

**UCHWAŁA NR XLIX/312/18**  
**RADY GMINY KAŻMIERZ**

z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy  
Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko**

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232; z 2018r. poz.130) oraz art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz.1566) Rada Gminy Kaźmierz uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala 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 zmienione 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/74/11z 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/239/13z dnia 28 listopada 2013r. Nr XLVIII/296/14 z dnia 28 czerwca 2014r., zwaną dalej „zmianą studium”.

§ 2. Zmiana studium obejmuje tereny w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko – w granicach określonych uchwałą Nr XXXI/203/16 z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w obrębach Bytyń, Młodasko i Sierpówko.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Ujednolicony tekst Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) Ujednolicony rysunek Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kaźmierz.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**WICEPRZEWODNICZĄCY RADY**  
*Jerzy Kamiński*



**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr XLIX/312/18**  
**Rady Gminy Kaźmierz**  
z dnia 26 marca 2018 r.

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko**

1. Obecny i planowany rozwój gospodarczy gminy, a także obserwowany wzrost liczby jej mieszkańców, oraz ochrona gruntów rolnych i leśnych - są czynnikami, które powodują konieczność wprowadzenia do obecnego Studium niezbędnych zmian. Ponadto wykonana ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz (Uchwała Rady Gminy Kaźmierz nr XXII/133/2016 z dnia 18.04.2016 r.) wykazała, iż tereny objęte zmianą Studium wymagają aktualizacji. W związku z tym Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałę Nr XXXI/203/16 z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w obrębach Bytyń, Młodasko i Sierpówko.

2. Opracowana obecnie zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko zawiera wymagany zakres merytoryczny studium, zgodnie z art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 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. z 2004 roku, nr 118, poz. 1233).

3. Prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) na podstawie Uchwały Nr XXXI/203/16 Rady Gminy Kaźmierz z dnia 19 grudnia 2016 r.

Zmiana Studium obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części gminy Kaźmierz, w obrębach Bytyń, Młodasko, Sierpówko. Południowo-zachodnią granicę terenu stanowią granice administracyjne gminy, natomiast granice północne i wschodnie przebiegają wzdłuż granic obrębów (z wyłączeniem jeziora Bytyńskiego i południowego krańca obrębu Sierpówko).

4. Zmiana Studium składa się z:

1) ujednoliconej części tekstowej, zawierającej ustalenia określające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy - tekst obszaru objętego zmianą stanowi rozdział XIX ";

2) ujednoliconego rysunku przedstawiającego w formie graficznej ustalenia określające kierunki i uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego gminy.

5. 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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.) opracowano prognozę oddziaływania na środowisko projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko.

6. Sporządzona zmiana studium zawiera problematykę określoną w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.). Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyń, Młodasko, Sierpówko został uzgodniony i uzyskał opinie stosownie do ustaleń art. 11 pkt. 5, 6 powołanej wyżej ustawy. W dniach od 16 stycznia 2018 r. do 05 lutego 2018 r. projekt zmiany Studium był wyłożony do publicznego wglądu. Dyskusja publiczna na temat projektu zmiany Studium odbyła się 29 stycznia 2018 r. Uwagi do wyłożonej zmiany studium można było składać do dnia 26 lutego 2018 r. W ustawowym czasie do projektu nie złożono żadnej uwagi.

7. 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.

**ZASTĘPCA WÓJTA**

*Ryszard Gąska*



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr XLIX/312/18  
Rady Gminy Kaźmierz  
z dnia 26 marca 2018r.

**Ujednolicony tekst  
„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	



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



**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



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 KIĄCZYŃ 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	

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 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.....	190
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	190
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	190



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 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.....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.....206-229

---

#### 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

i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.....	255
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	256
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	256
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	257
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	257
2.8. Stan prawny gruntów.....	257
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	257
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	257
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.....	257
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.....	258
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	258
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	258
3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	259
3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	259
3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	260
3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	265
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	265
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	265
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	270
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.....	270
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.....	270
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.....	271
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....	271
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	271
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	272
3.13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich	



3.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	287
3.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	288
3.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	288
3.6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	293
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.....	293
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.....	293
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.....	293
3.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej....	294
3.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.....	294
3.12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	295
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.....	295
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	295
3.15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	295
3.16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	295

## XVIII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W OBRĘBIE CHLEWISK

1. WSTĘP .....	296
1.1. Podstawa prawna .....	296
1.2. Uwarunkowania formalne przystąpienia do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w obrębie Chlewisk .....	296
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	298
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu .....	298
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony .....	298
2.3. Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego .....	299
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .....	300

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 .....	308
3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....	309
3.15. Obszary zdegradowane .....	309
3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych .....	309
3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie .....	309

## **XIX. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘBY: BYTYŃ, MŁODASKO, SIERPÓWKO.**

---

1. PRZEDMIOT I PODSTAWA OPRACOWANIA.....	310
2. UWARUNKOWANIA.....	312
2.1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	312
2.2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	314
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, w tym krajobrazu kulturowego.....	315
2.4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	317
2.5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia.....	319
2.6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.....	320
2.7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	320
2.8. Stan prawny gruntów.....	321
2.9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.....	321
2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	321
2.11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.....	322
2.12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych .....	322
2.13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.....	322
2.14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.....	323
2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.....	323
2.16. Pozostałe ustalenia.....	323



## 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.

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 samorządy 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:



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,

- 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:

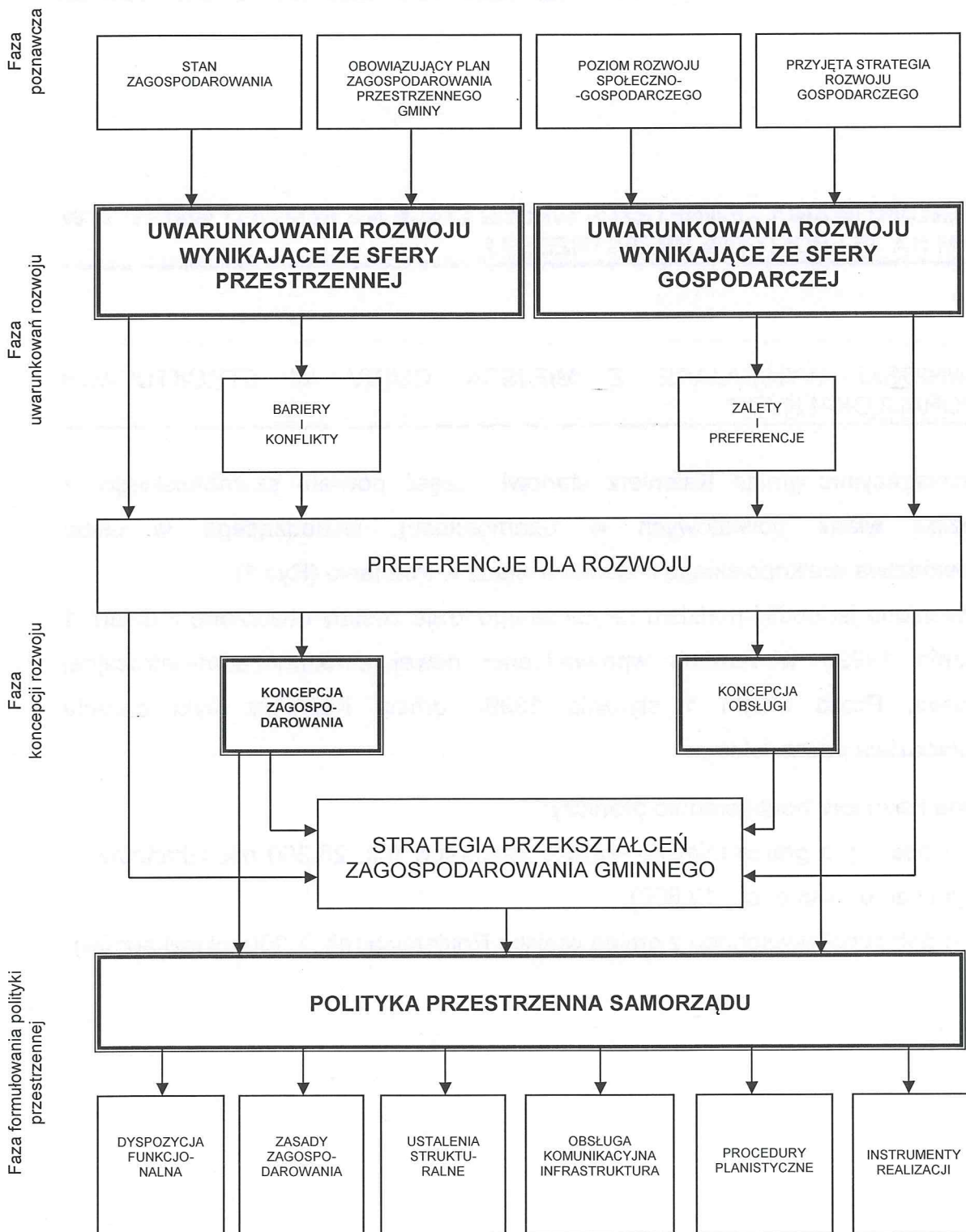
- ustaleniu stanu zagospodarowania i funkcjonowania gminy,
- określeniu (poprzez diagnozę stanu) uwarunkowań rozwoju gminy szczególnie z punktu widzenia gospodarki przestrzennej i wiodących elementów polityki społecznej i gospodarczej,
- sformułowaniu takich kierunków polityki przestrzennej gminy, które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



## TOK OPRAWY STUDIUM GMINY KAŻMIERZ

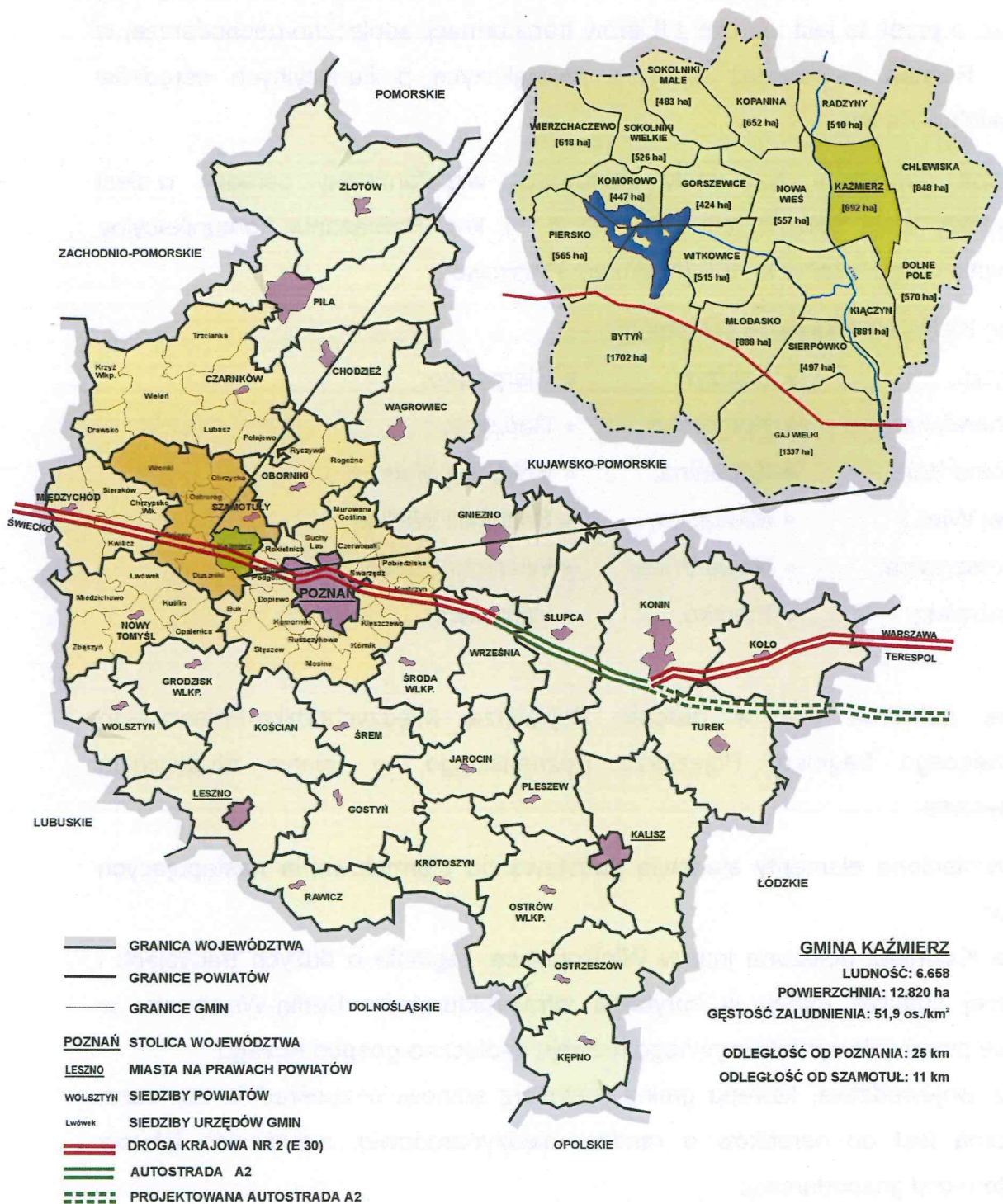




# KAŹMIERZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

RYS. 1 POŁOŻENIE ADMINISTRACYJNE GMINY



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



- 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.”

- 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:



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

## III.2. PRZYRODNICZE PODSTAWY EKOROZWOJU GMINY

---

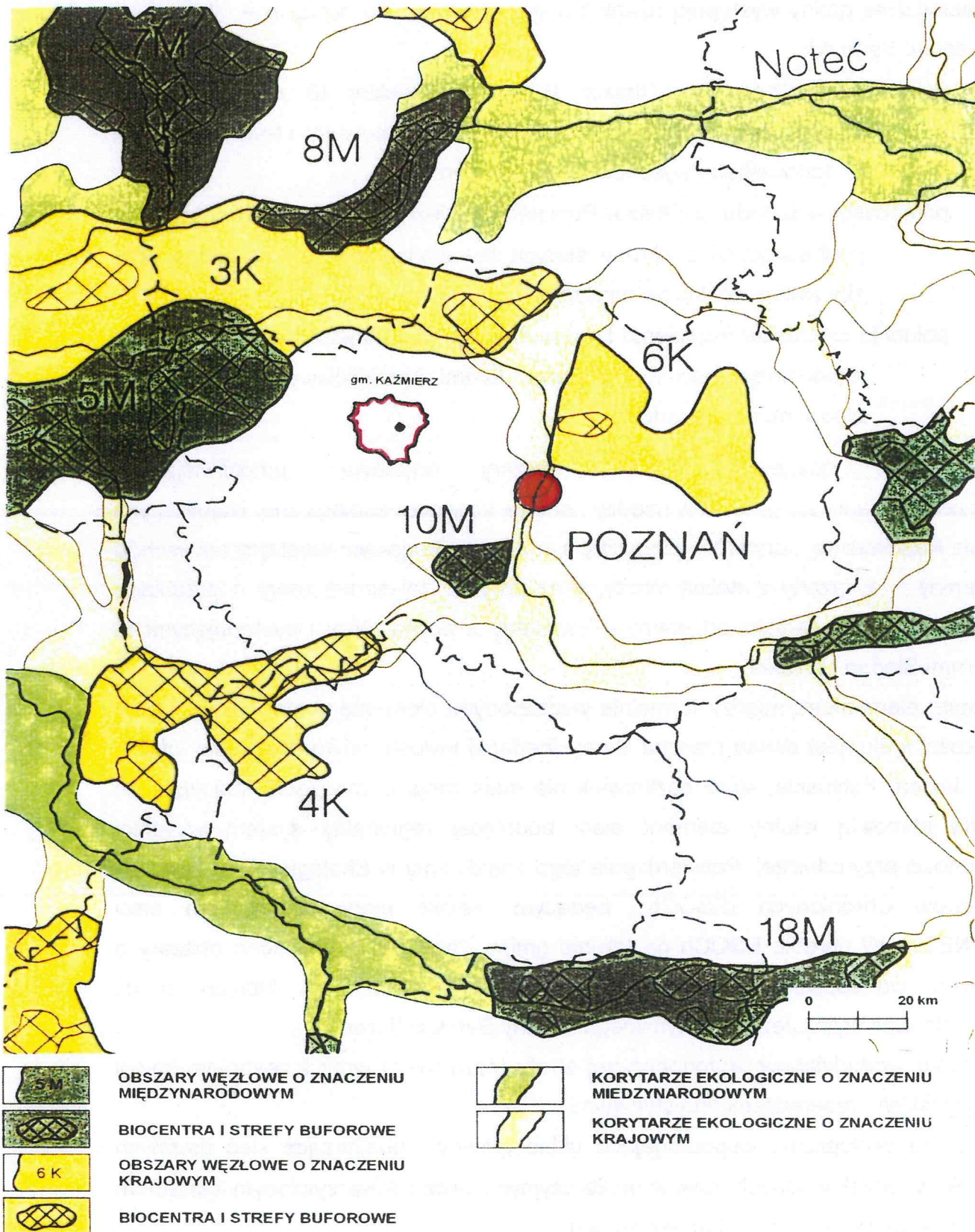
### III.2.1. Ekorozwój jako podstawa rozwoju gminy Kaźmierz

---

W 1991r. MOŚZNiL przyjął politykę ekologiczną państwa, w której za podstawę dalszego rozwoju gospodarczego i społecznego kraju ustalił ekorozwój (rozwój zrównoważony). Ekorozwój 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,



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



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 hydrogeniczných (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 wysoczyzną falistą i dalej w obszar sandrowy zwany zastoiskiem kaźmierzowskim;

- 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 rezerваты



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	depresja 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

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 likwidację 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



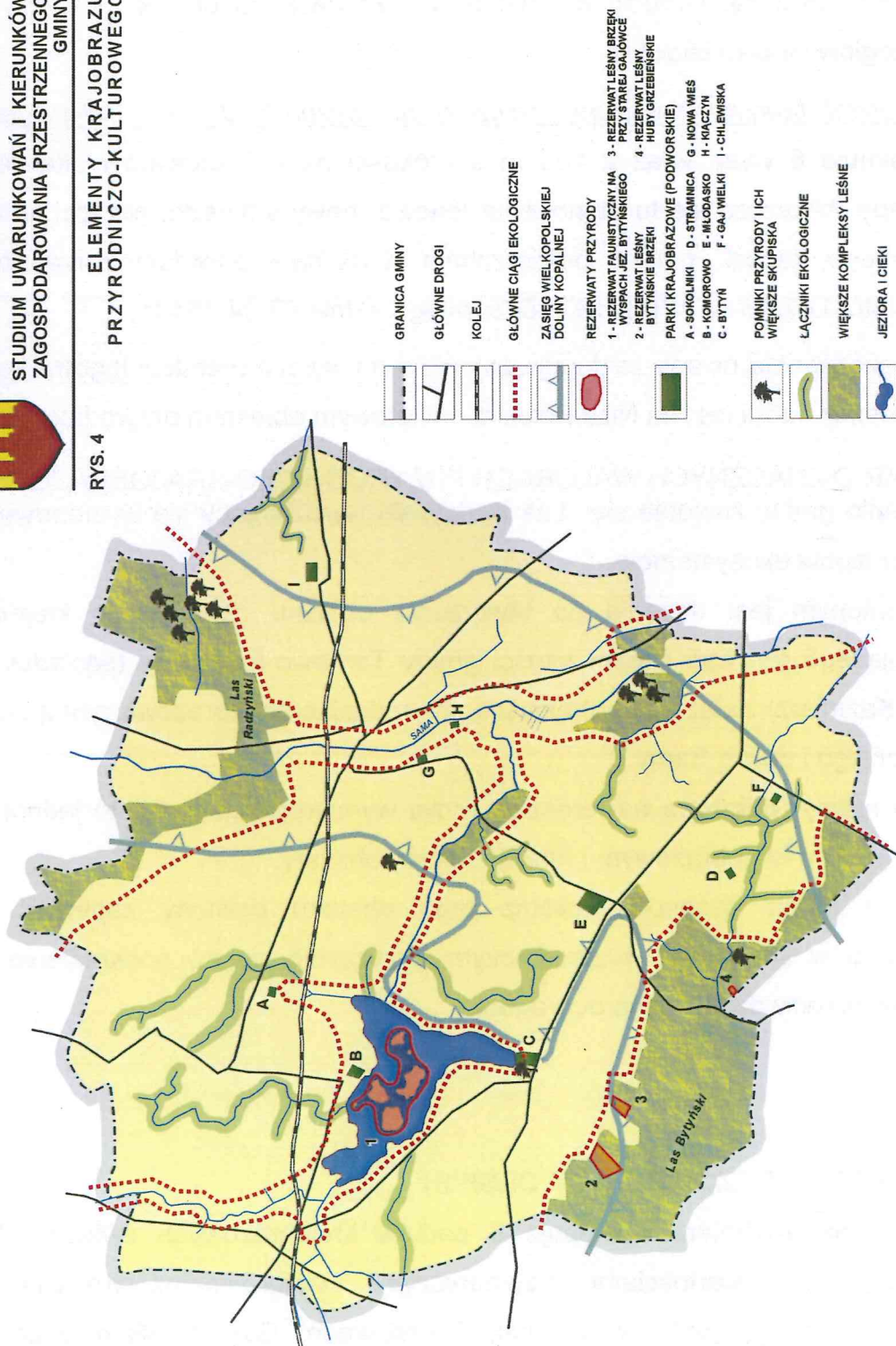


# KAŹMIERZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

## ELEMENTY KRAJOBRAZU PRZYRODNICZO-KULTUROWEGO

RYS. 4



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



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

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



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/mieszkańców	liczba	1000/mieszkańców
ZAWARTE	43	5,1	76	11,4

<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





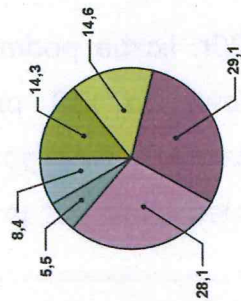
# KAZMIERZ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY

RYS. 5 WYBRANE ASPEKTY DEMOGRAFICZNE

**GMINA KAZMIERZ**  
 LUDNOŚĆ: 6 688  
 POWIERZCHNIA: 12,820 ha  
 GĘSTOŚĆ ZALUDNIENIA: 51,9 os./km<sup>2</sup>  
 WSPÓŁ. FEMINIZACJI: 104,5

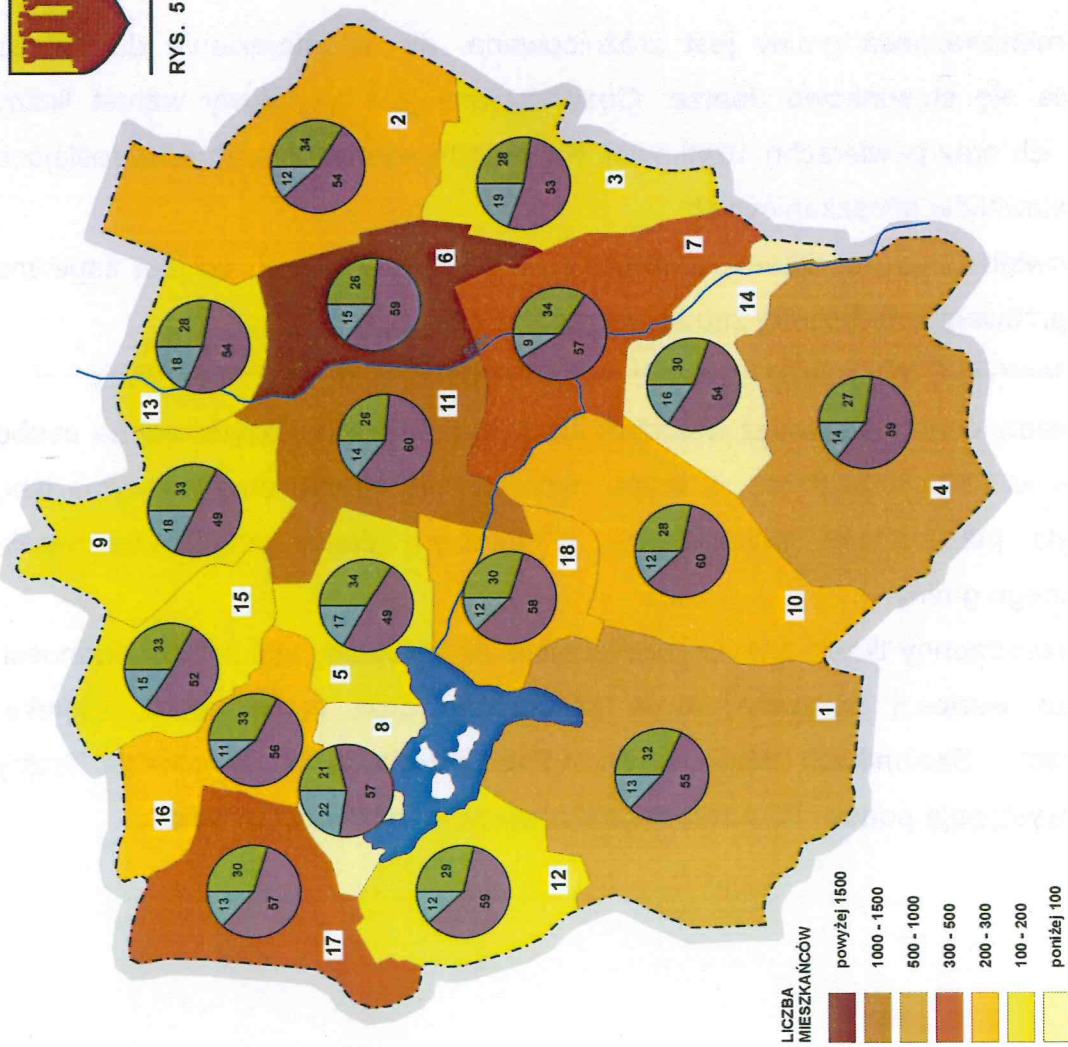
STRUKTURA WIEKU [%]:

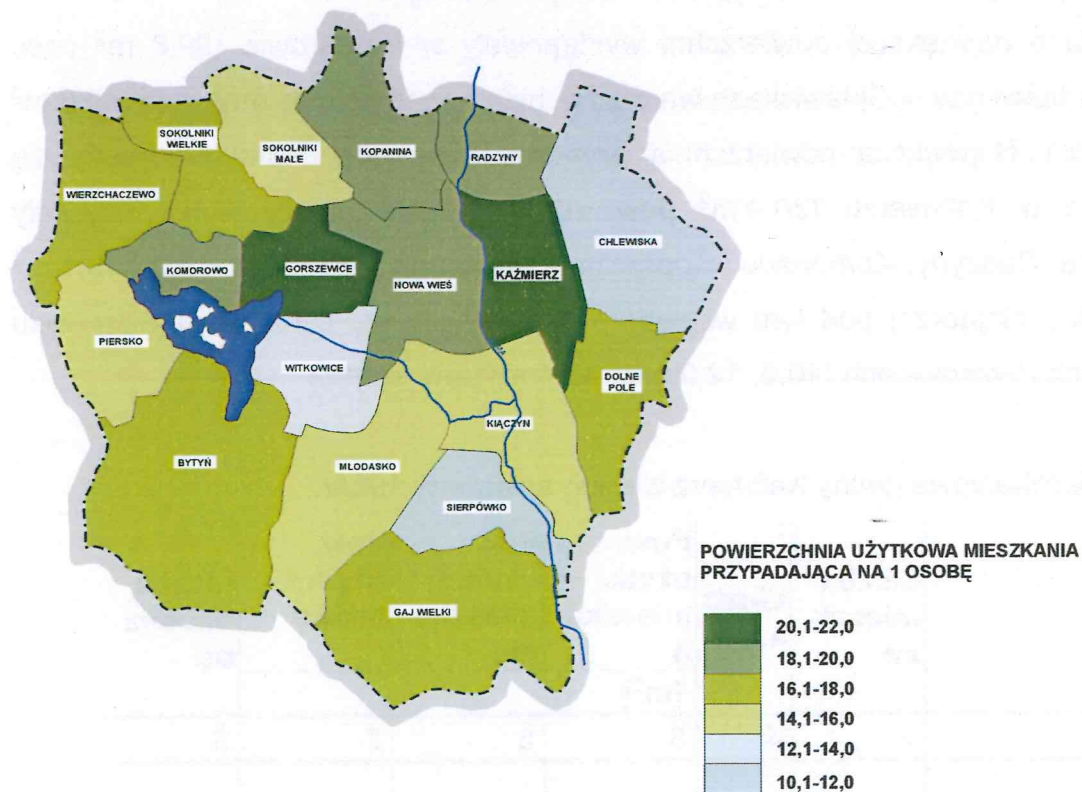
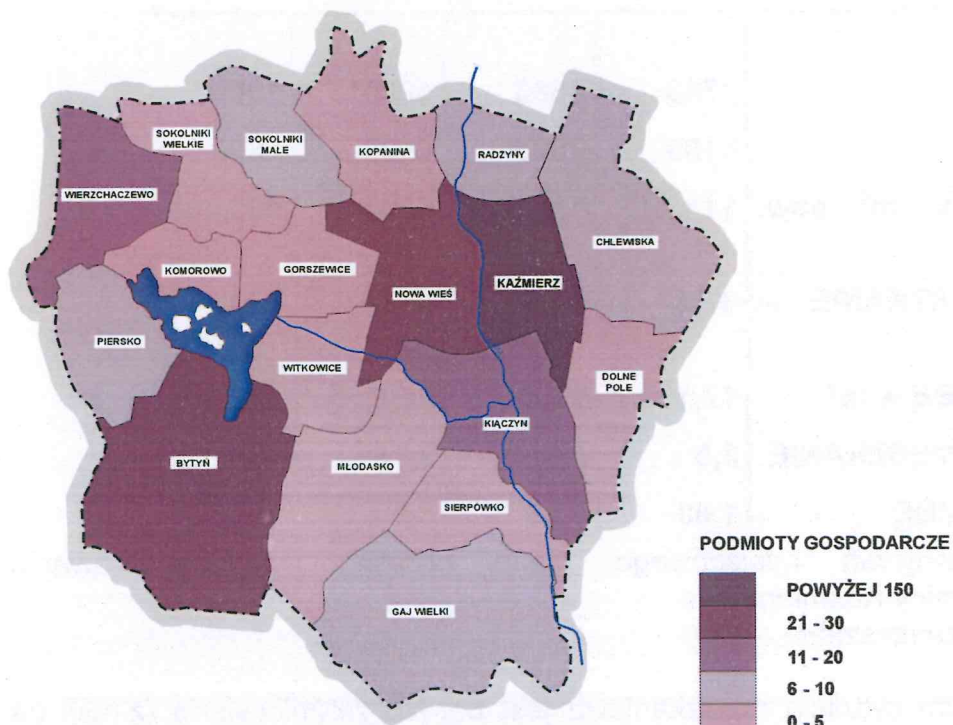


WIEK	KOBIETY	MĘSCZYŹNI
0-18	107,1	107,1
19-60	106,2	106,2
powyżej 60	91,4	91,4

WSPÓŁ. FEMINIZACJI WG SOLECTW

1 - BYTYŃ	127,8	10 - MŁODASKO	107,1
2 - CHLEWISKA	94,9	11 - NOWA WIEŚ	106,2
3 - DOLNE POLE	105,1	12 - PIERSKO	91,4
4 - GAJ WIELKI	100,4	13 - RADZYNY	107,3
5 - GORSZEWICE	89,1	14 - SIERPÓWKO	90,9
6 - KAZMIERZ	108,1	15 - SOKOLNIKI MAŁE	124,4
7 - KŁACZYŃ	94,3	16 - SOKOLNIKI WIELKIE	114,4
8 - KOMOROWO	85,4	17 - WIERZCHACZEWO	106,8
9 - KOPANINA	97,2	18 - WITKOWICE	82,8





Zmiany zasobów mieszkaniowych gminy Kaźmierz

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



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>

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.

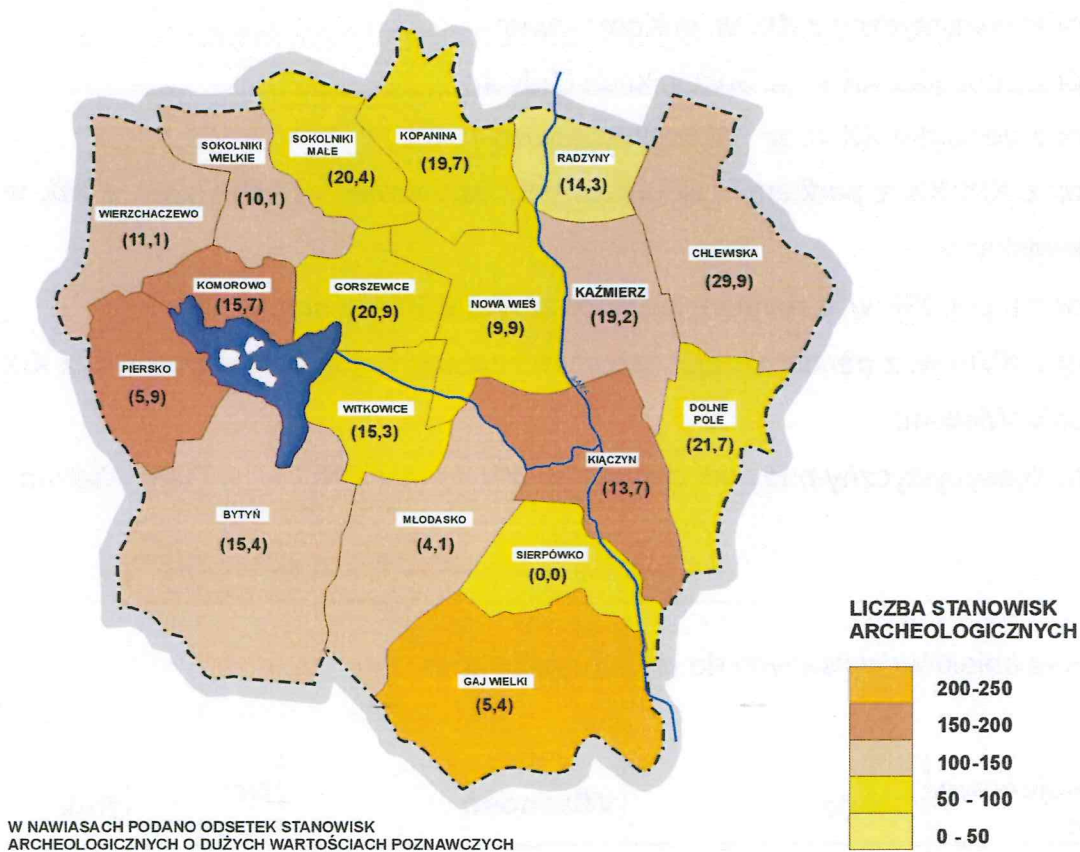
WIELKOŚĆ	POWIERZCHNIA [ha]	LICZBA		ODSETEK [%]		LICZBA	ODSETEK [%]
DO 1 HA						163	-
MAŁE (1-5 ha)	1,01-2,00	76	145	20,4	38,98	81	28,3
	2,01-5,00	69		18,55			
ŚREDNIE (5-10 ha)	5,01-7,00	26	69	6,99	18,55	52	18,2
	7,01-10,00	43		11,56			
DUŻE (powyżej 10 ha)	10,01-15,00	68	158	18,28	42,47	68	23,8
	15,01-20,00	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



orka, prace wybierzyskowe 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 głazów w lesie między Młodaskiem a Kiączynem;
- osady i cmentarzyska popielcowe kultury łużyckiej wzdłuż jeziora i rzeki;

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

4. Wykaz zabytkowych cmentarzy:

Miejscowość	Wyznanie	Czas powstania	Użytkowanie



- 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, XIX

folwark:

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. XIX

folwark:

c) rządcówka mur., k. XIX

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



- 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 Wilczyna:

- 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

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**

---





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

\*) bez ujęcia w Mvskowie 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



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						Zasięg obsługi	Długość sieci km	Stopień wyposażenia mieszkańców %	Uwagi
lokalizacja	użytkownik	typ	przebiegowość m <sup>3</sup> /d	obciążenie oczyszczalni m <sup>3</sup> /d	ilość ścieków w dowożonych m <sup>3</sup> /d				
Kaźmierz z ul. Szamotuł	Urząd Gminy w Kaźmierzu	Biobloki MU 100x2	200,0	180,0	—	Kaźmierz	12,6	50	rozbudowa

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, Roszczki, Bytyń	4,0	6,0	5,0	7,0
IX	Chlewiska	100	150	Chlewiska, Pole, Dolne	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		



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 Kiączyńcu (należąca do PGNiG S.A. w Warszawie, Oddział Zielonogórski, Zakład Górnictwa Nafty i Gazu – Zielona Góra, Ośrodek Kopalń Grodzisk Wilkp.), 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 Radziny.

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

## **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 cząstkową 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 cząstkowych, 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:



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

- 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.



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;

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).



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,

„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



#### **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:

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 wieloprzestrzennych, obsługi technicznej),
  - granice terenów, dla których należy sporządzić opracowanie problemowe o wiodącej funkcji terenu usług wieloprzestrzennych,
- 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,



kwalfikują 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 wyrzucić negatywny wpływ na zlokalizowane funkcje gminy Kaźmierz i ograniczyć 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,

				zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej.
5	Nowa Wieś	Pomiędzy ulicą Topolową a Nowowiejską	Mieszkanie	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 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.
7	Kaźmierz	Pomiędzy ulicą Szkolną a Poznańską	Mieszkanie	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	Mieszkanie i 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 4 – ze względu na istniejące uwarunkowania oraz art. 13 ust. 1 pkt 3a – obszar przewidziany do zorganizowania działalności inwestycyjnej.
9	Radzyny	Droga na Szamotuły – granica gminy – droga na	Mieszkanie	Ustawa z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst



				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

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.



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 rynnie 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;

## **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 wieloprzestrzennych 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



## 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 bagiennie-jeziornej, podścielone plejstoceńskimi 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.

## **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.11 OBSZARY UDOKUMENTOWANYCH ŹŁÓŻ 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 ODREBNYCH**

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

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



- 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

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.



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,

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,**



## 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

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 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, 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.**



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  $\emptyset$  820 i  $\emptyset$  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.

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,



### **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

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.



- 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

### 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.



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.

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



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

## **IX. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ 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).



## 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.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),



„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

- 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**



### **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:

## **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**



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

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 metanolociąg DN 33, gazociąg DN 76 i metanolociąg 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.



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,

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.



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,

## **XI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ 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).



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. Pomiedzy 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

#### **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 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.

#### **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.



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

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.



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.

## **XII. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŹMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘB GAJ WIELKI I OBRĘB SIERPÓWKO.**

*\* Dla obrębu Sierpówko obowiązują ustalenia rozdziału XIX w zakresie zgodnym z uchwałą nr XXXI/203/16 z dnia 19 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w obrębach Bytyń, Młodasko, i Sierpówko. Z wyłączeniem terenów położonych w południowo-wschodniej części obrębu, oznaczonych na rysunku Studium jako tereny lasów i dolesień, tereny zieleni dolinnej niskiej oraz rzeki i wody otwarte, które położone są poza granicą przedmiotowej zmiany, dla których obowiązują ustalenia poniższego rozdziału (XII).*

### **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 XLVIII/257/10 z dnia 2 marca 2010 r., uchwałą Rady Gminy Kaźmierz nr XLVIII/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.



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:

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.



### **2.15. 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,

Dopuszcza się lokalizację sztucznych zbiorników wodnych, a także zmianę zagospodarowania istniejących, sztucznych zbiorników wodnych, poprzez zasypianie 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,



Sierpówko, zakazuje się prowadzenia jakiejkolwiek 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.

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,



### **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**

### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Na terenie objętym zmianą Studium realizowane będzie wydobywanie 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.



## **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.

## **2.5. 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 dogodnie 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 doskonale 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.



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 okruchowych. 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.

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



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 stawia 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.

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. wydobywanie 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



### **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.

## 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).



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

- 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 cmentarna, 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.



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).

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.



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 jednorodziną wolnostojącą: 600 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: 400 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową: 250 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną: 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

- 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



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.

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.



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”.

- 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.



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.

- 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



- 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.

- 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. I. 40 XIX, dekoracja architektoniczna I. 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,



## **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.

### 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,



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:

- 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,



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:

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.







- 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.



## **XVI. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KAŻMIERZ W CZĘŚCI OBEJMUJĄCEJ OBRĘBY CHLEWISKA I DOLNE POLE**

### **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 Nr XIX/100/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XIX/101/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XXX/166/12 z dnia 29 listopada 2012 r., uchwałą Nr XXXI/221/13 z dnia 26 września 2013 r.

W celu przeprowadzenia zmiany Studium, Rada Gminy Kaźmierz podjęła uchwałą nr XXIV/127/12 z dnia 18 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb Chlewiska i Dolne Pole.

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, odciążającej istniejący układ komunikacyjny oraz 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

- zlikwidowane i częściowo zlikwidowane odwierty gazowe Rokietnica-3 oraz Młodasko-6,
- rurociągi naftowe DN 800 i DN 500 oraz kabel światłowodowy,
- część obszaru i terenu górniczego Młodasko,
- główny zbiornik wód podziemnych w obrębie utworów czwartorzędowych,
- urządzenia melioracji szczegółowej i podstawowej (rowy i sieci drenarskie).

Infrastruktura o znaczeniu lokalnym zlokalizowana jest wzdłuż głównych dróg oraz na terenach zurbanizowanych. Na terenie objętym opracowaniem nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## **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 Szamotoły – Duszniki”, tj. zbiornik czwartorzędowy zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO), w związku z tym zanieczyszczenia antropogeniczne nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych. Natomiast obszar objęty opracowaniem zlokalizowany jest poza jego granicami.



## **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, usługową oraz sportu i rekreacji jest odpowiedzią na widoczny wzrost zainteresowania terenami o w/w funkcjach.

Położenie terenu z sąsiedztwie Poznania, powiązania komunikacyjne oraz 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

### 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,
- 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 ścieżki rowerowe oraz drogę projektowaną, której realizacja pozwoli na odciążenie istniejącego układu komunikacyjnego.

Dla projektowanej w zmianie Studium drogi dopuszcza się zmianę jej przebiegu, pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi.

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 usług oraz sportu i rekreacji,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni dolinnej niskiej, łąk i pastwisk oraz ogrodów działkowych,
- tereny rolne,
- rzeki i wody otwarte,



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.

Ponadto ustala się strefę techniczną linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 15 m od osi linii na terenie której wprowadza się ograniczenia zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

W związku z występowaniem na terenie zmiany Studium urządzeń melioracji szczegółowej i podstawowej inwestor przed uzyskaniem pozwolenia na budowę powinien uzyskać uzgodnienie, czy w obrębie planowanej inwestycji występują urządzenia melioracyjne oraz o sposobie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z administratorem urządzeń wodnych tj. Poznańskim Związkiem Spółek Wodnych.

Dopuszcza się również przekazanie przez Agencję Nieruchomości Rolnych na rzecz gminy Kaźmierz nieruchomości przeznaczonych pod realizację inwestycji infrastrukturalnych służących wykonywaniu zadań własnych w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej.

Dla terenów wyznaczonych w zmianie Studium przyjęto następujące ustalenia:

- tereny zabudowy mieszkaniowej – dopuszcza się realizację zarówno budynków mieszkaniowych jednorodzinnych wolnostojących jak i budynków wielorodzinnych. Dopuszcza się również lokalizację zabudowy o charakterze

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: 1200 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 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: 1000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna 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,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni działki: 30%.



### **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 w miejscowościach Chlewiska i Dolne Pole. Natomiast część północna terenu z glebami o najwyższych klasach bonitacyjnych pozostawiona została w użytkowaniu rolniczym.

Teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest poza granicami głównego zbiornika wód podziemnych. 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 w granicach stref ochrony konserwatorskiej zespołów stanowisk archeologicznych ustala się obowiązek uzgadniania inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

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

Zmiana Studium wyznacza przebieg ścieżki rowerowej łączącej miejscowość Dolne Pole z terenami leśnymi i zbiornikiem w miejscowości Radzyny. Tego typu inwestycja celu publicznego w wyraźny sposób przyczyni się do zapewnienia dostępu do zbiornika Radzyny dla mieszkańców i turystów oraz w wyraźny sposób zwiększy atrakcyjność rolniczych terenów miejscowości Chlewiska i Dolne Pole.

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 realizację nowej drogi w miejscowości Chlewiska oraz kontynuację obwodnicy Kaźmierza oraz Radzyn. Inwestycja ta pozwoli na odciążenie układu komunikacyjnego w miejscowości Chlewiska i pozwoli na sprawne przemieszanie się pomiędzy miejscowościami Kaźmierz i Rokietnica.

Użytkowym poziomem wodonośnym występującym na terenie zmiany Studium jest poziom czwartorzędowy, zalegający pod nakładem utworów słabo przepuszczalnych wykształconych w postaci glin o miąższości około 20 m. Warstwy

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, ciepłego, 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°,
  - d) na skrzyżowaniu z autostradą, drogą szybkiego ruchu lub drogą ekspresową linia SN powinna posiadać 3° obostrzenia,
  - e) na skrzyżowaniu z drogą krajową i miejską linia SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nN 1° obostrzenia (lub 0° 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,



- 3,0 m - dla linii nN.

W czasie wykonywania robót budowlanych z zastosowaniem żurawi lub innych urządzeń załadunkowo-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 zabezpieczenia 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. Ponadto zaleca się by

### **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.

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.



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

### **4. 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 Nr XIX/100/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XIX/101/12 z dnia 30 stycznia 2012 r., uchwałą Nr XXX/166/12 z dnia 29 listopada 2012 r., uchwałą nr XLI/237/13 z dnia 28 listopada 2013 r.

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

- 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 w ramach zmiany 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) 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,
- sześciorak, 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., l.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.

## **2.8. 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,



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.

### **6. 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.

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 inwestycji 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:



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%.

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.



- 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 zwiększenie 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:

- 8) 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:

- v) na skrzyżowaniu z parkingiem linia SN powinna posiadać 2° obostrzenia, a linia nN 1° obostrzenia (lub 0° dla przewodów w izolacji i napięciem zmniejszonym);
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) wszystkie obiekty przewidywane do budowy lub modernizacji w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z liniami elektroenergetycznymi podlegają pisemnemu uzgodnieniu z ENEA Operator;
- 12) 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.



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. wydobycie 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

**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.



modernizacji sieci przesyłowych oraz jest odpowiedzią na rosnące zapotrzebowania na energię elektryczną w ujęciu regionalnym i krajowym, jak również potrzebę zapewnienia ciągłości dostaw energii elektrycznej. Realizacja projektowanej linii 400kV wiąże się z likwidacją istniejącej linii 220kV przebiegającej poza granicami gminy Kaźmierz. Powyższe natomiast wpisuje się Politykę energetyczną Polski do 2030 r. opracowaną i przyjętą przez Ministerstwo Gospodarki.

Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego w rozumieniu art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie art. 10 ust. 2 pkt. 7 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „W studium określa się w szczególności (...) 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”.

Specyfika projektowanej inwestycji wiąże się z wprowadzeniem ograniczeń przestrzennych oraz prawnych wynikających między innymi z charakteru liniowego tej inwestycji, czy konieczności ustanowienia pasa technologicznego o szerokości 35,0 m na każdą stronę od osi linii. Najlepszą formą prawnego umocowania przedmiotowej inwestycji w przestrzeni gminy jest ujęcie jej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zastosowania trybu planu wynika również z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przepisy te narzucają konieczność uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Specyfika inwestycji oraz terenów przez które przechodzi projektowana linia wymusza taką konieczność, zaś przedmiotowe zgody można uzyskać jedynie w procedurze planu miejscowego.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wobec powyższego, wprowadzenie przedmiotowej inwestycji w planie miejscowym wymaga podjęcia niezbędnych działań przy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

i opiece nad zabytkami – „krajobraz kulturowy – postrzegana przez ludzi przestrzeń, zawierająca elementy przyrodnicze i wytwory cywilizacji, historycznie ukształtowana w wyniku działania czynników naturalnych i działalności człowieka”.

Wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno–przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a 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 w tym krajobrazu kulturowego**

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne wysokich klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb oraz RIVa i RIVb, pozostałą część terenu stanowią, nieużytki, łąki, rowy oraz tereny komunikacji kołowej i kolejowej.

Teren objęty zmianą studium znajduje się w zlewni rzeki Samy (JCW Sama od dopływu z Brodziszewa do Kanału Przybrodzkiego) oraz w zasięgu jednolitej części wód podziemnych nr 60. Wg danych WIOŚ w roku 2016 rzeka Sama była badana w jednym punkcie pomiarowym (Sama-Szamotuły), w którym odnotowano dobry stan elementów chemicznych oraz II klasę elementów hydromorfologicznych. Na podstawie wyników badań w punkcie w Gaju Wielkim jakość wód podziemnych określona została jako umiarkowana. – III klasa.

Na terenie objętym zmianą znajduje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 145 – Dolina Kopalna Szamotuły–Duszniki, którego granica przebiega w północnym fragmencie części obszaru objętego zmianą studium.



## **2.6. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony 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 przedmiotowego obszaru, omówione zostały, zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania na przyszłość. **Ponadto aktualność zachowują zapisy, które odnoszą się w omawianym zakresie do ogólnych uwarunkowań i kierunków wskazanych dla całej gminy w obowiązującym studium.**

## **2.7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

Zagrożenia bezpieczeństwa ludzi mogą wynikać z:

- zagrożeń naturalnych środowiska;
- zagrożeń ekologicznych, wynikających z działalności człowieka, prowadzących do naruszenia wymaganych standardów jakości środowiska;
- przestępczości oraz aktów terroryzmu i stanów wyjątkowych.

### Oddziaływanie linii elektroenergetycznych na ludzi

Projektowana linia elektroenergetyczna najwyższych napięć nie stanowi ograniczeń dla planowanego sposobu zagospodarowania terenów. Jej oddziaływanie zamknie się w granicach wyznaczonych pasów technologicznych. W odniesieniu do planowanych na obszarze gminy inwestycji elektroenergetycznych wskazać

zmiana studium sporządzona została w celu wprowadzenia przebiegu projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, zlokalizowany peryferyjnie, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy.

## **2.9. Stan prawny gruntów**

Większa część gruntów objętych zmianą studium stanowi własność osób prywatnych oraz Agencji Nieruchomości Rolnych. Ponadto na przedmiotowym obszarze występują grunty będące własnością gminy Kaźmierz.

## **2.10. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy i ochronie przyrody.

## **2.11. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **2.12. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

W granicach obszaru zmiany studium gminy znajdują się obszary objęte koncesjami na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze:

- „Pniewy – Stęszew”, koncesja nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. – ważna do dnia 14.11.2047 r.,
- „Wronki”, koncesja nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. – ważna do dnia 24.10.2047r.

Ponadto na terenie obszaru objętego zmianą studium znajduje się zlikwidowany odwiert Rokietnica – 4, który zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 25.04.2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812) posiada



Plewiska wynika z opracowanego przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S. A., wieloletniego planu inwestycyjnego obejmującego modernizację i rozbudowę Krajowego Systemu Elektroenergetycznego (KSE) na terenie całego kraju w celu zapewnienia bezpieczeństwa pracy systemu elektroenergetycznego.

#### **2.16. 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, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**

Zgodnie z uzasadnieniem do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej gminy jest wprowadzenie możliwości realizacji ponadlokalnej inwestycji celu publicznego – budowy linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, w obszarze terenów rolnych.

#### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy**

Dotychczasowe ustalenia studium w tym zakresie zachowują aktualność. Dodatkowo dla projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska ustala się strefę technologiczną o szerokości 35,0 m od osi linii w obie strony, w granicach której obowiązują ograniczenia dla realizacji obiektów budowlanych, w szczególności dla zabudowy z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Tereny objęte częściową zmianą studium, wyznaczone w obowiązującym studium jako tereny rolne, pozostawia się w użytkowaniu rolniczym w celu ochrony gruntów z glebami o najwyższych klasach bonitacyjnych i o najwyższej wartości dla produkcji rolnej.

**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.

Przez teren gminy przebiegać będzie projektowana dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Piła Krzewina – Plewiska, stanowiąca inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – krajowym. Ostateczny przebieg będzie wynikową uwarunkowań zewnętrznych determinujących przebieg linii elektroenergetycznych, w szczególności wynikających z uwarunkowań środowiskowych i społeczno-ekonomicznych.

**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 przestrzeni publicznej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie zachodzi potrzeba ustalenia obowiązku 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*, ze względu na brak ich występowania na przedmiotowym obszarze.

W granicach obszaru objętego zmianą studium:

- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.



### **3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

### **3.15. Obszary zdegradowane**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zdegradowane.

### **3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte.

### **3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym związane z uwarunkowaniami lub potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

Zgodnie z uzasadnieniem do ww. uchwały sporządzona ocena aktualizacji Studium wykazała, iż tereny objęte zmianą wymagają aktualizacji funkcji z uwagi na lokalizację w bliskim sąsiedztwie drogi krajowej nr 92 oraz wnioski właścicieli. Wprowadzone zmiany SUIKZP pozwolą na zapewnienie wymagań ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Zmiana obowiązującego studium umożliwi:

- zmianę perspektywicznych funkcji ujętych w Studium,
- poszerzenie terenów aktywizacji gospodarczej z funkcjami towarzyszącymi,
- utrzymanie ładu przestrzennego oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę przemysłową i gospodarczą, zabudowę usługową i mieszkaniową oraz terenów obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
- nieznaczną korektę układu komunikacyjnego w obrębie Młodasko.

Ponadto zmiana Studium pozwoli na określenie kierunków zagospodarowania i użytkowania terenów oraz uszczegółowi terminologię dotyczącą przeznaczenia terenów i ich funkcji.

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 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi 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 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w *sprawie zakresu projektu Studium*



Cześć obszaru objętego zmianą Studium znajduje się w granicach złoża wód termalnych Tarnowo-Podgórze GT-1. Wschodnia część obrębu Sierpówko znajduje się w zasięgu złoża kredy Sierpówko-Kiączyn oraz złoża gazu ziemnego Młodasko.

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.,

### **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, w tym krajobrazu kulturowego**

Gmina Kaźmierz położona jest w obrębie Pojezierza Międzychodzko-Pniewskiego, przez jej teren przebiega granica subregionów – Równiny Szamotulskiej i Pagórków Międzyrzecko-Pniewskich.

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty orne dobrych klas bonitacyjnych RIIIa, RIIIb, RIVa i RIVb oraz RV, pozostałą część terenu stanowią tereny leśne, nieużytki, rowy i wody otwarte oraz tereny zabudowane.

Zgodnie z mapą hydrograficzną podłoże stanowią przeważnie grunty o słabej przepuszczalności. Pod lasami występują grunty o średniej przepuszczalności. Występują również niewielkie obszary gruntów o przepuszczalności zmiennej. W centrach poszczególnych miejscowości występują grunty o zróżnicowanej przepuszczalności (głównie w Bytyniu i Młodasku).

Badania przeprowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska dla poszczególnych zanieczyszczeń powietrza, uzyskane w rocznej ocenie jakości powietrza w Wielkopolsce za rok 2016 wykazały przekroczenia wartości dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu. Kryteria ustanowione za względu na ochronę ludzi i ze względu na ochronę roślin stanowią dwie niezależne grupy kryteriów oceny. Biorąc pod uwagę kryteria ustanowione w celu ochrony zdrowia przedmiotowy teren został zakwalifikowany do strefy wielkopolskiej, którą na terenie gminy Kaźmierz w związku z dotrzymaniem wymaganych prawem poziomów dopuszczalnych substancji NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, CO, C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, Pb oraz poziomów docelowych As, Cd, Ni zaliczono do klasy A, natomiast pod względem wymaganych poziomów pyłu PM<sub>2,5</sub>, pyłu PM<sub>10</sub>, B(a)P oraz O<sub>3</sub> zaliczono do klasy C.

W wyniku oceny według kryterium odniesionych do ochrony roślin strefę wielkopolską pod kątem dwutlenku siarki i tlenków azotu zaliczono do klasy A.

Na obszarze opracowania Studium największym źródłem emisji zanieczyszczeń do atmosfery oraz hałasu jest ruch komunikacyjny na drodze krajowej nr 92.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami opracowana została mapa akustyczna na podstawie wyników Generalnego Pomiaru Ruchu w roku 2010 r. Wówczas dobowe natężenie ruchu na odcinku Sękowo - Tarnowo Podgórne wynosiło 13 622 pojazdów na dobę. Generalny Pomiar Ruchu wykonany w 2015 r. wykazał niewielki



elementów biologicznych oraz II klasę elementów hydromorfologicznych, klasę elementów fizykochemicznych jako poniżej potencjału dobrego, potencjał ekologiczny jako zły oraz ogólny stan wód jako zły.

W 2015 r. przeprowadzono również Ocenę stanu jednolitych części wód jeziornych w województwie wielkopolskim w latach 2013-2015. Dla jeziora Bytyńskiego określono I klasę elementów hydromorfologicznych, ocenę stanu ekologicznego jako złą, ocenę stanu chemicznego dobrą oraz ocenę stanu JCW jako złą.

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

Obszar Gminy został rozpoznany archeologicznie. Na jej terenie wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej, w których przedmiotem ochrony są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne (t.j. strefy konserwatorskiej ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych oraz zespoły stanowisk archeologicznych). Wyznaczone zostały również stanowiska archeologiczne poza zespołami stanowisk archeologicznych.

W granicach opracowania znajdują się dwa stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków:

- MŁODASKO obszar AZP 51-24/12 stan. 1, grodzisko stożkowate wpisane do rejestru zabytków pod nr rejestru 662/A z dnia 11.01.1969 r., L.dz. Kl.III-870/12/69 (przepisane do księgi rejestru województwa wielkopolskiego 23.10.2007 r. pod nr 122)
- MŁODASKO obszar AZP 51-24/13 Stan.2, mogiła/kurhan wpisane do rejestru zabytków orzeczeniem konserwatorskim z dnia 18.04.1934 r., Nr AK.I.11a/28/34, poz. 21 (przepisane do księgi rejestru województwa wielkopolskiego 24.10.2007 r. pod nr 121).

Poniższa tabela przedstawia obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków (są to również w części obiekty wpisane do GEZ).

Zespół folwarczny	L02	-
a. obora I, mur. pocz., XX w.	L02.3	-
b. obora II, mur., pocz. XX w.	L02.2	-
c. owczarnia I mur., pocz. XX w.	L02.4	-
d. owczarnia II, mur., pocz. XX w.	L02.5	-
e. magazyn zboża, d. żrebięciarnia, mur., pocz. XX w.	L02.6	-
<b>SIERPÓWKO</b>		
Zespół folwarczny	P01	-
a. rządcówka, mur., 1906	P01.1	-
b. dwojak dom nr 3, mur, pocz. XX w.	P01.5	-
c. czworak, dom nr 9, mur., pocz. XX w	P01.6	-
d. obora, mur., pocz. XX w.	P01.2	-
e. owczarnia, mur., pocz. XX w.	P01.3	-

Na terenie Gminy Kaźmierz zabytki ruchome skupione są głównie w zabytkowych obiektach sakralnych. Zabytki ruchome stanowią elementy wystroju i wyposażenia w/w kościołów. Są to głównie rzeźby, witraże, naczynia i szaty liturgiczne oraz ołtarze i ich części. Spośród nich 58 wpisano do rejestru zabytków. Cennym zespołem zabytków ruchomych jest wyposażenie wraz z polichromiami, odkrytymi w trakcie remontu ścian, kościoła parafialnego p.w. NMP Wniebowziętej w Bytniu. Wyposażenie świątyni to 27 obiektów wpisanych pod nr rejestru 100/B z 30.08.1971 r.

W lesie bytyńskim znajduje się miejsce pamięci ofiar zbrodni niemieckiej, na pomniku umieszczono tablice o treści "Ofiarom Zbrodni Niemieckiej" i " Pomnik Ofiar Zbrodni Niemieckiej z 1939R".

## **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



mieszkańciewej, sąsiedztwo terenów zielonych i otwartych, a z drugiej strony bliskość zróżnicowanych usług dostępnych dla mieszkańców i miejsc pracy. Procesem związanym z położeniem w sąsiedztwie miasta Poznania jest wzrastająca dynamika procesów suburbanizacyjnych. Saldo migracji na terenie powiatu szamotulskiego wyraźnie odbiega od poziomu wojewódzkiego czy krajowego. Na tym tle gmina Kaźmierz przedstawia się jako niezwykle atrakcyjny obszar dla rozwoju osadnictwa. Przy wzroście dynamiki rozwoju gminy przewiduje się w perspektywie 30-letniej zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową. W związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności przewiduje się zapotrzebowanie na usługi między innymi mające na celu zaspokajanie potrzeb ludności oraz inne tereny dla realizacji obiektów użytkowych zarówno usługowych, produkcyjnych jak i magazynowych.

### **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**

W granicach opracowania występują obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej zgodnie z pkt. 2.4. uwarunkowań.

Ponadto występują również:

- rurociągi naftowe DN 800 i DN 500 oraz kabel światłowodowy,
- obszar i teren górniczy Młodasko w obrębie Sierpówko,
- obszar i teren górniczy Tarnowo Podgórne GT-1 w obrębie Sierpówko,
- rezerwaty przyrody: Huby Grzebieniskie, Brzęki przy Starej Gajówce, Bytyńskie Brzęki,
- część obszaru Natura 2000 Grądy Bytyńskie PLH300051,
- grunty klasy III.

### **2.10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

Przez analizowany teren w obrębie Bytyń i Młodasko przebiegają również 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 w obrębie Młodasko znajdują się również nieczynne odwierty: Stramnica – 1 i Wilczyna – 1A, droga krajowa nr 92.

#### **2.15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują uwarunkowania wynikające z wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Obszar objęty zmianą położony jest poza:

- obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ),
- obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

#### **2.16. Pozostałe ustalenia**

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego w województwie Wielkopolskim, nie określa się uwarunkowań wynikających z rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub wynikających z określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.



- teren edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej,
- tereny lasów i dolesień,
- tereny zieleni dolinnej niskiej oraz zieleni izolacyjnej,
- tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych,
- tereny rolne,
- teren cmentarza,
- rzeki i wody otwarte,
- tereny infrastruktury technicznej,
- droga relacji krajowej,
- drogi układu podstawowego i drugorzędowego,
- drogi projektowane.

Z powodu braku opracowanego audytu krajobrazowego w województwie wielkopolskim, nie wprowadza się żadnych kierunków zmian w strukturze przestrzennej Gminy oraz w przeznaczeniu terenów wynikających z ustaleń tego dokumentu.

### **3.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz 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 od głównych elementów układu drogowego, w szczególności od drogi krajowej nr 92. Proponuje się zmniejszenie emisji hałasu drogowego

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:

- dopuszczenie podpiwniczenia z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych
- 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 jednorodziną wolnostojącą: 600 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: 450 m<sup>2</sup>,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową: 200 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: 4,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 35%,



- 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 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: 80%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 10%.
- tereny przemysłowe i gospodarcze wraz z zabudową usługową - zapisy zmiany Studium dopuszczają również łączenie funkcji. Dla tego typu terenów ustala się przeznaczenie takie jak dla terenów zabudowy przemysłowej 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: 3,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 35%.
- teren 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.
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 35%,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 2000 m<sup>2</sup>,
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3.
- tereny lasów i dolesień – ustala się prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- tereny zieleni dolinnej niskiej oraz zieleni izolacyjnej – ustala się zakaz lokalizacji budynków. Dopuszcza się wykorzystanie terenów do celów rekreacyjno-wypoczynkowych.
- tereny rolne – dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej.
  - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
  - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
  - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 50%,
  - minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 3000 m<sup>2</sup>,
  - parametry innych obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych, w przypadku ich dopuszczenia w miejscowym planie, należy wyznaczyć na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- teren cmentarza – zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
- tereny infrastruktury technicznej – szczegółowe parametry należy określić na etapie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- rzeki i wody otwarte – wprowadza się zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyłączeniem urządzeń wodnych oraz infrastruktury technicznej.



Podstawowe znaczenie mają ustalenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z art. 4 ww. ustawy ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

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

Dla drogi krajowej nr 92 ustala się konieczność uwzględnienia wymagań wynikających z ustaleń przepisów odrębnych. 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.

Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- podłączenie obiektów do zbiorczej kanalizacji, gdy występują odpowiednie warunki techniczne,
- dopuszczenie do czasu jej wybudowania, odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzanie ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,

### **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 przestrzeni publicznej**

Na obszarze objętym zmianą Studium w obrębie Sierpówko, dla terenu górniczego, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 z późniejszymi zmianami) jeżeli w wyniku zamierzonej działalności określonej w koncesji przewiduje się istotne skutki dla środowiska, dla terenu górniczego bądź jego fragmentu można sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W przypadku lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> na terenach wyznaczonych w Studium, dla których dopuszcza się takie przeznaczenie, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) ich lokalizacja może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu 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

**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, rekultywacji lub remediacji**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji i remediacji.

**3.15. Obszary zdegradowane**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

**3.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

Na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

**3.17. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**

Na terenie objętym zmianą Studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY  
*Jerzy Kamiński*







Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/312/18

Rady Gminy Kaźmierz

z dnia 26 marca 2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE  
RADY GMINY KAŹMIERZ**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Kaźmierz w części obejmującej obręb: Bytyn, Młodasko,  
Sierpówko**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), Rada Gminy Kaźmierz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 stycznia 2018 r. do 05 lutego 2018 r. W dniu 29 stycznia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany Studium.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi były przyjmowane do dnia 26 lutego 2018 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Kaźmierz nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 12 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

WICEPRZEWODNICZĄCY RADY

*Jerzy Kamiński*