

# GMINA CZERNIEJEWO

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

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

z naniesioną drugą zmianą Studium dla fragmentu miejscowości Gra-  
by oraz Pawłowo i Nidom-Goranin w formie ujednoliconego tekstu

## KIERUNKI

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

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

**RADY MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO**

UCHWAŁĄ NR .....

Z DNIA ..... 2009 r.

uchwała w/w zmianę Studium

2001 rok

---

2006 rok

---

2009 rok

## **ZARZĄD MIEJSKI GMINY CZERNIEJEWO**

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

***SPORZĄDZAJĄCY zmianę STUDIUM w 2006 r.***

***BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO - JAN KULPIŃSKI***

**Sporządzający drugą zmianę Studium w 2009 r.**

**Burmistrz Miasta i Gminy Czerniejewo – Danuta Grychowska**

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2001 r.:**

mgr inż. arch. Manfred PIETZ – główny projektant  
mgr inż. arch. Ewa PIETZ z ZESPOŁEM – zagadnienia przestrzenne i kulturowe  
mgr Maria KACZMAREK z ZESPOŁEM – zagadnienia społeczno-gospodarcze  
mgr Barbara MATYKOWSKA – środowisko przyrodnicze  
mgr inż. Halina JUSZCZAK-KOŚCIELSKA – zaopatrzenie w wodę  
i odprowadzenie ścieków  
inż. Stefan DUTKOWIAK – komunikacja, energetyka

**WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA I TECHNICZNA**

Andrzej GRACZYK – KIEROWNIK REFERATU INWESTYCJI TECHNICZNYCH  
Andrzej SZUBA – PRZEWODNICZĄCY KOMISJI OCHRONY ŚRODOWISKA  
I GOSPODARKI KOMUNALNEJ

**ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2006 r.:**

*mgr inż. arch. Ewa Pietz – Główny Projektant  
upr. 771/88 Nr czł. ZOIU – 133*

*mgr Maria Kaczmarek – Polityka rozwoju przestrzennego  
upr. 923/89 Nr czł. ZOIU – 131*

*mgr Małgorzata Czerniak – Ochrona i kształtowanie  
środowiska przyrodniczego*

*inż. Stefan Dutkowiak – Systemy transportu  
upr. 1508 Nr czł. ZOIU – 132*

*mgr inż. arch. Witold Kowalski – współpraca*

*Iwona Raczkowska – Asystent*

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

Opracowanie drugiej zmiany Studium w 2009 r.

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

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

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

Zmiana studium obejmuje następujące fragmenty obszaru gminy Czarniejewo:  
fragmenty obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin,  
fragment obrębu Graby.

**TEKST „KIERUNKI” SKŁADA SIĘ Z DWÓCH CZĘŚCI:**

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

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

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

## **KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**

### **CZĘŚĆ I**

#### **Spis treści**

	<b>strona</b>
1. OKREŚLENIE GŁÓWNYCH CELÓW GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ GMINY CZERNIEJEWO	11
1.1. Cele gospodarki przestrzennej	
1.2. Zjawiska społeczno-gospodarcze i ich związek ze STUDIUM	
2. ZASADY OKREŚLANIA STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ	22
2.1. Obszary i obiekty wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych	
2.2. Zasady określania stref polityki przestrzennej	
 <i>Uzupełnienie o pkt 1.1 – część II</i> <i>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów</i>	
3. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA	28
3.1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną	

na podstawie przepisów szczególnych

- 3.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy
- 3.3. Możliwości rozwojowe jednostek funkcjonalnych  
w obszarze gminy

*Uzupełnienie o pkt 1.3 – część II*

*1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów,  
ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego*

- 4. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – USTALENIA 43
  - 4.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

*Uzupełnienie o pkt 1.10. – część II*

*1.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni  
produkcyjnej*

- 4.2. Tereny mieszkaniowo-usługowe

*Uzupełnienie o pkt 1.2 – część II*

*1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytko-  
wania terenów*

- 4.3. Tereny aktywizacji gospodarczej
- 4.4. Zakres dopuszczalnych działań inwestycyjnych  
w obrębie korytarzy ekologicznych

- 5. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ 56
  - 5.1. Kierunki rozwoju komunikacji

*Uzupełnienie o pkt 1.5.1 – część II*

- 1.5.1 Drogi
- 5.2. Elektroenergetyka

*Uzupełnienie o pkt 1.5.4 – część II*

*1.5.4 Kierunki rozbudowy sieci elektroenergetycznych.*

5.3. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków,  
gospodarka odpadami oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

*Uzupełnienie o pkt 1.5.2 i 1.5.3 – część II*

*1.5.2 Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę.*

*1.2.3 Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i unieszkodliwiania  
ścieków.*

*Uzupełnienie o pkt 1.5.5 – część II*

*1.5.5 Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepło.*

6. OBSZARY DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE  
PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

63

*Uzupełnienie o pkt 1.6., 1.7., 1.8., 1.9., 1.11. i 1.12. – część II*

*1.6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu pu-  
blicznego o znaczeniu lokalnym*

*1.7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu pu-  
blicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustalone w planie zago-  
spodarowania przestrzennego województwa oraz programów, o  
których mowa w art. 48 ust. 1.*

*1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejsco-  
wego planu zagospodarowania przestrzennego*

*1.9. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan  
zagospodarowania przestrzennego*

*1.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się  
mas ziemnych*

*1.12. Obiekty, obszary i granice wymagające uwzględnienia zgodnie z  
Art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu prze-*

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

*strzennym – nie występujące na obszarze objętym zmianą Studium.*

## **CZĘŚĆ II**

### **Spis treści**

	<i>strona</i>
<b>1. Zmiana Studium w części KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>1</b>
1.1. <i>Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów</i>	2
1.2. <i>Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów</i>	2
1.3. <i>Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego</i>	5
1.4. <i>Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</i>	6
1.5. <i>Kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej</i>	7
1.5.1. <i>Drogi</i>	
1.5.2. <i>Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę.</i>	
1.5.3. <i>Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.</i>	
1.5.4. <i>Kierunki rozbudowy sieci elektroenergetycznych.</i>	
1.5.5. <i>Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepło.</i>	
1.6. <i>Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym</i>	8
1.7. <i>Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.</i>	8
1.8. <i>Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>	9
1.9. <i>Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</i>	9
1.10. <i>Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej</i>	9

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

- 1.11. *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych* 10
- 1.12 *Obiekty, obszary i granice wymagające uwzględnienia zgodnie z Art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie występujące na obszarze objętym zmianą Studium.* 10

**1.0. OKREŚLENIE GŁÓWNYCH CELÓW GOSPODARKI PRZE-  
STRZENNEJ GMINY CZERNIEJEWO**

**1.1. CELE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**

**1.2. ZJAWISKA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE I ICH ZWIĄZEK ZE  
STUDIUM**

### **1.1. CELE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ**

Cele gospodarki przestrzennej są to cele, które społeczność gminy Czerniejewo może osiągnąć w użytkowanej przez nią przestrzeni. Realizacja celów wymaga uporządkowania zastanej struktury urbanistycznej, a jednocześnie wzbogacenie jej o nowe wartości. Pozytywny wkład naszej generacji do ogólnonarodowego dziedzictwa sprzyja kształtowaniu tożsamości lokalnej i poczucia dumy z zamieszkania właśnie na danym obszarze.

Bardzo ważnym elementem polityki gminy jest tworzenie tzw. „małych ojczyzn”, tworzenie możliwości indywidualnego rozwoju poszczególnym mieszkańcom w zależności od ich aspiracji, wykształcenia czy aktywności tak, by nie było konieczności migracji do miasta.

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej wymaga dostosowania wszystkich dziedzin życia do przepisów i reguł tam obowiązujących.

Dziedziną, która przysparza wielu trudności jest rolnictwo. Dostosowanie do wymogów unijnych polega w tym przypadku na zwiększeniu wydajności z hektara oraz zwiększeniu produkcji rolnej przypadającej na jednego zatrudnionego. Ma ono w konsekwencji doprowadzić do zmniejszenia areалу upraw oraz zmniejszenia zatrudnienia. Zmniejszenie areálu upraw oraz zmniejszenie zatrudnienia wywierają znaczący wpływ na gospodarkę przestrzenną.

Zmniejszenie areálu upraw winno odbywać się kosztem gleb słabszych, rolniczo *nieekonomicznych*. Arewały wytracone z produkcji rolnej winny być przeznaczone na:

- dolesienia – poprawienie „lesistości” gminy
- turystykę
- zainwestowanie osadnicze.

Nowe użytkowanie terenów powinno, przynajmniej w pewnym stopniu, przyczynić się do zapewnienia miejsc pracy dla osób, które odejdą z rolnictwa.

Nowe, potencjalne miejsca pracy mogą obejmować takie dziedziny jak: rzemiosło, turystyka, agroturystyka, usługi, rolnictwo i przetwórstwo rolne.

## **NAJWAŻNIEJSZE CELE LOKALNE**

### **Naczelny cel lokalny gminy Czerniejewo**

**GMINA CZERNIEJEWO – GMINĄ REPREZENTACYJNYCH FUNKCJI ZWIĄZANYCH Z PAŁACEM, GMINĄ TURYSTYCZNĄ I OFERUJĄCĄ TERENY OSADNICZE W BEZPOŚREDNIM KONTAKCIE Z NATURĄ, GMINĄ O EUROPEJSKIM POZIOMIE ROLNICTWA.**

W/w celowi podporządkowane są następujące cele szczegółowe:

### **Cele przestrzenne i kulturowe:**

- docenienie rangi i zaakceptowanie w STUDIUM zarówno elementów zagospodarowania stanowiących siłę napędową rozwoju, jak i elementów chronionych,
- stała troska o utrzymanie w należytym stanie obiektów reprezentacyjnych pałacu w Czerniejewie, dalsze doprowadzanie do świetności obiektów pałacowych i folwarcznych oraz parku krajobrazowego,
- podjęcie działań upiększających miasto przy zachowaniu walorów kompozycyjnych rozplanowania,
- kultywowanie form architektury małomiasteczkowej, charakterystycznej dla Czerniejewa a równocześnie nadawanie budynkom współczesnych standardów użytkowych,
- pielęgnowanie zabytków, pamiątek historycznych, wszystkich przejawów kultury lokalnej. Zaakcentowanie przebiegu Szlaku Piastowskiego, szczególnie na fragmencie trasy Czerniejewo – Nekla – Giecz,
- dążenia do uatrakcyjnienia poszczególnych miejscowości. Tworzenie spójnych układów urbanistycznych poszczególnych miejscowości, eksponowanie obiektów zabytkowych: kościołów, zespołów pałacowo-parkowych, wprowadzenie zieleni do kompozycji urbanistycznych.
- uzupełnianie wolnych działek ciekawymi obiektami – o właściwych gabarytach i nawiązujących do lokalnych wzorów architektury.,
- wyeksponowanie głównych walorów przyrodniczych gminy Czerniejewo: korytarzy ekologicznych Wrześnicy i Małej Wrześnicy oraz kompleksów leśnych,
- propagowanie historii miasta i gminy,
- zwiększenie liczby imprez kulturalnych, gospodarczych, sportowych i szerokie ich propagowanie,
- dbałość o stosowanie historycznego nazewnictwa,

- rozszerzenie prawnej ochrony obiektów o walorach historycznych i estetycznych.

### **Cele przyrodnicze**

- zagwarantowanie ochrony obszarom i obiektom objętym lub wskazanym do objęcia na podstawie przepisów prawnych,
- zagwarantowanie prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, polegającego na przestrzeganiu zasady zrównoważonego rozwoju,
- preferowanie działalności inwestycyjnej niematerialnej,
- traktowanie środowiska przyrodniczego jako układu systemowego z całym zbiorem jego elementów naturalnych, jak rzeźba terenu, woda, gleba, zieleń, powietrze i inne, w różnym stopniu przekształconych przez człowieka,
- zahamowanie procesów degradacji środowiska,
- uczytelnienie walorów krajobrazowych i przyrodniczych podstawowych elementów systemu przyrodniczego gminy – dolin Wrześnicy i Małej Wrześnicy, lasów, stawów rybnych, łąk, obszarów rolnych,
- budowanie w oparciu o istniejące wartości środowiska uzupełniającej sieci powiązań ekologicznych – wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg i wzdłuż cieków,
- monitorowanie stanu środowiska,
- zahamowanie procesów zanieczyszczenia wód powierzchniowych i wód podziemnych z uwagi na funkcje krajobrazowo-ekologiczne i gospodarcze (zaopatrzenie w wodę, gospodarka rybacka, nawodnienia rolnicze),
- ochrona pasów zieleni śródpolnej w północnej części gminy oraz parków i cmentarzy,
- zapewnienie trwałości ekosystemów leśnych, łąkowych, torfowiskowych, bagiennych i wodnych. Przebudowa istniejących drzewostanów zgodnie z siedliskiem, na bardziej różnorodnie i odporne. Zalesianie słabych gruntów rolnych,
- odtworzenie drożności i ciągłości dolin z ekosystemami zieleni,
- ochrona ilościowa i jakościowa zasobów wodnych,
- doprowadzenie do synchronizowania procesu ujmowania wód z procesami skutecznego oczyszczania,
- regulowanie przepływu wód poprzez stosowanie drobnych inżynierskich form poprawiających bilans wód powierzchniowych,
- odstępuje się od budowy zbiornika dolinnego „Czerniejewo”,
- ochrona i osłona wód powierzchniowych poprzez fitomelioracje na stokach i krawędziach zboczy,

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

- przeciwdziałanie obniżaniu jakości stanu aerosanitarnej miejscowości poprzez ograniczenie powstania i emisji zanieczyszczeń ze źródeł stabilnych oraz poprzez ograniczenie emisji i uciążliwości ze źródeł komunikacji i transportu,
- zahamowanie obniżania jakości klimatu akustycznego ze szczególnym uwzględnieniem hałasu komunikacyjnego. Przyjęcie różnorodnych form działania: przebudowa systemu komunikacyjnego, uzupełnienie sieci dróg, zabiegi organizacyjne, dbałość o stan techniczny pojazdów oraz stan nawierzchni ulic i dróg,
- wszelkie oddziaływania związane z planowanymi przedsięwzięciami nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;
- należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczalnej funkcji;
- ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, których należy dotrzymać na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (na terenach położonych wzdłuż drogi powiatowych i gminnych) ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie, w miejscach gdzie jest to możliwe pasa zieleni o charakterze izolacyjnym czy ekranów akustycznych,
- akcentowanie walorów kompozycyjnych zieleni zawartych w istniejących zespołach parkowych i cmentarnych. Przenoszenie tradycyjnych wzorców na nowe zespoły zieleni,
- poszerzenie terenów dla rekreacji w trosce o poprawę warunków zdrowotnych mieszkańców gminy,
- rewaloryzowanie terenów po eksploatacji kruszywa naturalnego,
- podnoszenie „świadomości ekologicznej mieszkańców”,
- propagowanie sortowania śmieci i „recyklingu”,
- propagowanie działań na rzecz sadzenia drzew i porządkowania najbliższego otoczenia,
- stymulowanie rezygnacji mieszkańców z nastawień pro motoryzacyjnych poprzez wprowadzenie tras ruchu rowerowego,

- szersze wprowadzenie indywidualnych sposobów pozyskiwania energii, unieszkodliwiania ścieków.

**Cele ekonomiczne:**

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- restrukturyzacja istniejącego przemysłu, działania prywatyzacyjne i inne zabiegi mające na celu dostosowanie istniejących przedsiębiorstw do aktualnych wymogów rynku,
- bardziej intensywne wykorzystanie terenów przemysłowych z uwzględnieniem konieczności wprowadzenia zieleni,
- rozwój nowych małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych, w tym przetwórstwa rolnego,
- rozwój usług o znaczeniu subregionalnym. Rozwój usług związanych z turystyką, promowanie pozyskiwania dochodów z turystyki i obsługi ruchu turystycznego wśród mieszkańców,
- zabezpieczenie terenów o dobrej rencie położenia pod inwestycje publiczne obecnie niesprecyzowane,
  - stworzenie warunków dla szerszej gospodarczej, obywatelskiej i społecznej aktywności mieszkańców,
  - zatrzymanie na obszarze miasta osób i grup decydujących o rozwoju i pomyślności gospodarczej,
  - porządkowanie spraw prawnych i własnościowych.

**Cele społeczne:**

- uwzględnienie konsekwencji demograficznych związanych ze zmianami struktury wieku, szczególnie w grupie wieku poprodukcyjnej – proces „starzenia” społeczeństwa,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego indywidualnego i komunalnego, dostosowanie programu budownictwa mieszkaniowego w wymiarze minimum do standardów zakładanych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Program maksimum to dążenie do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych na poziomie standardów w Unii Europejskiej,
- rozwój usług bytowych podstawowych (społecznych i komunalnych) oraz usług kultury, gastronomii, hotelarstwa, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, sportu, rekreacji, oświaty ,

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

---

- realizowanie polityki w zakresie poprawy zdrowotności mieszkańców, poprawy jakości powszechnego szkolnictwa, edukacji rolniczej, kultury, sportu, rekreacji, bezpieczeństwa publicznego, zagrożeń socjalnych,
- preferowanie miejsc pracy w usługach w związku ze zmianami w strukturze zatrudnienia,
- zapewnienie dogodnej komunikacji publicznej, usprawnienie komunikacji związanej z sezonową rekreacją. Zapewnienie bezpieczeństwa osób na drogach publicznych. Stworzenie możliwości sprawnego dowozu towarów,
- zapewnienie możliwości jak najszerszego korzystania z sieci infrastruktury technicznej: wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej. Kontynuowanie realizowania sieci kanalizacyjnej.

## **1.2. ZJAWISKA SPOŁECZNO – GOSPODARCZE I ICH ZWIĄZEK ZE STUDIUM**

Z przedstawionych w STUDIUM uwarunkowań w zakresie zagadnień społeczno – gospodarczych, zjawiska demograficzne są jednym z elementów, które należy uwzględnić w kierunkach polityki przestrzennej.

Do zagadnień demograficznych, które mają wpływ na politykę przestrzenną zaliczono:

### **WIELKOŚĆ DEMOGRAFICZNĄ MIASTA I GMINY**

Wielkość demograficzną miasta i gminy określoną w oparciu o prognozy: biologiczną i migracyjną **szacuje się w roku 2020** na poziomie:

- **miasto - 2750 osób** (przy stanie 2000 r. – 2600 osób)
- **gmina - 4670 osób** (przy stanie 2000 r. – 4450 osób)

### **ZMIANY W STRUKTURZE WIEKU**

**Zjawiska demograficzne wynikające ze struktury wieku**, a powiązane z konsekwencjami „terenowymi”, to liczebność grupy wieku przedprodukcyjnego, dla której należy zabezpieczyć miejsca do nauki.

**Wobec ustabilizowanego poziomu dzieci w grupie od 0 – 15 lat, a nawet obniżenia ich liczebności, przez okres najbliższych 20 lat nie będzie notowany znaczny przyrost młodzieży.** Działania samorządu należy kierować na poprawę jakości świadczonych usług dla tej grupy społeczeństwa.

Następnym zjawiskiem, wynikającym ze struktury wieku, **jest proces starzenia się społeczeństwa.** Obecna liczebność osób w wieku poprodukcyjnym wynosi 910 osób. **W roku 2020 przewiduje się wzrost do 1380**, co oznacza przyrost + 470 osób w stosunku do 2000 r. Wzrost liczebności osób w wieku poprodukcyjnym oznacza wzrost zapotrzebowania na usługi w zakresie opieki społecznej, zdrowia, jak również na usługi związane ze spędzaniem wolnego czasu przez tę grupę społeczną.

### **ZMIANY W STRUKTURZE ZATRUDNIENIA**

Przewidywany spadek zatrudnienia w rolnictwie z poziomu **40% do 8%** w roku 2020 (średnia krajowa), wywołuje znaczące skutki społeczne.

**Miernikiem skali zjawiska jest wielkość „uwalnianej” siły roboczej, która, dla gminy Czarniejewo wyraża się liczbą ok. 1000 osób.**

Zjawisko społeczne, o którym mowa wyżej, będzie narastało sukcesywnie w ciągu minimum 20 lat. W związku z tym niezbędne są działania zmierzające do jego łagodzenia.

**Udział planowania przestrzennego w w/w procesie wyraża się przygotowaniem terenu pod realizację nowych miejsc pracy.** W STUDIUM przyjęto zasadę, że na wszystkich terenach zakwalifikowanych jako tereny aktywizacji gospodarczej oraz jako tereny mieszkaniowo usługowe dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji produkcyjnej przy określonych warunkach dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto w STUDIUM zaadaptowano pod funkcje produkcyjne wszystkie tereny, które były wyznaczone w planie ogólnym pod te funkcje, jak również rozszerzono powyższe użytkowanie na tereny ośrodków produkcji polowej lub zwierzęcej.

## **MIESZKALNICTWO**

Problematyka mieszkalnictwa stanowi szczególny przedmiot uwagi w rozważaniach społeczno – gospodarczych, ponieważ przedstawienie scenariusza potrzeb jest materiałem źródłowym i programowym do określenia polityki przestrzennej.

Skalę niezbędnych potrzeb określono na podstawie:

- 1 – wskaźnika stosowanego w **Unii Europejskiej**
- 2 – wskaźnika zastosowanego w materiałach do **projektu planu województwa wielkopolskiego.**

Omówione niżej efekty należy odczytać, **jako skalę potrzeb** – ponieważ są obliczone na podstawie paru założeń, których trafność może odbiegać od wartości faktycznych w ok.  $\pm 20\%$ .

- ad. 1. Z rozpoznania statystycznego wynika, że **wskaźnik nasycenia mieszkaniami wynosi obecnie od 230 do 270 mieszkań/ 1000 mieszkańców.** Dla uzyskania minimalnego standardu europejskiego, który wynosi **400 mieszkań/ 1000 mieszkańców** do 2020 r. **należałoby zrealizować 1100 mieszkań,** co oznacza, że rocznie należałoby oddać 58 mieszkań.
- ad. 2. Analizując program potrzeb mieszkaniowych w nawiązaniu do standardu preferowanego przez materiały do projektu planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, gmina, chcąc pozostać w rankingu na poziomie średnim wojewódzkim tj.  $22,7 \text{ m}^2 \text{ p.uz/os.}$  **powinna zrealizować do 2020 r. 46 000 m<sup>2</sup> p.uz.** – co w przeliczeniu na mieszkania oznacza **przyrost średnio + 600 mieszkań do 2020 r. = 30 mieszkań/rok.**

Skala przyrostu mieszkań do roku 2020 odniesiona do standardów europejskich oraz średnich wojewódzkich znacznie przekracza obecne "tempo" rocznych realizacji, które w latach 1990-95 wynosiło ok. 4,5 mieszkania/rok.

Ponieważ minione 10-lecie **należy do okresu przemian społeczno-gospodarczych** należy sadzić, że nadchodzący czas będzie się stabilizował a potrzeby społeczne będą realizowane w szybszym tempie.

Ustalenia STUDIUM dla realizacji programu mieszkaniowego stanowią szeroką ofertę terenową, szczególnie na obszarach Czarniejewa i Żydowa a także Pawłowa.

Tereny, o których mowa, wymagają opracowań określających standardy zagospodarowania – które umożliwią realizację mieszkalnictwa dla grup społecznych o różnym stopniu zamożności i zróżnicowanych oczekiwaniach.

## **UWAGI OGÓLNE**

W gminie Czarniejewo, podobnie jak w innych gminach Wielkopolski, następuje **restrukturyzacja gospodarcza**.

Jednym z celów opracowania nin. STUDIUM jest przygotowanie terenu pod w/w zjawiska społeczno-gospodarcze. Procesy przemian wkraczają na tereny wiejskie. Są one już zauważalne przy trasach komunikacyjnych, gdzie tworzą je „**korytarze inwestycyjne**”. Zmiany zachodzą w handlu, oświacie, zdrowiu. Pojawiają się dwa podmioty własnościowe; publiczny i prywatny. Planowanie miejscowe musi być nastawione na okoliczności nieprzewidziane, musi być elastyczne. Dużą w tym rolę STUDIUM, gdzie należy stworzyć ogólne ramy strategii działania a szczegółowe decyzje podejmować, kiedy są konieczne.

Temu właśnie przesłaniu służy szeroka oferta terenowa, przedstawiona na rysunku STUDIUM, która władzom samorządowym daje pole manewru. Przyjęta w STUDIUM struktura funkcjonalno-przestrzenna - **dąży do usuwania barier rozwojowych gminy z równoczesnym poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego, które jest takim samym „bogactwem”, jak inwestorzy.**

Wobec tego, że kluczowym **zadaniem samorządu jest rozwój lokalnego sektora gospodarczego w celu zwiększenia dochodów mieszkańców i budżetu gminy** – to zadaniem STUDIUM jest między innymi wsparcie samorządu poprzez odpowiednie przygotowanie planistyczne, które, wykorzystując dostępne uwarunkowania, stwarza dokument do działania. W nowych warunkach społeczno-gospodarczych pojawia się też konieczność silnej współpracy samorządu z sektorem prywatnym. Sektor ten, dysponując finansami pod nowe inwe-

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

stycje, współuczestniczy często przy tworzeniu infrastruktury technicznej lub realizacji obiektów publicznych.

W związku z powyższym **w polityce przestrzennej należy zastanowić się nad strategią doinwestowania określonych i pożądaných przez samorząd rejonów gminy** w infrastrukturę techniczną i społeczną przez sektor prywatny w zamian za np. ulgi podatkowe i inne ekwiwalenty możliwe do zagwarantowania przez samorząd na podstawie negocjacji.

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

## **2.0. ZASADY OKREŚLANIA STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **2.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

### **2.2. ZASADY OKREŚLANIA STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

*Uzupełnienie o pkt 1.1. – część II*

*1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w prze-  
znaczeniu terenów*

## **2.1. OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.**

### **2.1.1. ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.**

- projektowany obszar chronionego krajobrazu Skocko-Czerniejewski obejmujący fragment Lasów Czerniejewskich,
- doliny Wrześnicy i Wrześnianki,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Goranin”,
- rezerваты przyrody: „Bielawy”, „Modrzew Polski”,
- pomniki przyrody – dęby szypułkowe, dąb bezszypułkowy, w tym szpaler dębowy zbudowany z 109 egzemplarzy dębów szypułkowych.
- użytki ekologiczne: „Gębarzewo”, „Pawłowo”, „Szczytniki Czerniejewskie”, „Żydowo”,
- lasy ochronne stanowiące osłonę biologiczną dla m. Gniezna,
- drzewostan nasienny „Głożyna”,
- ostoje zwierzyny,
- strefa zasobowa ujęć wód czwartorzędowych poziomu WDK dla Czerniejewa i Żydowa,
- parki podworskie,
- zabytkowe cmentarze,
- gleby chronione, użytki zielone, torfowiska, bagna,
- zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne.

Rozwinięcie kierunków działań w zakresie obszarów i obiektów chronionych zapisano w rozdziale 3 „Kierunki polityki przestrzennej w zakresie ochrony środowiska”.

### **2.1.2. DOBRA KULTURY.**

Rejestr zabytków, spis(ewidencja) zabytków, spisy zabytkowych parków i zabytkowych cmentarzy zostały ujęte w tomie UWARUNKOWANIA pkt 4.0.

Zgodnie z pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 14.12.1999r. wszelkie prace remontowo – budowlane oraz konserwatorskie prowadzone przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace elewacyjne przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków (także wymiana pokrycia dachowego, malowanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), jak również prace podejmowane na terenie zabytkowych parków (wy-

cinki, nowe nasadzenia, prace pielęgnacyjne – porządkowe, podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków, ogrodzenia) oraz prace na terenie zabytkowych cmentarzy winny być konsultowane w Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorze Zabytków w Poznaniu i poprzedzone zezwoleniem. Dotyczy to również terenów zainwestowanych położonych na potencjalnych obszarach eksploracji archeologicznej. Polityka przestrzenna gminy dotycząca miasta Czarniejewa w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i poza strefą jest przedstawiona w pkt. 4 strefy polityki przestrzennej – ustalenia 4.2. Tereny mieszkaniowo usługowe 4.2.1. Miasto Czarniejewo.

## **2.2. ZASADY OKREŚLENIA STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Jako podstawę polityki przestrzennej gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Główne zadanie studium polega na:

- zapewnieniu ochrony najcenniejszym wartościom kulturowym i środowiskowym,
- zapewnieniu ochrony najlepszych gruntów,
- wyznaczeniu terenów predysponowanych dla funkcji osadniczych,
- wprowadzeniu maksymalnie sprawnego układu komunikacyjnego,
- zaproponowaniu ogólnych zasad działania infrastruktury technicznej.

Analiza dotychczas opracowanych planów urbanistycznych pozwala stwierdzić, że **dla poszanowania praw, jakie właściciele gruntów nabyli** na podstawie planów, w **STUDIUM te prawa należy zaadaptować**, czego wyrazem są oznaczenia graficzne przyjęte z dotychczasowych planów: M, U, P, RP. Wyjątek stanowią tereny, których przeznaczenie się zdezaktualizowało. W **STUDIUM** terenom tym nadano nowe przeznaczenie.

**Tereny adaptowane z poprzednich opracowań planistycznych podlegają rygorowi ustaleń zapisanych do nowych struktur funkcjonalno – przestrzennych.**

Zapewnienie ochrony obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych **poprzedziło wyznaczenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.**

Na obszarze gminy Czarniejewo występują w przewadze gleby bielcowe, brunatne oraz czarne ziemie kompleksów: żytniego b. dobrego (32,6 %) i pszennego dobrego (15,7 %). Gleby te koncentrują się w rejonie wsi: Czeluścin, Żydowo, Pakszyn, Golimowo, Szczytniki Czarniejewskie, Kąpiel, Nidom, Kosmowo oraz w rejonie miasta Czarniejewo.

W obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej włączono użytki rolne prawnie chronione tj. użytki kompleksów glebowych 1 – 5 i 8 tj. klas I, II, III, IV a i IV b.

Spośród użytków rolnych klas VI, VII RZ i N do rolniczej przestrzeni produkcyjnej włączono tereny położone w sąsiedztwie wyższych klas bonitacyjnych i tworzące wraz z nimi wspólne terytorium.

Od powyższej zasady zastosowano odstępstwa w stosunku do rejonów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Tereny o lepszych klasach gleb przeznaczone pod rozwój przestrzenny miejscowości starano się ograniczyć do minimum.

Gleby brunatne wyługowane, bielcowe właściwe kompleksów żytńio ziemniaczanych słabych (18,4 %) i bardzo słabych (10,1 %) występują w północnej, północno-wschodniej oraz zachodniej części gminy. W warunkach ostrej konkurencji na rynku produktów rolnych i spadających cen, uzyskanie kwintala zboża na słabszych glebach jest zbyt kosztowne, by mogło być opłacalne. Dlatego też okolice wsi: Graby, Rakowa i Gębarzewko przewidziano pod inne funkcje.

**Równoległe z wyznaczeniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej nastąpiło ustalenie elementów tworzących lokalny system ekologiczny (Econet), czyli tereny lasów, zalesień, korytarzy ekologicznych.** Znaczenie systemowego kształtowania obszarów zieleni jest kapitalne, a najważniejsze zasady to: możliwość wymiany energii ekologicznej, zachowanie najcenniejszych zbiorowisk naturalnych flory i fauny, zwiększenie pojemności środowiska na przekształcenia, poprawa walorów klimatycznych i krajobrazowych. **Główne elementy systemu ekologicznego** gminy Czarniejewo to: **doliny rzek Wrześnicy i Wrześnianki** oraz lokalnych cieków, wody powierzchniowe: jeziora, stawy, strumienie, kanały, użytki zielone, torfowiska, bagna, duże kompleksy leśne, zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne, parki podworskie, cmentarze.

Wszystkie elementy ECONETU powinny zostać wyłączone z zainwestowania. Lokalne korytarze ekologiczne mogą przenikać pozostałe struktury przestrzenne.

Lokalizując nowe łączniki ekologiczne starano się w maksymalnym stopniu wykorzystać grunty ekonomicznie słabe i tylko w nielicznych przypadkach dla wzbogacenia różnorodności nasadzeń wprowadzono je na lepszych glebach.

Określenie kolejnej struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów mieszkaniowo-usługowych nastąpiło w trzecim etapie. **Jako tereny mieszkaniowo-usługowe wydzielono tereny, na których dopuszcza się wszelkie formy zabudowy mieszkaniowej, a więc m.in. zabudowę letniskową, zabudowę usługową, zabudowę turystyczną, zabudowę związaną z nieuciążliwą działalnością rzemieślniczą, niektóre urządzenia komunalne, urządzenia komunikacyjne, zieleni i parki towarzyszące zabudowie.**

Przy lokalizowaniu nowych terenów mieszkaniowo-usługowych kierowano się uzasadnioną ekonomicznie i kulturowo zasadą koncentracji zabudowy. Miejscowości tzw. rozwojowe otrzymały możliwość powiększenia obszaru zainwestowanego.

Tereny działek letniskowych i rezydencjalnych włączone do terenów mieszkaniowo-usługowych. Posiadają one mniejszą intensywność zabudowy, są sezonowo wykorzystywane (tzw. „drugie mieszkanie” ) oraz w znacznie mniejszym stopniu obciążają budżet gminy nie korzystając z części usług i z części infrastruktury.

Większość działek letniskowych i rezydencjalnych zlokalizowano w północno-wschodniej, wschodniej i zachodniej części gminy – miejscowości: Graby, Rakowo, Pawłowo.

Mieszkańcy gminy mogą odnieść zysk nie tylko ze sprzedaży działek. Budowa domów wpłynie na wzrost zatrudnienia, spowoduje powstanie nowych firm budowlanych. gmina uzyska dodatkowe korzyści w formie podatków. Gwarancją uzyskania najlepszych efektów przestrzennych i ekonomicznych będzie skoordynowanie polityki gminy w zakresie uruchomienia tych terenów.

Najkorzystniejsze byłoby sukcesywne „otwieranie” terenów budowlanych z pełnym uzbrojeniem.

#### **Symbole terenów mieszkaniowo-usługowych – M**

Potrzeba rozwoju lokalnego rynku pracy a zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych spowodowała konieczność wyznaczenia w STUDIUM terenów pod aktywizację gospodarczą. Tereny te wyznaczono w związku z dwoma największymi miejscowościami gminy: Czarniejewa i Żydowa. W dużym stopniu jest to kontynuacja istniejących terenów o podobnej funkcji.

#### **Symbole terenów aktywizacji gospodarczej – AG.**

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.1*

#### **1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów**

*Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo nie spowoduje zmiany polityki przestrzennej lecz sprowadza się do:*

- sprecyzowania zasad obsługi komunikacyjnej terenów położonych na zachód od drogi krajowej KDK 15 Gniezno – Września*
- przelokowania niektórych funkcji przy zachowaniu podobnych proporcji pomiędzy terenami zainwestowanymi a terenami rolnymi i leśnymi.*

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

*Tereny położone w Żydowie wzdłuż drogi krajowej KDK 15 są najbardziej atrakcyjnymi dla inwestowania terenami w gminie. Przeszkodą dla ich uruchomienia jest brak możliwości bezpośrednich włączeń do drogi krajowej. W wyniku prac projektowych wprowadzono drogę serwisową, równoległą do drogi krajowej lub przewidziano obsługę komunikacyjną poprzez drogi lokalne. Określono skrzyżowania na odcinku od wlotu drogi powiatowej KD 2160P do północnej granicy gminy.*

*Przelokowanie funkcji nastąpiło w następujących rejonach:*

- na wysokości osiedla Cielimowo dokonano przesunięcia terenów mieszkaniowo-usługowych w kierunku południowym*
- zamiast zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach położonych na południe od lasu wprowadzono jako kontynuację istniejącej tkanki zabudowy miejscowości Żydowo tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz tereny aktywizacji gospodarczej.*

*Wszystkie zasady ogólne dotyczące kształtowania struktury przestrzennej gminy Czerniejewo zawarte w części II „Kierunki zagospodarowania” Studium uchwalonego w roku 2001 zachowują swą aktualność.*

### **3.0. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA**

#### **3.1. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH**

#### **3.2. KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU EKOLOGICZNEGO GMINY**

#### **3.3. MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH W OBSZARZE GMINY**

*Uzupełnienie o pkt 1.3. – część II*

*1.3. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w prze-  
znaczeniu terenów*

### **3.1. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.**

#### **3.1.1. Projektowane obszary chronionego krajobrazu**

Projektowane obszary chronionego krajobrazu w gminie dotyczą fragmentu Lasów Czerniejewskich - obszarów o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych z mozaikową strukturą ekosystemów. Obszary chronione są dla funkcji ekologicznej i rekreacyjnej. Obowiązywać tu winny ustalenia w zakresie ograniczenia gospodarczej działalności człowieka, zwłaszcza zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych i agresywnych dla środowiska i krajobrazu oraz ograniczenia zmian w użytkowaniu gruntów, zwłaszcza dotyczy to utrzymania krajobrazu leśno-łąkowego.

Możliwa jest lokalizacja tu tylko ekstensywnych form zainwestowania związanego z wypoczynkiem, turystyką, leśnictwem, mieszkalnictwem. Zaleca się, zwiększanie lesistości i zadrzewień.

Rada Miejska Gminy może ustanowić obszar chronionego krajobrazu wprowadzając stosowną uchwałę, jeśli Wojewoda nie wprowadzi tej formy ochrony przyrody w drodze Rozporządzenia.

#### **3.1.2. Wody powierzchniowe – doliny Wrześnicy i Małej Wrześnicy**

Ochrona wód z uwagi na funkcje krajobrazowo-ekologiczne i gospodarcze (zaopatrzenie w wodę – zaspokojenie potrzeb bytowych i produkcyjnych, gospodarka rybacka, nawodnienia rolnicze) powinna polegać na kompleksowej ochronie zlewni Wrześnicy i Małej Wrześnicy czyli na doprowadzeniu i utrzymaniu w co najmniej II klasie czystości, na zakazie zrzutu ścieków do wód, wprowadzaniu zadrzewień i zieleni trawiasto-krzewiastej na obrzeżu cieków, wprowadzaniu „małej retencji” – zastawek, jazów w celu spowolnienia odpływu.”, zwiększeniu obszaru lasów i zadrzewień na terenie gminy (zwiększenie zdolności retencyjnej zlewni), zwłaszcza w strefach wododziałowych między zlewniami Wrześnicy i Małej Wrześnicy. **Odstępuje się od projektu budowy zbiornika dolinnego „Czerniejewo”. Wzdłuż rzeki Wrześnicy pozostawia się główny łącznik ekologiczny na większości obszaru projektowanego zbiornika.**

Istniejące stawy rybne w dolinie Wrześnicy oraz związana z nimi sieć rowów powoduje korzystne przeobrażenie warunków wilgotnościowych na sąsiednich użytkach oraz w zlewni Wrześnicy. Wymagają one pielęgnacji celem utrzymania zwiększonych zasobów retencji gruntowej, korzystnych dla wysokiego poziomu produkcji rolniczej w latach suchych. Poza wymienionymi wyżej ustaleniami respektuje się w Studium zasadę dotyczącą zabezpieczenia dostępności do wód powierzchniowych poprzez ograniczenie zagradzania i zabudowywania obrzeży stawów i rzek.

Przy lokalizacji zabudowy w rejonie stawów i innych wód powierzchniowych powinno się stosować zasadę nie przeznaczania pod żadną zabudowę (również siedliska rolnicze) gruntów położonych na obrzeżach rzek, kanałów, strumieni, stawów rybnych w pasie zapewniającym dogodny przejazd wzdłuż wód oraz możliwość wprowadzenia zieleni pomiędzy przejazdem a wodą.

Z punktu widzenia gospodarki wodnej do najważniejszych zadań w gminie Czarniejewo należy ochrona wód powierzchniowych przed dalszą degradacją jakościową.

### **3.1.2. Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Goranin**

Rygory ochrony – zakazy:

- wycinania drzew z wyjątkiem usuwania drzew martwych, obumierających w sposób nie narażający na dewastację otoczenia.

Nakazy:

- utrzymanie krajobrazu kulturowego leśno-rolnego.

### **3.1.3. Rezerваты przyrody**

#### **Rezerwat „Bielawy”**

Rygory ochrony – zakazy:

- wycinanie drzew i pobór użytków drzewnych z wyjątkiem usuwania drzew martwych, wywrotów, złomów i drzew obumierających w sposób nie narażający na zniszczenie otoczenia, w szczególności podrostów i nalotów, z pozostawieniem w ziemi karpiny,
- zbiór owoców i nasion drzew i krzewów z wyjątkiem nasion niezbędnych do zaspokojenia potrzeb odnowienia lasu w rezerwacie w miejscach o niedostatecznym odnowieniu naturalnym,

- zbiór ziół leczniczych oraz innych roślin lub ich części,
- zbiór ściółki leśnej, pasanie zwierząt gospodarskich oraz wykonywania wszelkich innych czynności gospodarczych z wyjątkiem stosowania koniecznych zabiegów odnowieniowych i pielęgnacyjnych szczególnie na korzyść modrzewia,
- niszczenie lub uszkodzenie drzew i innych roślin, niszczenie gleby,
- polowanie, chwytanie i zabijanie dziko żyjących zwierząt,
- niszczenie terenu, wzniesienie ognia,
- umieszczanie tablic, napisów i innych znaków,
- wznoszenie budowli oraz zakładanie lub budowa urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych, przebywanie na terenie rezerwatu poza miejscami specjalnie w tym celu wyznaczonymi przez konserwatora przyrody.

Nakazy:

- usuwanie drzew obumierających każdorazowo winno być uzgodnione z konserwatorem przyrody.

**Rezerwat „Modrzew polski”** – zakazy i nakazy jak w rezerwacie „Bielawy”.

**3.1.4. Pomniki przyrody** – dęby szypułkowe, dąb bezszypułkowy w tym szpaler dębowy zbudowany z 109 egzemplarzy dębów szypułkowych.

Rygory ochrony – zakazy:

Ochrona uznanych za pomniki przyrody obiektów polega na zakazie:

- niszczenia kory drzew, umieszczania na nich napisów, ogłoszeń i reklam,
- ścinania całych drzew i krzewów lub ich konarów, zrywania pączków, kwiatów, owoców i liści, zbierania nasion,
- wchodzenia na drzewa,
- wchodzenia na teren pomnikowego stanowiska chronionych gatunków drzew,
- niszczenia rosnącej na powierzchni drzew innej roślinności, np. mchów, porostów, roślin pnących,
- składowania w otoczeniu pomników przyrody odpadów i zaśmiecania pow. terenu,
- rozpalania w pobliżu pomników przyrody ognisk oraz wypalania roślinności i ściółki na powierzchni gleby,
- prowadzenia w pobliżu pomników przyrody robót ziemnych trwale zmieniających powierzchnię terenu, mających wpływ na zmianę poziomu wód podziemnych lub mogących uszkodzić system korzeniowy drzew, krzewów i roślin zielnych,

- prowadzenia robót związanych z przebiegiem dróg, rurociągów i linii energetycznych w sposób mogący uszkodzić korony lub korzenie drzew i krzewów,
- niszczenia tabliczek urzędowych.

Nakazy: zapewnić ochronę i opiekę.

### **3.1.5. Użytki ekologiczne**

Użytek „Gębarzewo”

Użytek „Pawłowo”

Użytek „Szczytniki Czerniejewskie”

Użytek „Żydowo”.

Rygory ochrony i zakazy w odniesieniu do ww. użytków ekologicznych – to zakaz ich likwidacji.

Nakazy do ww. 4 użytków ekologicznych to: zachowanie pozostałości naturalnych i seminaturalnych ekosystemów.

### **3.1.6. Lasy ochronne**

Zagospodarowanie lasów ochronnych powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymywania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji, dla jakich zostały wydzielone.

W ramach prac gospodarczo-odnowieniowych należy dążyć do utrzymania zarówno stabilności i trwałości drzewostanów jak i ich walorów retencyjnych poprzez bieżące prowadzenie cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz nasilonych zabiegów fitomelioracyjnych. Konieczne jest pozostawienie powierzchni stale zadrzewionych.

Zadania wodochronne najlepiej spełniają drzewostany mieszane jedno i dwupiętrowe z dobrze rozwiniętą warstwą krzewów i roślin zielnych oraz drzewostany wielopiętrowe.

Istnieje konieczność zwiększenia gatunków odpornych na zanieczyszczenie powietrza, zwłaszcza zwiększenie udziału gatunków liściastych, stosowanie gospodarki przerębowej.

Niezależnie od powyższego wzdłuż dróg i szlaków turystycznych powinny zostać zachowane lub utworzone “otuliny” o szerokości 30-100 m w postaci smug (pasów) drzewostanu o dużym zwarcie, urozmaiconym składzie gatunkowym, szczególnie gatunków liściastych, przebarwiających się różnie jesienią, z dużym udziałem podszytu, na co warunki siedliskowe tutaj pozwalają.

Dopuszcza się stosowanie rębni smugowej lub pasowej oraz zaleca pozostawienie na zrębach pojedynczych drzew lub grupy drzew w celu przeciwdziałania monotonii krajobrazu oraz drzew dziuplastych dla stworzenia warunków bytowania dla ptactwa i drobnych ssaków.

Zakazy:

- ograniczenia w wyłączeniu gruntów leśnych na cele nieleśne.
- Nakazy j.w.

Gospodarowanie w lasach ochronnych należy prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. nr 67, poz. 337).

### **3.1.7. Drzewostan nasienny „Głozyna”**

Niedostępne dla penetracji oraz ograniczone dla gospodarczej działalności człowieka są drzewostany nasienne, na stałych powierzchniach doświadczalnych i badawczych.

Zakazy:

- zakaz wycięcia przez określony czas (30 lat).

Nakazy – jak pozycja lasy ochronne.

### **3.1.8. Ostoje zwierzyny**

Ochrona zasiedlonego gniazda bociana czarnego w rezerwacie Bielawy. Brak dokumentacji umożliwiającej zlokalizowanie miejsc występowania zoocenoz. Zgodnie ze sprawozdaniami 5 kół łowieckich w lasach gminy Czarniejewo występują: sarny, zające, jelenie, daniela, dziki, lisy.

### **3.1.9. Strefa zasobowa ujęć wód czwartorzędowych poziomu WDK dla Czarniejewa i Żydowa**

Rygory ochrony – zakazy:

- zakaz lokalizacji przemysłowych obiektów hodowli zwierzęcej na korzyść hodowli ściółkowej,
- zakaz lokalizacji przemysłu wodochłonnego, mogilników, nieurządzonych wysypisk i wylewisk,
- zakaz wycinania lasów, zmniejszania powierzchni leśnych,

- zakaz eksploatacji, przeróbki i składowania substancji radioaktywnych,
- prowadzenie prac geologicznych i hydrogeologicznych bez specjalnych zabezpieczeń warunkujących ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zakaz lokalizacji wysypisk hałd i wylewisk odpadów zawierających substancje toksyczne,
- budowy wszelkich zbiorników toksycznych substancji chemicznych oraz zbiorników produktów ropopochodnych o pojemności powyżej 1000 m<sup>3</sup>.

Nakazy:

Obszary chronione wód podziemnych powinny być tak zagospodarowane, by wszelka działalność gospodarcza na i pod powierzchnią, w możliwie najmniejszym stopniu wpływała na stan jakościowy wód podziemnych.

Prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej.

Zakłada się, że w pierwszej kolejności istniejące miejscowości powinny być w pełni skanalizowane, a ścieki oczyszczone.

Zdecydowanej ochrony wymagają także wody podziemne pierwszego poziomu (wody gruntowe). Zła jakość wód powierzchniowych i podziemnych pierwszego poziomu może w dłuższym okresie czasu prowadzić do zanieczyszczenia głębszych poziomów wodonośnych, co może stać się niebezpieczne dla zasobów Wielkopolskiej Doliny Kopalnej.

### **3.1.10. Parki podworskie**

Parki podworskie stanowią enklawy wysokiej zieleni w krajobrazie rolniczym o dużej wartości ekologicznej, historycznej i estetycznej. Obowiązuje ich zachowanie i rewaloryzacja, a także zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych oraz niszczenia elementów kompozycyjnych.

Nie należy dopuszczać do lokalizacji obiektów zagrażających czystości wód, powietrza, stanu sanitarnego zieleni oraz naruszających walory widokowe i kompozycję całości układu zabytkowego.

### **3.1.11. Zabytkowe cmentarze**

Cmentarze chronione są głównie z uwagi na wartości kulturowe. Z punktu widzenia ochrony przyrody stanowią enklawy zieleni, podobnie jak parki. Obowiązuje taki sam zakres ochrony jak w parkach.

### **3.1.12. Gleby chronione, torfowiska, bagna**

Zgodnie z *ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* obejmuje się ochroną grunty rolne wysokich klas pozostawiając je w użytkowaniu rolniczym. Na cele nierolnicze można przeznaczyć grunty wysokich klas tylko w uzasadnionych przypadkach (p. punkt 2.2. „Zasady określania stref polityki przestrzennej”).

Polityka przestrzenna gminy w odniesieniu do przestrzeni rolniczej powinna też polegać na ograniczeniu podziału nieruchomości, ograniczeniu lub zakazie lokalizacji zabudowy rozproszonej.

Na wieloprzestrzennych obszarach gruntów rolnych ważne jest kształtowanie krajobrazu rolniczego – utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień, łąk, zbiorników wodnych, małej retencji. Zgodnie z powyższą ustawą, jako szczególnie cenne obszary w krajobrazie rolniczym, w stanie niezmienionym zachowane muszą być wszystkie bagna, oczka wodne i torfowiska jako naturalne obszary retencji wód (torfowiska – „gąbki” w krajobrazie). Powinny one być wyłączone z melioracji.

### **3.1.13. Zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne**

Strefy wododziałowe i systemy dolinne poza obszarami chronionego krajobrazu, stanowią lokalne łączniki ekologiczne nazywane korytarzami i pasmami środowiskowymi. Tworzą one lokalną sieć ekologiczną (*Econet*). Znaczenie systemowego kształtowania obszarów zieleni jest kapitalne, a najważniejsze zasady to: możliwość wymiany energii ekologicznej, zachowanie najcenniejszych zbiorowisk naturalnych flory i fauny, zwiększenie pojemności i odporności środowiska na przekształcenia, poprawa walorów klimatycznych i krajobrazowych. Ukształtowanie całej sieci łączników wymaga utrzymania w ich zasięgu krajobrazu leśno-łąkowo-polnego, zwiększania powierzchni użytków zielonych, zalesień, zadrzewień, „małej retencji”. Przebieg tras komunikacyjnych nie powinien przerywać naturalnych ciągów systemu, zaleca się estakady, wiadukty, przepusty.

## **3.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy.**

Uwarunkowania przyrodnicze powinny odegrać podstawową rolę w określeniu przyszłego kształtu rozwoju gminy.

Ochrona środowiska jest częścią polityki ekologicznej i przestrzennej gminy.

### **3.2.1. Zagospodarowanie zasobów wodnych**

Obszar gminy (96 % pow.) położony jest na zasobnej i cennej gospodarczo strukturze wodonośnej Wielkopolskiej Doliny Kopalnej. Zbiornik WDK winien mieć zorganizowaną gospodarkę wodami podziemnymi w ramach regionu wodnogospodarczego zlewni Warty.

Najbardziej zagrożonym elementem środowiska przyrodniczego są wody powierzchniowe i gruntowe. Priorytetowym działaniem zabezpieczającym środowisko przed degradacją jest ochrona ilościowa i jakościowa zasobów wodnych (przywrócenie co najmniej drugiej klasy czystości wód Wrześnicy i Wrześnianki, skanalizowanie wszystkich miejscowości, budowa oczyszczalni ścieków).

Wzrost zasobności wód powierzchniowych (zwiększenie zasobów dyspozycyjnych) możliwy jest między innymi poprzez wyrównywanie odpływu, retencję wód na obszarach o korzystnych warunkach hydrologicznych i topograficznych.

Przewiduje się spiętrzenie w ramach małej retencji na Małej Wrześnicy (dwie zastawki piętrzące,  $f_n = 90$  ha), oraz na rowach w zachodniej części gminy w kompleksie Lasów Czerniejewskich. jednostronnie działające systemy melioracyjne należy dozbierać w urządzenia piętrzące do regulowania odpływu i poziomu wód gruntowych.

### **3.2.2. Zagospodarowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

#### **Kształtowanie systemu zadrzewień ochronnych**

Stworzenie systemu zadrzewień ochronnych na terenie gminy wynika z konieczności przeciwdziałania zagrożeniom środowiska przyrodniczego, a w szczególności:

- ograniczenia erozji wodnej gleb położonych na zboczach dolin rzecznych,
- ograniczenia spływu substancji mineralnych z nawozów i środków ochrony roślin do wód otwartych,
- tworzenia ostoi dla zwierząt drapieżnych (głównie ptaków),
- wkomponowania w otaczający krajobraz obiektów degradujących go fizjonomicznie oraz ograniczenie ich uciążliwego oddziaływania na otoczenie.

Kształtowanie systemu zadrzewień ochronnych wymaga:

- objęcia kontrolą użytkowania zadrzewień, które w obecnym chaosie prawnym nie są objęte należyłą ochroną,
- docelowo – wykonanie nowych i uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów.

Ochronie całkowitej powinny podlegać na terenie całej gminy:

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

- drzewa z rodzaju: dąb, wiąz, klon, buk, lipa, grab, jesion, jarząb i kasztanowiec,
- zadrzewienie dróg publicznych, w tym rosnące poza prawnie wyodrębnionym pasem drogowym (nie dotyczy przypadków podyktowanych względami bezpieczeństwa ruchu),
- drzewa o rozmiarach pomnikowych,
- wszelkie pojedyncze drzewa wyróżniane w krajobrazie („charakterystyczne”),
- zarośla śródpolne zwane „czyźnie” obejmujące gatunki cierniste z rodzaju: głóg, śliwa, grusza, róża.

W odniesieniu do zadrzewień predestynowanych do ochrony całkowitej – należy stosować zabiegi pielęgnacyjne polegające m.in. na usuwaniu chorych drzew, silnie uszkodzonych oraz korygowaniu zasięgu nadmiernie rozrastających się krzewów.

Na system zadrzewień ochronnych na terenach rolnych gminy winny składać się zadrzewienia pełniące funkcje:

- przeciwwietrzne (tzw. „wiatrochrony”),
  - filtru biologicznego,
  - przeciwdziałające erozji wodnej gleb,
  - stanowiące ostoje fauny drapieżnej zwalczającej szkodniki pól uprawnych.
- System zadrzewień przeciwwietrznych należy stworzyć w obrębie gruntów ornych; winien być on oparty głównie o sieć dróg publicznych obejmujących drogi gminne, wojewódzkie i drogę krajową. Należy dążyć do zrealizowania nasadzeń wzdłuż bezdrzewnych odcinków dróg tych kategorii.
  - Zadrzewienia spełniające rolę filtru biologicznego winny istnieć wzdłuż całego systemu odwadniającego obszar gminy. Nasadzenia ochronne wprowadzać na bezdrzewnych odcinkach obrzeży wód stojących oraz cieków i rowów odwadniających (w tym prowadzących wody okresowo), znajdujących się w sąsiedztwie gruntów ornych, sadów, ogrodów i terenów zabudowanych.
  - Zadrzewienia przeciwdziałające erozji wodnej gleb należy wprowadzić na terenach gruntów ornych istniejących w obrębie zboczy dolin Wrześnicy i Wrześnianki. Zadrzewienia należy lokalizować w strefie górnego załomu wysoczyzny, w obrębie samych zboczy, wykorzystując do tego celu obrzeże polnych dróg oraz granice własności o przebiegu w przybliżeniu prostopadłym do spadku zbocza.
  - Należy zwiększyć w obrębie gruntów ornych gminy, ilość śródpolnych zarośli złożonych z ciernistych krzewów, pełniących funkcje ostoi fauny drapieżnej (szczególnie ptactwa). Do lokalizacji należy wykorzystywać szersze pobocze polnych dróg, miejsca krzyżowa-

nia się granic własności i inne skrawki gruntu nieprzydatne do uprawy (lecz nie podmokłe).

- Wszelkie zakłady produkcyjne, obiekty uciążliwe dla środowiska oraz budynki lub urządzenia infrastruktury technicznej winny posiadać planową urządzoną zieleń izolacyjno-ochronną, umożliwiającą harmonijne wkomponowanie obiektu w otaczający krajobraz oraz ograniczającą ewentualne uciążliwości obiektu dla środowiska (otoczenia) jak np. hałas, emisję odorów, zanieczyszczeń bakteriologicznych, itp. Dotyczy to tego typu obiektów na terenie gminy jak: zakłady przetwórcze, wysypiska śmieci, magazyny, składowiska, stacje pomp, stacje transformatorowe itp.

Celowym jest opracowanie studium systemu zadrzewień o znaczeniu ekologicznym dla obszaru gminy, ze względu na podstawowe znaczenie w kształtowaniu krajobrazu wiejskiego.

- Wszelkie oddziaływania związane z planowanymi przedsięwzięciami nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.

### **3.2.3. Kształtowanie lesistości**

Celowość powiększania powierzchni lasów wynika przede wszystkim z potrzeby wzmocnienia ich korzystnego oddziaływania na całe środowisko przyrodnicze, głównie na warunki życia ludności i warunki przyrodnicze produkcji rolniczej gminy.

Szczególne znaczenie ma:

- zwiększenie hydrologicznej roli lasu w poprawie niekorzystnego bilansu wodnego gminy i łagodzeniu ekstremalnych stanów przepływów wód powierzchniowych, gruntowych,
- zwiększenie roli lasów w oczyszczaniu powietrza, wód i gleb z substancji chemicznych oraz osłabianiu tempa eutrofizacji wód otwartych,
- wykorzystanie wpływu lasu jako czynnika glebotwórczego i przeciwdziałającego degradacji gleb.

Podstawowe znaczenie będzie miało zagospodarowanie terenów o niskiej efektywności użytkowania rolniczego (grunty nieprzydatne dla rolnictwa najniższej jakości).

Pod zalesienia wyznacza się grunty marginalne dla rolnictwa:

- kompleksy glebowo-rolnicze
  - bardzo słaby (K-7) na piaskach luźnych i piaskach słabogliniastych, stale lub okresowo za suchy z VI klasą gleb,

- kompleks słaby (K-6) na piaskach średnich występujący w strefach wododziałowych, wzdłuż dolin rzecznych z przewagą V i VI klasy gleb,
- rolnicze nieużytki – RN w tym grunty RZ do zalesienia,
- obszary zlewni o deficycie wód powierzchniowych, wysokim poziomie kultury rolnej.

Przyjmując kryterium opadów atmosferycznych (Jakubczyk, Partyka i in.) na terenach nizinnych przy sumie rocznych opadów poniżej 550 mm las powinien pokrywać 80 % gleb piaszkowych luźnych i słabogliniastych.

Zwiększenie lesistości na poziomie lokalnym w gminie zapewni realizację koncepcji regionalnej.

Na terenie gminy pod zalesienia wyznaczono grunty orne bardzo słabe i słabe (kl. VI, V) kompleksów 7 i 6 oraz częściowo grunty orne kl. IV, które sukcesywnie zalesiane (częściowo czasowo użytkowane rolniczo) zapewnią w przyszłości utworzenie zwartych powierzchni leśnych.

Zapoczątkowanie budowy zalesień w północno-wschodniej części gminy przez:

- zachowanie powierzchni drzewostanów iglastych z domieszką brzozy i niewielkim udziałem dębu i zalesienie terenów specjalnych w Żydowie,
- zalesienie obszaru między torem kolejowym a drogą gminną w Gębarzewie,
- utworzenie użytku ekologicznego „Żydowo” w rejonie wododziału Małej Wrześnicy, Wrześnicy i Wełny,
- zalesienie terenów w obszarze bezodpływowym, w strefie wododziałowej Małej Wrześnicy, Wrześnicy i Wełny.

Połączenie drzewostanów Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasów Czarniejewskich z Lasami Komunalnymi miasta Gniezna:

- zachowanie małych kompleksów leśnych, remiz, oczek śródpolnych,
- powiązanie ww. zadrzewień śródpolnych z zalesieniami górnej zlewni Wrześnicy,
- utworzenie użytku ekologicznego „Pawłowo”.

Sukcesywne włączanie do powierzchni leśnej terenów wycofywanych z rolniczego użytkowania w półenklawach i enklawach śródleśnych wsi Rakowo, Graby.

### **3.3. MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH W OBSZARZE GMINY**

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

Położenie gminy w zasięgu Szlaku Piastowskiego stwarza dogodne przesłanki dla kultywowania tradycji historyczno-kulturowej i promocji gminy w zakresie rozwijania walorów osadniczo-przestrzennych.

Oprócz kompleksu pałacowo-parkowego w Czarniejewie walory krajobrazowe gminy wzbogacają parki dworskie w Czeluścinie, Kosmowie, Szczytnikach Czarniejewskich, Żydowie, Goraninie. Wymienione wsie reprezentują jednostki rolne utworzone z państwowych gospodarstw rolnych w procesie restrukturyzacji, dominującym kierunkiem zagospodarowania tych jednostek jest intensywne rolnictwo.

Dla miejscowości położonych w półenklawach leśnych Lasów Czarniejewskich (Lipki, Głóżyna, Rakowo, Brzózki, Graby, Huby Pawłowskie) proponuje się rozwój funkcji turystycznych (wsie letniskowe, uprawianie agroturystyki, plenery, itp.).

Uwarunkowania przyrodnicze gminy wpływają na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, którą tworzą następujące jednostki przestrzenne:

- Lasy Czarniejewskie
- doliny Wrześnicy i Małej Wrześnicy
- tereny rolnicze międzyrzecza Wrześnicy i Małej Wrześnicy, wschodniej części gminy oraz zawarte między doliną Wrześnicy i lasami czarniejewskimi.

Lasy Czarniejewskie położone w zachodniej części gminy predestynowane są do pełnienia funkcji turystyczno-wypoczynkowej, szczególnie do turystyki kwalifikowanej (wędrówki, specjalistyczne sporty – trasy do narciarstwa biegowego, trasy rowerowe, saneczkarstwo, jeździectwo, przejażdżki powozami). Szlak turystyczny z Czarniejewa do Wygody prowadzi przez ciekawe fragmenty lasu między innymi przez teren rezerwatu „Modrzew Polski” w Noskowie.

W półenklawach leśnych przeważać winno rolnictwo ekologiczne.

Wskazane są w tym obszarze zalesienia gruntów słabszych klas bonitacyjnych: VI a także V, zadrzewienia wzdłuż cieków.

Dolina Wrześnicy i Wrześnianki – korytarze ekologiczne pełniące funkcje środowiskotwórczą. Funkcją współtowarzyszącą winna być ekstensywna gospodarka rolno-hodowlana (gospodarka rybacka) i leśna.

**Obszar doliny rzeki Wrześnicy pozostaje w formie głównego korytarza ekologicznego.**

Tereny rolnicze o dużej przydatności produkcyjnej o wysokiej bonitacji gleb zajmują znaczny procent ogólnej powierzchni gruntów ornych. W okolicy m. Czarniejewa najlepsze gleby użytkowane są przez sady.

Rolnictwo winno rozwijać się bez ograniczeń, przy zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska.

#### Eksploatacja surowców

Zgodnie z *Prawem geologicznym i górniczym* legalizacja i uruchomienie wydobywania może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny oraz udzieleniu koncesji. Udzielenie koncesji następuje w formie postanowienia wydanego na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Koncesji na eksploatację kopaliny pospolitych na obszarze nie większym niż 2 ha udziela starosta. Dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli nie przewiduje się ujemnych wpływów na środowisko w związku z wydobywaniem kruszywa, można odstąpić od sporządzania takiego planu.

Poza wskazanymi terenami, także na innych obszarach gminy studium dopuszcza eksploatację kruszywa pod warunkiem zachowania ustaleń studium i przepisów dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu, udokumentowania złoża oraz uzyskania koncesji.

W zależności od położenia obszaru eksploatacji, rekultywacja terenów powyrobiskowych winna odbywać się w kierunku zalesienia, utworzenia zbiornika wodnego czy przywrócenia gruntu rolnego. Niektóre wyrobiska pozostawić można do naturalnej odbudowy, pozwalając na pojawienie się spontanicznej roślinności i gatunków pionierskich. Określenie możliwości i sposobów rekultywacji terenów poeksploatacyjnych zawierać powinna dokumentacja geologiczna złoża kopaliny.

Eksploatacja torfów może być realizowana tylko w wyjątkowych wypadkach, gdy w miejscu eksploatacji projektowany jest zbiornik retencyjny lub stawy rybne.

#### *Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.3*

### **1.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego**

*Jednym z istotnych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią dostosowaną do potencjału przyrodniczego poprzez:*

- a. ochronę i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej z uwzględnieniem ich różnorodności biologicznej,*
- b. przeciwdziałanie degradacji wód powierzchniowych,*
- c. ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem,*

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

- d. rozwój zasobów leśnych i zalesienie gruntów nieużytkowanych rolniczo,
- e. nienaruszenie zwartych obszarów gruntów ornyczych o wysokiej produkcji roślinnej przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko,
- f. ochronę powietrza - zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa, drewno) oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii, wyżej wymieniony dobór paliw grzewczych i alternatywnych źródeł energii wynika z wytycznych zawartych w kierunkach działań „Polityki Ekologicznej Państwa na lata 2003-2006 z uwzględnieniem perspektywy na lata 2007-2010” w zakresie ochrony powietrza.
- g. ochronę przed hałasem - należy dotrzymać dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej (szczególnie na terenach położonych wzdłuż drogi powiatowych i gminnych) ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas co najmniej do poziomów dopuszczalnych np. poprzez nasadzenie, w miejscach gdzie jest to możliwe pasa zieleni o charakterze izolacyjnym czy ekranów akustycznych,
- h. ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym
- i. zabezpieczenie obszarów dla wypoczynku i rekreacji,
- j. przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracji terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu realizowane winny być zgodnie z celami i zadaniami ekologicznymi określonymi w Polityce Ekologicznej Państwa, Programie Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego, Programie Ochrony Środowiska Powiatu Gnieźnieńskiego oraz Programie Ochrony Środowiska dla Gminy i Miasta Czarniejewo.

Bardzo istotną rolę odegrać powinna edukacja środowiskowa społeczeństwa, jako koncepcja kształcenia i wychowania społeczeństwa w duchu poszanowania środowiska przyrodniczego. Powinna ona obejmować wszystkie grupy społeczne i wiekowe.

Pozostałe zasady ochrony środowiska i jego zasobów oraz ochrony przyrody przyjęte zgodnie z zawartymi w Studium „Kierunkami polityki przestrzennej w zakresie ochrony środowiska” (rozdział 3.0.).

## **4.0. STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ – USTALENIA**

### **4.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

*Uzupełnienie o pkt 1.10. – część II*

*1.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*

### **4.2. TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE**

### **4.3. TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ**

*Uzupełnienie o pkt 1.2. – część II*

*1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów*

### **4.4. ZAKRES DOPUSZCZONYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZALESIEŃ I KORYTARZY EKOLOGICZNYCH**

#### **4.1. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA**

**Tereny objęte na rysunku oznaczeniami rolniczej przestrzeni produkcyjnej (RPP) to użytki rolne z przewagą klas gruntów podlegających ochronie.** Grunty te nie należy przeznaczać pod zainwestowanie. Należy pamiętać o tym, że nawet niewielkie inwestycje mają tendencję do rozrastania się kosztem gruntów sąsiednich. Gleby o naruszonej strukturze nie da się w prosty sposób rekultywować a zasadniczym argumentem przemawiającym za ochroną terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest opłacalność produkcji rolnej.

Zakłada się, że obecny trend do produkowania tzw. „ekologicznej żywności” będzie się utrzymywał a nawet wzrastał. Aby wykluczenie chemii z produkcji żywności było możliwe, należy dokonać przekształcenia krajobrazu rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla zapewnienia sobie naturalnych sojuszników ze świata flory i fauny.

Jedynym najważniejszym kierunkiem przekształceń krajobrazu jest stosowana już w XIX wieku przez generała Chłapowskiego a także w Czerniejewie metoda nasadzeń pasów leśnych przeciwwiatrowych, które w połączeniu z nasadzeniami przydrożnymi, nasadzeniami wzdłuż cieków otaczającymi tereny zainwestowane tworzą sieć ekologiczną(Econet). Badania w Turwii na temat wpływu pasów leśnych na wydajność produkcji rolnej wykazały wzrost około 5-7%. Pasy leśne o szerokości 15 – 30 metrów(docelowo) sadzone w odstępach, co 250 – 300 m są:

- magazynem wody, śniegu regularnie nawadniającym sąsiednie pola;
- ekranami przeciw erozji wietrznej;
- regulatorami temperatur / łagodzenie amplitudy;
- filtrem powietrza – wyłapującym część zanieczyszczeń;
- refugium wielu gatunków fauny w większości przyjaznych rolnikowi. Drobne ssaki, ptaki i owady żerują mniej więcej w odległości 100 –150 metrów od siedliska, stąd podane wyżej odstępy tych pasów(250 – 300m).

Pas leśny składa się z następujących pasm składowych:

- środkowe pasmo to rząd lub dwa rzędy drzew mieszanych- iglasto-liściastych;
- symetryczne, po obu stronach pasmo krzewów;
- dalej krzewinki;
- byliny;
- i wreszcie trawy.

Przekrój pasa leśnego jest więc trójkątny, stąd cień rzucany na pola jest minimalny.

Dopiero tak ukształtowana rolnicza przestrzeń produkcyjna może produkować żywność w pełni ekologiczną. Dla gminy może to być jeden z kierunków rozwoju dający trwałe miejsca pracy przy realizacji i konserwacji pasów leśnych, produkcji rolnej w pełni ekologicznej oraz jej przetwórstwie a także agroturystyce.

**Tereny niższych klas gruntu i korytarzy inwestycyjnych mogą stanowić rezerwę do produkcji rolnej.** Tereny kl. V można wyłączyć z produkcji rolnej, lecz na inwestycje należy preferować tereny obejmujące użytki rolne kompleksów VI, VIRZ, N. Tereny te można również wykorzystać do produkcji rolnej związanej z energią alternatywną dla dotychczas używanych paliw energetycznych. Rzepak, produkcja biomasy na gaz, produkcja szybko rosnących drzew do spalania, ponadto len a w szczególności wszechstronne konopie (beznarkotykowe) mogą stanowić bazę materiałową dla różnych dziedzin produkcji (nawet w branży samochodowej).

**Zakres dopuszczalnych działań w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej:**

- na gruntach rolnych, które przed uchwaleniem studium były w użytkowaniu rolniczym, a które w STUDIUM zmieniły przeznaczenie, dopuszcza się w dalszym ciągu użytkowanie rolnicze,
- na terenach jak wyżej dopuszcza się również zalesienia,
- na terenach rolnych – w tym również pod ochroną – dopuszcza się zabudowę związaną z produkcją rolną, dom mieszkalny rolnika,
- tzw. korytarze inwestycyjne tworzą tereny wzdłuż istniejących dróg. Dopuszcza się na nich zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową w rejonach istniejącego zainwestowania oraz usługową również poza zainwestowaniem.

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.10*

**1.10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

*W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej działania polityki przestrzennej dotyczą:*

- *ochrony dużych kompleksów gleb o dobrej bonitacji*
- *kształtowanie krajobrazu terenów otwartych poprzez zadrzewienia, zakrzewienia śródpolne*
- *zakładanie oczek śródpolnych, stawów*
- *zasilanie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa*
- *dążenie do przebudowy monokultur leśnych.*

*Zalesienie gruntów porolnych powinno sprzyjać tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy rolno-leśnej (konieczność opracowania granicy rolno-leśnej dla gminy).*

*Zgodnie z preferencjami zalesieniowymi przedstawionymi w Krajowym Programie Zwiększania Lesistości, gmina Czarniejewo należy do gmin o wysokich preferencjach zalesieniowych. Ponadto aktualne są ustalenia Studium uchwalonego w r. 2001 zawarte w Rozdziałach: 3.1.6. – Lasy ochronne, 4.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna.*

## **4.2. TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE**

### **4.2.1. Miasto Czarniejewo**

Polityka przestrzenna gminy w zakresie ochrony dóbr kultury dotycząca w szczególności ochrony układu urbanistycznego, wartości kompozycyjnych, środowiskowych i architektonicznych miasta Czarniejewo łączy się bezpośrednio z polityką mieszkaniową. W mieście można wyróżnić 3 odrębne obszary, na których winny obowiązywać różne zasady postępowania:

- obszar w ramach zabytkowego układu urbanistycznego, zainwestowany, podlegający procesowi wymiany pojedynczych obiektów,
- obszar w bezpośrednim sąsiedztwie układu zabytkowego, dotychczas nie zainwestowany lub zainwestowany w niewielkim stopniu, przewidziany pod przyszłą zabudowę,
- obszar położony z dala od zabytkowego układu urbanistycznego przewidziany pod przyszłą zabudowę.

#### Obszar miasta Czarniejewo położony w ramach zabytkowego układu urbanistycznego.

W obrębie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Czarniejewo należy:

- respektować zalecenia konserwatorskie odnoszące się do ochrony obiektów zabytkowych wymienionych wyżej w wykazie osi widokowych oraz prowadzenia działalności w obrębie stref ochrony archeologicznej. Wszelka działalność inwestycyjna: przebudowy, remonty, modernizacje, rozbudowy, rozbiórki obiektów ujętych w wykazie a także prace ziemne na obszarach eksploracji archeologicznej winny zostać zgłoszone u WKZ w Poznaniu,
- chronić układ urbanistyczny poprzez zachowanie linii zabudowy budynków istniejących oraz stosowanie zasady podziału przestrzeni na przestrzenie publiczne i przestrzenie prywatne. przestrzenie publiczne stanowią wnętrza ulic i placów, przestrzenie prywatne – podwórka na zapleczu budynków mieszkalnych lub wnętrza kwaterów. Cechą charakterystyczną zabytkowego układu urbanistycznego Czarniejewo jest występowanie wyraźnie

zaznaczonych pierzei ulicznych. Przeważnie na zapleczach pierzei lokalizowana jest zabudowa gospodarcza a dalej rozpościerają się przestrzenie otwarte – sady, ogrody, pola. Ochrona osi widokowych dotyczy przede wszystkim głównej osi kompozycyjnej Czerniejewa, osi pałac – kościół. Wzdłuż całego przebiegu ulicy – alei od kościoła do bramy pałacu nie należy wprowadzać elementów przestrzennych – obiektów mieszkaniowych, usługowych, stałych kiosków czy reklam, które wchodziłyby do wnętrza ulicy (przed linie zabudowy),

- przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pojedynczych działek lub zespołów działek położonych w rejonie zabytkowego układu urbanistycznego przestrzegać zasady, by usytuowanie budynków na działce nawiązywało do charakterystycznych cech historycznego usytuowania.

Z wymienionych poniżej charakterystycznych cech historycznego usytuowania należy korzystać jak najszerzej, każdorazowo wybierając elementy właściwe do indywidualnej sytuacji:

usytuowanie budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m. W przypadku wąskich działek budynku tworzą ciągłe pierzeje

wjazdy na zaplecze działki poprzez bramy w parterze budynku mieszkalnego lub obok budynku. Szerokość wjazdu ok. 3 m

garaże – na szerszych działkach (o szer. powyżej 21 m) zdarzają się usytuowania garaży z zachowaniem linii zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojące, oddzielone od budynku mieszkalnego odstępem o szer. ok. 3 m. Garaże te sytuowane są bezpośrednio przy granicy działki

kalenice budynków mieszkalnych równoległe do osi ulic, kalenice garaży prostopadłe. Zdarzają się odstępstwa od tej zasady np. wzdłuż południowej pierzei Placu Wiosny Ludów grupa budynków z kalenicami prostopadłymi do pierzei,

- wobec nowych budynków mieszkalnych wymagać, by ich gabaryty i zasada komponowania elewacji nawiązywały do charakterystycznych cech budynków istniejących. Z wymienionych poniżej cech należy przestrzegać bezwzględnie zasady stosowania stromych dachów oraz nieprzekraczania wysokości powyżej 2 kondygnacji. Pozostałe cechy zaleca się stosować jak najpowszechniej a szczególnie w miejscach najbardziej eksponowanych.

Oto najważniejsze cechy budynków istniejących:

rzuty prostokątne o długości co najmniej 12 m a najpowszechniej 15 – 18 m.

sposób kształtowania elewacji: osiowość elewacji, podkreślona zlokalizowaniem wejścia na osi symetrii oraz szczytem dachu. Budynki parterowe posiadają podmurówkę oraz ściankę kolankową poddasza podwyższającą parter z okienkami zlokalizowanymi w osiach okien parteru. Pomiędzy parterem a poddaszem występuje niekiedy gzyms. Okna dachowe zdarzają się lecz nie są powszechnie stosowane. Detale skromne: poziome gzymsy, boniowanie, opaski wokół okien i drzwi (zdarzają się budynki o znacznie bardziej urozmaiconych detalach).

dachy – w przypadku zabudowy parterowej strome o nachyleniu 40° – 45° kryte dachówką, w przypadku zabudowy piętrowej strome o nachyleniu 25° – 40° kryte dachówką,

budynki gospodarcze, garaże i związane z nimi detale. W przypadku lokalizowania garaży zachowujących linie zabudowy budynków mieszkalnych zastosowano ozdobne szczyty. Pomiędzy budynkami mieszkalnymi a garażami a także w odstępach między budynkami mieszkalnymi często występują pełne bramy, niekiedy ozdobne.

Obszar miasta Czarniejewa położony w bezpośrednim sąsiedztwie układu zabytkowego w rejonie na północ od ulicy Poznańskiej i na zachód od ulicy Łąkowej

Rejon ten został ograniczony od zachodu ciągiem zieleni a dalej projektowaną drogą. Morfologicznie jest powiązany z południową częścią zabytkowego układu urbanistycznego, pozostaje z nim także w bezpośrednim kontakcie wzrokowym. Rejon ten powinien zostać zabudowany, przy czym muszą obowiązywać tutaj rygory dotyczące sposobu sytuowania oraz formy budynków. Rygory te mają na celu zapewnienie ochrony wszystkich składowych elementów kompozycji urbanistycznej Czarniejewa a równocześnie pozwolić na kontynuowanie tradycyjnej tkanki miejskiej z obiektów współczesnych.

Dzięki temu do wartości dotychczasowych dodane zostaną nowe, wzbogacające całość.

Najważniejsze ograniczenia dotyczą:

- rozplanowania. Należy zaplanować siatkę ulic zgodnie z zasadą podziału przestrzeni na przestrzenie publiczne ulic i placów oraz przestrzenie prywatne kwartałów. W całym rejonie powinien znaleźć się co najmniej jeden plac zbliżony wielkością do Placu Wiosny Ludów. Pożądana dominanta przestrzenna, akcentująca oś widokową lub orientująca
- ochrony ekspozycji zabytkowego śródmieścia poprzez wyzyskiwanie i włączanie do nowego rozplanowania najważniejszych osi widokowych (np. w kierunku kościoła)
- uwzględnienia stref ochrony archeologicznej podobnie jak w obrębie zabytkowego śródmieścia

- sposobu sytuowania budynków mieszkalnych na działkach. Powinien być on zbliżony do zasady sytuowania budynków w zabytkowej tkance miejskiej. Zgodnie z tym dopuszczalna jest zarówno zabudowa w formie zwartych pierzei jak i budynki wolnostojące sytuowane w niewielkich odstępach
- formy budynków mieszkalnych. Gabaryty i zasada komponowania elewacji podobnie jak dla nowych budynków w obszarze zabytkowego śródmieścia. Zasadnicza różnica polega na dopuszczeniu tutaj znacznie większej dowolności przy kształtowaniu detali architektonicznych i możliwości stosowania bardziej współczesnych środków wyrazu
- zabudowy gospodarczej i wolnostojących garaży. Są dopuszczalne pod warunkiem dostosowania ich formy do formy budynków mieszkalnych i przy zachowaniu zasad sytuowania w rejonie zabytkowego układu urbanistycznego
- budynków usługowych. Ich forma zewnętrzna może być unikalna a nawet kontrastująca z zabudową mieszkaniową. Gabaryty określone dla zabudowy mieszkaniowej mogą zostać przekroczone szczególnie w przypadku obiektu stanowiącego dominantę przestrzenną.

Obszar położony z dala od zabytkowego układu urbanistycznego, rejon pomiędzy ul. Armii Poznań a ul. Kraszewskiego

W rejonie tym nie narzuca się szczególnych ograniczeń dotyczących formy budynków. osobne koncepcje zabudowy, jej dostosowanie do krajobrazu i najbliższego otoczenia winny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku występowania stref ochrony archeologicznej postępować tak, jak to określono w odniesieniu do zabytkowego układu urbanistycznego.

#### **4.2.2. Obszar gminy poza miastem**

**Do terenów mieszkaniowo-usługowych zalicza się tereny o przeznaczeniu związanym ze stałym pobytem ludzi a więc tereny przeznaczone na: mieszkanie, wypoczynek, pracę, działalność usługową, infrastrukturę techniczną.** Na rysunku STUDIUM pokazano **tereny predysponowane** do pełnienia w/w funkcji. Tereny te mogą pozostać dalej w uprawie rolnej, mogą być również zalesione oraz przeznaczone pod funkcje turystyczne.

Ograniczeniem na terenach oznaczonych na rys. STUDIUM symbolami: **M, M/U są wzajemne relacje między przeznaczeniami tych terenów**(ich uciążliwości). Ograniczenia te wynikają z innych przepisów np.: prawo budowlane, warunki techniczne dróg itp. i powinny być rozpoznane przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

**Wielkość nowych działek mieszkaniowych na terenach mieszkaniowo-usługowych, w przypadku indywidualnego oczyszczenia ścieków, nie powinna być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>. Wielkość, o której mowa wyżej nie dotyczy terenów, które są skanalizowane lub objęte programem realizacji systemu kanalizacji sanitarnej.**

Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej należy projektować w formie małych zespołów działek, otoczonych pasami zieleni, które będą częścią systemu sieci ekologicznej.

Na obszarach o przewadze zabudowy istniejącej należy dążyć do:

- **Sprecyzowania lokalnych elementów kompozycji urbanistycznej**, wynikających z ukształtowania terenu oraz odziedziczonych idei kształtowania przestrzeni. Są nim takie elementy jak: charakterystyczne wnętrza ulic i placów, osie widokowe, dominanty przestrzenne, charakterystyczne formy terenowe. Sprecyzowanie tych elementów umożliwi twórcze rozwinięcie dawnych idei kształtowania przestrzeni w nowych rejonach miejscowości. W każdej miejscowości należy chronić lokalne układy urbanistyczne tworzące własną specyfikę.
- **Nawiązania zabudowy projektowej do zabudowy istniejącej**, szczególnie na obszarach o przewadze istniejącego zainwestowania. Chodzi zarówno o zachowanie linii zabudowy, regionalnej formy, całych obiektów oraz detali architektonicznych. W związku z tym trzeba preferować dachy spadziste kryte dachówką, małą architekturę prostą, z materiałów rodzimych, płoty drewniane, podmurówki i słupy murywane, wypełnione drewnianymi elementami, ścieżki i drogi dojazdowe o nawierzchniach przepuszczalnych (gryz) oraz z kamienia naturalnego.

W obrębie terenów mieszkaniowo-usługowych można lokalizować budownictwo letniskowe. **Budownictwo letniskowe** jest jedną z najbardziej ekoprzyjaznych form zainwestowania, zaspokajającego różne potrzeby ludzkiej aktywności. Działki letniskowe dają dochód przy budowie i przy eksploatacji (podatki, miejsca pracy) przez cały okres ich istnienia niezależnie od czynników zewnętrznych.

**Wielkość działek.** Wpływa na nią wielkość niezbędnego terenu do utylizacji ścieków i odpadów organicznych. Najpopularniejsza z metod utylizacji, jaką jest drenaż oraz kompostowanie odpadów wymagają zachowania odpowiednich odległości od studni i obiektów mieszkalnych. Nasadzenia małe nie mogą znaleźć się na drenach gdyż ich system korzeniowy uszkodzi instalację.

**Minimalna wielkość działki letniskowej winna mieć powierzchnię 1200m<sup>2</sup>.**

Położenie działek:

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

- **Na styku z lasem** – należy pozostawić przestrzeń około 5 m między lasem a granicą działek. Przestrzeń ta służy jako droga pożarowa oraz jako droga spacerowo-joggingowa gdyż w strefie bezpośrednio przylegającej do lasu znajduje się największą ilość olejków eterycznych mających niezwykle pozytywny wpływ na zdrowie.
- **Przy cieku lub rowie** – należy pozostawić przestrzeń 3 m dla pojazdów służących do konserwacji rowu lub cieku. Działki od rowu winny być zalesione. Stanowi to element korytarza ekologicznego zwykle towarzyszące ciekom.

**Obiekty letniskowe** winny odpowiadać następującym wymogom:

- Dla zdrowia użytkowników, a przez to dla czystości środowiska, a więc dla zdrowia na wszystkich obiektach winny być budowane z materiałów ekoprzyjaznych.
- Architektura obiektów winna nawiązywać do architektury regionalnej lub do lokalnych tradycji poprzez twórcze stosowanie elementów jak: ganki, okiennice i inne elementy wystroju, a przede wszystkim forma dachu.
- Dach winien być dwu lub wielospadowy kryty dachówką.
- Należy koncentrować wszystkie funkcje w jednym obiekcie poprzez dobudowę wiat itp.
- Rezygnować lub minimalizować podpiwniczenia gdyż są nieekonomiczne i nieekologiczne (bezpowrotnie niszczą strukturę gruntu).
- Winny być samowystarczalne, a więc energia alternatywna (baterie słoneczne, pompy ciepłe wykorzystujące ciepło skorupy ziemskiej, wiatraki, itp.) oczyszczanie ścieków indywidualnie lub dla niewielkich zespołów z pomocą oczyszczalni roślinnych, korzeniowych, drenowania. Odpady stałe po sortowaniu należy dostarczyć do pojemników zlokalizowanych na terenie zespołu. Odpady organiczne mogą być kompostowane na terenie działki na naturalny nawóz.

Dруга zmiana Studium dotycząca fragmentów obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin polega na odejściu od projektu budowy dolinnego zbiornika Czerniejewo w dolinie rzeki Wrześnicy. Na większości terenu przeznaczonych pod budowę zbiornika pozostawia się teren głównego korytarza ekologicznego. Natomiast tereny na jego obrzeżach przeznacza się pod tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej (M). Tereny te zlokalizowane są wzdłuż dróg powiatowych i gminnych. Wyznaczonym zasięgiem uzupełniają i poszerzają strukturę przestrzenną znajdujących się tam terenów mieszkaniowych i siedlisk rolniczych.

Dруга zmiana Studium dotycząca fragmentu obrębu Grabu polega na wprowadzeniu terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej (M) na terenie łąk i pastwisk. Obszar objęty zmianą zlokalizowany jest przy drodze gminnej.

Dla zachowania spójności polityki w zakresie rozwoju funkcji mieszkaniowo – usługowej (M) na terenie całej gminy, dla terenów objętych drugą zmianą Studium przyjmuje się rozwiązania przedstawione w poniższym uzupełnieniu tekstu Studium z 2006 r.

#### **4.3. TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ**

**Tereny aktywizacji gospodarczej oznaczono na rysunku STUDIUM symbolami AG.**

**Jedną z ważniejszych funkcji związanej z działalnością człowieka jest przemysł, magazynowanie i budownictwo.**

Duża część obiektów związanych z produkcją nie jest obecnie uciążliwa ani pod względem emisji ani ze względu na ścieki, ani też na hałas. W takich przypadkach istnieje możliwość lokalizowania zabudowy przemysłowej w obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Istnieją jednak sytuacje kiedy przewiduje się przekroczenie stopnia uciążliwości w związku z produkcją lub transportem. Dla takich przypadków wyznaczono w STUDIUM tereny aktywizacji gospodarczej.

Zakłady przemysłowe winny być humanizowane poprzez m.in. wprowadzenie zieleni tak, aby bardziej przypominały parki niż obecne fabryki. **Każdy zakład winien być otoczony pasem zieleni zwartej, mieszanej** będącym naturalnym filtrem powietrza na emisji niezorganizowanej oraz złagodzeniem surowych form architektury przemysłowej.

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.2*

##### **1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów**

*Wymogi ochrony ładu przestrzennego narzucają utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy w obrębie każdej z charakterystycznych enklaw obszaru opracowania:*

- w obrębie istniejących terenów M
  - *tradycyjnej tkance – rejon Pl. Obrońców Żydowa i część ul. Kościuszki*
  - *zabudowie wielorodzinnej*
  - *zabudowie jednorodzinnej – tzw. Osiedle Pisarzy*
  - *zabudowie jednorodzinnej szeregowej.*

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

- w obrębie istniejących terenów U
- w obrębie istniejących terenów P

Dotyczy to kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia, gabarytów projektowanej zabudowy uzupełniającej, rodzajów dachów i specyficznych detali architektonicznych.

W obrębie zabudowy istniejącej pożądane są wszelkie działania mające na celu porządkowanie ogrodzeń, nawierzchni, wprowadzanie elementów małej architektury.

W obrębie terenów, na których dopuszcza się nowe zainwestowanie wprowadzono na rysunku studium dwa oznaczenia:

**M** **tereny mieszkaniowo-usługowe**, w obrębie których można lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową), zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zabudowę usługową związaną z obsługą funkcji mieszkaniowej: szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu i gastronomii rzemiosła, sportu i rekreacji, parki i skwery. Usługi ponadpodstawowe, niekolizyjne miejsca pracy-biura, obiekty organizacji społecznych, instytutów naukowych itp., ponadpodstawowe tereny rekreacyjne, ośrodki sportowe, ogrody działkowe itp., nieuciążliwy przemysł, zakłady rzemieślnicze i składy, zakłady ogrodnicze itp., a także parkingi, zbiorowe garaże oraz stacje paliw służące do obsługi tego obszaru.

Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o ograniczonej wysokości.

**AG** **tereny aktywizacji gospodarczej**, w obrębie których można lokalizować obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy, stacje paliw, obiekty handlu hurtowego, obiekty warsztatowo-techniczne, zespoły garaży w tym również dla samochodów ciężarowych, budynki administracyjne, budynki usługowe, zieleń i urządzenia rekreacyjne, obiekty rozrywkowe, obiekty przetwórstwa rolnego i obsługi rolnictwa

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania działki w obrębie terenów na których dopuszcza się nowe zainwestowanie**

Symbol przeznaczenia	Rodzaj zabudowy	max. % zabudowanej powierzchni działki	min. % biologicznie czynnej powierzchni działki	Gabaryty

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

<b>M</b>	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza bez funkcji usługowej	30	50	max. 2 kond.
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	45	35	max. 2 kond.
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca bliźniacza z funkcją usługową	45	35	max. 2 kond.
	Zabudowa usługowa	60	20	max. 3 kond. nie dot. funkcji sakralnej
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	40	40	max. 3 kond.
<b>AG</b>	Zabudowa związana z aktywizacją gospodarczą z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela	70	10	do 12 m mieszkania max. 2 kond.
	Zabudowa usługowa	jak M	jak M	max. 3 kond.

*Na terenach M i AG dopuszcza się wyższe elementy techniczne – maszty, kominy itp., nie przekraczające wysokości 49,5 m n.p.t.*

*W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość wprowadzenia niewielkich korekt wyżej wymienionych wskaźników na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*

*Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą krajową KDK 15 należy stosować ustawę z dnia 21 marca 1985 r. „O drogach publicznych” z późniejszymi zmianami), a ponadto uwzględnić strefy uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw, budowli oraz degradacji stałych komponentów środowiska naturalnego. Odległości (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, podane są w Wytycznych Projektowania Dróg (Załącznik nr 1 i 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 r.*

*Zgodnie z wytycznymi odległości te wynoszą:*

- a) dla drogi krajowej nr 15
  - 40 m dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi
  - 30 m dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi
  - 25 m dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi
- b) dla dróg powiatowych
  - 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych

c) *dla dróg gminnych*

- *15 m dla wszelkich obiektów budowlanych, przy czym najmniejsza odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic dojazdowych nie może być mniejsza niż 6 m*

#### **4.4. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZALESIEŃ I KORYTARZY EKOLOGICZNYCH**

Na terenach tych dopuszcza się zabudowę letniskowo-rezydencjalną oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Jako zabudowę letniskowo-rezydencjalną uważa się zabudowę mieszkaniową na działkach o wielkości powyżej 2000 m<sup>2</sup>, w 50 % zalesionych.

Dopuszcza się również obiekty infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów mieszkaniowych, o ile nie ma możliwości lokalizacji na terenach osadniczych.

## **5.0. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **5.1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

*Uzupełnienie o pkt 1.5.1 – część II*

*1.5.1 Drogi*

### **5.2. ELEKTROENERGETYKA**

*Uzupełnienie o pkt 1.5.4 – część II*

*1.5.4 Kierunki rozbudowy sieci elektroenergetycznych.*

### **5.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW, GOSPODARKA ODPADAMI**

*Uzupełnienie o pkt 1.5.2 i 1.5.3 – część II*

*1.5.2 Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę.*

*1.5.3 Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.*

*Uzupełnienie o pkt 1.5.5 – część II*

*1.5.5 Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepło.*

## **5.1 KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

Sieć drogowa o dobrych parametrach zapewnia dotarcie do każdej miejscowości w gminie i ma wpływ na rozwój gospodarczy gminy.

Istniejącą drogę krajową nr 15 przewiduje się jako drogę klasy G z jezdnią – 7,0 m, w związku z tym przyszłościowo bezpośrednie włączenie do drogi krajowej będzie możliwe przez skrzyżowania z:

- drogą powiatową nr 32409 Czerniejewo – Żydowo,
- drogą powiatową nr 32411 Czerniejewo – Witkowo,
- drogą powiatową nr 32442 Czeluścin – Szczytniki.

Ponadto zgodnie z pismem GDDP.OZ.13.031/220-1/2001 z dnia 31.08.2001 r. planuje się:

- rozbudowę istniejącego skrzyżowania do Celimowa od strony zachodniej,
- skrzyżowanie prawoskrętne do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej położonej po zachodniej stronie drogi krajowej nr 15 (obszar wsi Żydowo),
- skrzyżowanie prawoskrętne do istniejącego osiedla budownictwa jednorodzinnego im. Jana Pawła II w Żydowie w odległości 800 m od istniejącego skrzyżowania.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić drogi serwisowe umożliwiające wprowadzenie ruchu na drogę krajową poprzez ww. skrzyżowania.

Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) nie związanej z funkcjonowaniem drogi krajowej nr 15 przeznaczyć należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej

Planuje się utwardzenie dróg gminnych i ulic lokalnych miejskich o nawierzchni gruntowej dla zapewnienia przejezdności przez cały rok. W obszarze miasta planuje się ulice dla obsługi nowych terenów przewidzianych pod inwestycje.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą należy uwzględnić strefy uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenia dla upraw, budowli oraz degradacji stałych komponentów środowiska naturalnego. Odległość (od zewnętrznej krawędzi jezdni) negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym, podane są w Wytycznych Projektowania Dróg (Załącznik nr 1 i 2 do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31 marca 1995 roku oraz w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. „O drogach publicznych” z późniejszymi zmianami.

Odległości te wynoszą:

a) dla drogi krajowej nr 15

- 40 m dla wielokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi
- 30 m dla jednokondygnacyjnych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi
- 25 m dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi.

b) dla dróg powiatowych

- 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych

c) dla dróg gminnych

- 15 m dla wszelkich obiektów budowlanych, przy czym najmniejsza odległość zabudowy od krawędzi jezdni ulic dojazdowych nie może być mniejsza niż 6 m.

Komunikacja kolejowa.

Zakłada się utrzymanie istniejącej linii kolejowej Jarocin – Września – Gniezno. Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy sytuować poza strefą uciążliwości linii kolejowej. Najmniejsza odległość obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 20 m od granicy terenów kolejowych.

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.5.1*

#### **1.5.1. DROGI**

- Droga krajowa nr 15 przewidywana jest jako droga klasy G z jezdnią 7,0 m. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z ww. drogą uwzględnić należy strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów (patrz. pkt. 1.2).
- Włączenia do drogi krajowej klasy G wyznacza się w trzech rejonach:
  - **skrzyżowanie nr 1 przy istniejącym osiedlu mieszkaniowym Jana Pawła II**  
*Skrzyżowanie to umożliwi zrealizowanie sieci komunikacji projektowanych terenów rozwojowych i odciąży istniejące skrzyżowanie w centrum wsi. Równocześnie rozwiąże problem powiązania cmentarza komunalnego z parafią.*
  - **skrzyżowanie nr 2 w rejonie projektowanego zespołu mieszkaniowego na działce nr ewid. 51 – 2 – CIELIMOWO II**

*Uzasadnieniem takiego rozwiązania jest chłonność projektowanego osiedla*

*ok. 300 domów.*

▪ *skrzyżowanie nr 3 w rejonie istniejącego osiedla – CIELIMOWO I*

- *Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 15 możliwa jest tylko poprzez drogę serwisową lub inne drogi włączone na wyznaczonych skrzyżowaniach.*

*Wyklucza się możliwość bezpośrednich włączeń do drogi krajowej*

- *Droga serwisowa – w niniejszym opracowaniu określa się zasady jej wyznaczania:*
  - *na terenach przewidzianych do zainwestowania a przylegających do drogi krajowej nr 15 wyznaczać pas terenu o szerokości co najmniej 10 m o funkcji drogi serwisowej,*
  - *na terenach częściowo zainwestowanych na których nie ma możliwości przebiegu drogi serwisowej wzdłuż drogi krajowej; powiązania z ustalonymi skrzyżowaniami przewiduje się poprzez system innych dróg,*
  - *na terenach pozostałych – rola, las istnieje dostępność do projektowanych skrzyżowań poprzez istniejące drogi.*

## **5.2. ELEKTROENERGETYKA**

Na obszarze miasta i gminy Czarniejewo przewiduje się:

- DLA LINII 220 kV PSE S.A. nie wyklucza w przyszłości ewentualnej przebudowy na linię o napięciu 400 kV względnie na linię wielotorową przy zachowaniu istniejącej szerokości strefy bezpieczeństwa wzdłuż linii,
- dla linii elektroenergetycznej – 100 kV przebieg linii na kierunkach Czarniejewo – Skierzeszewo, Czarniejewo – Gniezno Południe i Czarniejewo – Września,
- DLA SIECI ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV przewiduje się sieć kablowo napowietrzną. Rodzaj zależny od rodzaju odbiorcy oraz możliwości finansowych.
- STACJI TRANSFORMATOROWYCH 15/0,4 kV – budowa nowych stacji zostanie podyktowana procesami inwestycyjnymi.
- Uwarunkowania przy przebiegu linii 220 i 110 kV

Dla linii wysokiego napięcia konieczne jest zapewnienie odpowiednich stref (pasów) wolnych od zabudowy – stref bezpieczeństwa, w których przez dłuższy okres nie mogą przebywać ludzie. Jest to związane z polem elektrycznym wywołanym przez czynną linię. Odległość od skrajnych przewodów po obu stronach sieci do budynków mieszkalnych powinna wynosić minimum:

- 1) dla linii 220 kV – 26,0 m (po uwzględnieniu odległości zawieszenia skrajnych przewodów od osi linii – po 8 m, strefa bezpieczeństwa wynosi ok. 70 m)
- 2) dla linii 110 kV – 14,5 m
- 3) dla linii 15 kV – 7,5 m.

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.5.4*

#### *1.5.4. Kierunki rozbudowy sieci elektroenergetycznych.*

*W oparciu o istniejącą sieć energetyczną przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaopatrzenie w energię elektryczną będzie rozpatrywane indywidualnie. Stacje transformatorowe na wydzielonych działkach lub w obrębie pasów komunikacyjnych.*

*Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się nowych linii wysokiego napięcia.*

### **5.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW, GOSPODARKA ODPADAMI ORAZ ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH**

#### **Zaopatrzenie w wodę**

Gmina obecnie jest prawie w 100 % zwodociągowana. Aby zaopatrzyć w wodę tereny projektowanej zabudowy letniskowej, przewidywanej w okolicach wsi Graby, należy doprowadzić sieć wodociągową do Grabów od strony ul. Poznańskiej tworząc obieg zamknięty pozwalający utrzymać równe ciśnienie w sieci.

Stacje wodociągowe wodociągów grupowych jak indywidualnych wymagają rozbudowy o drugą studnię w Kosmowie.

#### **Odprowadzenie ścieków**

Prawidłowe odprowadzenie ścieków, budowa nowych oczyszczalni obsługujących jak największe tereny zainwestowania są istotnym warunkiem rozwoju gminy.

W pierwszej kolejności należy doprowadzić do pełnego uzbrojenia miasta Czerniejewa tj. wybudować sieć kanalizacyjną i oczyszczalnię ścieków.

Oczyszczalnię dla całego miasta przewidziano w południowo-wschodniej części miasta. Ścieki po oczyszczeniu odprowadzane będą do rz. Wrześnicy.

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

Ponadto przewiduje się nowe oczyszczalnie ścieków w Kosmowie i Szczytnikach Czerniejewskich.

Dla wsi Kosmowo należy wybudować oczyszczalnię ścieków, lokalizację jej przewidziano przy prawym dopływie Wrześnicy małej. Oczyszczalnia ta ma zbierać ścieki z okolicznych wsi. Lokalizacja oczyszczalni dla wsi Szczytniki Czerniejewskie przewidziana jest nad rz. Wrześnicą Małą.

W pozostałych wsiach postuluje się stosowanie zbiorników szczelnych, lub podniesienie standardu rozwiązań indywidualnych przez stosowanie małych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wprowadza się zasady dotyczące odprowadzenia ścieków tj. docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich odbioru przez koncesjonowanego przewoźnika i wywozu do miejsc wskazanych przez władze gminy. Po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej wyżej wymienione zbiorniki należy zlikwidować. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych bez konieczności przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej w przypadku spełnienia wymagań określonych w przepisach odrębnych

### **Gospodarka odpadami**

Władze samorządowe zobligowane są ustawowo do racjonalnej gospodarki odpadami. W styczniu 2008 r. zawarto porozumienie pomiędzy miastem Gniezno a 13 gminami powiatu gnieźnieńskiego w sprawie powierzenia miastu Gniezno przygotowania i wykonania zadania pn. „System unieszkodliwiania odpadów komunalnych dla gmin objętych porozumieniem wraz z budową zakładu zagospodarowania odpadów w Lulkowie”. Realizacja przedsięwzięcia uzależniona będzie od możliwości pozyskania środków pozabudżetowych, w roku 2009 planuje się wykonanie niezbędnej dokumentacji technicznej.

Ustala się obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów w znajdujących się na posesjach urządzeniach, służących do zbierania odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, a po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem specjalistycznych.

Należy dążyć do tego aby masy ziemne powstałe w związku realizacją obiektów uporządkować poprzez ich wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek w miejsce do tego przeznaczone.

### **Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych**

Wprowadza się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych bez naruszenia interesu osób trzecich tj. lokalne odprowadzenie powierzchniowe. Natomiast wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.5.2 i 1.5.3*

#### *1.5.2. Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w wodę.*

*Istniejący system zaopatrzenia w wodę tj. ujęcie wody w Kosmowie oraz magistrala wodociągowa w ciągu ul. Kościuszki oraz drogi krajowej nr 15 do wysokości cementarza są podstawą do rozbudowy sieci rozdzielczej zaopatrującej projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.*

#### *1.5.3. Kierunki rozwoju systemu odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków.*

*Zgodnie z programem ogólnym gospodarki wodno-ściekowej zakłada się odprowadzenie ścieków kolektorem sanitarnym przesyłowym do oczyszczalni w Gnieźnie oraz dokończenie budowy kanalizacji sanitarnej w Żydowie.*

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.5.5*

#### *1.5.5. Kierunki rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz i ciepło.*

*Wyposażenie terenu w sieć gazową może nastąpić po roku 2007.*

*Do czasu zgazyfikowania terenu źródłem ciepła są lokalne kotłownie.*

## **6. OBSZARY DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

*Uzupełnienie o pkt 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11 i 1.12 – część II*

- 1.6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym*
- 1.7. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ustalone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.*
- 1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*
- 1.9. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego*
- 1.11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych*
- 1.12. Obiekty, obszary i granice wymagające uwzględnienia zgodnie z Art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – nie występujące na obszarze objętym zmianą Studium.*

## **6. OBSZARY DLA KTÓRYCH NALEŻY SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym art. 6 pkt 7 i 8 oraz art. 13 na obszarze miasta i gminy Czerniejewo wyróżniono obszary dla których należy sporządzić obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z tytułu:

- PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH do których zaliczono:
  - „Ustawę o ochronie dóbr kultury i muzeach” (Dz.U. nr 56 poz. 322 z 1990 r.) oraz zalecenia służb konserwatorskich, według których opracowaniom podlega całość obszaru śródmieścia objętego strefą ochrony konserwatorskiej.
- Z TYTUŁU POTRZEB REALIZACJI ZADAŃ PUBLICZNYCH NALEŻĄCYCH DO GRUPY URZĄDZEŃ o zasięgu oddziaływania REGIONALNYM I PONADLOKALNYM. Plany, które należy opracować dla URZĄDZEŃ o zasięgu REGIONALNYM proponuje się włączyć do grupy zadań wojewódzkich:
  - opracowanie planu rewaloryzacji terenu śródmieścia m. Czerniejewa,
  - opracowanie planu pod obiekty związane z obsługą Szlaku Piastowskiego.Plany, które należy opracować dla URZĄDZEŃ o zasięgu PONADREGIONALNYM proponuje się włączyć do grupy zadań rządowych. Do tej grupy należy przebudowa linii elektroenergetycznej 220 kV na kierunku Pątnów – Czerwonak.
- Z TYTUŁU REALIZACJI USŁUG PUBLICZNYCH o znaczeniu LOKALNYM:

Plany, które należy opracować z tytułu usług publicznych obejmują przede wszystkim obiekty oświaty, zdrowia, administracji, hotele oraz urządzenia infrastruktury technicznej nie będące w granicach pasa drogowego. Zasięgi terenowe dla ww. opracowań planistycznych zostaną ustalone w wyniku negocjacji terenowo-prawnych przeprowadzonych przez samorząd.

*Uzupełnienie o tekst zmiany studium – część II pkt 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.11 i 1.12*

### **1.6. Obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

*Adaptuje się istniejące inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: szkołę, boisko, salę gimnastyczną, przedszkole i ośrodek zdrowia. Ponadto gmina zrealizuje:*

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

Na obszarze zmiany Studium nie przewiduje się nowych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w programie o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oprócz wymienionych w części Uwarunkowania pkt. 2.14.

Na terenach objętych drugą zmianą Studium nie przewiduje się nowych inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym ustalonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa oraz w programie o którym mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oprócz wymienionych w części Uwarunkowania pkt. 2.14.

**1.8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na obszarze zmiany Studium nie wyznacza się terenów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terenów które wymagałyby przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie przewiduje się również obszaru na którym można by zlokalizować obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Na terenach objętych drugą zmianą Studium nie wyznacza się terenów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz terenów które wymagałyby przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Nie przewiduje się również obszaru na którym można by zlokalizować obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**1.9. Obszary, na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

W chwili obecnej gmina Czerniejewo przystąpiła do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usługowych

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

*i komunikacyjnych w Żydowie, dz. nr ewid. 51 i cz. dz. nr ewid. 52, 55 – uchwała Rady Miejskiej w Czarniejewie nr XXIV/121/2004 z dnia 28.12.2004.*

*Ponadto w związku ze zmianą Studium niezbędne jest dokonanie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr ewid. 345 i 321 w Żydowie – uchwała Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo nr VIII/49/2003 z dnia 1.09.2003 r.*

*(Dz.Urz.Woj.Włkp. nr 191 poz. 3545 z 11.12.2003 r.*

*Należy również opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej i terenów aktywizacji gospodarczej wyznaczonych zgodnie z niniejszym opracowaniem.*

Na terenie objętym drugą zmianą Studium w 2008r. zostały podjęte trzy Uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania:

- 1) Uchwała Nr XIV/82/07 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w PAWŁOWIE dla obszaru części działki nr ewidencyjny 15/1,
- 2) Uchwała Nr XIV/81/07 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 28 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w PAWŁOWIE dla obszaru części działki nr ewidencyjny 53,
- 3) Uchwała Nr XLI/241/2006 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 16 marca 2006 r w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami w PAWŁOWIE, działka nr ewidencyjny 68/1.

Uchwalenie w/w planów jest warunkowane uchwaleniem drugiej zmiany Studium.

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

*Na terenie gminy Czarniejewo występują niewielkie tereny zalewane wodami powierzchniowymi szczególnie w obrębie dna dolin rzeki Wrześnicy i Małej Wrześnicy. Dla tych rzek nie zostało wykonane studium określające w szczególności granice bezpośredniego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 82 ust. 2 ustawy Prawo wodne.*

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

*Spadki terenu na przeważającym obszarze gmin wynoszą 0 – 2 %. Jedyнным obszarem gdzie wystąpić może zjawisko osuwania się mas ziemi jest rejon Pawłowa, gdzie spadki terenu lokalnie przekraczają 5 %.*

*Na obszarze objętym zmianą Studium wyżej omawiane zjawiska nie występują.*

**1.12. Obiekty, obszary i granice wymagające uwzględnienia zgodnie z art. 10 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie występujące na obszarze objętym zmianą Studium oraz na obszarze objętym drugą zmianą Studium:**

- *obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
- *obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych. Obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271);*
- *obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji;*
- *granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;*
- *inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*