

Załącznik
do Uchwały nr XV/109/2016 Rady Gminy Kleszczewo
z dnia 24 lutego 2016 r.

**OCENA AKTUALNOŚCI
STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY KLESZCZEWO**



Opracowanie:

**Referat Infrastruktury Komunalnej i Inwestycji
Urzędu Gminy w Kleszczewie**

dr inż.arch. Agnieszka Kubiak-Pakulska, WP-0640
asyst.: mgr inż. Karolina El-Masri-Jankiewicz

Kleszczewo, luty 2016 r.



ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA

1. Wprowadzenie	3
1.1 Podstawa prawna opracowania	3
1.2 Cel realizacji oceny	4
1.3 Metoda opracowania	5
2. Analiza rozwoju przestrzennego Gminy od lipca 2010 do grudnia 2015 roku	6
2.1 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo	6
2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego	8
2.2.1 Plany obowiązujące	8
2.2.2 Plany w trakcie opracowywania	10
3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	11
3.1 Zmiany w przepisach prawa	11
3.2 Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	13
3.3 Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	19
4. Program planistyczny i kierunki zagospodarowania przestrzennego do roku 2020	21
5. Załączniki	31
1. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo - lokalizacja	
2. Zestawienie wniosków o zmianę studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	
3. Lokalizacja wniosków o zmianę studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	
4. Planowane zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo - lokalizacja	
5. Zestawienie tabel i wykresów	



1. Wprowadzenie

1.1. Podstawa prawna opracowania

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*¹, „w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i w art. 67 oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.” Analiza uwzględnia zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, postępy w opracowywaniu planów miejscowych, wydane przez wójta lub inne organy decyzje z zakresu planowania przestrzennego w kontekście ustaleń studium, wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych i inne. Na tej podstawie opracowuje się projekt sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Następnie² „wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27³”.

Przedmiotowej analizie poddany został okres od 2010 do 2015 roku. Podczas analizy wzięte zostały pod uwagę zmiany jakie zaszły w przepisach prawa oraz akty wewnętrzne, jakie powstały w gminie. Do danych źródłowych zaliczono:

¹ zwaną dalej „ustawą”

² Zgodnie z art. 32 ust. 2 cytowanej wyżej ustawy

³ Art. 27. Zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.



- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo wraz ze zmianami,
- Uchwały obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- rejestr uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- rejestr wniosków w sprawie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium,
- rejestr wydanych pozwoleń na budowę na terenie gminy w latach 2005 – 2015,
- rejestr zawiadomień o zakończeniu budów na terenie gminy w latach 2010 – 2015,
- rejestr decyzji podziałowych nieruchomości na terenie gminy w latach 2010 – 2015,
- Dzienniki Urzędowe Województwa Wielkopolskiego,
- Dzienniki Ustaw,
- stronę internetową i BIP tuł. urzędu.

1.2. Cel realizacji oceny

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako akt polityki przestrzennej o charakterze strategicznym, ma koordynować zagospodarowanie gminy. Jego znaczenie podkreśla art. 28 ust.1 ustawy⁴. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami art. 14 ust. 8 ustawy jest aktem prawa miejscowego.

Celem opracowania analizy w zagospodarowaniu przestrzennym jest:

⁴ Art. 28. Ust.1: Istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.



- wskazanie zmian, jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w czasie ostatniej kadencji rady,
- ocena aktualności dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego gminy,
- ocena zgodności dokumentów planistycznych z aktualnymi przepisami,
- ustalenie kierunków polityki przestrzennej gminy oraz ustalenie wieloletniego programu sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być bieżąco monitorowany, a informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej. Dokonywanie analizy i oceny jest warunkiem utrzymania ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy.

1.3. Metoda opracowania

W celu oceny aktualnego stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz ustalenia kierunków polityki przestrzennej, przyjęto następujący tok postępowania:

- analizie poddano wnioski oraz uwagi złożone do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod względem funkcji, obszaru, klasy gleb,
- zidentyfikowano tereny o największym ruchu inwestycyjnym, wymagające szczególnego aktualizowania planów miejscowych,
- zestawieniu poddano zaistniałe nowe uwarunkowania w kontekście złożonych wniosków w sprawie zmiany studium i miejscowego planu,
- dokonano oceny aktualności planów miejscowych i studium,
- ustalono kierunki polityki przestrzennej gminy,
- na ich podstawie ustalono wieloletni program sporządzania zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



2. Analiza rozwoju przestrzennego gminy od lipca 2010 do grudnia 2015 roku

2.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo

Studium winno „promować gminę, ukazując jej gospodarcze i przestrzenne perspektywy rozwoju. Jest zatem swego rodzaju prezentacją możliwości gminy, mającą na celu przyciągnięcie inwestorów⁵”. Sporządzenie i uchwalenie studium jest obowiązkowe⁶, jednak dokument ten nie posiada rangi przepisu prawa miejscowego, zatem nie jest prawem, ale zobowiązaniem władzy lokalnej do działań zgodnie z wyznaczonymi kierunkami. Jest ono natomiast wewnętrznym aktem gminnym, wiążącym władzę samorządową w trakcie podejmowania działań mających na celu przygotowanie i uchwalenie aktów prawa miejscowego, którymi są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego⁷. Zawiera ono elementy regulacyjne w postaci lokalnych zasad zagospodarowania. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym (ogólnym), określającym precyzyjnie uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne), a generalnie kierunki rozwoju terenu gminy Kleszczewo”⁸.

Dnia 18 czerwca 1998 roku Rada Gminy w Kleszczewie podjęła uchwałę nr XLIII/212/98 o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami). Dnia 29.03.2001r. projekt Studium został przedstawiony na sesji Rady Gminy w Kleszczewie, a następnie rozpoczęła się faza opiniowania Studium. Opiniowanie trwało od 21.05. do 20.06.2001 roku. W okresie udostępnienia (opiniowania) projektu Studium, złożonych zostało 16 opinii,

⁵ P. Kwaśniak: *Plan miejscowy w systemie zagospodarowania przestrzennego*, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis Sp. z o.o., Warszawa 2007; s. 58

⁶ Zgodnie z art. 9 ust. 1. ustawy

⁷ Zgodnie z art. 9 ust. 4. ustawy

⁸ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, s.4



w tym także opinię Wojewody Wielkopolskiego i Zarządu Województwa Wielkopolskiego. Obecnie na terenie gminy obowiązuje studium, zatwierdzone Uchwałą nr XXXII/186/01 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 26 września 2001 roku, ze zmianami:

- Uchwała Nr XLVIII/234/2006 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 5 września 2006 r.,
- Uchwała Nr XV/94/2008 Rady Gminy w Kleszczewie z dnia 7 lutego 2008 r.,
- Uchwała Nr VIII/53/2011 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2011 r.,
- Uchwała Nr XVIII/132/2012 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 kwietnia 2012r.,
- Uchwała Nr XXXI/230/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 czerwca 2013r.,
- Uchwała Nr XXXIV/254/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 października 2013r.

W strukturze przestrzennej gminy wyodrębniono trzy strefy funkcjonalno - krajobrazowe, określające przyjęte kierunki rozwoju⁹:

1. Strefę A – silnych procesów urbanizacyjnych,
2. Strefę B – mieszkaniowo-rolniczą,
3. Strefę C – rolniczą.

Strefa A: silnych procesów urbanizacyjnych, obejmuje tereny położone w centralnej części gminy, rozciągające się przede wszystkim wzdłuż autostrady Warszawa – Poznań – Świecko, w otoczeniu węzła autostradowego „Kleszczewo”, a także w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-5. Tereny te predestynowane są w Studium do intensywnego zagospodarowania przestrzennego i rozwoju społeczno-gospodarczego, zwłaszcza o charakterze przemysłowym. W granicach strefy A znajdują się następujące miejscowości: południowa część Tulec i Bylina, Komorniki, Nagradowice, północna część Krzyżownik i Markowic, Bugaj oraz ośrodek gminny Kleszczewo.

Strefa B: mieszkaniowo-rolniczą, obejmuje północną część gminy, w skład której wchodzi następujące wsie: Tulce, Gowarzewo, Szewce, Tanibórz i częściowo Komorniki. W północno-zachodniej części strefy B wyznaczono rozległe tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością towarzyszących usług i zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną bądź zagrodową.

⁹ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, s.22



Największa koncentracja zabudowy mieszkaniowej wyznaczona została we wsiach Tulce i Gowarzewo.

Strefa C: rolnicza, obejmuje południowo-zachodnią i wschodnią część gminy i w jej obrębie znajdują się wsie o charakterze rolniczym, a mianowicie: Krzyżowniki, Śródka, Zimin, Krerowo, Markowice, Poklatki i częściowo Nagradowice oraz Kleszczewo.

2.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

2.2.1. Plany obowiązujące

Uchwalenie planu miejscowego ma skutki prawne dla gminy, inwestorów oraz właścicieli nieruchomości objętych tym planem. Ustalenie przeznaczenia terenu oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, ustalone obowiązującym planem, umożliwi wydanie pozwolenia na budowę.

Teren Gminy Kleszczewo w całości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z uchwałą nr XXXVII/181/2005 Rady Gminy w Kleszczewie z 30 września 2005 r. Dotychczas uchwalono 14 zmian planu¹⁰. Poniższe zestawienie (tab.1) przedstawia obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego z terenu Gminy Kleszczewo.

l.p.	OBRĘB	NAZWA PLANU	UCHWAŁA		PUBLIKACJA		
			NR	DATA	DZ.	POZ.	DATA
1	Gmina Kleszczewo	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo	XXXVII/181/2005	30.09.2005	158	4295	18.11.2005
2	Kleszczewo	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo w miejscowości Kleszczewo	XIX/115/2008	30.04.2008	101	1898	24.06.2008
3	Tulce	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo w miejscowości Tulce	XIX/116/2008	30.04.2008	101	1899	24.06.2008
4	Gowarzewo	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo w miejscowości Gowarzewo	XIX/117/2008	30.04.2008	101	1900	24.06.2008

¹⁰ Załącznik nr 1: Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo – lokalizacja



5	Gowarzewo	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego	X/73/2011	07.09. 2011	286	4601	27.10. 2011
6	Gowarzewo	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 1 oraz 7 w obrębie Gowarzewo	XX/142/2012	27.06. 2012		3569	14.08. 2012
7	Gowarzewo	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 68/7, 69/4, 448, 70/3 w obrębie Gowarzewo	XX/143/2012	27.06. 2012		3570	13.08. 2012
8	Gowarzewo	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 209/3, 209/4 w obrębie Gowarzewo	XX/144/2012	27.06. 2012		3575	14.08. 2012
9	Bylin	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działkę nr 75/4 w obrębie Bylin	XX/145/2012	27.06. 2012		3576	14.08. 2012
10	Krzyżowniki	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 71/1, 71/2 w obrębie Krzyżowniki	XX/165/2012	29.10. 2012		543	16.01. 2013
11	Markowice	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki nr 70/1, 70/2 w obrębie Markowice	XX/166/2012	29.10. 2012		549	16.01. 2013
12	Tulce	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo dla terenu działek nr ew. 113/2 i 116/1 położonych w Tulcach	XXXIII/243/2013	25.09. 2013		5904	31.10. 2013



13	Tulce	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo dla terenu działek nr ew. 5/19, 5/23, 56, 57, 58/7, 58/5, 58/6, 58/3, 58/1, 59/10, 59/6, 59/11 położonych w Tulcach	XXXVI/266/2013	18.12. 2013	348	15.01. 2014
14	Kleszczewo	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki położone w miejscowości Kleszczewo	XXXVII/272/2014	29.01. 2014	1173	24.02. 2014

Tab. 1. Zestawienie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo

2.2.2. Plany w trakcie opracowywania

W obecnej kadencji Rada Gminy Pobiedziska podjęła trzy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego¹¹.

l.p.	UCHWAŁA		NAZWA PLANU
	NR	DATA	
1	XLII/307/2014	25.06. 2014	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmująca działki położone w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach
2	VII/45/2015	27.05. 2015	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo w miejscowości Kleszczewo
3	XI/62/2015	28.10. 2015	Zmiana m.p.z.p. Gminy Kleszczewo obejmującego działkę położoną w miejscowości Tulce

Tab. 2. Zestawienie uchwał o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo

Zmiana miejscowego planu, dotycząca terenów w Kleszczewie, Tulcach, Gowarzewie i Komornikach (poz. 1 w tabeli), znajduje się na etapie uzyskiwania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów klas IIIa i IIIb.

Zmiana planu, dotycząca terenu w Kleszczewie, planowana jest na 2016 rok (poz. 2). Do wykonania zmiany planu, dotyczącego działki w Tulcach (poz. 3), został wyłoniony wykonawca.

¹¹ Załącznik nr 1: Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo – lokalizacja



3. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

3.1. Zmiany w przepisach prawa

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obowiązuje od ponad 14 lat ze zmianami w latach 2006, 2008, 2011, 2012 i 2013. W tym czasie wprowadzono szereg zmian w przepisach prawa, które mają wpływ na określenie aktualności Studium oraz planów miejscowych. Do najważniejszych należą:

- ustawa z 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o *zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2010 nr 155, poz. 1043),
- Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. o *zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami* (Dz.U. z 2015 poz. 985),
- Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2010 r. nr 130 poz. 871),
- Ustawa z dnia 26 maja 2011 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2011 r. nr 153, poz. 901),
- Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2013 r. poz. 405),
- Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o *zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2015 r. poz. 1713),
- Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o *zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw*(Dz.U. z 2015r. poz. 1713),
- ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o *zmianie ustawy – Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw*(Dz. U. z 2011 r. Nr 32, poz. 159),



- ustawa z dnia 10 lipca 2015 r. o zmianie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1338),
- ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. z 2015 r. poz. 1777).

Najbardziej istotną zmianą, mającą wpływ na toczące się procedury sporządzania studiów i planów, mają zapisy w ustawie o rewitalizacji z 2015 r., która zmienia w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. art. 9 i 10: rozszerzony zakres uwarunkowań i kierunków musi zostać skorelowany z bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę, dokonywanym na zasadach określonych w art. 10 ust. 5-7,
2. art. 15 ust. 1: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:
 - 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
 - 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
 - 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z powyższym, brak oceny zgodności projektu planu miejscowego z zapisami oceny aktualności studium i planów miejscowych w uzasadnieniu, może spowodować nieważność uchwały, na podstawie art. 28 ust. 1 uchwały.

Jeśli chodzi o inne dokumenty, określające politykę gminy, mające wpływ na aktualność studium, to:

- „Gminny Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Kleszczewo na lata 2009-2013”,
- „Gminny Program Opieki Nad Zabytkami dla Gminy Kleszczewo na lata 2015-2018” (w trakcie uchwalania),
- Plany Odnowy Miejscowości z 2010 r.

Ponadto, na podstawie Uchwały Nr XLV/873/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 26 maja 2014 r., trwają prace nad Planem zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, którego zapisy związane z realizacją inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, należy uwzględnić w Studium.



W okresie obowiązywania Studium na terenie gminy zmianie uległa infrastruktura techniczna, układ komunikacyjny. Najważniejsze realizacje to:

- budowa autostrady A-2 (Świecko – Poznań – Warszawa) wraz z węzłem autostradowym „Kleszczewo” zlokalizowanym, na skrzyżowaniu z planowaną drogą ekspresową S-5 biegnącą w kierunku Gniezna,
- budowa miejsc obsługi podróżnych (MOP) po obu stronach autostrady:
 - MOP II Tulce w km 177,100 po stronie północnej autostrady,
 - MOP III Krzyżowniki w km 177,250 po stronie południowej autostrady,
- budowa drogi ekspresowej S-5 od węzła autostradowego „Kleszczewo” poprzez Iwno (gmina Kostrzyn) – Łubowo w kierunku Gniezna (dla odcinka Kleszczewo – Iwno),
- zmiana przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434, zawierająca budowę obejść w miejscowościach: Nagradowice i Kleszczewo.

3.2. Realizacja miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W latach 2005 – 2015 na terenie Gminy Kleszczewo wydano 858 pozwoleń na budowę, z czego:

- 314 na budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące,
- 37 na budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe,
- 18 na budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
- 142 na budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej,
- 1 na budynek mieszkalny wielorodzinny,
- 15 na działalność gospodarczą.

Poniższy wykres (tab. 3) obrazuje, jak znacząca jest przewaga pozwoleń na zabudowę mieszkaniową nad innymi funkcjami inwestycji. Ponadto, wśród tego typu zabudowy, niemal połowę stanowią budynki w zabudowie szeregowej.

Z tab. 4 wynika, że najwięcej pozwoleń na zabudowę dotyczyło zabudowy w Gowarzewie.



ZABUDOWA MIESZKANIOWA

GARAŻE

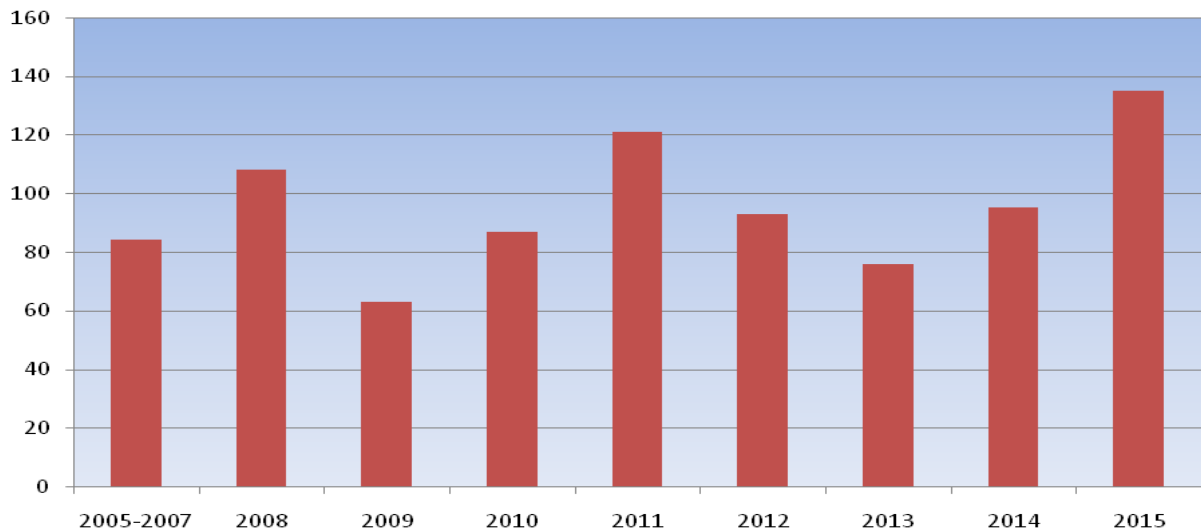
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

INNE np. parking, zjazd, droga, fundamenty pod silos, szkoła

Tab. 3. Zestawienie ilościowe wydanych pozwoleń na budowę ze względu na funkcję zabudowy – przedstawienie graficzne

miejsowość	2005-2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	RAZEM
Gowarzewo	42	28	38	27	62	47	40	47	64	395
Tulce	21	63	8	26	18	20	20	11	51	238
Komorniki	4	1	2	3	9	3		5	1	28
Tanibórz								2	1	3
Zimin		3	2	1	5	4	2	5	1	23
Kleszczewo	4	5	7	11	12	11	9	9	5	73
Śródka	3	1			2	2	2		2	12
Krzyżownicy	6		1	4	1		1	2	1	16
Nagradowice		1							1	2
Poklatki	2	4	2	5	3	1	1	2	3	23
Markowice	1	1		9	3	2	1		2	19
Krerowo			1		2	1		4	1	9
Szewce	1	1	2	1	2	1		5	1	14
Bylin					2	1				3
RAZEM	84	108	63	87	121	93	76	92	134	858

Tab. 4. Zestawienie ilościowe wydanych pozwoleń na budowę na terenie Gminy Kleszczewo dla poszczególnych miejscowości



Tab. 5. Zestawienie ilościowe wydanych pozwoleń na budowę na terenie Gminy Kleszczewo – przedstawienie graficzne

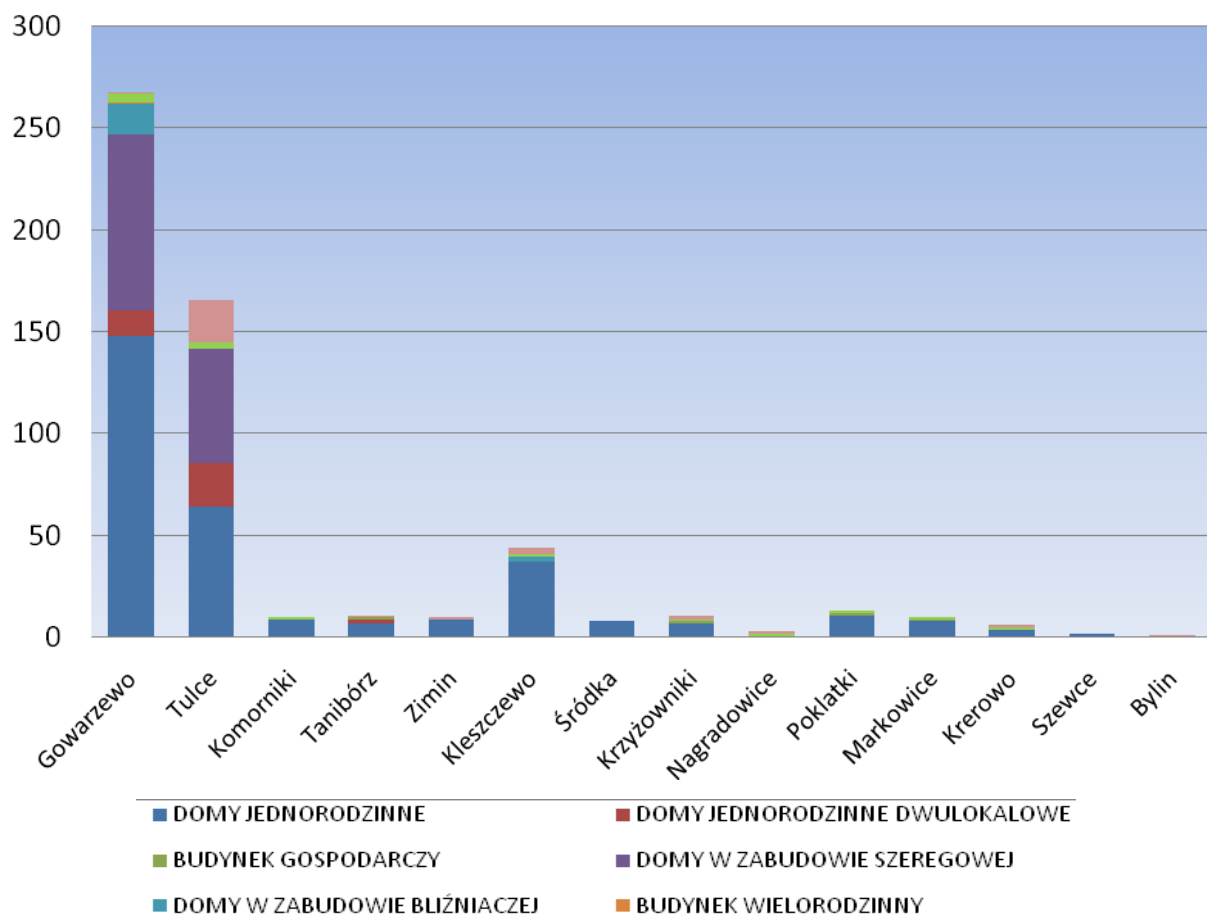
miejsowość	1	2	3	4	5	6	7	8
Gowarzewo	148	13	0	86	15	1	4	1
Tulce	64	22	0	56	0	0	3	21
Komorniki	9	0	0	0	0	0	1	0
Tanibórz	7	2	1	0	0	0	0	1
Zimin	9	0	0	0	0	0	0	1
Kleszczewo	37	0	0	0	3	0	1	3
Śródka	8	0	0	0	0	0	0	0
Krzyżowniki	7	0	1	0	0	0	1	2
Nagradowice	0	0	0	0	0	0	2	1
Poklatki	11	0	1	0	0	0	1	0
Markowice	8	0	1	0	0	0	1	0
Krerowo	4	0	0	0	0	0	1	1
Szewce	2	0	0	0	0	0	0	0
Bylin	0	0	0	0	0	0	0	1
RAZEM	314	37	4	142	18	1	15	32

Tab. 6. Zestawienie ilościowe wydanych zawiadomień o zakończeniu budowy oraz pozwoleń na użytkowanie w poszczególnych miejscowościach

1-zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca, 2- zabudowa mieszkalna jednorodzinna dwulokalowa, 3-zabudowa gospodarcza, 4- zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zabudowie szeregowej, 5- zabudowa mieszkalna jednorodzinna w zabudowie bliźniaczej, 6- zabudowa mieszkalna wielorodzinna, 7-zabudowa działalności gospodarczej, 8-inne



Tab. 5 obrazuje, że najwięcej decyzji wydano w roku 2015, następnie w 2011 i 2008. Powyższe zestawienie (tab. 6) dotyczy ilości wydanych zawiadomień o zakończeniu budowy oraz pozwoleń na użytkowanie. Na jego podstawie oraz poniższego wykresu (tab.7) stwierdza się, że najwięcej inwestycji zakończono w miejscowości Gowarzewo i dominowała tu zabudowa mieszkalna jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa, natomiast w Tulcach, oprócz powyższych, dominowała zabudowa mieszkalna jednorodzinna dwulokalowa.



Tab. 7. Zestawienie ilościowe wydanych zawiadomień o zakończeniu budowy oraz pozwoleń na użytkowanie w poszczególnych miejscowościach – przedstawienie graficzne

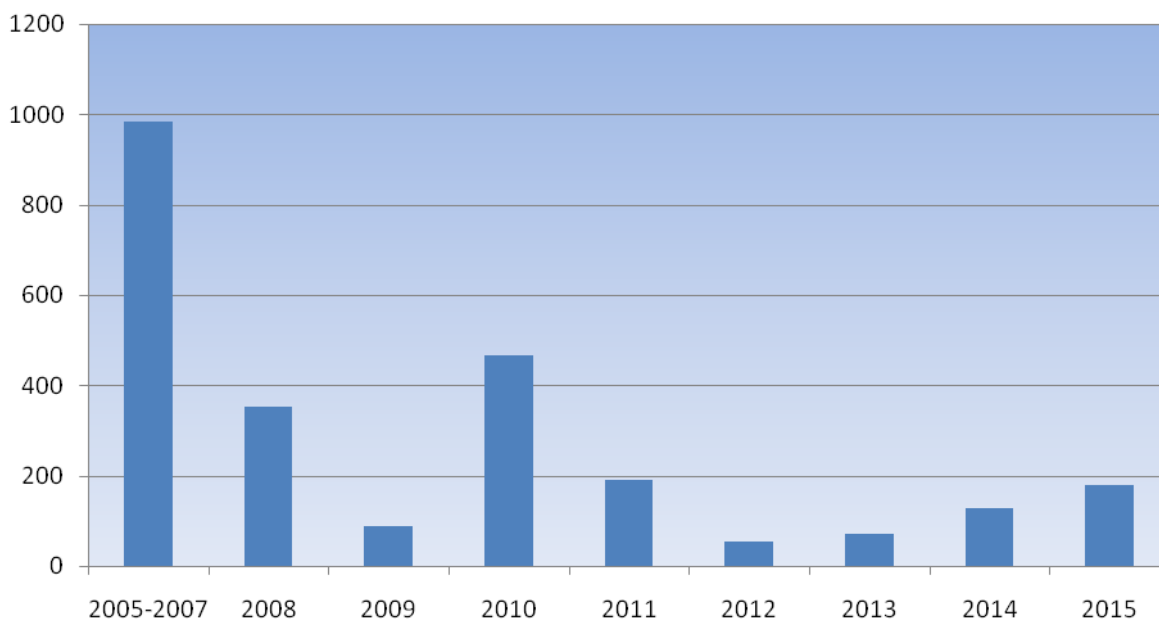
Od 2005 do 2015 r. wydzielono łącznie 2.516 działek, z czego: w latach 2005-2007: 983, 2008: 353, 2009: 89, 2010: 466, 2011: 191, 2012: 53, 2013:72, 2014: 129 i 2015: 180. Poniższy wykres obrazuje chronologicznie ilość wydzielonych działek w poszczególnych miejscowościach.



miejsowość	2005 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	razem
Gowarzewo	536	188	48	188	93	16	28	53	57	1207
Tulce	173	37	11	77	21	3	5	12	60	399
Komorniki	15	27	9	22	15	6		0	0	94
Tanibórz								3	0	3
Zimin	35	2	2	2	3			2	0	46
Kleszczewo	31	55	7	64	31	4	37	37	63	329
Śródka	30	28	7	66				5	0	136
Krzyżowniki	15	10	5	15	6	18		0	0	69
Nagradowice								0	0	0
Poklatki	31			5	17			3	0	56
Markowice	95	1		24	4	3	2	0	0	129
Krerowo	8			3	1			0	0	12
Szewce	14	5						2	0	21
Bylin						3		12	0	15

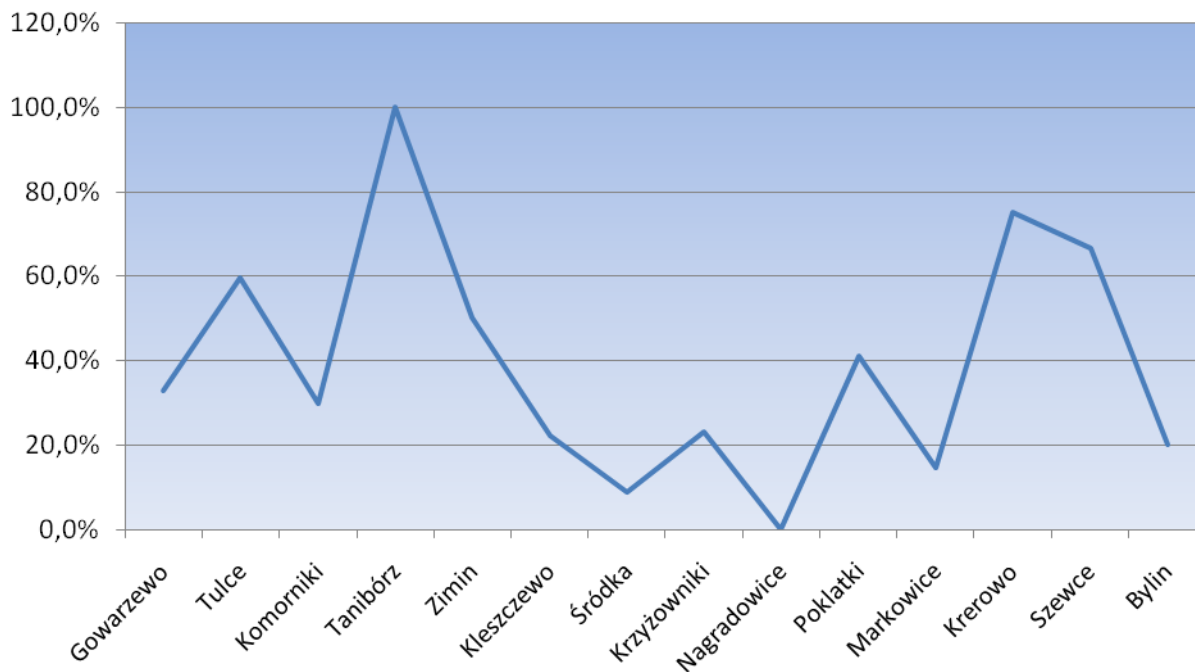
Tab. 8. Zestawienie ilościowe wydzielonych działek w latach 2005-2015
w poszczególnych miejscowościach

Powyższe zestawienie obrazuje, że w miejscowości Gowarzewo wydzielono zdecydowanie najwięcej działek. Poniższy wykres obrazuje, że nastąpiło to głównie w latach 2005-2008 i 2010.



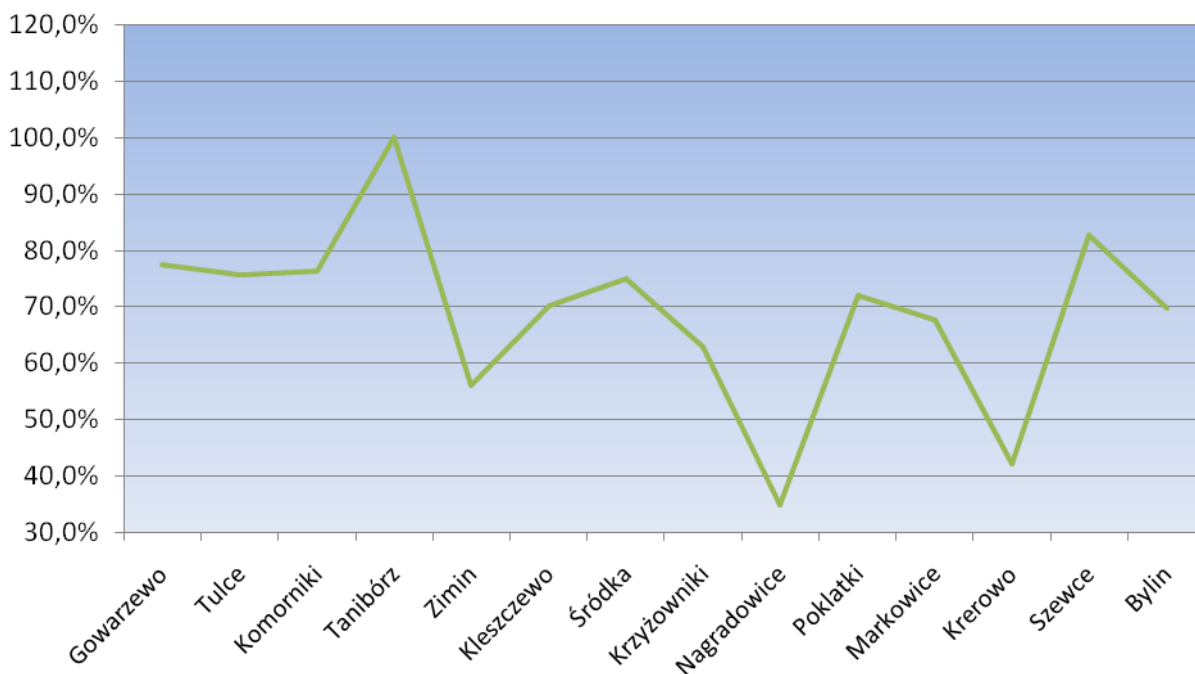
Tab. 9. Zestawienie ilościowe wydzielonych działek w latach 2005-2015 – przedstawienie graficzne

Stopień realizacji zabudowy wydzielonych działek obrazuje poniższy wykres (tab.10).



Tab. 10. Stopień realizacji zabudowy wydzielonych działek w poszczególnych miejscowościach – przedstawienie graficzne

Poniższy wykres (tab.11) obrazuje stopień realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych miejscowościach.



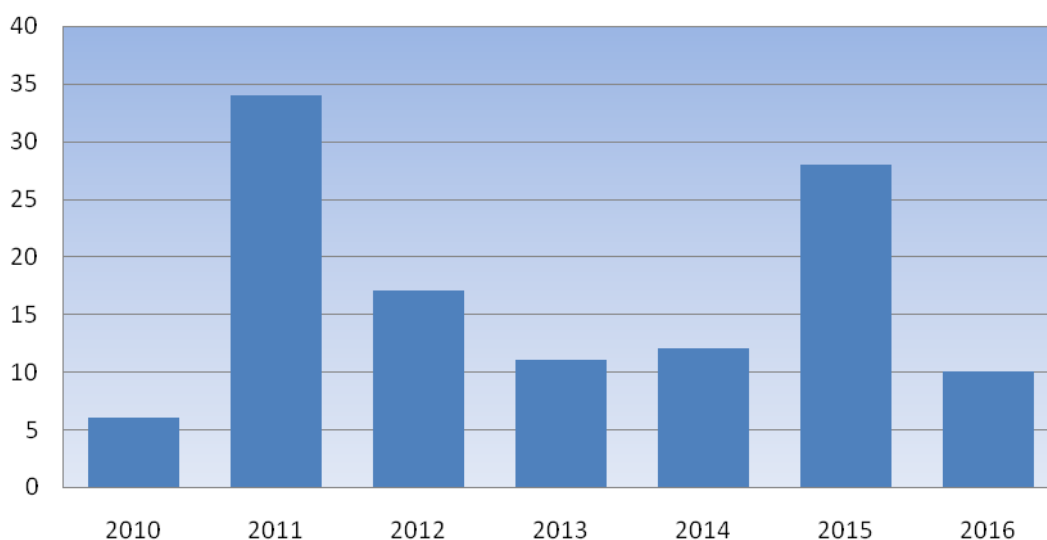
Tab. 11. Stopień realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych miejscowościach – przedstawienie graficzne



Z wykresu wynika, że plan zrealizowano w wysokim stopniu w Gowarzewie, Tulcach, Komornikach, Taniborzu, Śródce, Poklatkach i Szewcach, w niskim stopniu w Nagradowicach i Krerowie.

3.3. Wnioski o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Od lipca 2010 roku do połowy lutego 2016 roku wpłynęło 122 wniosków o zmianę planu miejscowego¹². Największa ich ilość wpłynęła w 2011, następnie w 2015 roku (tab. 12).



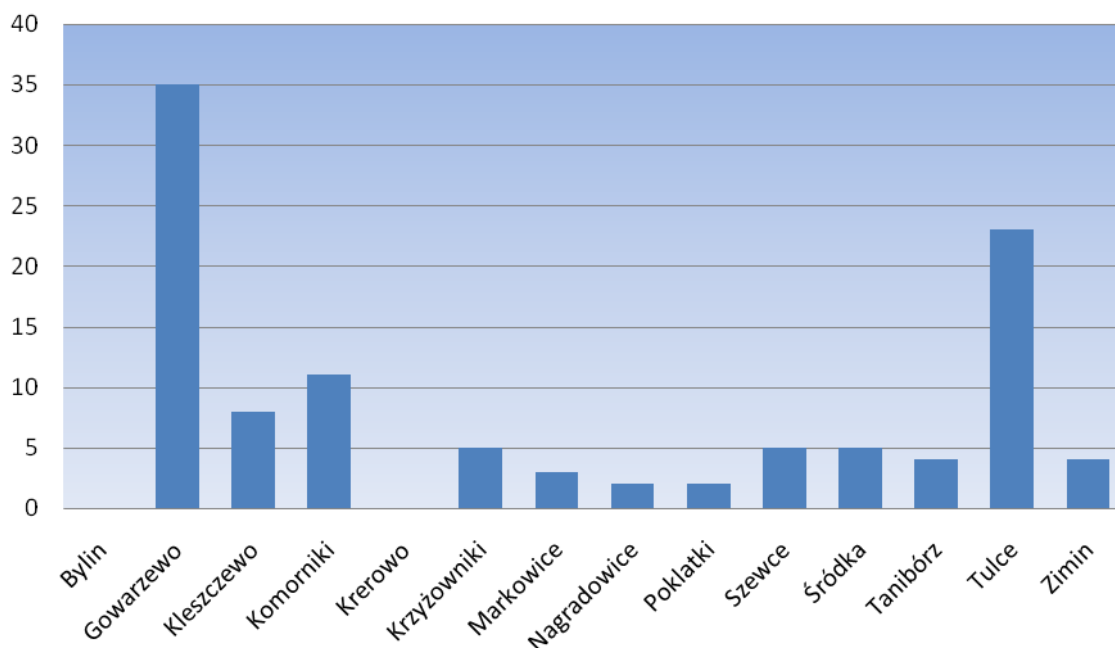
Tab. 12. Zestawienie ilościowe wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2010 (VII)-2015 – przedstawienie graficzne

Największa ilość wniosków dotyczyła terenów w Gowarzewie (2 wnioski), następnie w Tulcach (23 wnioski). Żadnego wniosku nie złożono na tereny w Bylinie, w Krerowie - jeden.¹³ Obrazuje to tab. 13.

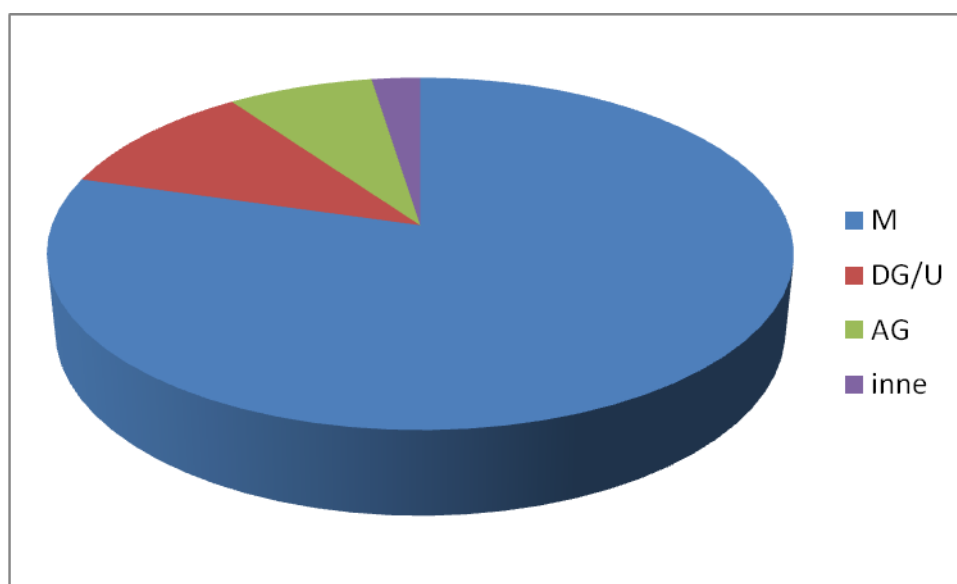
Zdecydowanie największa ilość wniosków dotyczyła zabudowy mieszkalnej, w dalszej kolejności – usługowej i działalności gospodarczej, aktywizacji gospodarczej oraz innych (cmentarz, park), zgodnie z wykresem nr 14.

¹² Zestawienie wniosków o zmianę studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zawiera załącznik nr 2.

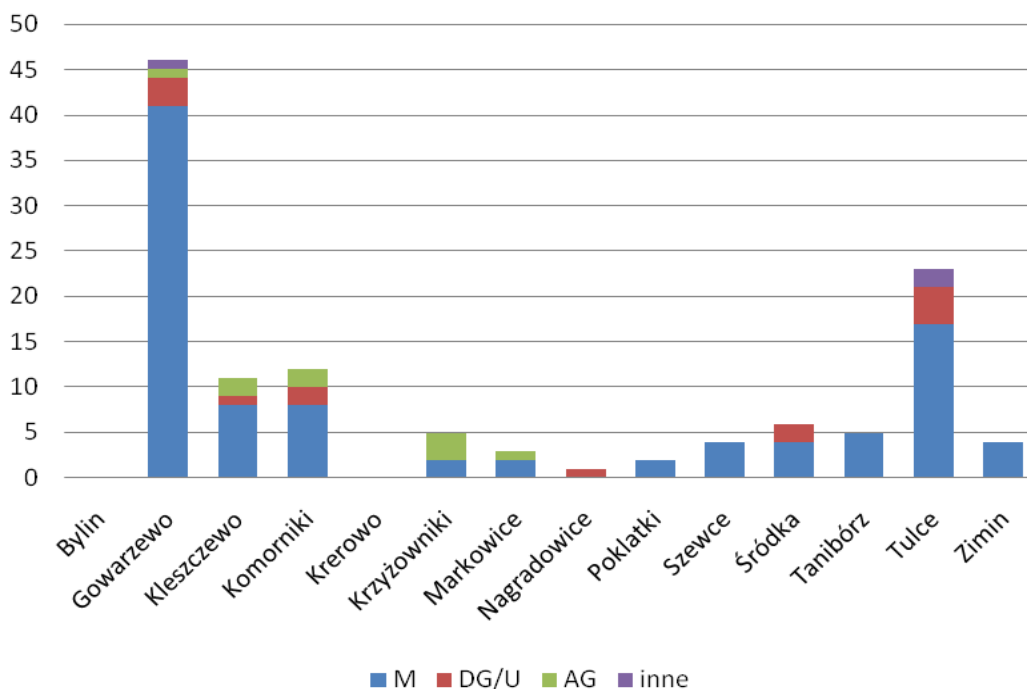
¹³ Lokalizację wniosków o zmianę studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przedstawia załącznik nr 3.



Tab. 13. Zestawienie ilościowe wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych miejscowościach – przedstawienie graficzne



Tab. 14. Zestawienie ilościowe wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na funkcję zabudowy – przedstawienie graficzne; M – zabudowa mieszkalna (jedno- i wielorodzinna, szeregową), DG/U – zabudowa usługowa i teren działalności gospodarczej, AG - teren aktywizacji gospodarczej, inne - cmentarz, park.



Tab. 15. Zestawienie ilościowe wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych miejscowościach ze względu na funkcję zabudowy

Analizując powyższy wykres, najwięcej wniosków dotyczących zabudowy mieszkalnej dotyczyło terenów w Gowarzewie, zabudowy usługowej i działalności gospodarczej – w Tulcach, natomiast aktywizacji gospodarczej – w Krzyżownikach.

Zgodnie z powyższymi zestawieniami stwierdzić należy, że najbardziej dynamicznym ośrodkiem rozwoju jest Gowarzewo i że w tym ośrodku prognozowany jest największy rozwój zabudowy. Ponadto na tym terenie zdecydowanie najczęściej wnioskowana jest zabudowa mieszkalna. Zabudowa usługowa, działalności i aktywizacji gospodarczej lokuje się na terenie Krzyżownik oraz w mniejszym stopniu w Komornikach.

4. Program planistyczny i kierunki zagospodarowania przestrzennego do roku 2020

Powyższe analizy jednoznacznie wskazują, że w ostatnich latach gwałtowny rozwój dotyczył budownictwa mieszkalnego. Przeważająca większość wniosków o zmianę planu dotyczy właśnie tego typu budownictwa. Stwierdzono, że w chwili



obecnej ilość terenów pod zabudowę mieszkalną jest wystarczająca. Zgodnie z powyższymi należy podjąć działania, mające na celu uaktualnienie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w zakresie dostosowania do nowych przepisów, weryfikacji niezgodności graficznych, wynikających z nieaktualności podkładów mapowych, weryfikacji infrastruktury technicznej, a także uaktualnienia listy zabytków ujętych w ewidencji i rejestrze.

Ponadto stwierdza się konieczność zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo z 2005 roku, dla wytypowanych terenów.

Przy ustalaniu kolejności zmian, przyjęto następujące uwarunkowania:

- gospodarcze

„Gmina pod względem pozarolniczej aktywności nie ma wysokiej pozycji w województwie”¹⁴. Dogodne powiązania gminy poprzez autostradę i węzeł „Kleszczewo” z obszarem całej aglomeracji poznańskiej, dają perspektywę aktywizacji gospodarczej. ;

przyjęto wyznaczenie nowych terenów działalności gospodarczej, w tym:

- **tereny średniego biznesu z prawem zabudowy mieszkaniowej o uciążliwości ograniczonej do własnej działki, generujące transport (DG),**
- **tereny dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej (AG).**

Jednocześnie przyjęto zmianę planu dla terenów AG w Komornikach w zakresie zmniejszenia odległości zabudowy od autostrady, zgodną z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz zmniejszenia pow. biologicznie czynnej.

- usługowe

zgodnie z zapisami Studium, tereny usług na cele lokalizacji usług społecznych i usług komercyjnych wyznacza się w rozwojowych strefach osiedleńczych poszczególnych wsi, a także w strefach istniejącego zainwestowania w formie uzupełnień;

¹⁴ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, s.10



przyjęto lokalizowanie nowych terenów usług w ramach terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz w bezpośrednim ich sąsiedztwie.

- wynikające z użytkowania gruntów

grunty orne klasy III i IV, stanowiące 58,1% powierzchni gminy, w dużej części wymagające zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;

rozdzielono zmiany planu miejscowego na tereny o gruntach orne klasy IV, V i VI oraz II i III.

- przyrodnicze

gmina pod względem potencjału środowiska przyrodniczego jest gminą ubogą. Ukształtowanie terenu jest mało zróżnicowane, a zdecydowaną jej część stanowią grunty orne. Projektowany zbiornik retencyjny na rzece Męcinnie podniesie atrakcyjność turystyczną gminy.

przyjęto ewentualną zmianę planu wokół planowanego zbiornika retencyjnego na rzece Męcinnie w okolicach Tulec.

- kulturowe

wartościowe zasoby dziedzictwa kulturowego: obiekty zabytkowe i obiekty architektury, umacniają szanse rozwoju funkcji turystycznej w gminie. Dotychczasowa turystyka pielgrzymkowa do Tulec może ulec dalszemu rozwojowi w oparciu o wartościowe zasoby kultury sakralnej¹⁵;

przyjęto zmianę planu w zakresie terenu wokół obiektów zabytkowych i sakralnych, szczególnie sanktuarium tuleckiego (planowane centrum pielgrzymkowe, szkoła, park, parkingi, powiększenie terenu cmentarza).

Zgodnie z powyższymi uwarunkowaniami i analizami, uwzględniono następujące wnioski o zmianę planu miejscowego¹⁶:

¹⁵ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, s.10

¹⁶ Lokalizację uwzględnionych wniosków, powodujących zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, przedstawiono na załączniku 4.



UWZGLĘDNIONE WNIOSKI O ZMIANĘ PLANU MIEJSCOWEGO I STUDIUM

I.p.	Dotyczy	Dotychczasowe przeznaczenie w MPZP	Wnioskowana zmiana przeznaczenia w MPZP	Zmiana SUIKZP	Grunty
------	---------	------------------------------------	---	---------------	--------

OBRĘB GOWARZEWO

1.	142/6	teren rolny	AG	tak	RIIIb: 5,0277
2.	127/6 część	DG/M/teren rolny	AG/U	tak	B-RIVa: 0,22, RV: 2,7977, RIIIa: 0,09, PsIV: 2,67, RIVa: 4,2019, RIVb: 1,7633, RVI: 0,30, RIIIb: 0,52 Razem: 12,5629
3.	127/4	DG/M	U/UO	tak	RV: 0,1997, RIVb: 0,0003 Razem: 0,2000
4.	a: 486/10, 486/11, b: 486/12	teren rolny	a: U/MJ lub DG/MJ b: DG/U	tak	486/10 R IIIb: 0,0056 , R IVb: 0,4102 Razem: 0,4158 486/11 R IIIa: 0,0846 , R IIIb: 0,2534 Razem: 0,3380 486/12 R IIIa: 1,1170 Łącznie: 1,8708
5.	203/2	T7 (cmentarz – nieczynny)	TZ	tak	N: 0,3044
6.	189/8	MJ/MZ	U publiczne	tak	RIVa: 0,3468, RIVb: 0,3819 Razem: 0,7287
7.	a: 10 + 6, 2 b: 11/4	teren rolny, ciąg doliny wzdłuż cieków wodnych	10 – AG 11/4 – DG/M	tak	10 R VI: 1,58, RV: 1,32, Ps V: 0,25 Razem: 3,1500 11/4 R IVb: 2,2795, Ps V: 0,8416, R V: 0,3395 Razem: 3,4606 6 R IVb: 0,1500, R VI: 1,2800, R V: 1,5700, Ps V: 0,3000 Razem: 3,3000 2 R IVb: 1,6400, Ps V: 0,2900 Razem: 1,9300 Łącznie: 11,8406

OBRĘB KLESZCZEWO

1.	93/3	teren rolny	DG	tak	93/3 R IIIa: 2,0567 , Ps III: 0,3300 , R IIIb: 1,2348 Razem: 3,6215
2.	82/1, 82/2, 83	MJ/MZ	U/M	tak	82/1 B-RIVa: 0,1566, Bz: 0,05, RIVa: 0,2640, N: 0,08 Razem: 0,5506 82/2 B-RIVa: 0,16, RIVa: 1,2062 Razem: 1,3662 83 Bi: 0,10 Łącznie: 2,0168
3.	30/6	MJ	MW	tak	30/6 R IIIb: 1,7695, R IIIa: 3,7061 Razem: 5,4756



4.	15/37, 15/51, 15/52, 15/64	DR	MJ	tak	15/37 B: 0,0210 15/51 B: 0,0148 15/52 Bi: 0,0145 15/64 Bi: 0,0230 Łącznie: 0,0733
5.	15/8, 15/9, 15/10, 15/65	DR	U	tak	15/8 Bi: 0,06 15/9 Bi: 0,10 15/10 Bi: 0,24 15/65 Bi: 0,4101 Łącznie: 0,8101

OBRĘB KOMORNIKI

1.	93/32, 114/7, 116/16, 114/6, 116/14, 116/15, 93/31, 114/5, 116/13	AG/rola (obok MOP)	AG całe	część	93/32 R IIIa: 0,3208, R IIIb: 0,0368 Razem: 0,3576 114/7 R IIIa: 0,0231, R IIIb: 0,0125 Razem: 0,0356 116/16 R V: 0,1500 114/6 R IIIb: 0,0057 116/14 R V: 0,0383 116/15 RV: 0,0186 93/31 R IIIb: 0,0715 114/5 R IIIb: 0,0173 116/13 R V: 0,2859 Łącznie: 0,9805
2.	93/28, 93/34, 114/9, 93/33, 114/8 i 116/17	AG	AG odległość zabudowy od autostrady, zmniejszenie pow. biologicznie czynnej	nie	93/28 R IIIa: 0,4000 93/34 R IIIa: 0,0225 114/9 R IIIa: 0,0020 93/33 R IIIa: 0,3095 114/8 R IIIa: 0,0215 116/17 R IVb: 0,0073, RV: 0,0058 Razem: 0,0131 Łącznie: 0,7686



3.	116/11	AG	AG odległość zabudowy od autostrady, zmniejszenie pow. biologicznie czynnej	nie	116/11 R IVb: 1,0985
4.	116/12	AG	AG odległość zabudowy od autostrady, zmniejszenie pow. biologicznie czynnej	nie	116/12 R IVb: 0,6497, R V: 0,2887 Razem: 0,9384
5.	116/8	AG	AG odległość zabudowy od autostrady, zmniejszenie pow. biologicznie czynnej	nie	116/8 R V: 0,4731
6.	148/8, 148/9, 148/11, 148/12, 148/14, 148/15, 148/17, 148/18, 148/20, 148/21	AG	AG odległość zabudowy od autostrady, zmiana parametrów (wysokość, pow. biologicznie czynna, pow. zabudowy)	nie	148/8 RIVa: 2,63, RIIIb: 0,0124 Razem: 2,6424 148/11 RIIIb: 2,3376, RIIIa: 0,1433, RIVa: 1,1510 Razem: 3,6319 148/12 RIVa: 1,4991 148/14 RIIIb: 1,5251, RIIIa: 2,2033 Razem: 3,7284 148/15 RIVa: 1,2657 148/17 RIIIb: 1,2610, RIIIa: 1,7531, N: 0,0935 Razem: 3,1076 148/18 RIIIb: 1,2803, RIIIa: 0,0415, RIVa: 0,8633, W: 0,0665 Razem: 2,2516 148/20 RIVa: 0,9027 148/21 RIVb: 0,8752, RIVa: 2,2567 Razem: 3,1319 Łącznie: 22,1613
7.	58/1	MZ	U/MJ	tak	B-RIVa: 0,0148, B-RIIIb: 0,1863, B: 0,1008 Razem: 0,3019
8.	57/5, 57/6	teren rolny	AG (DG)	tak	57/5 RIIIb: 0,2993, RIVa: 0,0036 Razem: 0,3029



					57/6 R IIIb: 0,7271, R IVa: 0,1169 Razem: 0,8440 Łącznie: 1,1469
OBRĘB KRZYŻOWNIKI Z NAGRADOWICAMI					
1.	a: 33/1, 33/3, b: 25/1, 25/2	a: teren rolny b: ciąg dolinny wzdłuż cieku wodnego	AG	33/1, 33/3: tak 25: nie	33/1 R IIIa: 1,0704 33/3 R II: 0,7962, R IIIa: 2,5054 Razem: 3,3016 25/1 Ł III: 0,0541 Łącznie: 4,4261
2.	a: 34/9, 34/7, 33/4, b: 31/3	34/9, 34/7, 33/4 – teren rolny 31/3 – ciąg dolinny wzdłuż cieku wodnego	AG	tak	34/9 R II: 0,0106, R IIIb: 0,109, R IIIa: 0,0877, R IVa: 0,0327 Razem: 0,2400 34/7 R II: 0,9169, R IIIb: 0,4228, R IIIa: 1,1695, R IVa: 0,14 Razem: 2,6492 33/4 R II: 1,1678, R IIIb: 0,5100, R IIIa: 1,6353 Razem: 3,3131 31/3 Ł III: 0,2686 Łącznie: 6,4709
3.	80/35	AG	AG zmiana parametrów	nie	Ł III: 7,4338, R IIIb: 17,0678, R IVb: 7,2721, R IVa: 20,8194 Razem: 52,5931
4.	80/37 Nagradowice	DG	AG	tak	Ps IV: 0,1207, R IIIa: 2,4007, R IVa: 0,1113, R V: 0,1428, W: 0,1528, R IIIb: 4,8107, R IVb: 0,2712 Razem: 8,0102
5.	84/10 Nagradowice	teren rolny	DG	tak	R IIIa: 13,4268, R IVa: 10,7080, R IIIb: 17,7543, R IVb: 0,6219, Lz-R IIIb: 0,3639 Razem: 42,8749
6.	99, 100, 101, 102, 103, 30/17	AG	AG zmiana parametrów	tak (G2 na G3)	99 R IIIa: 1,6679, R IIIb: 0,0162 Razem: 1,6841 100 R IIIa: 1,2110 101 R IIIa: 0,5752, R IVa: 0,0715, R IIIb: 0,6249 Razem: 1,2716 102 R IIIa: 0,7623, R IIIb: 0,5963 Razem: 1,3586 103 R IIIa: 0,2040 30/17 R IIIa: 0,1004, R IVa: 0,3883, R IIIb: 2,4184 Razem: 2,9071 Łącznie: 8,6364
7.	98	teren rolny	AG	tak	R IIIa: 4,4760, R IVa: 10,2920, R IIIb: 2,6494 Łącznie: 17,4174



OBRĘB ŚRÓDKA

1.	12/1	teren rolny	AG	tak	12/1 R V: 0,5884, R II: 0,1859, R IIIb: 1,2888, R IVb: 0,6002, R IIIa: 2,0355, R IVa: 1,8834 Razem: 6,5822
2.	17/1, 16/8, 16/7, 15/2, 15/1	teren rolny	AG	tak	17/1 R IIIa: 2,1827 16/8 R IIIa: 5,4050, R IVb: 0,3956, R IIIb: 0,0757 Razem: 5,8763 16/7 R II: 0,1360, R IIIb: 0,2052, R IIIa: 1,2217 Razem: 1,5629 15/2 R II: 0,6777, R IIIb: 0,9508, R IIIa: 3,8400 Razem: 5,4685 15/1 R IIIa: 1,0240, R II: 0,2127, R IIIb: 0,1767 Razem: 1,4134 Łącznie: 16,5038
3.	43/1, 42/5, 42/7, 42/8, 42/10, 42/11, 42/14, 42/15, 42/16, 42/17, 42/18	DR, rola	DG/M (dominująca DG)	tak	43/1 dr: 0,0344 42/5 R IIIa: 0,2180 42/7 R IIIa: 0,1050 42/8 R IIIa: 0,0267 42/10 R IIIa: 1,3012 42/11 R IIIa: 0,1951 42/14 dr: 0,0715 42/15 B-R IIIa: 0,2848, Bz: 0,8692, N: 0,0676 Razem: 1,2216 42/16 R IIIa: 0,1009, N: 0,1148, B-R IIIa: 1,4520 Razem: 1,6677 42/17 R IIIa: 2,0055 42/18 Bi: 0,0045 Łącznie: 6,8512
4.	76/3	MJ/MZ/teren rolny	U	tak	76/3 R IIIb: 0,2734, R IVa: 0,0741, B-R IIIb: 0,1176, Ps III: 0,1045 Razem: 0,5696

OBRĘB TULCE

1.	77/3	DG	U (dom dla osób starszych i dom dziecka)	tak	RIVa: 13,26, RV: 0,34, RIVb: 5,53 Razem: 19,1300
----	------	----	---	-----	--



2.	150/1, 150/2	teren rolny, teren lasu, gazociąg Dn 500	DG	tak	150/1 Ps V: 0,2800, Ls VI: 0,5300 Razem: 0,8100 150/2 R IVb: 0,2800, Ps V: 0,5400, R V: 1,1800, Ls VI: 0,07 Razem: 2,0700 Łącznie: 2,8800
3.	165/3	teren rolny	UO (przedszkole)	tak	165/3 R IVb: 0,0047, Ps V: 0,0377, R V: 0,2392 Razem: 0,2816
4.	165/1	teren rolny	U/MJ	tak	R V: 0,2514, R IVb: 0,0273, Ps V: 0,0215 Razem: 0,3002
5.	155/1, 155/3, 155/4, 155/5	UK/rola	UK	częścio wo	155/1 R IVa: 0,4800, R V: 0,4300, B-R IVa: 0,3800 Razem: 1,2900 155/3 B-R IVa: 0,2200 155/4 Bi: 0,2200 155/5 B-R IVa: 0,0900 Łącznie: 1,8200
6.	124/1, 124/2, 125/6, Tulce	ZC, MJ, rola, ciągi dolinne wzdłuż cieków wod.	ZC	nie	124/1 Bi: 0,4700 124/2 Bi: 0,5700 125/6 R IVa: 1,6500 125/11 R IV a: 11,1455 Łącznie: 26,90
7.	111/1, 111/2, 111/5, 110/2	MJ	UK, MJ, TR, U (centrum pielgrzymkow e szkoła, park, parkingi)	tak	111/1 R IVa: 0,0705 111/2 R IVa: 0,07 111/5 R IVa: 1,2671, R IVb: 0,4800, B-R IVa: 0,0800, N: 0,07 Razem: 1,8971 110/2 B-R IVa: 0,05 Łącznie: 2,0876
8.	110/19 część	ZPZ, ciągi dolinne wzdłuż cieków wod.	UK	tak	110/19 R IVa: 0,6051, Bz: 1,2900, R V: 2,0607 Razem: 3,9558
9.	260/8 ul. Różana	MJ	MJ zmniejszenie odl. zab. od krawędzi jezdni	nie	260/8 R IVa: 0,0265
10.	83/3	teren rolny	AG	nie	R IVa: 7,1101, R IVb: 19,3180 Razem: 26,4281
11.	85/3	teren rolny	AG	nie	R IVa: 4,6705, R IVb: 35,03 Razem: 26,4281



Dla przedmiotowych terenów wskazuje się wykonanie zmian „punktowych” planu miejscowego. Uwzględniając powyższe wnioski, zadania własne gminy oraz uwarunkowania, przyjęto program następujących zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. obejmującego tereny w Tulcach (wnioski 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11), Gowarzewie (2, 3, 5, 6, 7), Kleszczewie (1, 2, 3, 4, 5), Komornikach (7), Krzyżownikach (3);
2. obejmującego tereny w Krzyżownikach (1, 2, 4, 5, 6, 7), Śródce (1, 2, 3, 4), Gowarzewie (1, 4), Kleszczewie (1), Komornikach (8) - ze względu na klasy gruntów terenów, wymagających lub nie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na odrolnienie;
3. obejmującego tereny w Komornikach (1, 2, 3, 4, 5, 6) - ze względu na uzgodnienie z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad zmniejszonej odległości zabudowy od autostrady.

Powyższe zmiany planuje się uchwalić do roku 2020.