonych jednostek dopuszcza się wprowadzenie funkcji komplementarnych oraz odmiennych, pod warunkiem minimalizacji negatywnego oddziaływania na funkcję dominującą. Dopuszcza się modernizacje i remonty dla istniejącej zabudowy o funkcji odmiennej niż określona w zmianie Studium. Ponadto dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy oraz remontów i modernizacji, bez względu na przeznaczenie dominujące terenu.

W zakresie ograniczeń środowiska i uwarunkowań rozwoju ustala się:

- pasy techniczne o szerokości 5 m od granicy cieków, rowów i zbiorników wodnych, na terenie których zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy,
- strefy akustyczne i sanitarne od głównych elementów układu drogowego, w szczególności od drogi krajowej nr 92. Proponuje się zmniejszenie emisji hałasu drogowego poprzez m.in. budowę ekranów akustycznych, podejmowanie działań ograniczających prędkości dopuszczalne na określonym odcinku drogi, poprawienie płynności ruchu, ograniczeniu możliwości wjazdu pojazdów ciężkich, ciche nawierzchnie drogowe, pasy zieleni izolacyjnej wielopiętrowej.

W zakresie preferencji realizacyjnych rozwoju istotne jest aby zapewnić zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla terenów inwestycyjnych, ponadto nakazuje się zapewnić drogi pożarowe o utwardzonej nawierzchni, umożliwiającym dojazd o każdej porze roku pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej do wyznaczonych w przepisach obiektów budowlanych.

W związku z lokalizacją na terenie objętym zmianą Studium zlikwidowanego odwiertu gazu ziemnego Stramnica – 1 należy zachować strefę ochronną

w odległości 5 m od zlikwidowanego odwiertu gazu ziemnego. W strefie ochronnej zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych.

Dla rurociągów naftowych DN 800 i DN 500 oraz kabla światłowodowego nakazuje się zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 20 m na stronę od osi rurociągów. Strefa bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych może być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia tj. rolniczo i wydzielona z terenu o innym przeznaczeniu. W strefach bezpieczeństwa nie powinno się lokalizować obiektów budowlanych, ogrodzeń, składów materiałów. Nie należy również realizować nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągu i kabla światłowodowego. Tereny działek budowlanych powinny znajdować się poza strefą bezpieczeństwa dla rurociągów naftowych.

Powyższe strefy poprzez ograniczenia w ich użytkowaniu i wykonywaniu robót budowlanych mają zapewnić nienaruszalność, a więc bezpieczeństwo dla rurociągów naftowych i kabla światłowodowego oraz umożliwić dostęp w celach kontroli, konserwacji i naprawy.

Ponadto wszelkie inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz prace budowlane z nimi związane muszą być uzgodnione i wykonywane pod nadzorem PERN „Przyjaźń” S.A.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie Studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – dopuszcza się realizację zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących oraz w zabudowie bliźniaczej, szeregowej jak i budynków wielorodzinnych. Dopuszcza się również lokalizację zabudowy o charakterze siedliskowym oraz zagrodowym z uwagi na stopień przydatności gleb dla produkcji rolnej oraz rolniczy charakter gminy Kaźmierz. Zabudowę mieszkaniową o zróżnicowanej wysokości i gęstości postuluje się lokalizować w taki sposób, aby unikać konfliktów przestrzennych. Zaleca się ekstensyfikację zabudowy w kierunku terenów otwartych. Na tego typu terenach nakazuje się zapewnienie normatywnego klimatu akustycznego związanego z charakterem zabudowy. Istotne jest również rozwiązanie systemu grzewczego zwartych struktur urbanistycznych, w sposób obniżający emisję szkodliwych pyłów i gazów do środowiska. Ze względu na konieczność zapewnienia infiltracji wód opadowych nakazuje się realizację powierzchni nieprzepuszczalnych wyłącznie w niezbędnym zakresie.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą: 800 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą: 600 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową: 300 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną: 1000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 35%,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 40%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 40%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 25%.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się również realizację usług wraz z zabudową mieszkaniową, w szczególności wzdłuż głównych dróg. Dla tego typu terenów ustala się parametry dla nowej zabudowy jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami.

- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami - zapisy zmiany Studium dopuszczają również łączenie funkcji. Dla tego typu terenów ustala się przeznaczenie takie jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów usług z dopuszczaniem łączenia funkcji w ramach działki budowlanej oraz budynków.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%.
- tereny usług - proponuje się realizację tego typu zabudowy w centrach miejscowości oraz na obszarach zlokalizowanych korzystnie w stosunku do układu komunikacyjnego i terenów leśnych oraz zbiorników wodnych, w celu maksymalnego wykorzystania walorów miejsca. Na terenach usług dopuszcza się lokalizację m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją, zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- tereny przemysłowe i gospodarcze - proponuje się lokalizować przy drodze krajowej nr 92. Dla terenów aktywności gospodarczej nakazuje się minimalizowanie oddziaływania akustycznego na sąsiednie tereny związanego z charakterem działalności. Nakazuje się ograniczenie potencjalnych emisji wynikających z dopuszczonej funkcji do wielkości nie powodujących naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska na sąsiednich obszarach podlegających ochronie. Na ustalonych terenach przemysłowych i gospodarczych zakazuje się prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, ponadto nakazuje się lokalizację zieleni izolacyjnej na terenie przemysłowym i gospodarczym w przypadku sąsiedztwa z terenami mieszkaniowymi.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,

- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 20%.
- teren przemysłowy i gospodarczy wraz z zabudową usługową - zapisy zmiany Studium dopuszczają również łączenie funkcji. Dla tego typu terenów ustala się przeznaczenie takie jak dla terenów zabudowy przemysłowe i gospodarczej oraz terenów usług z dopuszczaniem łączenia funkcji w ramach działki budowlanej oraz budynków.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 25%.
- tereny usług oraz sportu i rekreacji – dopuszcza się lokalizację urządzeń i obiektów służących do rekreacji oraz sportu, w tym również o charakterze usług m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz rehabilitacją. Dla szczegółowego rozmieszczenia funkcji sportowych i rekreacyjnych zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 35%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%.
- tereny usług z dopuszczeniem rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych, w tym m.in. usług zdrowia, oświaty, handlu oraz usług o charakterze hotelarskim, gastronomicznym, sportowym i innych związanych z rekreacją oraz

rehabilitacją. Ponadto dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 45%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 35%.

Dla wszystkich ww. terenów postuluje się dokonanie szczegółowych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy oraz miejsc postojowych na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach o innym przeznaczeniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę.

### **3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**

W celu ochrony gruntów o najwyższej wartości dla produkcji rolnej zabudowa została skupiona przede wszystkim wzdłuż głównych dróg, w tym wzdłuż drogi krajowej nr 92. Ponadto projektowana zabudowa została zintensyfikowana w ramach istniejących miejscowości.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych i w związku z tym wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową w pkt. 3.5 zmiany Studium.

Ponadto dla ochrony wód jeziora Bytyńskiego wzdłuż jego linii brzegowej nie dopuszczono lokalizacji uciążliwej zabudowy produkcyjnej oraz ograniczono lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

### **3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem, a wymagających prac ziemnych podejmowanych:

- przy/lub w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w ewidencji konserwatorskiej,
- na terenie układów urbanistycznych, założeń pałacowo – parkowych, cmentarzy wpisanych do rejestru zabytków,
- na terenie zespołów budowlanych, parków, cmentarzy ujętych w ewidencji konserwatorskiej

należy prowadzić badania archeologiczne. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z WWKZ.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach zespołów stanowisk archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych poza zespołami ustala się nakaz uzgodnienia wszelkich prac budowlanych z WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w przypadku prowadzenia prac szerokopłaszczyznowych ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie WWKZ, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Dla drogi krajowej nr 92 ustala się konieczność uwzględnienia wymagań wynikających z przepisów §4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. *w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach* (Dz. U. z 2004 nr 34 poz. 294) i wydanego na jego podstawie Zarządzenia nr 11 Ministra Infrastruktury z dnia 4 lutego 2008 r. *w sprawie wdrażania wymagań techniczno – obronnych w zakresie przygotowania infrastruktury drogowej na potrzeby obronne państwa*. Ponadto dla projektowanych w zmianie Studium dróg dopuszcza się zmiany ich przebiegu, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.



Zmiana studium zakłada również wyznaczenie ciągu pieszo – rowerowego wzdłuż linii brzegowej jeziora Bytyńskiego. Tego typu inwestycja celu publicznego w wyraźny sposób przyczyni się do trwałego zapewnienia dostępu do jeziora dla mieszkańców i turystów oraz w wyraźny sposób zwiększy atrakcyjność miejscowości Bytyń i okolicy.

W zakresie systemów wodno – kanalizacyjnych ustala się:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby oczyszczania ścieków bytowych i wód opadowych i roztopowych,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzaniem ścieków bytowych do oczyszczalni,
- dopuszczenie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ich do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie oczyszczalni przydomowych musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- dopuszczenie skanalizowania istniejących rowów, w przypadku skanalizowania rowów pas techniczny przestaje obowiązywać,
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków bytowych w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Do ogrzewania budynków zaleca się wykorzystanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

Gromadzenie i usuwanie odpadów powinno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym w gminie systemem planowej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczania odpadów niebezpiecznych. Przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, wskazane jest stosowanie preferencji wobec podmiotów stosujących „czyste technologie”, technologie bezodpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

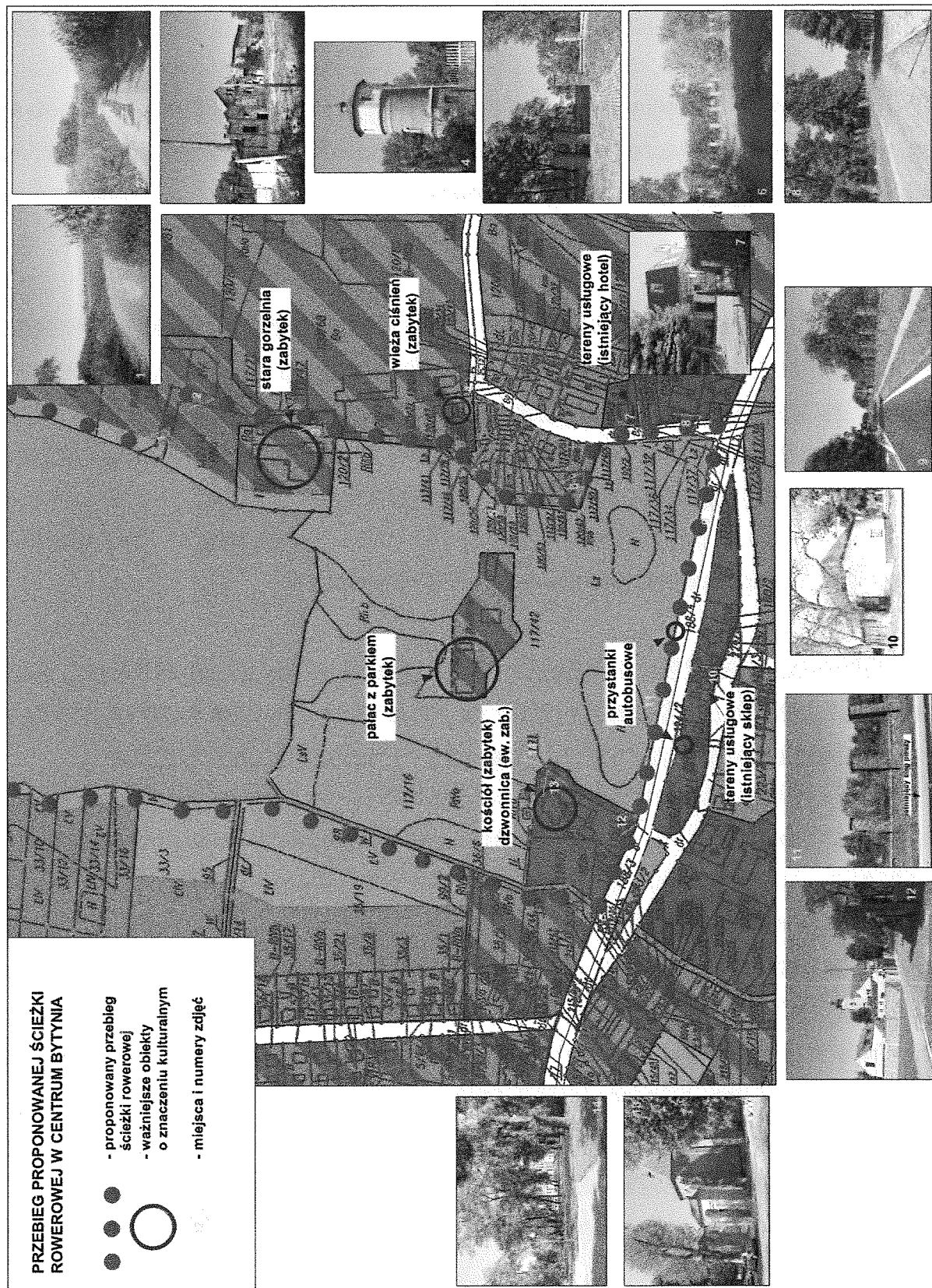
W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na obszarze objętym zmianą Studium. Ponadto zaleca się by lokalizacja nowych anten telefonii komórkowej realizowana była na dachach budynków już istniejących.

W zakresie infrastruktury elektroenergetycznej ustala się uwzględnić lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z obowiązującą normą w zakresie elektroenergetycznych linii napowietrznych.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. *w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych* (Dz. U. z 2003 nr 130, poz. 1193 ze zmianami) należy każdorazowo zgłaszać wszelkie obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.m. (w tym m.in. maszty telefonii komórkowej) do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

### **3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, sieci gazowej itp.), jak i komunikacji (budowa i rozbudowa sieci dróg dojazdowych i wewnętrznych).



**3.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1**

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zarówno w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. wydobycie gazu ziemnego) jak i komunikacji (m.in. modernizacja drogi krajowej nr 92).

**3.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

**3.9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Dla terenów objętych zmianą Studium zaleca się opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ze względu na konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

Na terenach przeznaczonych w zmianie Studium pod zabudowę, które nie uzyskały pozytywnej decyzji o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne podczas procedury opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dopuszcza się ustalenie rolniczego lub leśnego przeznaczenia terenów w tych planach.

**3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaleca się przede wszystkim:

- intensyfikację produkcji rolnej na glebach wysokich klas bonitacyjnych,

- ochronę zwartych kompleksów gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych,
- podjęcie działań przeciwdziałających erozji gleb, w tym m.in. dopuszczenie realizacji zalesień gruntów rolnych,
- wprowadzenie ekologicznych metod produkcji rolnej,
- zmniejszenie wpływu drogi krajowej nr 92 na uprawy rolne poprzez realizację na tego typu terenach działalności o charakterze nierolniczym,

W zakresie gospodarki leśnej zaleca się:

- uwzględnienie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz zamierzeniach inwestycyjnych władz gminy, zapisów planów i programów zagospodarowania lasów,
- dążenie do zachowania zwartego charakteru kompleksów leśnych,
- w miarę możliwości zakaz realizacji zabudowy.

### **3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

### **3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, wymagające wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego.

### **3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują pomniki zagłady ani ich strefy ochronne.

### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

### **3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

### **3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Grzegorz Reinholz