

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951 i poz. 1445 oraz z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz.1238, z 2014r. poz. 379) Rada Gminy Kaźmierz uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz przyjętego uchwałą Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 12 listopada 2001 roku zmienionego uchwałami Rady Gminy Kaźmierz: Nr XVII/117/03 z dnia 30 grudnia 2003 r.; Nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009 r.; Nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010 r.; Nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010 r.; Nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010 r.; Nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010 r.; Nr XIV/74/11 z dnia 25 października 2011 r.; Nr XIX/100/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.; Nr XIX/101/12 z dnia 30 stycznia 2012 r.; Nr XXX/166/12 z dnia 29 listopada 2012 r.; Nr XXXI/221/13 z dnia 26 września 2013 r.; Nr XLI/239/13 z dnia 28 listopada 2013 r., zwaną dalej „zmianą studium”.

§ 2. Zmiana studium obejmuje tereny w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn – w granicach określonych uchwałą Nr XXXVII/217/13 z dnia 29 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn.

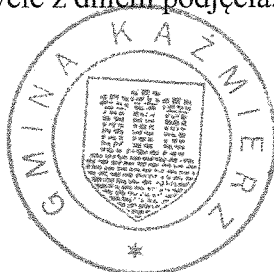
§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) tekst studium dla obszaru objętego zmianą - rozdział XVII, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rysunek studium dla obszaru objętego zmianą, stanowiący załącznik nr 2a i 2b do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Przyjmuje się tekst ujednoczony Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, wynikający ze zmiany Studium zapisanej w §2, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały wraz z ujednoczonym rysunkiem Studium stanowiącym integralną część załącznika nr 4.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Grzegorz Reinholz*  
Grzegorz Reinholz

## **XVII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB KOMOROWO, GORSZEWICE, SOKOLNIKI WIELKIE I KIĄCZYN**

---

### **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 2003r, Nr XLII/227/09 z dnia 21 października 2009r; Nr XLVII/257/10 z dnia 2 marca 2010r.; Nr XLVII/258/10 z dnia 2 marca 2010r; Nr LII/279/10 z dnia 14 lipca 2010r.; Nr LII/280/10 z dnia 14 lipca 2010r.; Nr XIV/74/11 z dnia 25 października 2011r. Nr XIX/100/12 z dnia 30 stycznia 2012r.; Nr XIX/101/12 z dnia 30 stycznia 2012r. Nr XXX/166/12 z dnia 29 listopada 2012r. Nr XXXIX/221/13 z dnia 26 września 2013r.; Nr XLI/239/13 z dnia 28 listopada 2013.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę nr XXXVII/217/13 z dnia 29 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn.

Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały zmiana SUIKZP pozwoli na zapewnienie wymagań ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Zmiana obowiązującego studium umożliwi również:

- realizację inwestycji celu publicznego,
- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w Studium,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie terenów pod zabudowę usługową i mieszkaniową,
- wyznaczenie przebiegu obwodnicy, stanowiącej kontynuację obwodnicy Kaźmierza oraz wyznaczenie ścieżek rowerowych.

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 gleb. 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 2 280 ha. W granicach zmiany znajdują się cztery obręby: Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie, których południową granicę stanowi część jeziora Bytyńskiego oraz obręb Kiączyn, którego północną granicę stanowi miejscowość Kaźmierz.

Teren objęty zmianą Studium jest w przeważającej części użytkowany rolniczo, zabudowa zlokalizowana jest głównie w miejscowościach Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie oraz Kiączyn.

Na analizowanym terenie zlokalizowane są następujące elementy infrastrukturalne i środowiskowe o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym tj. m.in.:

- część obszaru i terenu górniczego Młodasko,
- czynne odwierty eksploatacyjne: Młodasko-2, Młodasko-3 i Młodasko-5,
- rurociągi naftowe DN 800 i DN 500 oraz kabel światłowodowy,
- fragment gazociągu tranzytowego,
- główne zbiorniki wód podziemnych w obrębie utworów czwartorzędowych: GZWP nr 145 – Dolina Kopalna Szamotuły-Duszniki oraz GZWP nr 146 – Subzbiornik Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel
- rezerwat przyrody – Wyspy na jeziorze Bytyńskim,
- urządzenia melioracji szczegółowej i podstawowej (sieci drenarskie).

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 dla działek położonych wzdłuż ulicy Topazowej i Czereśniowej w miejscowości Kiączyń, Gmina Kaźmierz uchwalony uchwałą Nr XXX/164/12 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 29 listopada 2012 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Kiączyń rejon ul. Jabłoniowej uchwalony uchwałą Nr LIII/308/10 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 25 sierpnia 2010 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kaźmierz we wsi Gorszewice – Rejon I i IB uchwalony uchwałą Nr XXV/70/92 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 grudnia 1992 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gorszewic, rejon II w Gminie Kaźmierz uchwalony uchwałą Nr VIII/53/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 25 kwietnia 2003 r.,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej w Kiączyń wraz ze zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz uchwalony uchwałą Nr XVIII/97/99 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 14 grudnia 1999 r.,

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Komorowo rej. I w Gminie Kaźmierz uchwalony uchwałą Nr XIII/81/03 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 25 września 2003 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, RIVa i RIVb, RV oraz RVI, pozostałą część terenu stanowią tereny leśne, nieużytki, fragment jeziora Bytyńskiego, 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), oraz Subzbiornik Jez. Bytyńskie Wronki-Trzciel nr 146, 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 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Ochronie konserwatorskiej podlegają (obiekty w ewidencji i wpisane do rejestru zabytków):

- **GORSZEWICE**

1) zespół folwarczny:

- budynek mieszkalny, ob. garaż i magazyn, mur (kam.), 4 ćw. XIX,
- stodoła, mur., 4 ćw. XIX,
- spichlerz, mur., 4 ćw. XIX;

2) zagroda nr 36

- dom, mur., 2 poł. XIX,
- obora, mur., 2 poł. XIX;

- **KIĄCZYN**

1) zespół dworski, XIX/XX:

- dwór, nr rej.: 2610/A z 27.09.1996,
- park, nr rej.: 1794/A z 27.06.1980;

2) zespół folwarczny

- rządówka, mur., 4 ćw. XIX,
- sześciórak, mur., 4 ćw. XIX,
- obora, mur., 4 ćw. XIX,
- chlew, mur., 4 ćw. XIX,
- spichlerz, mur., 4 ćw. XIX,
- kuźnia, szach., 4 ćw. XIX,
- waga, mur., 4 ćw. XIX;

- **KOMOROWO**

1) zespół dworski, 2 poł. XIX:

- dwór, nr rej.: 2131/A z 09.09.1987,
- park, nr rej.: 1795/A z 27.06.1980 i 21.03.2000,
- owczarnia, nr rej.: j.w.;

2) obora w d. zespole folwarcznym, mur., k. XIX;

3) dom nr 6, mur., ok. 1910;

- **SOKOLNIKI WIELKIE**

1) szkoła, mur., I.20 XX;

2) zespół folwarczny:

- rządówka, ob. dom nr 1, wł. SS Urszulanki, mur., pocz. XX,
- czworak, ob. dom nr 11, mur., k. XIX,
- obora, mur., pocz. XX,

- stodoła, mur., pocz. XX,
- spichlerz, mur., pocz. XX,
- młyn, ob. warsztat, 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 bliskie sąsiedztwo miasta Poznania. Istotne znaczenie dla prawidłowego rozwoju gminy oraz zapewnienie jego mieszkańcom dogodnych warunków życia ma również sieć drogowa właściwa pod względem stanu technicznego i przebiegu, dostępność usług w zakresie m.in. zdrowia, oświaty, kultury, sportu i rekreacji oraz handlu, dostępność infrastruktury technicznej, dostępność miejsc pracy oraz funkcjonowanie środków komunikacji zbiorowej. Z uwagi na występujące i planowane w granicach opracowania zbiorniki wodne bardzo ważne znaczenie ma właściwe kształtowanie środowiska przyrodniczego oraz jego ochrona.

Ponadto na terenie objętym opracowaniem występują sieci i obiekty infrastruktury technicznej mogące negatywnie oddziaływać na mieszkańców miejscowości objętych opracowaniem tj. rurociągi naftowe wraz z kablem światłowodowym, gazociąg tranzytowy, czynne odwierty eksploatacyjne. 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, usług oraz sportu i rekreacji jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o w/w funkcjach. Ponadto zmiana Studium umożliwia weryfikację istniejącego przeznaczenia terenów w szczególności w sąsiedztwie jeziora Bytyńskiego, chroniąc ten obszar przed zabudową i degradacją.

Położenie terenu z sąsiedztwie Poznania, powiązania komunikacyjne, 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 występuje rezerwat przyrody „Wyspy na jeziorze Bytyńskim.

### **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.**

Obszar objęty opracowaniem objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego PGNiG SA w Warszawie: koncesja Pniewy – Stęszew nr 14/2001/p z dnia 19.07.2001 r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.

W granicach opracowania zlokalizowane są czynne odwierty eksploatacyjne: Młodasko-2, Młodasko-3 i Młodasko-5.

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

W obrębie Kiączyn teren objęty projektem zmiany Studium położony jest częściowo na obszarze górniczym „Młodasko” (koncesja nr 53/94 z dnia 19.04.1994 ważna do 19.04.2019 r.). Znajdują się na nim następujące urządzenia techniczne:

- Ośrodek Grupy Młodasko,



- czynne odwierty eksploatacyjne: Młodasko-2, Młodasko-3 i Młodasko-5,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 57 relacji Ośrodek grupy Młodasko – odwiert Młodasko – 2, ciśnienie 15,8 MPa, rok budowy 1992,
- gazociąg DN 76 i metanociąg DN 33 relacji odwiert Młodasko – 3 – Ośrodek Grupy Młodasko, ciśnienie 17,8 MPa, rok budowy 1992,
- gazociąg DN 76 i metanociąg DN 33 relacji odwiert Młodasko – 5 – Ośrodek Grupy Młodasko, ciśnienie 17,82 MPa, rok budowy 1992,
- gazociąg średniego ciśnienia DN 250 relacji KGZ Młodasko – msc. Kaźmierz, ciśnienie 0,4 MPa, rok budowy 1994,
- gazociąg średniego ciśnienia DN 150 w msc. Kiączyn, ciśnienie 0,4 MPa, rok budowy 1996,
- gazociąg średniego ciśnienia DN 180 w msc. Kiączyn, ciśnienie 0,4 MPa, rok budowy 1996,
- gazociąg średniego ciśnienia DN 273 relacji KGZ Młodasko do msc. Rumianek, ciśnienie 0,4 MPa, rok budowy 1994,
- gazociąg międzykopalniany DN 133 relacji Jankowice – Młodasko, ciśnienie 6,3 MPa, rok budowy 1992.

W jego granicach znajduje się również złoża kredy Sierpówko-Kiączyn.

Ponadto dla części terenu oznaczonego w zmianie Studium symbolem PG dla działek o nr ewid. 94/3 i 94/9 Marszałek Województwa Wielkopolskiego wydał Decyzję zatwierdzającą dokumentację geologiczną złoża torfu i gytii wapiennej Gorszewice AW 2 w kat. C<sub>1</sub> w miejscowości Gorszewice. Złoże kruszywa naturalnego zostało udokumentowane w formie jednego pola o łącznej powierzchni 7,31 ha. Na tym terenie znajduje się również złoża AW.

### **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 Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Kaźmierz.

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. W północno – zachodniej części obrębu Sokolniki Wielkie zlokalizowany jest fragment gazociągu tranzytowego.

#### **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 intensywnej gospodarki rolnej oraz strefy dynamicznego rozwoju społeczno – gospodarczego jako obszar pozamiejski o najwyższym potencjale rozwoju.

#### **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 m.in.:

- realizacja inwestycji celu publicznego,
- zmiana perspektywicznych funkcji ujętych w Studium,
- 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 proponowany przebieg ścieżek rowerowych, oraz kontynuację obwodnicy Kaźmierza. Dopuszcza się zmianę ich

przebiegu na etapie opracowywania miejscowych planów w zależności od uwarunkowań przestrzennych.

Zmiana Studium dotyczy wyznaczenia terenów o następującym przeznaczeniu:

- tereny zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z usługami,
- tereny usług,
- tereny zabudowy zagrodowej oraz obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych,
- tereny edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej ,
- tereny lasów i dolesień,
- teren obszaru górniczego,
- teren cmentarza komunalnego,
- tereny łąk, pastwisk i nieużytków,
- tereny infrastruktury technicznej,
- teren infrastruktury technicznej – kanalizacja usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych,
- tereny użytków rolnych,
- rzeki i wody otwarte,
- tereny kolejowe,
- drogi układu podstawowego i drugorzędowego.

### **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 nowych budynków.

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 czynnych odwiertów eksploatacyjnych Młodasko-2, Młodasko-3 i Młodasko-5 przy projektowaniu należy zachować odpowiednio odległości podstawowe ( strefy ochronne):

- 50 m od istniejących czynnych odwiertów,
- dla gazociągów wybudowanych przed 1995 rokiem, odległość podstawową do projektowanych obiektów terenowych wyznacza się w zależności od rodzajów obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego, na podstawie przepisów według których sieć ta została zaprojektowana i wybudowana.

Dla rurociągów naftowych DN 800 i DN 500 oraz kabla światłowodowego nakazuje się zachować strefy bezpieczeństwa o szerokości minimum 20,0 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, bliźniaczych 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. 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 zaleca się następujące parametry dla nowej zabudowy:

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: 800 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: 400m<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 jednorodzinnej bliźniaczej: 35%,
- 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. Funkcje mieszkaniowe i usługowe mogą być realizowane łącznie i rozłącznie w ramach działek budowlanych.

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. 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: 800 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 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.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

– minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 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: 30%.

- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych – na tego rodzaju terenach dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z rolnictwem.

Dla ww. terenów proponuje się następujące parametry dla nowej zabudowy:

– minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 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: 20%.

- tereny edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej – dopuszcza się lokalizację inwestycji służących wykonywaniu zadań w zakresie ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.

Dopuszcza się również realizację inwestycji infrastrukturalnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych.

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: 40%,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%.

Dla terenów infrastruktury technicznej dopuszcza się inwestycje służące wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie wodociągów, zaopatrzenia w wodę i kanalizacji.

W obrębie Gorszewice wyznaczony został teren PG – jest to teren potencjalnego wydobycia torfu. Natomiast w obrębie Kiączyn na terenie górniczym Młodasko znajduje się kopalnia gazu ziemnego.

Dla wszystkich ww. terenów postuluje się dokonanie szczegółowych ustaleń w zakresie parametrów zabudowy oraz miejsc postojowych na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się również odstępstwa w zakresie minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek ustalane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej na terenach o innym przeznaczeniu dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę oraz rozbiórkę.

Dla pozostałych terenów wyznaczonych w zmianie Studium ustala się zagospodarowanie zgodne z rysunkiem zmiany Studium w części określającej politykę przestrzenną gminy - kierunki zagospodarowania.

### **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 i zintensyfikowana przede wszystkim w obrębie istniejących miejscowości.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w granicach głównego zbiornika wód podziemnych 145 Szamotuły – Duszniki (obręb Kiączyn), oraz Subzbiornika Jez. Bytyńskie Wronki - Trzciel 146 (obręby: Sokolniki Wielkie, Komorowo). Dodatkowo wprowadzone zostały ustalenia związane z gospodarką ściekową w pkt. 3.5 zmiany Studium.



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

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego 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.

W granicach zespołów stanowisk archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych poza zespołami ustala się nakaz uwzględnienia wytycznych i zaleceń określonych w przepisach odrębnych. Szczegółowych ustaleń należy dokonać na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

Zmiana Studium wyznacza przebieg ścieżki rowerowej wzdłuż jeziora Bytyńskiego oraz projektowanego zbiornika w obrębie Kiączyn. Tego typu inwestycja celu publicznego będzie kontynuacją projektowanego szlaku rowerowego wzdłuż zbiornika Radzyny oraz jeziora Bytyńskiego. Przyczyni się to z pewnością do zwiększenia atrakcyjności terenów objętych opracowaniem zlokalizowanych w gminie Kaźmierz.

Ponadto dla dróg istniejących dopuszcza się poszerzenia w celu uzyskania odpowiednich parametrów, a także w celu umożliwienia realizacji ciągów pieszych i rowerowych. Zmiana Studium zakłada również kontynuację obwodnicy Kaźmierza i Radzyn.

Ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- 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 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 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.

Ponadto ze względu na obecność urządzeń melioracyjnych inwestor winien uzyskać uzgodnienie o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz czy w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne z Gminną Spółką Wodną Kaźmierz.

Do ogrzewania budynków zaleca się wykorzystanie paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii.

W zakresie elektroenergetyki zaleca się:

- 1) w celu zabudowy terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie linii energetycznej, należy uwzględnić lokalizację obiektu względem takiej linii, spełniającą wymogi Polskich Norm, w tym PN-E-05100-1:1998 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”

(rozporządzenie wycofane bez zastąpienia) oraz innych przepisów prawa, a w szczególności:

- a) odległość pionowa przewodu linii przy największym zwisie normalnym od powierzchni drogi powinna wynosić, co najmniej:
  - 7,10 m-dla linii SN 15 kV,
  - 6,0 m - dla linii nN,
- b) odległość pomiędzy częścią przyziemną słupa, a granicą pasa drogowego powinna wynosić, co najmniej 5,0 m,
- c) kąt skrzyżowania linii z drogą powinien być nie mniejszy niż  $30^\circ$ ,
- d) na skrzyżowaniu z autostradą, drogą szybkiego ruchu lub drogą ekspresową linia SN powinna posiadać  $3^\circ$  obostrzenia,
- e) na skrzyżowaniu z drogą krajową i miejską linia SN powinna posiadać  $2^\circ$  obostrzenia, a linia nN  $1^\circ$  obostrzenia (lub  $0^\circ$  dla przewodów w izolacji i naprężeniem zmniejszonym),
- f) odległość pionowa przewodów w największym zwisie normalnym od łatwo dostępnych części budynku powinna wynosić, co najmniej:
  - 5,10 m-dla linii SN 15 kV,
  - 2,50 m w kierunku pionowym w górę i 1,5 m w kierunku pionowym w dół dla linii nN,
- g) odległość pionowa przewodów w największym zwisie normalnym od trudno dostępnych części budynku powinna wynosić, co najmniej:
  - 3,60 m-dla linii SN 15 kV,
  - 1,0 m -dla linii nN,
- h) odległość pozioma przewodów od każdej łatwo dostępnej części budynku (w przypadku zbliżenia budynku do linii, a nie skrzyżowania) powinna wynosić, co najmniej:
  - 3,6 m-dla linii SN 15 kV,
  - 1,5 m - dla linii nN,
- i) nie należy sytuować budynków w strefie zbliżeń ze słupami linii o napięciu wyższym niż 1 kV,
- j) na skrzyżowaniu z budynkiem linia SN powinna posiadać  $2^\circ$  obostrzenia, a linia nN  $1^\circ$  obostrzenia (lub  $0^\circ$  dla przewodów w izolacji i naprężeniem zmniejszonym),

- k) na skrzyżowaniu z parkingiem linia SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nN 1° obostrzenia (lub 0° dla przewodów w izolacji i napięciem zmniejszonym);
- 2) wymogi podane w punkcie 1 od f) do j) nie mają zastosowania w odniesieniu do stacji paliw płynnych oraz budynków, urządzeń technologicznych i magazynów zawierających materiały wybuchowe lub ze strefami zagrożonymi wybuchem. Budowa takich obiektów w pobliżu linii podlega odrębnym ustaleniom;
- 3) postanowienia ogólne:
- pod linią nie mogą być umieszczane kominy,
  - pokrycie dachowe budynków w strefie skrzyżowania z linią powinno być niepalne,
  - ewentualna roślinność przewidywana na terenie pod linią nie może przekroczyć wysokości 2 m po osiągnięciu maksymalnego wzrostu;
- 4) wszystkie obiekty przewidywane do budowy lub modernizacji w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z liniami elektroenergetycznymi podlegają pisemnemu uzgodnieniu z ENEA Operator;
- 5) zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. (Dz. U Nr 47, poz. 401) w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych - §55, nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż:
- 5,0 m - dla linii SN 15 kV,
  - 3,0 m - dla linii nN.

W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub innych urządzeń załadowczo-wyładowczych zachować należy odległość, o której mowa powyżej, mierzoną od najdalej wysuniętego punktu urządzenia wraz z ładunkiem.

Jeżeli zachodzi potrzeba wykonania w pobliżu linii napowietrznych (w odległościach mniejszych od wyżej podanych) robót budowlanych przy użyciu maszyn lub innych urządzeń technicznych, należy uzgodnić bezpieczne warunki pracy z użytkownikiem linii.

Praca powinna odbywać się za odpłatnością pod nadzorem ENEA Operator lub podmiotu wskazanego przez ENEA Operator. Nie wyklucza się konieczności wyłączenia linii na koszt Inwestora;

- 6) na obszarze istniejących lub projektowanych dróg dla pobudowania linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) i niskiego napięcia (nn) należy zarezerwować odpowiednie pasy terenów wolne od zabudowy i przeszkód terenowych, a grunty na których będzie przewidziana lokalizacja stacji transformatorowych kubaturowych mających pozostać w majątku ENEA Operator, powinny być wydzielone w postaci samodzielnych działek o powierzchni 50-60 m<sup>2</sup> przygotowanych do notarialnego przejęcia przez gestora sieci;
- 7) należy wyznaczyć działkę lub działki pod budowę stacji transformatorowych w uwzględnieniem zasady lokalizacji stacji w miejscach pozwalających na równomierny rozkład obciążenia wokół stacji. Ze względów technicznych i ekonomicznych nie zaleca się lokalizacji stacji na obrzeżach osiedla.

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 uzgadniać 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 oraz ścieżki rowerowej).

### **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 w zakresie infrastruktury technicznej (m.in. wydobywanie gazu ziemnego).

### **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 wyznaczono obszarów, dla których ustala się obowiązek 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 oraz w celu

zapewnienia prawidłowego funkcjonowania poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych. Szczególnie istotne jest objęcie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących i projektowanych zbiorników wodnych. Pozwoli to na ochronę walorów kompozycyjno – estetycznych oraz zachowanie prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego.

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.

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 Retnholz



## **ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY KAŻMIERZ**

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań  
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin Kaźmierz  
w części obejmującej obręb: Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn**

Na podstawie art. 12 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) Wójt Gminy Kaźmierz stwierdza brak uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn, zgodnie z powyższym Rada Gminy nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.


PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Grzegorz Reinholz

**Uzasadnienie**  
do uchwały Nr XLVIII/296/14  
Rady Gminy Kaźmierz  
z dnia 28 czerwca 2014r.

1. Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców w wyniku dodatniego salda migracji (wzrastająca tendencja do osiedlania się na terenie gminy przez osoby dotychczas z gminą nie związane), a także ochrona gruntów rolnych i leśnych - są czynnikami, które powodują konieczność wprowadzenia do obecnego Studium niezbędnych zmian. W związku z tym Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XXXVII/217/13 z dnia 29 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn.
2. Opracowana obecnie zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn 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).
3. Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) na podstawie Uchwały Nr XXXVII/217/13 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 29 czerwca 2013 r.
4. Zmiana Studium składa się z:
  - 1) ujednocionej części tekstowej, zawierającej ustalenia określające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy;
  - 2) ujednocionego rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy.
5. Dla obszaru gminy nie objętego zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn nie obowiązują następujące mapy, stanowiące załączniki do uchwały Nr XXXV/210/01 Rady Gminy Kaźmierz z 12 listopada 2001 r.:
  - 1) „Zabudowa, użytkowanie terenu w stanie istniejącym” w skali 1:10000;
  - 2) „Polityka przestrzenna – instrumentalizacja” w skali 1:10000.
6. Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami) opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn.
7. Sporządzona zmiana studium zawiera problematykę określoną w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami). Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb

Komorowo, Gorszewice, Sokolniki Wielkie i Kiączyn został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 11 pkt. 5, 6 powołanej wyżej ustawy. W dniach od 18 kwietnia 2014 r. do 20 maja 2014 r. projekt zmiany Studium był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna na temat projektu zmiany Studium odbyła się 19 maja 2014 r. Uwagi do wyłożonej zmiany studium można było składać do dnia 18 czerwca 2014 r. W ustawowym czasie do projektu nie złożono żadnej uwagi.

8. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz nie jest przepisem gminnym, a dokumentem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej. Kierunki rozwoju gminy określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz stanowiąc będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



d/ Wiesław Włodarczyk