

Krzemieniewo 2012 r.

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



**KIERUNKI I POLITYKA ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

TEKST JEDNOLITY

ZAŁĄCZNIK NR 1B
do Uchwały Nr/2012
Rady Gminy Krzemieniewo
z dnia 2012 r.

URZĄD GMINY KRZEMIENIEWO

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

**Sporządzona na podstawie Uchwały Nr VIII/44/2011 Rady Gminy
Krzemieniewo z dnia 12 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do
sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo, zmienionej
Uchwałą Nr XII/73/2011 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 13 grudnia
2011 roku.**

SPIS TREŚCI (ZMIANA STUDIUM 2012):

<i>1. Podstawa formalno-prawna</i>	<i>4</i>
<i>2. Zakres i przedmiot opracowania.....</i>	<i>4</i>
<i>3. Tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo ze zmianami</i>	<i>12-57</i>

1. Podstawa formalno - prawna:

- 1.1. Uchwała Nr VIII/44/2011 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 12 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo we wsi Hersztupowo oraz Uchwała Nr XII/73/2011 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 13 grudnia 2011 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo we wsi Hersztupowo, obejmującej obszar działki nr 41 i części działek nr 40 i 39/2, obręb Hersztupowo;**
- 1.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);**
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).**

2. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo obszaru usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Hersztupowo, pomiędzy drogą krajową nr 12 i linią kolejową nr 360.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium określa rysunek studium - załącznik Nr 2 - do uchwały.

Ustalenia, o których mowa w art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wprowadzone w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w pkt 6.2. na str. 35, pkt 7.2.1 na str. 37 oraz pkt 12 na str. 56-57.

URZĄD GMINY KRZEMIENIEWO

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

**Sporządzona na podstawie Uchwały Nr VII/28/2007 z dnia
19 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Krzemieniewo**

PRACOWNIA URBANISTYCZNA



Os. B. Chrobrego 13h/64
60-681 Poznań

tel. +48 607 98 31 45,
+48 607 31 59 13
fax +48 61 624 34 93

SPIS TREŚCI (ZMIANA STUDIUM):

4. Podstawa formalno-prawna	7
5. Zakres i przedmiot opracowania.....	7
6. Tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo ze zmianami	12-57

1. Podstawa formalno - prawna:

- 1.4. Uchwała Nr VII/28/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo;**
- 1.5. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);**
- 1.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).**

2. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo terenów dopuszczalnej lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium określa rysunek studium - załącznik Nr 2 - do uchwały.

Ustalenia, o których mowa w art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wprowadzone w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w pkt 11. na str. 47 oraz 54 – 55.

URZĄD GMINY KRZEMIENIEWO

ZMIANA STUDIUM

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**

GMINY KRZEMIENIEWO

**Sporządzona na podstawie Uchwały Nr XXX/III/163/06 z dnia
12 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzymieniewo**

Biuro Projektowe

ARCHITEKTURA I URBANISTYKA

Architekt

Maria Pierożyńska

64-100 Leszno ul. Sułkowskiego 26/6

- sierpień 2007 rok -

SPIS TREŚCI /ZMIANA STUDIUM /:

1. Podstawa formalno-prawna	10
2. Zakres i przedmiot opracowania	10
3. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy – wykaz	10
4. Tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo ze zmianami	12-57

1. Podstawa formalno - prawna:

- 1.1. Uchwała Nr XXX/III/163/06 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 12 października 2006r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo;
- 1.2. Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);
- 1.3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

2. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium określa rysunek studium - załącznik Nr 2 - do uchwały, i jest tożsamy z terenem związanym z wprowadzonymi zmianami do Studium. Ustalenia, o których mowa w art. 10, ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), będące uzupełnieniem studium, związanym z wprowadzeniem terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo, określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały tj. rysunek zmiany studium oraz pkt 3 niniejszego tekstu zmiany studium.

3. Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo:

- 3.1. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów str.31
ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego
- 3.2. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków str. 28
oraz dóbr kultury współczesnej
- 3.3. Kierunki rozwoju systemów komunikacji str. 41
- 3.4. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej str. 48
- 3.5. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni str. 30
produkcyjnej
- 3.6. Uznaje się za aktualne ustalenia Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzemieniewo w części opisowej i graficznej w odniesieniu do
obszaru nie objętego niniejszą zmianą studium.

STUDIUM SPORZĄDZIŁ ZARZĄD GMINY KRZEMIENIEWO

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU	- Andrzej Pietrula
CZŁONKOWIE ZARZĄDU	- Józef Krzysztofiak
	- Henryk Antkowiak
	- Zbigniew Ptak
	- Franciszek Kozak

**PROJEKT STUDIUM OPRACOWANO
W FIRMIE INFO – PROJEKT S.C.
W WARSZAWIE**

Główny projektant:

mgr inż. arch. Danuta Strembicka – nr upr. urb. 472/88

Zespół projektowy:

mgr Marcin Englert
dr inż. Andrzej Sakowicz
mgr Jerzy Sopoćko
mgr inż. Urszula Strózek
mgr inż. Jacek Urban

SPIS TREŚCI

I.	Cele i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy .	15
II.	Polityka przestrzenna gminy Krzemieniewo	17
1.	Wstęp	17
2.	Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną, na podstawie przepisów szczególnych	20
2.1.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury	20
2.1.1.	Polityka przestrzenna	21
2.2.	Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody	26
2.2.1.	Projektowane formy ochrony przyrody	27
2.2.2.	Polityka przestrzenna	27
2.2.3.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej /ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo/	28
3.	Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe	28
3.1.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego	28
3.2.	Zagrożenia środowiskowe	29
3.3.	Polityka przestrzenna	29
3.4.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego /ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo/	31
4.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	31
4.1.	Wykorzystanie potencjału rolnego	31
4.2.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej /ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo/	32
5.	Obszary zabudowane, w tym obszary wymagające rehabilitacji ..	32
5.1.	Wstęp	32
5.2.	Polityka przestrzenna	32
6.	Tereny, które mogą być przeznaczone pod zabudowę zagrodową mieszkalno - usługowo - produkcyjną i turystyczno – wypoczynkową	33
6.1.	Wstęp	33
6.2.	Polityka przestrzenna	34
7.	Kierunki rozwoju komunikacji	36
7.1.	Cele rozwoju komunikacji	36

7.2.	Kierunki i polityka przestrzenna	37
7.2.1.	Droga krajowa	37
7.2.2.	Drogi wojewódzkie	37
7.2.3.	Drogi powiatowe	38
7.2.4.	Drogi gminne	39
7.2.5.	Ograniczanie uciążliwości komunikacji dla otoczenia	40
7.2.6.	Komunikacja kolejowa	41
7.2.7.	Priorytety	41
7.2.8.	Kierunki rozwoju systemu komunikacji /ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo/	41
8.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	45
8.1.	Zaopatrzenie w wodę	45
8.2.	Gospodarka ściekowa	46
8.3.	Gospodarka odpadami	47
8.4.	Elektroenergetyka	47
8.5.	Gazownictwo	48
8.6.	Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej /ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo/	48
8.7.	Telekomunikacja.....	50
9.	Obszary objęte obowiązkowym sporządzeniem planów miejscowych	51
9.1.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych	51
9.2.	Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania	51
9.3.	Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych	51
10.	Tereny niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy	53
11.	Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały nr VII/28/2007 z dnia 19 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo	54
12.	Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie Uchwały Nr VIII/44/2011 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 12 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium	

*uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego gminy Krzemieniewo, zmienionej Uchwałą
Nr XII/73/2011 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 13
grudnia 2011 roku.....*

56

I. CELE I KIERUNKI ROZWOJU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Realizacja polityki przestrzennej na obszarze gminy Krzemieniewo, materializować się będzie w zagospodarowaniu, na długie lata odzwierciedlającym stan gospodarki gminy jak i stopień zaangażowania władz i społeczności lokalnej w możliwość wykorzystania koniunktury na rynku inwestycyjnym a także na wrażliwość i determinację w zakresie kształtowania środowiska przyjaznego mieszkańcom gminy. Ważnym elementem polityki władz samorządowych jest to, aby umiejętnie wykorzystać i uzupełniać splot zdarzeń i skutków, które stwarzają możliwości wykorzystania szans i potencjałów, jakie posiada gmina funkcjonująca jako znany ośrodek produkcji hodowlanej.

Utrzymanie aktywności gminy na rynku rolnym, a także na rynku turystycznym wpłynąć będą na wzrost popytu na różnego rodzaju działalność usługową, a zatem i na wzrost popytu na tereny inwestycyjne, które poszukiwane będą na terenie gminy.

Realizacja inwestycji związanych z dopływem środków do budżetu gminy stwarza możliwość zwiększania ilości realizowanych zadań własnych. Stopień realizacji tych zadań wpływa niezaprzeczalnie na jakość życia mieszkańców. Tylko w takiej sytuacji można oczekiwać zwiększonej aktywności i determinacji społeczności lokalnej w zakresie, zgodnego z zasadami ekologicznej równowagi i funkcjonalnej sprawności, zagospodarowywania kolejnych terenów gminy. Zagospodarowania noszącego cechy estetycznej atrakcyjności i ładu przestrzennego, którego właściwe kształtowanie jest również jednym z podstawowych zadań własnych samorządu gminnego.

Prawidłowe kształtowanie ogniw wyżej wymienionego łańcucha przyczynowo-skutkowego, aktywność samorządu i jego mieszkańców w działaniach na rzecz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, przy jednoczesnym dążeniu do optymalnego wykorzystania istniejących możliwości rozwojowych oraz zagospodarowywanie obszaru gminy zgodnie z prawem i zasadami polityki określonej w niniejszym stadium, pozwoli na harmonijny jej rozwój.

Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo to sukcesywne osiąganie przyjętych w gospodarce przestrzennej celów poprzez rozwój różnorodnych funkcji przypisywanych poszczególnym terenom, z uwzględnieniem ich przydatności do zabudowy.

Cel rozwoju gminy jak i kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego sformułowane zostały w wyniku wszechstronnej analizy uwarunkowań przedstawionych w oddzielnej części opracowania pod nazwą *Uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo*,

Głównym celem rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo, zgodnie z założeniami rozwoju zagospodarowania przestrzennego byłego województwa leszczyńskiego jest:

**POPRAWA JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW POPRZECZ
WIELOFUNKCYJNY ROZWÓJ WSI I PODNOSZENIE STANDARDU
OBSŁUGI TURYSTYKI I WYPOCZYNKU,
W WARUNKACH
ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU GMINY, Z WYKORZYSTANIEM
WALORÓW WYNIKAJĄCYCH Z TRADYCJI GOSPODARKI
HODOWLANEJ W GMINIE ORAZ
WALORÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO.**

Biorąc za podstawę rozpoznane, w trybie sporządzania studium, uwarunkowania rozwoju zagospodarowania przestrzennego wynikające z:

- dotychczasowego zagospodarowania i uzbrojenia obszaru gminy,
- dotychczasowego przeznaczenia terenów i wniosków w sprawie zmiany przeznaczenia,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,

określa się następujące kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego dla gminy Krzemieniewo:

1. kształtowanie ekologicznych podstaw rozwoju gminy przez racjonalne korzystanie z zasobów środowiska przyrodniczego z uwzględnieniem zasad jego ochrony i rekultywacji,
2. ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej i zwiększenie stopnia zalesienia gminy,
3. kontynuacja ochrony środowiska kulturowego gminy i dbałość o jego kształtowanie dla przyszłych pokoleń,
4. stworzenie warunków dla zaspokajania potrzeb społeczności lokalnej w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej w gminie,
5. stworzenie warunków dla rozwoju działalności gospodarczej i inwestycyjnej,
6. poprawa wyposażenia sołectw w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i społecznej,
7. budowa ścieżek rowerowych oraz rozwinięcie informacji turystycznej dla obsługi turystyki i wypoczynku,
8. systematyczna modernizacja i poprawa parametrów technicznych sieci dróg gminnych,

9. troska o ład przestrzenny w gminie z wykorzystywaniem tradycji regionalnych przy projektowaniu i realizacji budownictwa zagrodowego i jednorodzinne.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy muszą być realizowane z uwzględnieniem:

- 1) uwarunkowań, które wpływają na wykluczenia terenów z zabudowy, np.:
 - zbiorniki wód powierzchniowych,
 - kompleksy leśne i obszary przewidziane do zalesienia,
 - obszary udokumentowanych złóż kopalin,
 - obszary gruntów słabonośnych i podmokłych,
 - obszary systemu powiązań przyrodniczych,
 - obiekty infrastruktury technicznej,
- 2) uwarunkowań, które wpływają na ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, np.:
 - objęcie obszaru szczególnymi formami ochrony, związanymi z zakazami i nakazami w zakresie gospodarki przestrzennej,
 - występowanie gruntów rolnych najwyższych klas bonitacyjnych i terenów zmeliorowanych,
 - występowanie obiektów uciążliwych,
 - występowanie stanowisk archeologicznych,
 - utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania, stosownie do przepisu art. 71 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska,
- 3) zasad polityki przestrzennej gminy Krzemieniewo, zawartej w dziale II.

II. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY KRZEMIENIEWO

1. WSTĘP

Rozwój gminy Krzemieniewo bez aktywnej i ukierunkowanej ingerencji władz samorządowych, posiadających zarysowaną strategię rozwoju i posługujących się określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego polityką, byłby chaotyczny, a czasami wręcz niemożliwy. Rozwiązywanie problemów doraźnych bez uwzględniania występujących uwarunkowań oraz odkładanie w czasie kluczowych dla rozwoju przedsięwzięć inwestycyjnych, prowadziłoby do zaniku wiarygodności inwestycyjnej. Szansę rozwoju gospodarczego i przestrzennego mogłyby przejąć inne ośrodki. W związku z powyższym ogromnego znaczenia nabiera odpowiedni sposób wykorzystania szans rozwojowych gminy. Działalność samorządu gminy powinna być zatem ukierunkowana na:

- dostosowanie zarządzania do gospodarki wolnorynkowej,
- prowadzenie aktywnej polityki promocji gminy na rynku inwestycyjnym,
- prowadzenie aktywnej polityki w zakresie gospodarki nieruchomościami,

- przeciwdziałanie zagrożeniom środowiskowym,
- aktywizację i integrację społeczności lokalnej wokół rozwiązywania problemów harmonijnego rozwoju gminy.

Niezbędne jest także opracowanie programu inwestycji dla realizacji celów publicznych w gminie, co pozwoli na informowanie inwestorów, zarówno budownictwa mieszkaniowego jak i budownictwa związanego z działalnością gospodarczą, o kolejności przygotowywania infrastruktury na terenach, które przeznaczone być mogą pod tego rodzaju zainwestowanie.

Rozwój inwestycji generuje również popyt na usługi bytowe, usługi związane z ochroną i rehabilitacją zdrowia, jak również usługi związane ze sportem, rekreacją i wypoczynkiem. Na terenie gminy wskazuje się tereny, które mogą być przeznaczone na sport, rekreację i wypoczynek. Wyznaczenie takich terenów i realizacja inwestycji w tym zakresie, może stanowić czynnik aktywizujący rozwój usług w ogóle.

Realizacja zamierzonych celów rozwoju gminy Krzemieniewo wymagać będzie:

- określenia zasad tworzenia zasobów gruntów i umożliwienia ich dostępności dla pożądanych inwestorów,
- opracowania programu działań mających na celu przygotowanie poszczególnych terenów pod określone działania,
- opracowania ofert w ramach strategii marketingowej,
- przygotowania banku danych o gminie i jej promocja wśród inwestorów,
- przygotowania opracowań planistycznych z odpowiednim wyprzedzeniem w stosunku do planowanych procesów inwestycyjnych,
- konsekwentnej i kompleksowej realizacji ustaleń polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium.

W długofalowej polityce tworzenia korzystnych warunków rozwoju zagospodarowania gminy, należy prowadzić stałą analizę następujących działań, tworzących spiralę postępu:

- kreowanie warunków dynamicznego rozwoju,
- czerpanie korzyści z przyjętego kierunku rozwoju (korzystne warunki dla podnoszenia poziomu życia mieszkańców),
- analiza efektów podejmowanych działań,
- niezbędne korekty kierunków rozwoju i przeprowadzenie restrukturyzacji działań.

Podejmowanie takich działań w wymienionej kolejności, stwarza prawidłowy klimat społeczny i przyczynia się do kształtowania poszukiwanego przez inwestorów i oczekiwanego przez mieszkańców wizerunku gminy.

Kształtowanie polityki przestrzennej gminy oparte być musi o zasady zrównoważonego rozwoju w dziedzinach: ochrony zasobów przyrodniczych i kulturowych, optymalnego gospodarowania przestrzenią, wzrostu standardów cywilizacyjnych i rozwoju sfery aktywizacji gospodarczej.

Polityka przestrzenna gminy realizowana jest poprzez działania planistyczne oraz decyzje administracyjne związane z gospodarowaniem przestrzenią.

Stosownie do przepisu art. 6 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym w studium określa się:

1. obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną,
2. lokalne wartości środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
3. zasady ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
4. działania dotyczące rehabilitacji i przekształceń w terenach zabudowanych,
5. obszary, które mogą być przeznaczane pod różnego rodzaju zainwestowanie, ze szczególnym uwzględnieniem budownictwa mieszkaniowego, niezbędnego do zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej w tym zakresie,
6. kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej,
7. obowiązki w zakresie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
8. obszary niezbędne dla realizacji polityki państwa na obszarze gminy.

Przyjęta uchwałą rady gminy polityka przestrzenna, określona w odniesieniu do każdego z wyżej wymienionych zagadnień, będzie podstawą podejmowania kolejnych prac planistycznych, odnoszących się do wybranych obszarów gminy, podstawą opracowywania analiz zgodności ustaleń sporządzanych planów miejscowych z tą polityką, a także będzie dokumentem pomocniczym w przygotowywaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowywania terenów, wydawanych w trybie rozpraw administracyjnych.

Przyjęta polityka będzie również podstawą do:

- planowania i realizacji zadań własnych gminy związanych z zagospodarowaniem przestrzennym,
- ofertowej działalności organów gminy,
- posługiwania się przepisami ustaw szczególnych, które mając swój aspekt przestrzenny na obszarze gminy wpływają na ustalenia studium i wiążą organy gminy w postępowaniu administracyjnym,
- gospodarki gruntami w gminie,
- podejmowania działań związanych z obejmowaniem ochroną najbardziej cennych i wartościowych obszarów i obiektów w gminie,
- wykonywania prognoz wpływu ustaleń planów miejscowych na środowisko,
- wykonywania ocen oddziaływania inwestycji na środowisko,
- planowania prac kartograficznych umożliwiających sprawną działalność planistyczną i administracyjną gminy.

2. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ, NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

2.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie dóbr kultury

Stosownie do przepisów ustawy z dnia 15 lutego 1962 roku o ochronie dóbr kultury (Dz. U. Nr 10, poz. 48, z późniejszymi zmianami), obiekty, posiadające charakter zabytkowy, mogą być wpisane do rejestru zabytków, który prowadzi wojewódzki konserwator zabytków lub do ewidencji dóbr kultury, którą prowadzi zarząd gminy. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków na terenie gminy:

Brylewo

1. Zespół dworski (nr rej. 957 A z da. 16.01.1979 r.) w tym: dwór, oficyna, lodownia oraz park krajobrazowy z murowanym ogrodzeniem.

Drobnin

1. Pałac i park krajobrazowy (nr rej. 665/1675 A z dn. 2.04.1975 r.).
2. Zespół folwarczny (nr rej. 1217 A z dn. 15.07.1991 r.) w tym: rządcówka, spichlerz, stajnia i garaże.

Garzyn

1. Pałac i park (nr rej. 640/1598 A z dn. 11.09.1974 r.).
2. Zespół folwarczny (nr rej. 1215 A z dn. 10.07.1991 r.) w tym: obora i stajnia.

Górzno I

1. Zespół podworski (nr rej. 1032 A z dn. 17.12.1987 r.) w tym: dwór, relikw parku, d. kuźnia, obora, szachulcowy budynek gospodarczy i gorzelnia.

Górzno II

1. Zespół pałacowo -parkowy (nr rej. 1486 A z dn. 21.02.1994 r.) w tym: pałac, park krajobrazowy przechodzący w leśny i dojazdowa aleja lipowa.

Lubonia

1. Dwór (nr rej. 117/538 A z dn. 7.12.1955 r.).
2. Park (nr rej. 68/23 A z dn. 14.10.1948 r.).
3. Spichlerz (nr rej. 1477 A z dn. 17.01.1994 r.).
4. Obora (nr rej. 1478 A z dn. 17.01.1994 r.).
5. Dawna owczarnia (nr rej. 1479 A z dn. 17.01.1994 r.).

Mierzejewo

1. Zespół folwarczno - parkowy (nr rej. 1212 A z dn. 13.07.1991 r.) w tym: rządcówka, park i układ kompozycyjne - przestrzenny podwórza folwarcznego.

Oporowo

1. Kościół parafialny (nr rej. 20/48 A z dn. 12.12.1932 r.).
2. Dwór (nr rej. 274/300 A z dn. 7.10.1968 r.).
3. Dawna rządcówka (nr rej. 1480 A z eto. 17.01.1993 r.).
4. Park dworski (nr rej. 66/20 A z dn. 12.12.1948 r.).
5. Dawny sześciórak (nr rej. 1481 A z dn. 17.01.1994 r.).

6. Budynek wielofunkcyjny ze spichlerzem (nr rej. 1482 A z dn. 17.01.1994 r.).
Oporówko

1. Zespół (nr rej. 1483 A z dn. 17.01.1994 r.) w tym: rządcówka, park krajobrazowy i d. dom szofera.

2. Spichlerz (nr rej. 1484 A z dn. 17.01.1994 r.).

Pawłowice

1. Układ architektoniczno-przestrzenny miejscowości (nr rej. 1228 A z dn. 28.08.1991 r.).

2. Pałac (nr rej. 86/364 A z dn. 31.01.1952 r.).

3. Park pałacowy (nr rej. 199/63 z dn. 5.02.1965 r.).

4. Kościół parafialny (nr rej. 623/1498 A z dn. 27.03.1974 r.).

5. Wiatrak (nr rej. 1106 A z dn. 29.02.1988 r.).

6. Wiatrak (nr rej. 1089 A z dn. 28.03.1988 r.).

7. Wiatrak (nr rej. 1088 A z dn. 28.03.1988 r.).

Do rejestru zabytków wpisano 3 obiekty archeologiczne:

1. Górzno st. 1 AZP 63-26/6 - grodzisko wczesne średniowiecze Nr dec. 52/8 Arch z dnia 19.01.1934 r.

2. Lubonia st. 1 AZP 65-26/97 - grodzisko średniowieczne Nr dec. 1513/A z dnia 28.11.1994 r.

3. Lubonia st. 10 AZP 65-26/100 - kurhan Nr dec. 1512/A z dnia 28.11.1994 r.

2.1.1. Polityka przestrzenna

1. Utrzymanie dotychczasowego charakteru terenów zainwestowanych, tj. kontynuowanie zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych.

2. Logiczna kontynuacja dotychczasowego układu dróg przy projektowaniu i realizacji nowych dróg.

3. Ograniczenie projektowania sięgaczy, ślepych uliczek lub dróg dojazdowych do jednego lub dwóch gospodarstw.

4. Kontynuacja istniejących linii zabudowy na terenach częściowo zabudowanych.

5. Stosowanie zabudowy o wysokości do dwóch kondygnacji.

6. Dachy symetryczne, o nachyleniu połaci 35° do 45°. Zalecane jest także stosowanie dachów mansardowych i łamanych oraz naczółkowych. Wszystkie powinny być kryte dachówką ceramiczną.

7. Zakaz lokalizacji nowych pojedynczych budynków w środku działki położonej w obrębie historycznej zabudowy zagrodowej wsi. Zalecane są budynki o podłużnych bryłach. Należy unikać budynków o rzutach zbliżonych do kwadratu. W przypadku dobudowywania nowych budynków na terenie zagród już istniejących należy lokalizować je tak, aby stanowiły logiczną kontynuację dotychczasowego układu budynków (np. należy dobudować czwarty bok prostokąta).

8. Logiczna kontynuacja zabudowy folwarcznej przez zachowanie istniejącej struktury przestrzennej oraz przez uzupełnianie budynków w miejsce rozebranych budynków historycznych.
9. Zachowanie funkcji poszczególnych części zespołów pałacowo-parkowych: folwarki – funkcje gospodarcze, polany parkowe - łąki krajobrazowe bez realizacji nasadzeń, tereny zadrzewione naturalne masywy zieleni, zwłaszcza rosnące nad brzegami cieków wodnych.
10. Zachowanie w całości majdanu folwarcznego. Niedopuszczalne jest lokalizowanie na nim nowej zabudowy, wydzielanie działek wysokimi ogrodzeniami, sytuowanie zieleni wysokiej lub innych obiektów,
11. Utrzymanie istniejących zbiorników wodnych na dziedzińcach folwarcznych.
12. Uzyskiwanie zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków lub ewidencji dóbr kultury oraz na rozbiórkę obiektów znajdujących się w złym stanie technicznym i użytkowym. W odniesieniu do dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków może nastąpić wstrzymanie, na trzy miesiące, wszelkich prac podjętych bez stosownego zezwolenia w celu dokonania wpisu do rejestru. Wydane, na podstawie art. 28 ustawy o ochronie dóbr kultury, zarządzenie o wstrzymaniu robót traci moc z samego prawa jeśli w tym czasie wpis do rejestru nie nastąpi.
13. Zabytek, który utraci swą wartość zabytkową wskutek całkowitego zniszczenia lub którego wartość zostanie zdyskwalifikowana na podstawie nowych ustaleń naukowych, może być skreślony z rejestru zabytków. O skreśleniu z rejestru decyduje generalny konserwator zabytków (art. 16, ust 2).
14. Przestrzeganie ustaleń konserwatorskich w odniesieniu do stref wyznaczonych w następujących miejscowościach:

Bełęcin Nowy

Strefa B - teren cmentarza ewangelickiego.

Bielawy

Strefa A - zespół dworsko - parkowy z podwórzem folwarcznym.

Bojanice

Strefa B - relikty parku dworskiego.

Brylewo

Strefa A - zespół dworsko - parkowy z folwarkiem.

Strefa B - zabudowa wsi położona na południe od zespołu.

Drobnin

Strefa A - wschodnia część wsi z zespołem pałacowo - parkowym i zespołem folwarcznym,

- zespół kościoła i plebani wraz z najbliższym otoczeniem. Strefa B - cmentarz katolicki do zachowania jako obszar zieleni.

Garzyn

Strefa A - zespół pałacowo - parkowy z zabudową folwarczną wraz z najbliższym otoczeniem. Strefa B - zabudowa wsi po północnej i wschodniej stronie zespołu.

Górzno I

Strefa A - zespół dworsko - parkowy wraz z zabudowaniami folwarcznymi. Strefa B - zachodnia część wsi wzdłuż drogi do zespołu o zachowanej historycznej zabudowie.

Górzno II (sanatorium)

Strefa A - zespół pałacowo - parkowy wraz z zabudowaniami folwarcznymi (park krajobrazowy elementów leśny),
- aleja z drzew liściastych na osi pałacu.
Strefa K - obszar od początku alei obejmujący w kierunku północnym Jezioro Górznickie.

Krzemieniewo

Strefa B - część środkowa wsi o historycznej zabudowie z XK/XX w.,
- teren cmentarza ewangelickiego.

Lubonia

Strefa A - zespół pałacowo - parkowy wraz z zabudowaniami folwarcznymi i najbliższym otoczeniem,
- aleje drzew liściastych z Luboni do Oporówka.

Oporowo

Strefa A - południowa część wsi w skład której wchodzi:
a) zespół kościelny wraz z najbliższym otoczeniem,
b) zespół dworsko - parkowy wraz z zabudowaniami folwarcznymi,
c) cmentarz katolicki w południowej części wsi,
d) aleja drzew liściastych z Oporówka do Oporowa.
Strefa E - obszar po obu stronach drogi Oporówko - Oporowo - teren ekspozycji na wieś
Oporowo z dominantą kościoła na osi alei.

Oporówko

Strefa A - zespół dworsko - parkowo z zabudowaniami folwarcznymi,
- dwie aleje z drzew liściastych z Oporówka do Oporowa i Luboni.
Strefa B - część wsi wzdłuż drogi Krzemieniewo - Śmiłowo o zachowanej historycznej XIX/XX w zabudowie.

Mierzejewo

Strefa A - zespół dawnej rządcówki z parkiem i zabudową folwarczną.
Strefa B - obszar wsi położony na wschód od zespołu, niezabudowany. Do uzgodnienia z WKZ gabaryty i forma architektoniczna nowo projektowanych obiektów.

Pawłowice

Strefa A - układ przestrzenno - architektoniczny miejscowości obejmujący zespół:

- a) pałacowa - parkowo - folwarczny,
- b) kościelne - cmentarny,
- c) historyczną zabudowę ulicówki,
- d) zespół wiatraków - koźlaków,
- e) aleję drzew liściastych na osi pałacu wychodzącą z Pawłowic w kierunku Kociug.

Strefa K - obszar na południe od zespołu pałacowego obejmujący staw w kierunku Robczyska.

Strefa E - osie widokowe w kierunku na:

- a) zespół dwóch wiatraków z asfaltowej drogi w kierunku Leszna,
- b) wiatrak i zespół kościelny z asfaltowej drogi w kierunku Kociug,
- c) zespół pałacowy z asfaltowej drogi w kierunku Kociug.

- Ustalenia dla strefy konserwatorskiej A:

- Zachowanie elementów układu przestrzennego i poddawanie konserwacji i modernizacji technicznej poszczególnych obiektów o wartościach zabytkowych.
- Dążenie do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu zabytkowego. W niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej.
- Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły oraz do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.
- Usunięcie obiektów dysharmonizujących z historyczną zabudową.
- Utrzymanie utrwalonych funkcji historycznych oraz dostosowanie funkcji współczesnych do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a także wyeliminowanie funkcji uciążliwych i degradujących.
- Konsultowanie i uzgadnianie podziałów nieruchomości z właściwym oddziałem służby ochrony zabytków.
- Zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze.

- Ustalenia dla strefy konserwatorskiej B.

- Utrzymanie zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic i placów, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych oraz kompozycji zieleni.

- Konserwacja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach historycznych, z dostosowaniem funkcji do charakteru obiektu.
- Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną.
- Likwidacja elementów dysharmonizujących, zwłaszcza uniemożliwiających ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych.
- Zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej w przypadkach braku jej ważnych elementów.
- Zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem
- Ustalenia dla strefy konserwatorskiej E:
 - Zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością.
 - Zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych zasłaniających widok na zabytek.
- Ustalenia dla strefy ochrony archeologicznej W.
 - Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenach obiektów archeologicznych powinny być uzgodnione z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczne – konserwatorskim.
 - Na pozostałych terenach, osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym zarząd gminy lub zarząd powiatu i wojewódzkiego konserwatora zabytków. Jednocześnie obowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiedniego zarządzenia. Zarządzenie to powinno być doręczone nie później niż trzeciego dnia od otrzymania zawiadomienia o odkryciu. Jeśli zarządzenie nie zostało doręczone w terminie, przerwane roboty mogą być podjęte. (Art. 22 ustawy o ochronie dóbr kultury.)
- Ustalenia dla strefy konserwatorskiej K.
 - Zachowanie istniejącego drzewostanu.
 - Utrzymanie istniejącego użytkowania.
 - Nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością.
 - Nie lokalizowanie obiektów kubaturowych.

15. Postulaty konserwatorskie dotyczące sporządzenia dokumentacji;

1) Obiekty wymagające interwencji i opracowań:

- trzy wiatraki w Pawłowicach,
- dwór w Luboni.

Obiekty te wymagają znalezienia dla nich odpowiedniego użytkownika i przeprowadzenia prac remontowo - konserwatorskich.

Działania dotyczące wiatraków w Pawłowicach i dwóm w Luboni powinny dotyczyć:

- przygotowania ofert,
- pomocy finansowej dla potencjalnych inwestorów poprzez stworzenie ulg podatkowych, dotacji, tanieli kredytów itp.).

Dla obszaru zwartej zabudowy miejscowości Pawłowice postuluje się opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Pilnego remontu wymaga zabytkowy dwór z początku XX w. w Bielawach.

2.2. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Na terenie gminy występuje Krzywińsko - Osiecki Obszar Chronionego Krajobrazu.

Utworzony został w celu zachowania równowagi systemów przyrodniczych i obejmuje północną część gminy.

W rejestrze Wojewódzkiego Wielkopolskiego Konserwatora Przyrody figurują następujące obiekty przyrodnicze objęte ochroną:

MIEJSCOWOŚĆ	CHARAKTERYSTYKA
Brylewo	Park dworski XIX w.
Drobnin	Park krajobrazowy dworski XIX w.
Drobnin	Park krajobrazowy pałacowy koniec XIX w.
Garzyn	Park pałacowy początek XX w.
Górzno	Park dworski - pozostałość początek XX w.
Lubonia	Park krajobrazowy pałacowy XIX w.
Oporówko	Park dworski XIX w.
Oporowo	Park dworski koniec XIX w.
Pawłowice	Park krajobrazowy pałacowy XIX w.
Mierzejewo	Park krajobrazowy folwarczny początek XX w.

Na terenie gminy Krzemieniewo następujące obiekty uznano za pomniki przyrody:

- głązy narzutowe im. A. Mickiewicza w parku w Luboni, o obwodach od 400 do 550 cm, wysokości od 135 do 175 cm,

- lipa drobnolistna w parku w Pawłowicach, o obwodzie 310 cm i wysokości 18 m,
- dęby szypułkowe w parku w Luboni, o obwodach od 300 do 500 cm i wysokości 22 m.

2.2.1. Projektowane formy ochrony przyrody

Proponuje się objąć ochroną prawną obręb Jeziora Górnickiego i przyległych lasów i łąk w ramach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „GÓRZNO”.

2.2.2. Polityka przestrzenna

1. Ustalenia dla parków objętych ochroną:
 - dążenie do ich zachowania lub scalenia w granicach historycznych,
 - zakaz dokonywania podziałów własnościowych tych terenów; w przypadku, gdy taki podział już istnieje, należy dążyć do scalenia własnościowego gruntów w historycznych granicach założenia,
 - zakaz zmiany funkcji terenów parków z możliwością ich uzupełnienia o funkcję rekreacyjną,
 - uporządkowanie założeń parkowych. Wskazana jest ich rewaloryzacja. W przypadku gdy nie przewiduje się rewaloryzacji danego obszaru, należy pozostawić zieleń naturalnemu rozwojowi,
 - stosunki gruntowo - wodne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należytych stanie.
2. Ustalenia dla cmentarzy:
 - zachowanie ich dotychczasowych funkcji, jeżeli są one nadal użytkowane,
 - zachowanie cmentarzy nie użytkowanych jako tereny zielone, np. miejsca spacerowe,
 - zaznaczenie w terenie obszaru cmentarza przez ogrodzenie go w sposób trwały. Funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny (mur, estetyczne ogrodzenie metalowe), jak i naturalny (np. żywopłot),
 - uporządkowanie cmentarzy: zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w inny, uzgodniony z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków sposób (usunąć samosiewy). Wszelkie działania wykraczające poza te wymogi należy uzgadniać z właściwym oddziałem Służby Ochrony Zabytków.
3. Ustalenia dla szpalerów, alei i pojedynczych okazów drzew:
 - utrzymanie obiektu w miejscu i granicach historycznych,
 - właściwa pielęgnacja zieleni,
 - w przypadku szpalerów i alei usuwanie okazów chorych i uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.
4. Ustalenia dla pomników przyrody:

- zakaz wycinania, niszczenia i uszkodzania drzew,
- zakaz pozyskiwania pączków, kwiatów, owoców i liści z drzew.
- zakaz zanieczyszczania i niszczenia gleby w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz wzniesienia ognia w pobliżu drzew,
- zakaz wznoszenia wszelkich budowli w zasięgu korony i korzeni drzew,
- zakaz umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika, bezpośrednio na nim lub w zasięgu korony drzewa.

5. Podejmowanie działań mających na celu objęcie szczególnymi formami ochrony najbardziej cennych pod względem przyrodniczym obszarów gminy.

2.2.3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej /Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo/.

Teren objęty strefą „W” ochrony archeologicznej. W jego otoczeniu zlokalizowane są liczne stanowiska archeologiczne. W strefie ochrony archeologicznej działalność inwestycyjna możliwa po uzyskaniu uzgodnienia konserwatora zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji.

3. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

3.1. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

Jednym z głównych celów rozwoju gminy jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju, poprzez ochronę i poprawę stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego oraz racjonalne gospodarowanie zasobami przyrody, sprzyjające rozwojowi społeczno - gospodarczemu.

Osiągnięcie powyższych celów możliwe jest przez:

- a) stworzenie warunków sprzyjających właściwemu funkcjonowaniu środowiska przyrodniczego
- b) wykorzystanie zasobów środowiska przyrodniczego dla rozwoju funkcji społecznych i gospodarczych

Czynniki sprzyjające osiągnięciu celów:

- a) powiązanie z ECONET, poprzez Krajową Sieć Ekologiczną, siecią lokalnych korytarzy ekologicznych. Powiązania przyrodnicze zapobiegają degradacji środowiska przyrodniczego, której jedną z przyczyn jest dzielenie przestrzeni na izolowane obszary.

- b) środowiskotwórcze zadanie powiązań przyrodniczych polegające między innymi na: umożliwianiu migracji organizmów żywych, sprzyjające bogactwu gatunkowemu, roli klimatotwórczej (przewietrzanie terenu, wpływ na temperaturę i wilgotność powietrza), zwiększonej retencyjności wód, zdolności do zasilania wód gruntowych.
- c) kompleksy leśne kształtujące walory biotyczne a wraz z sąsiadującymi z nimi rozległymi łąkami dolin rzecznych pełniące funkcje powiązań ekologicznych sprzyjających zachowaniu równowagi w środowisku.
- d) sieć hydrograficzna traktowana nie tylko jako źródło wody, lecz także jako element wpływający na atrakcyjność krajobrazową,
- e) znaczne kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych warunkujące rozwój rolnictwa,

Czynniki utrudniające osiągnięcie celów:

- a) zły stan czystości wód powierzchniowych, związany z nieuregulowaną gospodarką ściekową (źródła zagrożeń dla czystości wód rozproszone są w granicach całej zlewni; również poza granicami gminy),
- b) brak zieleni na obszarach rozległych agrocenoz - mała lesistość terenu gminy.

3.2. Zagrożenia środowiskowe

- 1. Zanieczyszczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych.
- 2. Występowanie wododziału i zagrożenie gleb procesami erozyjnymi.
- 3. Występowanie czynników wpływających na stan czystości powietrza.

3.3. Polityka przestrzenna

- 1. Tworzenie systemów lokalnych powiązań przyrodniczych sprzyjających zachowaniu równowagi ekologicznej w środowisku.

Tworzenie terenów przyrodniczo czynnych ma na celu zapobiec dzieleniu przestrzeni na izolowane obszary. Zaleca się kształtowanie wewnętrznych systemów terenów przyrodniczo czynnych, stanowiących powiązania obszaru gminy z obszarami o wysokich walorach przyrodniczych w sąsiedztwie kanału Obry oraz z Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Za elementy kształtujące system przyrodniczy gminy zapobiegający izolacji przestrzennej należy uznać pasma ekologiczne, w skład których wchodzi:

- ciągi dolinne cieków wodnych: dolina rzeki Obry, Rów Bojanicki, Rów Luboński, stanowiące lokalne korytarze ekologiczne, pełniące rolę łączników z obszarami o wysokich walorach biotycznych
- strefy leśne i łąkowe,
- zadrzewienia śródpolne, przydrożne i wzdłuż cieków wodnych.

Uzupełnieniem systemu przyrodniczego są strefy rolnicze, parki i oczka wodne wśród zabudowy.

Rozwiązania sprzyjające prawidłowemu funkcjonowaniu systemu powiązań przyrodniczych, których wprowadzenie leży w zakresie działania gminy to:

- a) ochrona przed zmianą użytkowania terenów tworzących system przyrodniczy gminy,
 - b) zwiększanie powierzchni zieleni poprzez podbudowę zieleni ażurową ciągów dolinnych, uzupełnianie istniejących ciągów drzew wzdłuż dróg na obszarze całej gminy,
 - c) tworzenie nowych zadrzewień śródpolnych, stanowiących lokalne łączniki uzupełniające podstawowy system przyrodniczy (dotyczy to zwłaszcza rozległych agrocenoz pozbawionych zieleni).
2. Tworzenie gospodarstw agroturystycznych na terenach o największych walorach krajobrazowych i przyrodniczych, które przyciągając turystów, sprawia, że konieczne będzie stworzenie bazy dla obsługi ruchu turystycznego, związanej zarówno z wyżywieniem, noclegiem, a także z realizacją tras komunikacji rowerowej.
3. Zabezpieczenie zasobów wód powierzchniowych i podziemnych w odpowiedniej ilości i dobrej jakości poprzez:
- a) uregulowanie gospodarki ściekowej.
- Ścieki komunalne wytwarzane na terenie gminy stanowią główne źródło zanieczyszczenia wód. Aby rozwiązanie problemu gospodarki ściekowej przyniosło wymierne efekty, na obszarze całej gminy muszą funkcjonować zbiorowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków.
- b) powiększenie retencyjności wód.
- Dla zwiększenia retencyjności wód zaleca się:
- wprowadzanie zieleni w strefach wododziałowych,
 - kształtowanie zadrzewień śródpolnych wzdłuż dróg, rowów, miedz itp.,
 - zachowanie i odbudowa małych i okresowych zbiorników wodnych - głównie stawów wiejskich i oczek wodnych,
 - budowę zbiornika retencyjnego w okolicy Luboni.
4. Eliminowanie czynników mogących wpływać na pogorszenie stanu czystości powietrza atmosferycznego.
- Źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego na terenie gminy jest tzw. niska emisja, pochodząca z palenisk indywidualnych. Ograniczenie emisji zanieczyszczeń powstających ze spalania paliw stałych powinno polegać na promowaniu paliwa ekologicznego i gazyfikacji jednostek osadniczych.
5. Eliminowanie zagrożeń erozją przez:
- a) ochronę gleb wysokich klas bonitacyjnych przed zmianą użytkowania,
 - b) wprowadzanie systemu zadrzewień śródpolnych,
 - c) kształtowanie zadrzewień i zalesień na glebach najniższych klas bonitacyjnych.
6. Przywrócenie pierwotnych walorów obszarom zdegradowanym i zapobieganie degradacji przez wyegzekwowanie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych

i obowiązku posiadania koncesji na pozyskiwanie surowców z zasobów złóż oraz likwidację dzikich wysypisk.

3.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego /Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia terenu usług obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo/:

Teren objęty zmianą studium nie jest położony na obszarach chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Lokalizacja wszelkich inwestycji w obrębie terenów objętych zmianą powinna uwzględniać konieczność uniknięcia lub minimalizacji kolizji z terenami i obiektami wartościowymi przyrodniczo oraz być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4 ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

4.1. Wykorzystanie potencjału rolnego poprzez:

1. specjalizację branżową.
Dostosowanie produkcji rolnej do potrzeb rynku i zdolności przetwórstwa rolno-spożywczego, zwłaszcza przez rozwój specjalistycznych upraw o dużej pracochłonności.
2. ochronę gruntów wysokich klas bonitacyjnych i kompleksów najwyższej przydatności rolniczej *z zastrzeżeniem pkt. 3.*
Obszar gruntów o najwyższej przydatności dla rolnictwa, gleb z dominacją klas bonitacyjnych - II - III obejmuje środkową i południową część gminy z wsiami: Krzemieniewo, Drobnin, Pawłowice, Brylewo, Garzyn, Mierzejewo, Kociugi, Lubonia, Oporówko, Oporowo.
3. *Dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo we wsi Hersztupowo, obejmującą obszar działki nr 41 i części działek nr 40 i 39/2, obręb Hersztupowo ze względu na lokalizację terenu i realne zagrożenie dla upraw; nie przewiduje się tu prowadzenia produkcji rolniczej.*
4. restrukturyzację rolnictwa w kierunku zmniejszenia zatrudnienia w produkcji rolnej na rzecz przetwórstwa i usług.
Problem dotyczy wszystkich wsi. Wskazany jest rozwój drobnych zakładów rodzinnych uszlachetniających i przetwarzających produkty rolne, np. masarnie, przetwórstwo warzyw, produkcja pasz, specjalistyczne usługi chemizacyjne, mechanizacyjne itp.
4. zmiany strukturalne.

Poprawa struktury wielkości gospodarstw kosztem zasobów Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i gospodarstw nierentownych oraz rozwój gospodarstw farmerskich i rodzinnych. Zmiany w tym zakresie spowodują obok powstania kilkudziesięciohektarowych gospodarstw pozostawienie dużej liczby działek zagrodowych z niewielką powierzchnią rolną. Wskazane jest ich wykorzystanie pod pracochłonną, intensywną uprawę ogrodniczo-warzywną.

5. Zachowanie użytków zielonych w dolinach rzecznych, zarówno jako bazy paszowej dla chowu bydła, jak i łączników ekologicznych.

Utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania obniżeń dolinnych wiąże się z realizacją jednego z głównych celów rozwoju gminy, a mianowicie działaniem proekologicznym oraz zasadą zrównoważonego rozwoju. W obszarach gruntów ornych wykorzystywanych do intensywnej produkcji rolnej pozostało niewiele z naturalnych elementów środowiska przyrodniczego.

6. Rozwój usług specjalistycznych na potrzeby rolnictwa i ludności.

Rozwój rolnictwa związany będzie coraz bardziej z rozwojem specjalistycznych usług agrotechnicznych. Efektywne wykorzystanie maszyn i urządzeń rolniczych to obniżanie kosztów produkcji. W związku z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska konieczne jest także podjęcie działań mających na celu prawidłową gospodarkę środkami ochrony roślin i organizację utylizacji opakowań i odpadów. Z podnoszeniem standardów życia na wsi wiąże się rozwój usług dla ludności, sklepy, usługi rzemieślnicze, doradztwo ekonomiczno-finansowe, itp.

4.2. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej /Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo/:

Tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny przeznaczone na zmodyfikowany przebieg drogi krajowej nr 12 na terenach rolnych, na etapie przeprowadzania procedury planistycznej - wykonywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

5. OBSZARY ZABUDOWANE, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE REHABILITACJI

5.1. Wstęp

Analiza obszarów zabudowanych dokonana została na podstawie dostępnych materiałów kartograficznych, zdjęć lotniczych oraz wizji terenowych. Stan zabudowy jest zróżnicowany i zależy od okresu budowy obiektów jak i zakresu

oraz częstotliwości podejmowanych prac remontowych i modernizacyjnych a także działań rehabilitacyjnych.

5.2. Polityka przestrzenna

1. Utrzymanie istniejących zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym i podejmowanie działań w zakresie podniesienia estetyki zabudowy i zagospodarowania siedlisk na obszarze gminy.
2. Uzupełnianie, wymiana i rozbudowa obiektów, na istniejących działkach budowlanych, z zachowaniem następujących warunków:
 - przestrzeganie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - kształtowanie linii zabudowy według linii zabudowy większości obiektów istniejących przy ulicy, na której realizowana jest nowa inwestycja,
 - stosowanie zasady harmonijnego sąsiedztwa w zakresie sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów oraz gabarytów i charakteru zabudowy,
 - stosowanie do prac elewacyjnych materiałów organicznych, kamienia,
 - dostosowanie charakteru pokryć dachowych do charakteru pokryć dachowych w sąsiedztwie, z jednoczesnym zakazem realizowania obiektów budowlanych z dachami pulpitowymi, uskokowymi (bez potrzeby doświetlania głębokich traktów) i asymetrycznymi oraz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian,
3. Zmiana funkcji obiektu możliwa, pod warunkiem zachowania przepisów o ochronie środowiska, o ochronie dóbr kultury oraz przestrzegania zasad ochrony interesów osób trzecich.
4. Wtórny podział działki budowlanej leżącej przy istniejącej ulicy może nastąpić pod warunkiem, że wydzielane działki budowlane będą posiadać szerokości frontów nie mniejsze niż:

przy zabudowie zagrodowej	- 30 m
przy zabudowie jednorodzinnej	- 20 m,
przy zabudowie związanej z działalnością gospodarczą	- 25 m.
5. Uzupełnianie zabudowy kolonijnej możliwe w granicach terenów wskazanych na załączniku Nr 2 jako tereny zabudowane leżące poza granicami zwartej zabudowy wsi.
6. Na obszarach wsi nie wyznacza się obszarów do kompleksowych procesów rehabilitacji zasobów mieszkaniowych. Wyjątek mogą stanowić jedynie obszary leżące w strefie ochrony konserwatorskiej - historycznej zabudowy w Garzynie, Górznie i Pawłowicach.

6. TERENY, KTÓRE MOGĄ BYĆ PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ZAGRODOWĄ, MIESZKALNO - USŁUGOWO – PRODUKCYJNĄ I TURYSTYCZNO-WYPOCZYNKOWĄ

6.1. Wstęp

Realizacja głównego celu społecznego, jakim jest poprawa standardu cywilizacyjnego społeczności lokalnej wymaga prowadzenie działalności, która doprowadzi do stworzenia przyjaznych warunków życia społeczności lokalnej oraz zapewnienia sprawnego funkcjonowania gminy jako miejsca zamieszkania, pracy, obsługi, wypoczynku i aktywności jej mieszkańców. Stąd kierunki działania:

- 1) Wyznaczenie terenów, które mogą być przeznaczone pod zróżnicowane zapotrzebowanie na tereny budowlane.
- 2) Wyposażenie w usługi, zaspokajające potrzeby lokalne, oraz zapewnienie dostępności do usług w zakresie: szkolnictwa, opieki przedszkolnej, ochrony zdrowia, kultury, sportu, rekreacji i wypoczynku.

Większość inwestycji budowlanych w gminie stanowi realizacja indywidualnego budownictwa zagrodowego i mieszkaniowego, a także budownictwa związanego z działalnością gospodarczą. Potrzeby społeczności lokalnej w tych dziedzinach realizowane są we własnym zakresie. Do kompetencji gminy należy stworzenie warunków dla realizacji wszelkiego rodzaju budownictwa.

W związku z powyższym, na obszarze gminy określa się obszary zwartej zabudowy wsi. Granice zwartej zabudowy wsi wyznaczono z uwzględnieniem;

- zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- uwarunkowań ograniczających bądź wykluczających tereny z możliwości ich zabudowy.

W granicach zwartej zabudowy wsi znajdują się tereny:

- już zabudowane,
- przeznaczone pod zabudowę w obowiązującym w 1999 roku planie zagospodarowania przestrzennego gminy,
- wyznaczone w studium jako kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego.

Poza zwartą zabudową wsi zlokalizowane są obiekty związane z produkcją przetwórstwem, rzemiosłem i usługami, enklawy zabudowy mieszkaniowo-usługowej, rozproszonej w formie zabudowy kolonijnej oraz boiska sportowe i zabudowa związana z rekreacją i wypoczynkiem a także urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

6.2. Polityka przestrzenna

- 1) Zabudowę mieszkaniową, usługową oraz zabudowę związaną z drobną wytwórczością i przetwórstwem, a także z obsługą turystyki i wypoczynku

należy lokalizować przede wszystkim na niezabudowanych działkach w granicach zwartej zabudowy wsi.

- 2) Przy przeznaczaniu gruntów pod zabudowę związaną z produkcją i przetwórstwem, w decyzjach administracyjnych należy ustalać warunek, że ich uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki inwestora.
- 3) W granicach zwartej zabudowy wsi może być realizowana zabudowa letniskowa, dla której wyznacza się również tereny specjalne poza granicami zwartej zabudowy wsi.
- 4) W granicach zwartej zabudowy wsi mogą być lokalizowane obiekty związane z realizacją lokalnych celów publicznych (infrastruktura społeczna i techniczna).
- 5) Powiększenie obszaru zwartej zabudowy wsi może nastąpić przez zabudowę działek leżących nie dalej niż 30 m od granic zwartej zabudowy wsi.
- 6) Lokalizacja obiektów, które stosownie do przepisu art. 73 ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska, nie mogą być realizowane w granicach zwartej zabudowy wsi, może następować z uwzględnieniem:
 - zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
 - uwarunkowań ograniczających bądź wykluczających tereny z możliwości ich zabudowy
- 7) Projektowanie i realizacja obiektów budowlanych podporządkowane być muszą następującym zasadom:
 - budynki mieszkalne parterowe z użytkowym poddaszem, z wyjątkiem przypadków dostosowywania nowej zabudowy do zabudowy już istniejącej,
 - budynki gospodarcze do 7 m od poziomu terenu do okapu,
 - budynki produkcyjno-usługowe i użyteczności publicznej nie więcej niż 5 m od poziomu terenu do okapu **z zastrzeżeniem rozdział II, pkt. 12,**
 - poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1 m od poziomu terenu,
 - dachy symetryczne dwuspadowe lub czterospadowe o nachyleniu połaci 35° do 45°, a także mansardowe i łamane, z możliwością wprowadzania naczółków,
 - charakter i gabaryty zabudowy **z zastrzeżeniem rozdział II, pkt. 12** oraz pokryć dachowych muszą być zbliżone do charakteru zabudowy i pokryć w sąsiedztwie z jednoczesnym zakazem realizowania obiektów budowlanych z dachami pulpitowymi, kopertowymi, uskokowymi i asymetrycznymi oraz stosowania schodkowych zwieńczeń ścian,
 - zachowanie istniejącej linii zabudowy, **o ile nie koliduje to z przepisami odrębnymi.**
- 8) Zabudowa rezydencjalna może występować poza zwartą zabudową wsi pod warunkiem uwzględnienia wykluczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenu, określonych w dziale I, oraz samodzielnego wyposażenia działki w infrastrukturę i drogi dojazdowe.

- 9) Ustala się orientacyjne wielkości działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i jednorodzinną na terenie zwartej zabudowy wsi:
- zabudowa zagrodowa - 1200 do 2500 m² przy szerokości frontu działki minimum 30 m,
 - zabudowa jednorodzinna - dla budynków wolnostojących 800 do 1200 m² przy szerokości frontu min. 20 m,
- dla budynków bliźniaczych 600 do 800 m² przy szerokości frontu każdej z nich minimum 16 m
- 10) Ustala się zasadę nie rozpraszania zabudowy przez lokalizację nowej zabudowy kolonijnej na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Istniejąca zabudowa kolonijna może być uzupełniona w granicach terenów wskazanych na załączniku Nr 2 jako tereny zabudowane leżące poza granicami zwartej zabudowy wsi lub w granicach istniejących działek budowlanych zabudowy kolonijnej.
- 11) Zwiększenie atrakcyjności turystycznej gminy przez:
- podnoszenie wartości estetycznej krajobrazu,
 - zwiększanie stopnia czystości wód powierzchniowych,
 - budowę zbiornika retencyjnego na cieku Rów Luboński,
 - zwiększanie stopnia zalesienia terenów,
 - likwidowanie dzikich wysypisk śmieci i innych źródeł zanieczyszczeń powierzchni ziemi,
 - unikanie lokalizacji obiektów uciążliwych i zagrażających środowiska przyrodniczemu.
- 12) Wydzielenie następujących zespołów turystycznych:
- Zespół turystyczny „Pawłowice” obejmujący obszar wsi Pawłowice (pałac jako centralna część zespołu) z miejscami hotelowymi i gastronomicznymi, agroturystyczne kwatery prywatne oraz turystyka weekendowa.
 - Zespół turystyczny „Górzno, Karchowo, Bojanice” z turystyką pobytową bazującą na istniejących lokalnych walorach środowiska przyrodniczego i zagospodarowaniu terenów wokół jeziora Górnickiego i lasów - budownictwo letniskowe, kwatery agroturystyczne.
- 13) Budowa obiektów związanych z rekreacją i wypoczynkiem może mieć miejsce w pobliżu zespołów turystycznych jeśli wystąpi możliwość wykorzystania urządzeń istniejącej infrastruktury technicznej.
- 14) Boiska sportowe mogą być lokalizowane poza granicami zwartej zabudowy wsi w miejscach najbardziej odpowiednich do potrzeb (teren niezadrzewiony, łatwy do odwodnienia, zlokalizowany w miarę możliwości blisko szkoły).

7. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

7.1. Cele rozwoju komunikacji

Głównym celem rozwoju komunikacji drogowej na terenie gminy jest stwarzanie warunków materialnych, prawnych i organizacyjnych dla realizacji systemu transportowego gminy zapewniającego:

- efektywność i bezpieczeństwo połączeń w transporcie publicznym,
- ograniczenie uciążliwości komunikacji dla otoczenia.

Celem rozwoju komunikacji kolejowej jest jej utrzymanie i modernizacja.

Cele szczegółowe

1. Zapewnienie sprawności funkcjonowania układu dróg przy rosnącym poziomie motoryzacji przez:
 - zahamowanie degradacji całej istniejącej sieci drogowej,
 - modernizację parametrów technicznych dróg powiatowych,
 - likwidację nawierzchni gruntowej w ciągach dróg powiatowych,
 - utworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych o podwyższonym standardzie technicznym dla obsługi terenu gminy oraz powiązań zewnętrznych,
 - kształtowanie nowych połączeń drogowych wynikających z planowanego rozwoju,
 - systematyczne podnoszenie stanu technicznego dróg gminnych.
2. Ograniczenie negatywnego wpływu komunikacji na środowisko naturalne, warunki życia i bezpieczeństwo mieszkańców.

7.2. Kierunki i polityka przestrzenna

Układ komunikacyjny gminy nie wymaga zasadniczych zmian. Zarówno powiązania komunikacyjne (zewnętrzne i wewnętrzne), jak również skala zainwestowania terenu, jego rozwój, a także stan techniczny dróg i ulic wymagają głównie modernizacji istniejącej sieci drogowej i urządzeń.

7.2.1. Droga krajowa

Przez teren gminy przebiega droga krajowa nr 12 (dawniej nr 34) Kłobuczyn. - Głogów - Jarocin, długości 11,944 km.

- **droga krajowa została zaliczona** do klasy GP,
- pożądane bezkolizyjne rozwiązanie skrzyżowania z drogami powiatowymi 21–207 (Krzemieniewo - Poniec), na której znajduje się przejazd kolejowy i 21 - 208 (Krzemieniewo - Bojanice),
- na terenach przeznaczonych do zabudowy przy drodze krajowej należy zachować odległość 10,00 m obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenach wsi, **z zastrzeżeniem rozdział II pkt 11 i 12,**

- na terenach poza obszarami zwartej zabudowy wsi, odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni powinna wynosić co najmniej 25 m, **z zastrzeżeniem rozdział II pkt 11 i 12,**
- odstęp między włączeniami dróg lokalnych (wyjątkowo dojazdowych) na obszarach zwartej zabudowy wsi - nie mniejsze niż 600 m.

7.2.2. Drogi wojewódzkie

Z dniem 1 stycznia 1999r. wprowadzono zmiany w kategoriach dróg i zasadach zarządzania siecią dróg publicznych.

Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 15 grudnia 1998 r. w sprawie ustalenia wykazu dróg krajowych i wojewódzkich (Dz. U. Nr 160, poz. 1071) ustalono nowy wykaz wyżej wymienionych dróg. W wyniku ustaleń tego rozporządzenia, wszystkie dawne drogi wojewódzkie z terenu gminy, zostały zaliczone do dróg powiatowych.

7.2.3. Drogi powiatowe

- a) Proponuje się uznać za „główne” drogi powiatowe grupę dróg powiatowych tworzących funkcjonalne ciągi i powiązania z sąsiednimi terenami:

21-205	Osieczna - Pawłowice - Poniec	5,655 km
21 - 206	Leszno - Pawłowice	2,630 km
21 - 207	Poniec - Krzemieniewo - do drogi nr 34	9,776 km
21 - 208	od drogi nr 34 Bojanice - Krzywią	6,488 km
21-239	Karchowo - Świerczyna	3,525 km
21 - 244	Pawłowice - Łęka Wielka	7,725 km
		<u>Razem 35.799 km</u>

- Zalecana docelowo dla całej grupy wyżej wymienionych dróg klasa drogi G (główna) o szerokości 25 ni w liniach rozgraniczających, dopuszczalna klasa Z (zbiorcza), o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20 m.
- Pożądane doprowadzenie głównych dróg powiatowych do jednego standardu.
- Budowa ścieżek rowerowych o pożądanej lokalizacji poza koroną drogi.
- W pierwszym etapie, w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z normatywem, modernizacja drogi nr 21-206 Leszno - Pawłowice 2,630 km i likwidację nawierzchni gruntowej drogi 21-208 (od Bojanic do granicy gminy).

- b) Pozostałe drogi powiatowe, o znaczeniu lokalnym:

21-232	Osieczna - Bojanice	1,500 km
21 - 237	Dobramyśl - Garzyn	2,470 km

21 - 238	Garzyn do drogi nr 21 - 239	4,450 km
21 - 240	Bojanice - Klony	2,090 km
21 - 241	Karchowo - Siemowo	2,700 km
21 - 242	Hersztupowo - Belęcín	2,125 km
21 - 243	Garzyn - Bielawy	6,220 km
21 - 245	Pawłowice - Drobnin	5,825 km
21 - 246	Lubonia - Drobnin	5,010 km
21 - 247	Bączylas - Wygoda	2,435 km
21-252	Czarkowo - Oporowo	0,808 km

Razem 35.633 km

- Wskazana klasa dróg Z (zbiorcza), o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 20,00 m.
- Wyjątkowo dopuszczalna klasa L (lokalna) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 15,00 m.
- Budowa ścieżek rowerowych - w miarę potrzeb,
- Konieczna systematyczna modernizacja dróg w celu doprowadzenia zgodności ich parametrów technicznych z wymaganiami określonymi w warunkach technicznych, jakimi powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
- W pierwszej kolejności wskazana modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach:

21-232 odc. w Bojanicach	0,400 km
21 - 237 odc. od drogi nr 34 - granic gm Osieczna	0,320 km
21 - 238 odc. Górzno - droga 21-239	2,135 km
21 - 241 odc. Belęcín Stary - granica gminy	0,900 km

Razem 3755 km

- Pożądane utwardzenie drogi o nawierzchni gruntowej nr 21 - 240 Bojanice - Klony - 2,090 km.
- Systematyczna odnowa nawierzchni bitumicznych w celu zahamowania dalszej degradacji dróg.
- Budowa nowych połączeń wynikających z planowanego rozwoju terenów pod mieszkalnictwo i aktywizację gospodarczą.

c) Strefa uciążliwości dróg powiatowych.

Orientacyjna wielkość średniego mchu dobowego na drogach powiatowych przyjmuje się na poziomie 500 - 1000 pojazdów samochodowych na dobę w zależności od znaczenia drogi, bądź jej odcinka. Można przyjąć, że przy takim ruchu strefa uciążliwości mieści się w granicach pasa drogowego.

- Konieczne jest zachowanie odpowiednich odległości nowo powstających obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni:
 - o 20,00 m - poza obszarem zabudowanym,
 - o 8,00 m - na obszarze zabudowanym,

- Konieczne zapewnienie wolnego od zabudowy pola widoczności na skrzyżowaniach (DZ. U. Nr 43, poz. 430, z dnia 14 maja 1999 r.) przez narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 10 m x 10 m. Przy istniejącej zabudowie możliwe zmniejszenie narożnych ścięć linii rozgraniczających do 5m x 5m.

7.2.4. Drogi gminne

Proponuje się, podobnie jak przy drogach powiatowych stworzenie dwóch grup niżej wymienionych dróg:

- gminnych dróg „głównych”,
- gminnych dróg „pozostałych”.

Należy dążyć do poprawy stanu technicznego dróg poprzez systematyczne:

- utwardzanie i ulepszanie nawierzchni,
- podnoszenie parametrów technicznych.

Konieczna realizacja nowych dróg na terenie planowanych w Studium obszarów aktywizacji gospodarczej.

Wskazana klasa dróg gminnych: L (lokalne), D (dojazdowe).

Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających:

- dróg klasy L - 15,00 m,
- ulic klasy L - 12,00 m,
- dróg klasy D - 15 m,
- ulic klasy D - 10 m.

7.2.5. Ograniczanie uciążliwości komunikacji dla otoczenia

a) Ograniczanie negatywnego wpływu transportu na środowisko naturalne i warunki życia mieszkańców przez:

- zabezpieczenie obiektów mieszkalnych i użyteczności publicznej przed oddziaływaniem komunikacji poprzez pasy zieleni, ekrany akustyczne,
- działania na rzecz zaostrzenia wymogów dot. stanu technicznego pojazdów,
- kontrola ruchu pojazdów o ponadnormatywnym nacisku na oś,
- promocja ruchu rowerowego i pieszego,
- przestrzeganie odległości zabudowy od dróg, szczególnie na terenach przeznaczonych do zabudowy,

b) Podniesienie bezpieczeństwa ruchu i mieszkańców:

- wprowadzenie stref ruchu uspokojonego w obszarach zabudowy mieszkaniowej,
- intensyfikacja działań policji na rzecz porządku i bezpieczeństwa ruchu na drogach,
- realizacja ścieżek rowerowych turystycznych i komunikacyjnych (realizacja poza koroną drogi),
- wyznaczanie bezpiecznych przejść na jezdniach,

- realizacja parkingów lub wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów,
- uwzględnienie potrzeb osób niepełnosprawnych i stosowanie odpowiednich przepisów w tym zakresie,
- budowa chodników we wszystkich miejscowościach oraz ochrona stanu technicznego chodników już istniejących,
- oddzielenie chodników od jezdni pasami zieleni od krawędzi jezdni:
- ulicy klasy G - 3,5 m,
- ulicy klasy Z - nie mniej niż 1 m,
- szerokość chodników przy jezdni nie mniejsza niż 2 m, a szerokość chodnika przy pasie zieleni minimalnie 1,5 m.

7.2.6. Komunikacja kolejowa

Należy dążyć do bezwzględnego utrzymania czynnych linii PKP.

- nr 14 relacji Łódź Kaliska - Ostrów Wlkp. - Głogów (docelowo pożądana elektryfikacja linii),
- nr 360 relacji Leszno - Gostyń - Jarocin.

7.2.7. Priorytety

Proponuje się przyjęcie jako priorytetowych następujących zadań:

- 1) Zahamowanie degradacji całej istniejącej sieci drogowej poprzez odnowę „starych” nawierzchni masami bitumicznymi.
- 2) Stworzenie funkcjonalnych ciągów „głównych” dróg powiatowych o podwyższonym i ujednoliconym standardzie.
- 3) Realizacja chodników i ścieżek rowerowych w pierwszej kolejności, w ciągach dróg „głównych” powiatowych dla podniesienia bezpieczeństwa mieszkańców.
- 4) Likwidacja nawierzchni gruntowych, w pierwszej kolejności w ciągach dróg „głównych” powiatowych.
- 5) Modernizacja dróg o bardzo zaniżonych parametrach w kolejności zależnej od aktualnego znaczenia drogi.

7.2.8. Kierunki rozwoju systemów komunikacji /Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia terenu usług obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo/.

- a) regulacja granic pasa drogowego drogi krajowej nr 12 będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy drogi;
- b) dla drogi krajowej nr 12 przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy GP (ruchu głównego przyspieszonego), zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w/s warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 poz. 430 z 1999r.);

- c) dla terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zastosować środki techniczne wznoszonych obiektów zmniejszające uciążliwość do poziomu określonego w obowiązujących przepisach szczególnych;
- d) przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 12 należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz narażenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego;
- e) wybór koncepcji przebudowy istniejącego zjazdu z drogi krajowej lub innego dojazdu wskazanego przez zarządcę drogi krajowej nr 12 do przedmiotowego obszaru zmiany studium dokonać na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu;
- f) parametry dróg lokalnych, zbiorczych powinny być uzgodnione z zarządcą drogi.

SYSTEM POWIĄZAŃ KOMUNIKACYJNYCH (kierunki i polityka)



Powiązania drogowe

- - krajowe (międzyregionalne)
- - powiatowe "główne"
- - powiatowe "lokalne"
- - gminne główne

Powiązania kolejowe

- + + + + + - krajowe
- + + + + + - lokalne

KIERUNKI I POLITYKA



Układ komunikacyjny

- - krajowe (międzyregionalne)
- - powiatowe "główne"
- - powiatowe "lokalne"
- +—+—+— - linia PKP nr 360 Leszno-Jarocin
- +— - linia PKP nr 14 Głogów-Ostrów-Łódź

Elementy projektowe

- - - - modernizacja (I kolejność)
- +—+—+— - likwidacja "gruntówki"
- ⊗ - przebudowa skrzyżowania
- ... - ścieżki rowerowe "wojewódzkie"

Docelowe podniesienie parametrów

- - - - droga krajowa
- - - - drogi powiatowe "główne"
- +— - docelowa elektryfikacja linii nr 14

8. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

8.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Krzemieniewo posiada rozwinięty i w przeważającej części prawidłowo funkcjonujący system zaopatrzenia w wodę.

1. System wodociągowy grupowy Drobnin;
2. System wodociągowy grupowy Górzno;
3. System wodociągowy grupowy Bojanice;
4. System wodociągowy grupowy Garzyn;
5. System wodociągowy grupowy Oporówko;
6. System wodociągowy Pawłowice;
7. System wodociągowy Mierzejewo;
8. System wodociągowy Kociugi;
9. System wodociągowy Górzno.

Z grupowych i indywidualnych (dla każdej wsi) systemów zaopatrzenia w wodę korzysta większość mieszkańców gminy. Sieć wodociągowa funkcjonująca w gminie, charakteryzuje się zróżnicowanymi parametrami technicznymi.

Polityka władz gminy w dziedzinie zaopatrzenia mieszkańców w wodę po winna prowadzić do:

1. Utrzymania w pełnym zakresie prawidłowości działania komunalnych systemów zaopatrzenia w wodę pitną.
2. Dalszej poprawy jakości wody dostarczanej mieszkańcom gminy.
3. Ograniczenia kosztów produkcji i dostawy wody pitnej.
4. Zapewnienia rezerw wody dla potrzeb potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy.

W celu efektywnej, a jednocześnie zgodnej z możliwościami budżetowymi gminy, realizacji powyższych celów, proponuje się przyjęcie następującej hierarchii i kolejności działań;

1. Wymiana przesyłowych sieci wodociągowych znajdujących się w niezadowalającym stanie technicznym - wskazanym przez Międzygminny Zakład Wodociągów, Zootechniczny Zakład Doświadczalny Pawłowice i Państwowy Ośrodek Hodowli Zarodowej Garzyn.
2. Wyznaczenie pośrednich stref ochrony sanitarnej dla ujęć wody i prawidłowe ich zagospodarowanie.
3. Tworzenie systemu wodociągowego - pierścieniowego poprzez realizację połączeń pomiędzy poszczególnymi systemami zaopatrzenia w wodę.
4. Modernizacja istniejących i budowa nowych ujęć.
5. Eliminacja istniejących elementów zagospodarowania terenu zagrażających jakości ujmowanej wody.

Realizacja wyżej wymienionych działań pozwoli na:

- poprawę jakości wody dostarczanej mieszkańcom gminy, zmniejszenie kosztów produkcji i dostawy wody (ograniczenie strat wody), wzrost atrakcyjności obszaru gminy dla potencjalnych inwestorów - możliwość zapewnienia dostawy wody przy stosunkowo niskich nakładach inwestycyjnych,
- uściślenie zasięgu i rodzaju działań niezbędnych dla ochrony zasobów wody pitnej na terenie gminy,
- ustalenie odpowiednich warunków i ograniczeń w sąsiedztwie ujęć wód w granicach wyznaczonych stref ochronnych.

Ochrona przed degradacją obszarów istniejących ujęć wody i terenów potencjalnych zasobów wody jest niezbędnym warunkiem zapewnienia w okresie perspektywnym zaopatrzenia mieszkańców w dobrą jakościowo wodę pitną. Wpłynie ona również na koszty uzdatniania wody poprzez eliminację napływu zanieczyszczeń wymagających dodatkowego oczyszczania.

Należy przeprowadzić analizę potrzeb gmin ościennych w zakresie zaopatrzenia w wodę i możliwość organizacji ewentualnej sprzedaży nadwyżki wody.

Sprzedaż nadwyżki wody do gmin sąsiednich stanowić może dodatkowe źródło dochodów gminy.

Rozwiązania szczegółowe muszą wynikać z ustaleń specjalistycznych opracowań branżowych.

8.2. Gospodarka ściekowa

Gospodarka ściekowa w gminie Krzemieniewo wymaga uporządkowania poprzez realizację systemowych rozwiązań.

Śród 18 wsi sołeckich występujących na terenie gminy, jedynie w Kociugach znajduje się system kanalizacji sanitarnej, z którego ścieki odprowadzane są poprzez sieć osadników do Rowu Lubońskiego.

Należy podejmować działania mające na celu:

- a) uporządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy poprzez budowę systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków,
- b) tworzenie korzystnych warunków w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków dla potencjalnych inwestycji produkcyjnych na terenie gminy,
- c) tworzenie korzystnych warunków dla upowszechnienia alternatywnych sposobów utylizacji ścieków - indywidualne oczyszczalnie przydomowe.

Porządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy będzie procesem długotrwałym i kosztownym.

Aby jego realizacja dostosowana była do możliwości finansowych gminy w najbliższych latach należy:

- opracować program rozwiązania problemu gospodarki ściekowej,

- prowadzić akcję edukacyjno-informacyjną zapoznającą mieszkańców gminy z możliwościami zastosowania alternatywnych metod utylizacji ścieków,
- wprowadzać ułatwienia dla inwestorów podejmujących realizację indywidualnych oczyszczalni przydomowych (np. częściowe dofinansowanie inwestycji, zwolnienia z podatków lokalnych itp.).

Propagowanie i pomoc w realizacji indywidualnych systemów oczyszczania ścieków jest najtańszym sposobem uporządkowania gospodarki ściekowej na terenach wiejskich.

W przypadku rozproszonej zabudowy wsi lub zabudowy o niskiej intensywności, koszt budowy oczyszczalni przydomowych stanowi około 30 % kosztów realizacji systemu kanalizacji zbiorczej.

8.3. Gospodarka odpadami

Gmina posiada prawidłowo rozwiązany system zbiórki i wywozu odpadów.

Polityka gminy w zakresie gospodarki odpadami prowadzić powinna do:

- utrzymania sprawności funkcjonowania komunalnego systemu zbiórki, wywozu i składowania odpadów na gminnym wysypisku śmieci,
- wprowadzenia na terenie wsi systemu segregacji odpadów,
- zapobiegania powstawaniu i likwidacji nielegalnych wysypisk.

8.4. Elektroenergetyka

Na terenie gminy istnieje rozbudowana sieć elektroenergetyczna. Zapewniona jest dostawa energii dla potrzeb mieszkańców.

Brak jest jednak rezerw mocy dla swobodnego rozwoju większych podmiotów gospodarczych.

Polityka gminy w zakresie elektroenergetyki polegać będzie na podejmowaniu starań o utrzymanie prawidłowej wielkości dostaw energii dla potrzeb socjalno-bytowych mieszkańców oraz zwiększeniu dostaw energii w miarę potrzeb.

Realizacja powyższego celu odbywać się może poprzez:

- zgłaszanie własnych potrzeb i wniosków do opracowywanych przez Energetykę Polską S.A. „Programów reelektryfikacji”,
- współuczestnictwo finansowe w pracach modernizacyjnych zasilania energetycznego wsi.

Ponadto w celu zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej gminy podjąć należy działania zmierzające do stworzenia rezerwy mocy, głównie na obszarach potencjalnej aktywizacji gospodarczej.

Należy dążyć (w miarę możliwości) do wytwarzania energii z tak zwanych odnawialnych źródeł energii m. in. poprzez lokalizację na terenie gminy farm wiatrowych.

8.5. Gazownictwo

Przez teren gminy przebiega gazociąg W/C DN 500 mm relacji Odolanów - Police oraz gazociąg W/C DN 350 relacji Krobia - Grodzisk Wlkp.

Gazyfikacja jednostek osadniczych:

- obecnie zgazyfikowane są miejscowości: Krzemieniewo, Drobnin, Garzyn, Brylewo, Pawłowice, Mierzejewo, Górzno, Oporówko, Oporowo, Kociugi.
- pozostałe miejscowości gazyfikowane będą w zależności od wyników analizy stref efektywności inwestycji gazowych, zgodnie z programem gazyfikacji gminy Krzemieniewo.

Gazyfikacja gminy Krzemieniewo wraz z ze stopniowym regulowaniem gospodarki ściekowej są najważniejszymi inwestycjami w zakresie infrastruktury technicznej.

8.6. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej

/Ustalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo dla wprowadzenia terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Krzemieniewo/.

1. dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej;
2. lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejących urządzeń elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
3. przyłączanie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej zgodnie z przepisami szczególnymi, po uprzednim wystąpieniu zainteresowanych z wnioskiem o określenie warunków przyłączenia wraz z wymaganymi załącznikami;
4. obszar zmiany studium znajduje się poza odległością podstawową (strefą ochronną) dla gazociągów w/c DN 500 i 350 relacji Krobia - Grodzisk, którą wyznacza się zgodnie z normą branżową BN-80/8976-31. Jakiegokolwiek zbliżenia, kolizje I ingerencje w strefę ochronną wymagają szczegółowego uzgodnienia;
5. w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz z przesyłowej sieci gazowej wysokiego ciśnienia przez potencjalnego klienta, warunki odbiory gazu będą uzgadniane pomiędzy stronami i będą zależały od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci przesyłowej;
6. poprowadzenie gazu ziemnego do potencjalnych odbiorców w przedmiotowym rejonie może nastąpić, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania gazu ziemnego, a zainteresowany zawarciem umowy

- o przyłączenie lub umowy sprzedaży gazu ziemnego spełni warunki przyłączenia do sieci i odbioru, zgodnie z Ustawą Prawo energetyczne;
7. obiekty w których jest wymagane zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów, sposoby określania wymaganej ilości wody do celów przeciwpożarowych, wymagania dla sieci wodociagowych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 8. zaopatrzenie w infrastrukturę telekomunikacyjną - zapewnić przez powiązanie z istniejącym systemem oraz podłączenie do niej terenów zabudowanych w zakresie sieci telefonicznej - skablowanej, podziemnej na warunkach określonych przez Dysponenta Sieci.

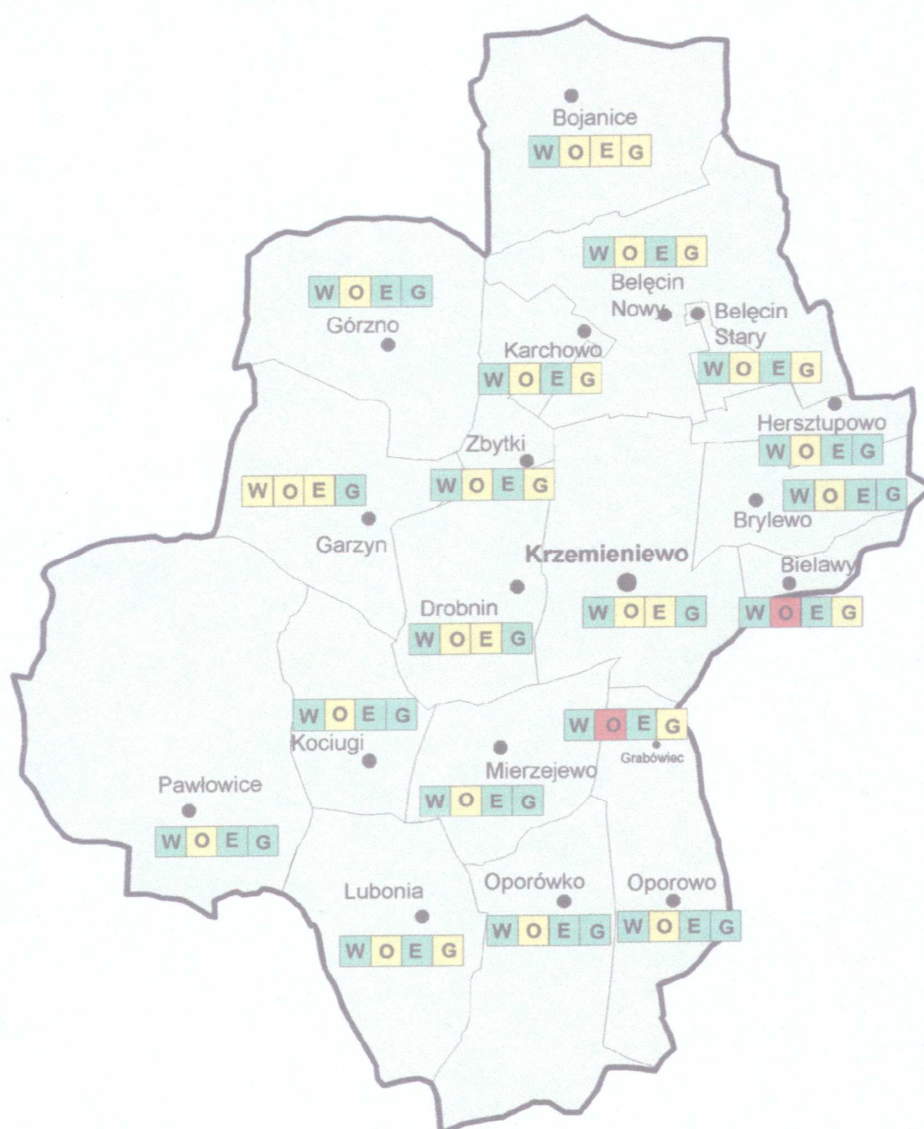
8.7. Telekomunikacja.

W rozwoju systemu telekomunikacji i przesyłu danych należy dążyć do osiągnięcia europejskich standardów. Ograniczenie niekorzystnego oddziaływania na krajobraz gminy obiektów radiowych telefonii komórkowej (wież i masztów antenowych), przy jednoczesnym rozwoju szybkości przesyłu oraz niezawodności – wymaga często kompromisów. Określa się następujące kierunki rozwoju:

- *wspieranie realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych;*
- *wspieranie rozwoju infrastruktury informatycznej, a także zwiększenie dostępu i wykorzystania Internetu oraz innych technik teleinformatycznych;*
- *zapewnienie dostępu do sieci teleinformatycznych w miejscach publicznych m. in. bibliotekach, domach i centrach kultury, świetlicach wiejskich;*
- *bardziej efektywne, wspólne wykorzystywanie przez różnych operatorów już wzniesionych obiektów budowlanych (zredukowanie do niezbędnego minimum liczbowo nowowznoszonych konstrukcji).*

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

PREFERENCJE ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ



Obszary o istniejących sprzyjających warunkach infrastrukturalnych

- W** - zaopatrzenie w wodę
- O** - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
- E** - zaopatrzenie w energię elektryczną
- G** - zaopatrzenie w gaz

Obszary o potencjalnych sprzyjających warunkach infrastrukturalnych

- W** - zaopatrzenie w wodę
- O** - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków
- E** - zaopatrzenie w energię elektryczną
- G** - zaopatrzenie w gaz

Obszary o niesprzyjających warunkach infrastrukturalnych

- O** - odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

9. OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZKOWYM SPORZĄDZENIEM PLANÓW MIEJSCOWYCH

9.1. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych

Na terenie gminy Krzemieniewo obszary takie nie występują.

9.2. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania

Dla terenów leżących w granicach zwartej zabudowy wsi, dla których nie określono zasad podziału na działki budowlane, zasad zabudowy i zasad obsługi komunikacyjnej, ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na pozostałych terenach, leżących w granicach zwartej zabudowy wsi, uzupełnianie zabudowy wsi może następować bez wcześniejszego sporządzania planu pod warunkiem, przestrzegania zasad przyjętych jako wyraz polityki przestrzennej gminy.

Obowiązkiem sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy objąć następujące miejscowości: Pawłowice, Krzemieniewo - Drobnin, Garzyn, okolice jeziora Górnickiego.

Objęcie opracowaniem planistycznym powyższych terenów pozwoli na kształtowanie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej i aktywizacji gospodarczej na zasadach kształtowania ładu przestrzennego.

9.3. Obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych może być niezbędne na podstawie przepisów szczególnych

1. Stosownie do artykułu 34 ustawy z dnia 16 października 1991 roku o ochronie przyrody (Dz. U. 114 poz. 492 z późniejszymi zmianami) dla obszarów poddawanych ochronie przez radę gminy, jak na przykład wyznaczenie obszaru chronionego krajobrazu lub uznania terenu za zespół przyrodniczo-krajobrazowego, w przypadkach jeżeli wojewoda nie wprowadził tych form, miejscowy plan sporządza się obowiązkowo.

Obecnie nie określono obszarów, na których gmina miałaby wprowadzić te szczególne formy ochrony.

2. Stosownie do artykułu 13 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 89 poz. 415 tekst jednolity 1999 r. Dz. U. Nr 15 poz. 139) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo między innymi gdy:
 - na obszarze gminy przygotowywana jest realizacja zadania rządowego, albo zadania samorządu województwa;

- przewidywana jest realizacja lokalnego celu publicznego, z wyjątkiem zadań związanych z budową urządzeń infrastruktury technicznej w granicach pasa drogowego.

W związku z powyższym plany związane z realizacją celów publicznych sporządzane być muszą po:

- sporządzeniu programów zadań rządowych lub zadań samorządu województwa i negocjacji z gminą warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego;
- zaistnieniu możliwości realizacji lokalnego celu publicznego lub potrzeby przeznaczenia terenów na cele mieszkaniowe wspólnoty samorządowej.

3. Przy przeznaczaniu terenu pod zabudowę mieszkaniową należy określić:

- przebieg dróg publicznych, obsługujących nowozagospodarowywany teren i ich połączenie z drogami istniejącymi,
- zasady podziału terenu na działki budowlane,
- zasady zabudowy i zagospodarowywania terenów, ze szczególnym uwzględnieniem zagospodarowania terenów przyległych do wyznaczonych przestrzeni publicznych,
- zasady uzbrojenia technicznego,
- szczegółowe zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Ponieważ podziały nieruchomości rolnych nie dają się wprost wykorzystać do kształtowania zabudowy tych terenów, z zachowaniem zasad kształtowania ładu przestrzennego i urbanistycznego, zagospodarowanie tych terenów może nastąpić jedynie poprzez procedurę scalenia nieruchomości i ponownego podziału terenu na działki budowlane (rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami). Szczegółowe warunki scalenia i podziału określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W związku z tym dla przedmiotowych terenów, może wystąpić potrzeba sporządzenia planu miejscowego. Po pierwsze z powodu konieczności określenia innego niż rolnicze ich przeznaczenia, po drugie z powodu konieczności określenia zasad scalenia i podziału. Ponieważ scalenia i podziału można dokonać wtedy, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczyści posiadający ponad 50% powierzchni predysponowanej do scalenia i podziału, to plan miejscowy powinien być sporządzony właśnie w takiej chwili, kiedy wiadomo, że są już chętni na przeprowadzenie tej procedury i że będą oni uczestniczyć w procedurze sporządzania planu dla terenów, których zabudowa ich interesuje oraz będą uczestnikami w sprawie scalenia i podziału (art. 103 ustawy o gospodarce nieruchomościami).

10. TERENY NIEZBĘDNE DLA REALIZACJI POLITYKI PAŃSTWA NA OBSZARZE GMINY

Obszary przewidywane do lokalizacji zadań i programów dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych wynikają z polityki zawartej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa, który zgodnie z przepisem art. 54b ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, uchwała sejmik województwa. W planie tym ustała się obszary, na których przewiduje się realizację zadań rządowych oraz zadań samorządu województwa wpisanych do wojewódzkiego rejestru.

Wojewódzki rejestr sporządza i prowadzi wojewoda (art. 61 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym).

W związku z wdrożeniem reformy ustrojowej państwa i związanymi z tym zmianami w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, realizację zadań, będących w kompetencjach wojewody i sejmiku wojewódzkiego, dopiero rozpoczęto.

Brak strategii rozwoju województwa, planu zagospodarowania przestrzennego województwa, a przede wszystkim brak wojewódzkiego rejestru zadań rządowych i zadań samorządu województwa uniemożliwia w chwili obecnej określenie obszarów, które będą niezbędne dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy. Realizacja tych celów będzie jednak możliwa, bowiem przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym regulują zasady postępowania w tym zakresie. Umieszczenie zadania rządowego lub zadania samorządu wojewódzkiego w rejestrze wojewódzkim jest podstawą podjęcia negocjacji z Zarządem Gminy w sprawie wprowadzania zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku negocjacji podpisywana jest umowa w sprawie zapewnienia środków finansowych niezbędnych do sporządzenia lub zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz do pokrycia roszczeń właścicieli lub użytkowników wieczystych nieruchomości, na których planuje się realizację tych programów. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że ustalenia planu sporządzanego po uchwaleniu studium zgodnie z przepisem art. 18 ust. 2 pkt 2a ustawy, muszą być spójne z polityką przestrzenną gminy określoną w tym studium. W związku z tym przy opracowywaniu programów rządowych i wojewódzkich należy uwzględnić politykę przestrzenną gminy, na obszarze którego zadania te będą realizowane.

Do ponadlokalnych celów publicznych na obszarze gminy zaliczyć należy realizację:

- dróg ponadlokalnych,
- gazociągu,
- telefonizacji,
- melioracji i zbiorników retencyjnych.

W polityce przestrzennej byłego województwa leszczyńskiego na terenie gminy Krzemieniewo planowano modernizację drogi nr 34 oraz budowę zbiorników retencyjnych dla potrzeb rolnictwa.

11. USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR VII/28/2007 Z DNIA 19 CZERWCA 2007 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZEMIENIEWO

1. Wyznacza się na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 tereny dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
2. Na terenie dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej wyklucza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
3. Na terenie dopuszczalnej lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności produkcyjnej m. in. terenów upraw polowych (terenów rolniczych).
4. Lokalizacja obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z prawa ochrony środowiska.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ze względu na położenie wskazanych terenów w strefie „W” ochrony archeologicznej, wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku zagrożenia obiektów archeologicznych i nawarstwień kulturowych przeprowadzić badania wykopaliskowe. Działania podmiotów w procesie inwestycyjnym winny uwzględniać wszystkie przepisy prawa służące ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
6. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m npt wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do Dowództwa Sił Powietrznych.
7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - obsługa komunikacyjna terenu dopuszczalnej lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych możliwa jest wyłącznie poprzez drogi wewnętrzne, gminne i powiatowe z włączeniem do drogi krajowej nr 12 na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości między sąsiednimi skrzyżowaniami. Wyklucza się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej,

- konieczna jest rezerwacja terenu pod przebudowę skrzyżowań z drogami powiatowymi,
 - przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 12 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi oraz uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych,
 - dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej lub uzyskać stosowne uzgodnienie od gestora drogi,
 - zachować dla nowych budowli i budynków drzew lub krzewów odległości od linii kolejowej określone w przepisach szczególnych,
 - zachować minimalną odległość zabudowy od krawędzi drogi krajowej nr 12 - drogi klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego) wynoszącą:
 - dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – 50 metrów dla obiektów jednokondygnacyjnych i 70 metrów dla wielokondygnacyjnych,
 - dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 metrów,
 - w sytuacji, gdy budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych przewidywanych do realizacji spowoduje konieczność wejścia na grunty kolejowe należy, przed ich realizacją na etapie opracowania projektu uzyskać uzgodnienie od Kolejowego Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej znajdującego się przy PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, al. Niepodległości 8, 61 - 875 Poznań.
8. Na terenie gminy – w obszarze objętym opracowaniem występują tereny zamknięte:
- zgodnie z Decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI. Nr 11 poz. 72 z późn. zmianami) do terenów zamkniętych zalicza się działki numer ewidencyjny: 6, 7, 8 obręb Pawłowice.
9. W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej stwierdza się występowanie gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgody wymagają tereny lokalizacji obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, w tym elektrowni wiatrowych wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

12. USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZONEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR VIII/44/2011 RADY GMINY KRZEMIENIEWO Z DNIA 12 LIPCA 2011 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZEMIENIEWO, ZMIENIONEJ UCHWAŁĄ NR XII/73/2011 RADY GMINY KRZEMIENIEWO Z DNIA 13 GRUDNIA 2011 ROKU

1. Wyznacza się na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 teren usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Hersztupowo, pomiędzy drogą krajową nr 12 i linią kolejową nr 360.
2. W zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów ustala się:
 - wysokość obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obszarze objętym zmianą studium do 16,0 m,
 - dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad obiektami usługowymi, produkcyjnymi, składami i magazynami w obszarze objętym zmianą studium do 16,0 m.
3. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m npt. wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do właściwych organów wojskowych.
4. W zakresie zasad ochrony środowiska i jego zasobów podczas realizacji inwestycji należy zastosować wszelkie dostępne rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, w celu dotrzymania odpowiednich standardów jakości środowiska (w szczególności jakości powietrza, wody pitnej i ochrony przed hałasem) i zapobiegania występowaniu negatywnych skutków dla zdrowia ludzi.
5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem obszaru archeologicznej strefy ochrony archeologicznej, jeżeli aktualne na czas sporządzania mpzp rozpoznanie konserwatora zabytków wykaże położenie w ww. strefie, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, a w uzasadnionych przypadkach nakaz wstrzymania inwestycji celem przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed rozpoczęciem inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - obsługa komunikacyjna terenu usług, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów w obrębie wsi Hersztupowo możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych, z włączeniem do drogi krajowej nr 12 na

istniejącym skrzyżowaniu z drogą powiatową. Wyklucza się możliwość bezpośredniej obsługi komunikacyjnej od strony drogi krajowej,

- *przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 12 uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi oraz uwarunkowania wynikające z przepisów szczególnych,*
 - *należy zachować minimalną odległość zabudowy od krawędzi drogi krajowej nr 12 - drogi klasy GP (głównej ruchu przyspieszonego) wynoszącą:*
 - *dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi – min. 90 m,*
 - *dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi – 25 metrów,*
 - *dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej,*
 - *należy zachować dla nowych budowli i budynków, drzew lub krzewów odległości od linii kolejowej, określone w przepisach szczególnych,*
7. *W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:*
- *w przypadku występowania gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, należy uzyskać zgodę w procedurze planu miejscowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami,*
 - *ze względu na lokalizację terenu i realne zagrożenie dla upraw nie przewiduje się prowadzenia produkcji rolniczej,*
 - *na przedmiotowym terenie nie będzie prowadzona działalność związana z leśnictwem.*