

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Kleszczewo  
z dnia ..... r.

**WÓJT GMINY KLESZCZEWO**

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

**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY**

TEKST UJEDNOLICONY ZE ZMIANAMI

**KLESZCZEWO 2018 - 2023**

*Do niniejszego Studium zostały sporządzone i zatwierdzone następujące zmiany:*

*1. wprowadzone Uchwałą Nr UCHWAŁA NR XV/94/2008 RADY GMINY KLESZCZEWO z dnia 7 lutego 2008 r. w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowościach Gowarzewo, Kleszczewo, Tulce.”.*

*Zmiana opracowana pod kierunkiem Dr.N.Tech. Kazimierza Dzieńdziury upr.urb. nr 752/88 (członek Z.O.I.U. we Wrocławiu nr Z-290)*

*(zmiany zostały oznaczone pogrubioną kursywą)*

**2. wprowadzone Uchwałą Rady Gminy Kleszczewo Nr VIII/53/2011 z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobywaniem i przesyłem gazu ziemnego.**

**(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem szarym)**

*3. wprowadzone uchwałą nr XVIII/132/2012 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 kwietnia 2012 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowościach Gowarzewo, Krzyżowniki, Markowice, Śródka, Krerowo, Bylin”.*

*Zmiana opracowania pod kierunkiem mgr inż. arch. Mariana Koplńskiego upr. urb. nr 963/89 oraz mgr inż. Piotra Gromelskiego upr. urb. nr G-280/2011.*

*(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione podkreśleniem tekstu oraz kursywą)*

*4. wprowadzone uchwałą nr XXXI/230/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 czerwca 2013 roku w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo, w miejscowościach Komorniki, Gowarzewo, Tulce.*

*Zmiana studium dotyczyła działek położonych w Komornikach - o nr ewid. 85/3 i 93/15, w Gowarzewie – o nr ewid. 108/42, 106/1 i 106/2, w Tulcach – o nr ewid. 116/1, 113/2 oraz 110/4. Została opracowana pod kierunkiem mgr Ewy Mendel, członek ZOIU Nr Z-452.*

*(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kursywą)*

*5. wprowadzone uchwałą nr XXXIV/254/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 października 2013 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej tereny położone w miejscowościach Kleszczewo i Tulce”.*

*(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem zielonym)*

*6. wprowadzone uchwałą nr IX/70/2019 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 19 czerwca 2019 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w Kleszczewie, Krzyżownikach, Komornikach, Markowicach i Gowarzewie”.*

*(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem niebieskim)*

*7. wprowadzone uchwałą nr XVIII/127/2020 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 29 kwietnia 2020 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w Szewcach, Krerowie, Nagradowicach, Śródce i Tulcach”.*

*(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem czerwonym)*

8. wprowadzone uchwałą nr XXIX/229/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 maja 2021 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w Tulcach i Bylinie”.

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem brązowym)

9. wprowadzone uchwałą nr XLII/345/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2022 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działki nr 245/4, 462/3, 462/4, 498/3, 498/4, 860 i 864 w miejscowości Gowarzewo”.

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem fioletowym)

10. wprowadzone uchwałą nr XLVII/377/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 października 2022 roku w sprawie uchwalenia „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 562 oraz części działek nr 337/15, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 339/1, 339/2, 339/10, 339/11 w miejscowości Gowarzewo”.

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem granatowym)

11. wprowadzone uchwałą nr LVI/472/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w części tekstowej w zakresie lokalizacji dróg gminnych i wewnętrznych

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem żółtym)

12. wprowadzone uchwałą nr LVI/473/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 42/22 w miejscowości Śródka.

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem ciemnoczerwonym)

13. wprowadzone uchwałą nr LVI/474/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 68/6 w miejscowości Komorniki.

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem ciemnozielonym)

14. wprowadzone uchwałą nr ..... Rady Gminy Kleszczewo z dnia ..... roku w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo.

(wprowadzone zmiany zostały wyróżnione kolorem różowym)

Zespół autorski, MARZEC 2001

**INVEST-PLAN Sp. z o.o.**  
**BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**ARCHITEKTURY I USŁUG INWESTYCYJNYCH**  
**60-749 Poznań, ul. Wyspiańskiego 12/5**

projektant prowadzący: mgr inż. Daria Ziemkowska  
(upr. urbanistyczne nr 926/89)  
projektanci: inż. Janina Bellmann  
mgr inż. Adam Byczyński  
inż. Stefan Dutkowiak  
mgr Magdalena Kalinowska  
mgr Janina Łyszczak  
mgr Jarosław Michalak  
mgr inż. Jędrzej Moraczewski  
mgr Lutomiła Niełacna  
mgr inż. Alicja Pogorzelska  
mgr Andrzej Rybczyński

**Zespół autorski zmiany, MAJ 2011** (zmiana studium nr 2)

Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego opracował zespół autorski w składzie:

mgr Ryszard Kajetańczyk, upr. urb. nr 1632, członek ZOIU Z-246

mgr Ewa Zagdańska

mgr Joanna Woźniak

mgr inż. arch. Edyta Drobny

mgr inż. arch. Roksana Konieczna

mgr inż. arch. Joanna Wlekińska

Zespół autorski zmiany 2012 (zmiana studium nr 3)

Projektanci mgr inż. arch. Marian Kopliński  
prowadzący: (uprawnienia urbanistyczne Nr 963/89)  
mgr inż. Piotr Gromelski  
(uprawnienia urbanistyczne nr G-280/2011)  
asystenci mgr inż. Justyna Kucharewicz  
projektanta: mgr inż. Kamila Walenciak  
mgr inż. Izabela Myrcha

Opracowanie wykonano w:



BDK – Inplus Sp. z o.o.  
10-686 Olsztyn  
ul. Wilczyńskiego 25E/220

Zespół autorski zmiany z 2013r. (zmiana studium nr 4)

Projektant prowadzący: mgr Ewa Mendel, członek ZOIU Nr Z-452  
Asystent projektanta: mgr inż. arch. Małgorzata Kasprzak  
mgr Karol Waldmann.

Zespół autorski zmiany z 2013r. (zmiana studium nr 5)

Projektant prowadzący: mgr Miłosz Sura, członek ZOIU Nr Z-452  
Asystent projektanta: mgr Patrycja Sura

Zespół autorski zmiany z 2019 r., 2020 r., 2021 r., 2022 r., 2023 r., 2023 r., 2023 r., 2023 r. (zmiana studium nr 6, nr 7, nr 8, nr 9, nr 10, nr 11, nr 12, nr 13, nr 14)

Projektant prowadzący: mgr Michał Chlebowski  
(nr zaświadczenia Z-561/KW/402/2014)

Opracowanie wykonano w:



## SPIS TREŚCI:

<b>1. Wstęp</b> .....	7
1.1. Podstawa prawna opracowania .....	8
1.2. Procedura formalno-prawna .....	10
1.3. Forma opracowania.....	11
<b>2. Uwarunkowania rozwoju</b> .....	12
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne.....	12
2.2. Uwarunkowania wewnętrzne.....	15
2.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych .....	18
2.4. <u>Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</u> .....	19
<b>3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy</b> .....	19
3.1. Funkcje gminy.....	19
3.1.1. <b>Specjalistyczna produkcja rolna i leśnictwo</b> .....	19
3.1.2. <b>Zróznicowana działalność gospodarcza</b> .....	20
3.1.3. <b>Mieszkalnictwo</b> .....	21
3.1.4. <b>Turystyka</b> .....	21
3.2. <i>Rozwój demograficzny</i> .....	21
3.3. <i>Układ osadniczy</i> .....	23
3.4. <i>Tereny rozwojowe gminy</i> .....	25
3.4.1. <b>Tereny budownictwa mieszkaniowego</b> .....	25
3.4.2. <b>Tereny usług</b> .....	27
3.4.3. <b>Tereny działalności gospodarczej</b> .....	27
3.4.4. <b>Tereny wypoczynkowo-turystyczne</b> .....	28
3.5. <i>Charakterystyka wyróżnionych stref funkcjonalno-krajobrazowych</i> .....	28
3.6. <i>Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego</i> .....	31
3.7. <i>Ochrona środowiska kulturowego</i> .....	33
3.8. <i>Rolnicza przestrzeń produkcyjna i leśnictwo</i> .....	35
3.9. <i>Komunikacja</i> .....	35
3.10. <i>Infrastruktura techniczna</i> .....	39
3.10.1. <b>Zaopatrzenie w wodę</b> .....	39
3.10.2. <b>Odrowadzenie ścieków sanitarnych</b> .....	40
3.10.3. <b>Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną</b> .....	42
3.10.4. <b>Zaopatrzenie w gaz</b> .....	43
3.10.5. <b>Gospodarka odpadami</b> .....	47
3.11. <u>Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.</u> .....	48
<b>4. Zmiany studium</b> .....	58
4.1. <i>Zmiana nr 1 uchwalona UCHWAŁĄ NR XV/94/2008 RADY GMINY KLESZCZEWO z dnia 7 lutego 2008 r.</i> .....	58
4.2. <i>Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego uchwalona uchwałą Nr VIII/53/2011 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2011 r.</i> .....	59
4.3. <i>Zmiana nr 3 studium uchwalona Uchwałą nr VXIII/132/2012 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 kwietnia 2012r. – synteza i uzasadnienie.</i> .....	62

4.4. Zmiana studium nr 4 uchwalona Uchwałą nr XXXI/230/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 czerwca 2013r. – synteza. ....	64
4.5. Zmiana nr 5 uchwalona UCHWAŁĄ NR XXXIV/254/2013 RADY GMINY KLESZCZEWO z dnia 30 października 2013 r. ....	67
4.6. Zmiana nr 6 uchwalona Uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 19 czerwca 2019 r. ....	71
4.7. Zmiana nr 7 uchwalona Uchwałą Nr XVIII/127/2020 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 29 kwietnia 2020 r. ....	76
4.8. Zmiana nr 8 uchwalona Uchwałą Nr XXIX/229/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 maja 2021 r. ....	84
4.9. Zmiana nr 9 uchwalona Uchwałą Nr XLII/345/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2022 r. ....	90
4.10. Zmiana nr 10 uchwalona Uchwałą Nr XLVII/377/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 października 2022 r. ....	95
4.11. Zmiana nr 12 uchwalona Uchwałą Nr LVI/473/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 r. ....	99
4.12. Zmiana nr 13 uchwalona Uchwałą Nr LVI/474/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 r. ....	103
4.13. Zmiana nr 14 uchwalona Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Kleszczewo z dnia ..... r. ....	107

## 1. Wstęp

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późniejszymi zmianami), w szczególności zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 22 grudnia 1999 r. (Dz.U. Nr 11, poz. 1279 z 1999 r.) przedłuża ważność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z pięciu do siedmiu lat, tzn. do końca 2001 roku.

W związku z tym nadal obowiązują wszystkie miejscowe plany sporządzone przed 1995 r., a przede wszystkim:

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo uchwalony przez Radę Gminy w Kleszczewie Uchwałą nr XV/72/91 z dnia 19 grudnia 1991 r.

Po 2001 roku jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy będzie niniejsze Studium.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza obowiązek sporządzania przez gminy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jako dokumentu określającego jej politykę przestrzenną. Ustawa z 2003 r., w odróżnieniu od uprzednio obowiązującej, wprowadziła zmiany, zwłaszcza w procedurze jego sporządzania. Obecnie sporządzanie studium uległo większemu uspołecznieniu, przewidziano składanie wniosków przez obywateli, wyłożenie do publicznego wglądu projektu studium, publiczną debatę, możliwość złożenia uwag i wniosków (przy konieczności rozstrzygnięcia ich przez Burmistrza/Wójta i Radę Gminną).

Studium jest dokumentem koordynacyjnym, określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej oraz określającym działania na rzecz rozwoju zagospodarowania. Polityka przestrzenna określona w Studium stanowi wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie posiadających opracowanego planu miejscowego.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla całej gminy, czy obszaru całego miasta. Okoliczności, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo – tj. na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania – określa art. 6 ust. 5 pkt 7 ustawy. Gospodarka przestrzenna w gminie winna być jednak prowadzona w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, plany takie należy opracować (w miarę możliwości) dla obszarów wyróżnionych. W niniejszym Studium określono ogólnie tereny opracowań planistycznych – tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych powinny być każdorazowo określone zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalna wielkość wydzielonych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział powierzchni zieleni w zagospodarowaniu działki oraz podstawowe parametry zabudowy i zasady obsługi technicznej.

Proces realizacji polityki przestrzennej winien być bieżąco monitorowany, informacja o zagospodarowaniu przestrzennym i zmianach w nim zachodzących ma fundamentalne znaczenie dla prowadzenia optymalnej gospodarki przestrzennej.

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. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego gminy Kleszczewo nie jest przepisem gminnym. Zapisy Studium są na tyle elastyczne, aby można było uniknąć szybkiej ich dezaktualizacji. W przypadku zmiany istotnych uwarunkowań zewnętrznych i wewnętrznych mających wpływ na zagospodarowanie i politykę przestrzenną gminy, może zajść potrzeba wprowadzenia zmian do Studium.

### **1.1. Podstawa prawna opracowania**

W dniu 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).

Podstawowym celem opracowania Studium jest określenie długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy. Przedmiotem Studium są:

- diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju gminy, które zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynikają głównie z:
  - dotychczasowego przeznaczenia i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
  - stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - prawa własności gruntów,
  - jakości życia mieszkańców,
  - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc – zgodnie z art. 6 ust. 5 ww. ustawy – w szczególności:
  - obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiska,
  - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
  - obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
  - obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem terenów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
  - kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stworzone indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
  - obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,
- ze względu na specyfikę gminy Kleszczewo, Studium określa:
  - funkcje gminy i sposoby jej aktywizacji,
  - porządkuje strukturę zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych,
  - wykazuje sposób ochrony krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
  - wskazuje sposób kształtowania zieleni.

Studium, mimo że podlega uchwaleniu przez Radę Gminy w Kleszczewie nie jest przepisem gminnym, a zatem nie stanowi podstawy prawnej do podejmowania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Podstawę prawną opracowania zmiany studium stanowią:

- art. 3 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.);



- §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118, poz. 1233);
- Uchwała Nr XXXII/296/09 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 19 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem przesylem gazu ziemnego.

Na podstawie uchwały nr XLIV/297/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 9 czerwca 2010 roku przystąpiono do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowościach Komorniki, Gowarzewo, Krzyżowniki, Markowice, Śródka, Krerowo, Bylin. Zmiana studium w głównej mierze sprowadza się do wskazania nowych terenów na działalność gospodarczą oraz wyznacza nowe tereny pod usługi związane ze sportem i rekreacją w miejscowości Gowarzewo (dz. nr ewid. 70/3).

Powyższa zmiana studium uchwalona w 2012r., przeprowadzona na podstawie uchwały Nr XLIV/297/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 9 czerwca 2010r. o przystąpieniu do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo w miejscowościach Komorniki, Gowarzewo, Krzyżowniki, Tulce, Markowice, Śródka, Krerowo, Kleszczewo, Zimin, Bylin, nie obejmowała wszystkich terenów wymienionych w ww. uchwale. Ponieważ pojawiło się zapotrzebowanie społeczności lokalnej na nowe tereny mieszkaniowe, stąd Wójt Gminy Kleszczewo podjął procedurę sporządzenia zmiany Studium dla działek: położonych w Komornikach - działki nr 85/3 i 93/15, w Gowarzewie – działki nr 108/42, 106/1 i 106/2, w Tulcach – działki nr 116/1, 113/2 oraz 110/4 wymienionych w uchwale Nr XLIV/297/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 9 czerwca 2010r i na podstawie tej uchwały przeprowadzona została procedura planistyczna. Przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na podstawie uchwał Rady Gminy Kleszczewo nr XX/146/2012 z dnia 27 czerwca 2012 roku oraz nr XXVIII/209/2013 z dnia 27 marca 2013 roku przystąpiono do zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w miejscowości Kleszczewo oraz w miejscowości Tulce. Zmiana studium w głównej mierze sprowadza się do nadania nowego kierunku dla terenów znajdujących się w Kleszczewie oraz w Tulcach. W Kleszczewie nowa funkcja związana jest z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącymi usługami, z możliwością wykreowania nowych przestrzeni publicznych. Równocześnie dopuszcza się tam zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Zmiana dotyczy działek o nr 15/46, 15/55, 15/24, 14 oraz części działki nr 13.

Natomiast w miejscowości Tulce dla działek nr 5/19 i 5/23 zakłada się zmianę funkcji na funkcję usługową, która umożliwi prowadzenie na przedmiotowym terenie działalności handlowej. Dodatkowo dla działki o nr 57 ustala się zmianę funkcji terenu związaną z usługami, która umożliwi na przedmiotowym terenie prowadzenie działalności w zakresie oświaty oraz zdrowia. Dla działki nr 56 (dotychczas droga wojewódzka) zakłada się zmianę przeznaczenia związanego z pasem drogi gminnej.

## 1.2. Procedura formalno-prawna

Zarząd Gminy Kleszczewie, zobligowany Uchwałą Rady Gminy w Kleszczewie Nr XLIII/212/98 z dnia 18 czerwca 1998 roku do wykonania jej postanowień, podjął czynności formalno-prawne. Pismem z dnia 20 maja 1999 roku zwrócił się do Wojewody Wielkopolskiego i Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wykaz zadań ponadlokalnych służących realizacji celów publicznych. Osobne pismo skierowane zostało do: instytucji, organów administracji państwa, jednostek organizacyjnych i zakładów pracy – o możliwości składania uwag, wniosków i postulatów do Studium. Poza tym, społeczeństwo zostało powiadomione przez sołtysów i przedstawicieli rad sołeckich propagujących ulotki nt. opracowywanego Studium i możliwości składania wniosków i uwag do jego projektu.

Również w lokalnej gazecie „Samorząd” nr 3/52 maj-lipiec 1999 r., ukazał się artykuł charakteryzujący opracowanie planistyczne, jakim jest Studium, tj. cele i zadania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo.

Do Urzędu Gminy Kleszczewo wpłynęły odpowiedzi na wysłane pisma i zawiadomienia o możliwościach składania wniosków, uwag i postulatów do sporządzanego Studium. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów zostały wyodrębnione w ramach prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, które są do uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. W imieniu Marszałka Województwa, odpowiedzi udzielił Zarząd Województwa Wielkopolskiego. Łącznie od organów administracji, instytucji oraz jednostek organizacyjnych wpłynęło 15 postulatów, uwag i wniosków. Także mieszkańcy gminy wykazali zainteresowanie wykonanym opracowaniem i złożyli 98 wniosków dotyczących przekwalifikowania terenów. Najwięcej wniosków, bo 50, dotyczyło sołectwa Gowarzewo.

Prace nad Studium prezentowane i omawiane były na spotkaniach w Urzędzie Gminy z Komisją Finansowo-Gospodarczą, z Zarządem Gminy, z radnymi oraz pracownikami Urzędu w następujących dniach: 10.04.2000 r., 28.09.2000 r., 8.03.2001 r.

W dniu 29.03.2001r. projekt Studium został przedstawiony na sesji Rady Gminy w Kleszczewie, a następnie rozpoczęła się faza opiniowania Studium. Opiniowanie trwało od 21.05.2001r. do 20.06.2001 roku. W okresie udostępnienia (opiniowania) projektu Studium, złożonych zostało 16 opinii, w tym także opinię Wojewody Wielkopolskiego i Zarządu Województwa Wielkopolskiego. W dniu 26.09.2001 r. Uchwałą Rady Gminy w Kleszczewie Nr XXXII/186/01 uchwalone zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo.

Procedura formalno-prawna zmiany studium została przeprowadzona zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i objęła

- Podjęcie Uchwały Nr XLIV/309/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 09 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego;
- Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium, zawiadomienie organów administracji państwowej, instytucji i jednostek organizacyjnych o przystąpieniu do opracowania Studium;
- Konsultacje i omawianie koncepcji na spotkaniach roboczych zespołu autorskiego z Wójtem Gminy Kleszczewo;

- Zaopiniowanie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną;
- Udostępnienie projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego organom właściwym do jego uzgodnienia/zaopiniowania;
- Wyłożenie projektu zmiany studium do publicznego wglądu wraz z dyskusją publiczną nad przyjętymi w tym projekcie studium rozwiązaniami;
- Uchwalenie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy Kleszczewo.

*Procedura formalno-prawna 4. zmiany studium została przeprowadzona zgodnie z art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), przy czym: ponieważ uchwała o przystąpieniu została podjęta przed 21.10.2010r., to dla tej zmiany należało stosować przepisy obowiązujące przed wejściem w życie ustawy 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. Nr 130, poz. 871). Do zmiany Studium zebrano wnioski, a po opracowaniu projektu wraz z prognozą środowiskową, poddano go procedurze uzgadniania i opiniowania. Następnie po wprowadzeniu zmian wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień projekt studium został poddany procedurze wyłożenia do publicznego wglądu.*

### **1.3. Forma opracowania**

Na elaborat opracowania Studium, uchwalonego w dniu 26.09.2001 r. Uchwałą Rady Gminy w Kleszczewie Nr XXXII/186/01 składają się następujące części:

1. Uchwała Rady Gminy w Kleszczewie w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo – stanowiącej ustalenia Studium,
2. Załącznik nr 1 do Uchwały:  
Rysunek studium pt. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo” w skali 1 : 10 000, stanowiący graficzny zapis opracowania,
3. Załącznik nr 2 do Uchwały:  
Tekst pt. „Diagnoza stanu gminy” – opis zawierający charakterystykę stanu istniejącego, uwarunkowania rozwoju, ocenę funkcjonowania gminy Kleszczewo w różnych płaszczyznach,
4. Załącznik nr 3 do Uchwały:  
Tekst pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy” – opis stanowiący wyjaśnienie i uzasadnienie przyjętych rozwiązań i kierunków rozwoju na terenie gminy Kleszczewo,
5. Rysunki stanowiące ilustrację graficzną analizowanych zagadnień tematycznych:
  - Tło przyrodnicze gminy Kleszczewo 1 : 50 000
  - Ukształtowanie powierzchni terenu gminy Kleszczewo 1 : 50 000
  - Struktura funkcjonalno-przyrodnicza gminy Kleszczewo 1 : 50 000
  - Infrastruktura techniczna – sieć gazowa 1 : 25 000
  - Infrastruktura techniczna – sieć wodociągowo-kanalizacyjna 1 : 25 000

- Infrastruktura techniczna – sieć elektroenergetyczna 1 : 25 000
  - Infrastruktura techniczna – komunikacja 1 : 25 000
  - Archeologia – konserwacja 1 : 20 000
6. Dokumentacja formalno-prawna Studium – teczka zawierająca dokumenty związane z procedurą opracowania Studium,
7. Elektroniczny zapis Studium – płyta CDR.

*Na elaborat opracowania Studium, uchwalonego w dniu 26 czerwca 2013 r. Uchwałą Rady Gminy w Kleszczewie Nr XXXI/230/2013 składają się następujące części:*

1. *Załącznik nr 1 – tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego – tekst ujednolicony wraz z rysunkami:*
  - a) *Ukształtowanie powierzchni terenu w skali 1: 25 000;*
  - b) *Tło przyrodnicze terenu gminy w skali 1: 50 000;*
  - c) *Synteza uwarunkowań z diagnozą stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego w skali 1: 25 000;*
  - d) *Infrastruktura techniczna – sieć gazownicza w skali 1: 25 000;*
  - e) *Infrastruktura techniczna – komunikacja w skali 1: 25 000;*
  - f) *Infrastruktura techniczna – sieć elektroenergetyczna w skali 1: 25 000;*
  - g) *Infrastruktura techniczna – sieć wodociągowa w skali 1: 25 000.*
2. *Załącznik nr 2 – tekst Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Kleszczewo. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – tekst ujednolicony;*
3. *Załącznik nr 3 – rysunek w skali 1: 10 000 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo”;*
4. *Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany Studium.*

## **2. Uwarunkowania rozwoju**

### **2.1. Uwarunkowania zewnętrzne**

#### Położenie i pozycja gminy

*W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, prawie cały obszar gminy Kleszczewo zaliczony został do strefy dynamicznego rozwoju społecznego*

*i gospodarczego wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, związanej z autostradą A-2 i przecinającym ją w węźle „Kleszczewo” zewnętrznym pierścieniu drogowym aglomeracji poznańskiej oraz od strefy rozwoju działalności logistycznej. PZPW zalicza gminę Kleszczewo do centralnego obszaru problemowego, w którym polityka przestrzenna koncentrować się ma na minimalizacji konfliktów przestrzennych, związanymi z procesami suburbanizacji i metropolizacji.*

Gmina Kleszczewo jest podstawową jednostką w województwie wielkopolskim. Położona jest w centrum województwa wielkopolskiego, na wschód od Poznania. Siedzibą władz gminy jest wieś gminna Kleszczewo oddalona od centrum Poznania około 20 km.

Przez gminę Kleszczewo przebiega ~~projektowana~~ autostrada A-2 relacji Warszawa –Poznań – Świecko.

Powierzchnia gminy wynosi 74,8 km<sup>2</sup> i jest zamieszkiwana przez 6067 osoby ze stałym zameldowaniem (*stan na 31.06.2011r.*).

Użytki rolne zajmują około 89,8% powierzchni gminy, a lasy około 2,1%. Wskaźnik lesistości gminy należy do najniższych w województwie wielkopolskim.

Gmina Kleszczewo w rankingu 226 gmin województwa wielkopolskiego zajmuje następującą pozycję, tj.:

- 201 miejsce pod względem powierzchni,
- 207 miejsce pod względem liczby mieszkańców,
- 157 miejsce pod względem liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców,
- 49 miejsce pod względem dochodów własnych gminy na 1 mieszkańca,
- 6 miejsce pod względem poniesionych nakładów inwestycyjnych w latach 1997÷1999 w przeliczeniu na 1 mieszkańca („złota setka” wg Rzeczpospolitej z dnia 8.06.2000);  
65 miejsce wśród wszystkich gmin kraju.

### Powiązania przyrodnicze

Gmina Kleszczewo położona jest na obszarze monotonnej Równiny Wrzesińskiej w mezoregionie stanowiącym część makroregionu Pojezierze Wielkopolskie i podprowincji Pojezierze Południowobałtyckiego.

Zasoby wód podziemnych w rejonie Kleszczewa należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144, tzw. Wielkopolskiej Doliny Kopalnej o reżimie wysokiej ochrony (OWO).

Zgodnie z koncepcją krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL wchodzącej w skład Europejskiej Sieci Ekologicznej, teren gminy Kleszczewo położony jest poza układem obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych. Wyjątek stanowi dolina Michałówki usytuowana na peryferiach wieloprzestrzennego systemu obszarów chronionych województwa (WSOCH).

Na obszarze objętym zmianą studium znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne o metryce pradziejowej i średniowiecznej, objęte ochroną konserwatorską zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na terenie objętym zmianą studium brak obszarów i obiektów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. W bezpośrednim sąsiedztwie brak obszarów NATURA 2000. Najbliżej położonymi obszarami NATURA 2000 są:

- Proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Cybiny” PLH 300038 - oddalony ok. 10 km na północny wschód od terenów objętych zmianą Studium;
- Proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Dolina Średzkiej Strugi” PLH 300057 - oddalony ok. 8 km na południe, południowy wschód od terenów objętych zmianą Studium.

W odległości około 8 km na południe znajduje się „Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik”.

*Działki objęte zmianą studium 2012, podobnie jak obszar całej gminy, leżą poza zasięgiem obszarów i obiektów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody. Obszar Natura 2000 PLH300038 „Dolina Cybiny” jest oddalony ok. 5 km, Obszar Chronionego Krajobrazu w gminie Kórnik – ok. 3,5km, natomiast obszar Natura 2000 PLH300057 „Dolina Średzkiej Strugi” o ok. 2,3 km od działek objętych zmianą studium. W południowo-zachodniej części gminy zlokalizowany jest obszar ważny dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji „Dolina Średzkiej Strugi i Pola koło Bieganowa”. Obszar ten jest legowiskiem rzadkich gatunków ptaków wodno-błotnych: bąka, gegawy, błotniaka stawowego, żurawia, rycyka, rybitwy białowąsej, śmieszki, a także miejscem koncentracji ptaków wodnych w czasie wędrówki: łabędzia niemego, cyraneczki, świstuna, łyski. Ponadto stanowi żerowisko oraz noclegowisko żurawi gromadzące do 100 osobników<sup>1</sup>. Do wyżej wymienionego obszaru, należą następujące tereny objęte zmianą studium:*

---

1

Źródło: „Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego” na zlecenie Wielkopolskiego Biura Planowania Przestrzennego, Wylegała P., Kuźniak S., Dolata P.T., Poznań 2008 r.

- działka 19/5 w obrębie Śródka (PU),
- działki nr 25, 26, 27/1, 27/2, 28/2, 28/4, 71/1, 71/2 w obrębie Krzyżowniki (PU).

Działki objęte 4. zmianą studium, położone w Gowarzewie, Komornikach i Tulcach położone są poza zasięgiem obszarów i obiektów objętych ochroną na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody.

#### Powiązania funkcjonalne

Gmina Kleszczewo, z racji swojego usytuowania, potencjału społecznego i gospodarczego, wykazuje silne powiązania z Poznaniem, ośrodkiem wojewódzkim, a jednocześnie ośrodkiem, w którym mieści się siedziba władz ziemskiego powiatu poznańskiego. Ciężenia do Poznania dotyczą przede wszystkim dziedzin sfery społecznej, a zwłaszcza ciężenia do usług średniego i wyższego rzędu, tj. administracji, szkolnictwa i nauki, zdrowia, kultury, sportu, sztuki i rozrywki. Ludność gminy korzysta także z usług handlowych w wielkich marketach zlokalizowanych nie tylko w Poznaniu, ale także z centrów handlowo-usługowych zlokalizowanych na terenie gmin otaczających Poznań. W zakresie funkcji gospodarczych uwagę zwraca intensywna funkcja rolnicza, która prosperuje także na rzecz dużego rynku zbytu, jakim jest aglomeracja poznańska.

#### Powiązania komunikacyjne

Przez obszar gminy prowadzą drogi wojewódzkie nr 433 i 434. W południowej części gminy ~~projektowana jest~~ znajduje się autostrada A-2 relacji Warszawa – Poznań – Świecko, do której, za pomocą węzła autostradowego „Kleszczewo”, ~~zostanie~~ została włączona ~~projektowana~~ droga ekspresowa S-5, biegnąca w kierunku północnym.

#### Powiązania infrastrukturalne

Przez obszar gminy przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-220 kV relacji Konin – GPZ Plewiska oraz WN-110 kV relacji GPZ Swarzędz – GPZ Nagradowice – GPZ Czapury, która jest elementem Krajowej Sieci Przesyłowej i umożliwia zaopatrzenie w energię odbiorców bytowo-komunalnych i przemysłowych na terenie gminy. Planowana jest budowa dwutorowej linii WN-400 kV, która stanowić będzie fragment linii relacji Plewiska – Ostrów oraz linii WN-110 kV relacji GPZ Środa Wlkp. – GPZ Nagradowice, dwutorowej linii 110 kV relacji stacja Kromolice do stacji WN/SN Nagradowice oraz dwutorowej linii 110 kV dla zasilania stacji WN/SN Gądki, jako wcięcie w linię WN – 110 kV Nagradowice-Poznań Południe. Planowane przebieg linii elektroenergetycznych znajduje się poza obszarem objętym zmianą Studium 2012.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowany jest gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Krobica – Poznań oraz odboczki ww. gazociągu doprowadzające gaz do stacji redukcyjno-pomiarowych I stopnia zlokalizowanych w Tulcach i Śródce.

## **2.2. Uwarunkowania wewnętrzne**

#### Uwarunkowania wynikające z użytkowania gruntów

W przestrzeni gminy dominuje jeden rodzaj użytkowania gruntów, są to tereny rolne, które stanowią aż 89,8% powierzchni gminy. Tylko 2,1% powierzchni gminy stanowią lasy i grunty leśne. Tereny osiedlowe zajmują 3,0% powierzchni gminy, co w przeliczeniu na jednego mieszkańca daje 533 m<sup>2</sup> terenów zainwestowanych i jest to wielkość większa niż analogiczna dla wielu gmin w Polsce.

W analizie szczegółowej uwagę zwracają grunty orne klasy III i IV – wysokiej bonitacji, które zajmują 2 792 ha powierzchni – są to potencjalne tereny dla prowadzenia gospodarki rolnej. Stanowią one 58,1% powierzchni gminy. Biorąc pod uwagę grunty orne klasy V i VI, które stanowią 9% powierzchni gminy, można wysnuć wniosek, że gmina dysponuje przestrzenią, która może stanowić potencjalną ofertę do kształtowania rozwoju przestrzennego gminy.

#### Uwarunkowania przyrodnicze

Gmina Kleszczewo pod względem potencjału środowiska przyrodniczego jest gminą ubogą. Ukształtowanie terenu jest mało zróżnicowane. Zdecydowaną część gminy stanowią grunty orne. Jedynie w zachodniej części gminy znajduje się większe skupisko leśne. Projektowany zbiornik retencyjny na rzece Męcinie podniesie atrakcyjność turystyczną gminy. Powierzchnie biologicznie czynne (lasy, łąki, pastwiska, wody) zajmują jedynie 6,21% obszaru gminy. O pewnej atrakcyjności terenu decydują przede wszystkim dość licznie zachowane parki krajobrazowe, drzewa porastające brzegi cieków wodnych, nasadzenia przydrożne oraz zieleń śródpolna. Ciekawy krajobraz rolniczy jest zachętą do uprawiania turystyki pieszej i rowerowej, a także rozwoju agroturystyki.

Wybrane uwarunkowania dla obszarów objętych zmianą studium uchwaloną uchwałą nr VIII/53/2011 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2011 r.

Od 2007 roku ocena jakości wód prowadzona jest dla jednolitych części wód (JCW). W 2009 roku w ramach monitoringu diagnostycznego zbadano stan ekologiczny wód w punkcie pomiarowo-kontrolnym Głuszynka Kamionki. Klasę elementów biologicznych określono na I, dla klasy elementów fizyko-chemicznych wskaźniki jakości wód w szczególności zawartości azotu i fosforu określono jako poniżej dobrego stanu.

Obszar zlewni rzeki Kopel badany był w 2008 r. w ramach monitoringu wód wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych w trzech punktach pomiarowych: na Kopli w Czapurach i Szczytnikach oraz na jej dopływie Głuszynce. Wartości azotanów w wodach zlewni Koplki mieściły się w zakresie 0,14–112,41 mg NO<sub>3</sub>/l. Stężenie średnioroczne azotanów w wodach Koplki w Szczytnikach przekraczało 40 mg NO<sub>3</sub>/l, w Czapurach przy ujściu do Warty utrzymywało się na poziomie 25,9 mg NO<sub>3</sub>/l, natomiast w Głuszynce wynosiło 16,38 mg NO<sub>3</sub>/l. Stwierdzono eutrofizację wód ze względu na zawartość związków azotu i fosforu ogólnego. (WIOŚ 2009 r.)

Na terenie województwa wielkopolskiego wyznaczono 18 JCWPd (jednolitych części wód podziemnych<sup>2</sup>). Gmina Kleszczewo znajduje się w granicach obszaru JCWPd nr 62 (PL\_GB\_6500\_062), który zagrożony jest nieosiągnięciem dobrego stanu. W rejonie obszaru objętego zmianą studium wody podziemne tej jednostki monitorowane są w ramach monitoringu operacyjnego w punktach pomiarowych na ujęciu w Gowarzewie i w Kamionkach. Badania wód podziemnych w 2009 r. wykazały dość niskie stężenie (poniżej 1,2 mg/l) NO<sub>3</sub>/l.

---

<sup>2</sup> Jednolite części wód to pojęcie wprowadzane przez Ramową Dyrektywę Wodną (2000/60/WE), ogólnego aktu prawnego mającego na celu zapobieganie dalszemu pogarszaniu oraz ochronę i poprawę jakości środowiska wodnego państw Wspólnoty. Przez JCWP rozumie się określoną objętość wód podziemnych w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych.



Roczna ocena jakości powietrza za 2009 r. sporządzona dla powiatów przez WIOŚ z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia i ochrony roślin wykazała, że strefa wielkopolska i strefa poznańsko-szamotulska obejmujące gminę Kleszczewo nie wykazują przekroczeń dopuszczalnego stężenia zanieczyszczeń za wyjątkiem ozonu (O<sub>3</sub>). W zakresie wszystkich zanieczyszczeń (dwutlenek azotu NO<sub>2</sub>, dwutlenek siarki SO<sub>2</sub>, benzen C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>, ołów Pb, arsen As, nikiel Ni, kadm Cd, benzo(a)piren B(a)P, pył PM<sub>10</sub>, tlenek węgla CO) strefa poznańsko-szamotulska zaliczona została do klasy A, co oznacza, że stężenia zanieczyszczeń na obszarze strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych, poziomów docelowych i poziomów celów długoterminowych. Ze względu na przekroczenia poziomów dopuszczalnych ozonu strefę zaliczono do klasy C, co pociąga za sobą potrzebę opracowania programów ochrony powietrza.

#### Klimat akustyczny

W rejonie obszarów objętych zmianą studium brak punktów monitoringu hałasu. Dominująca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa, brak głównych dróg i zakładów przemysłowych wskazuje na niskie natężenie czynników mogących negatywnie wpływać na klimat akustyczny obszaru objętego zmianami Studium.

*W roku 2010 przeprowadzono okresowe pomiary poziomu hałasu w otoczeniu dróg krajowych i wojewódzkich na terenie Wielkopolski. Jeden z punktów pomiarowych w otoczeniu Autostrady A2 zlokalizowano w Markowicach. Na odcinku węzeł Krzesiny – węzeł Września natężenia ruchu pojazdów – w porze dziennej wynosiło około 1100–1200 poj./h, przy udziale pojazdów ciężkich odpowiednio około 41% i 37% dla każdego z odcinków, w porze nocnej natomiast około 610–620 poj./h, przy udziale pojazdów ciężkich odpowiednio około 54% i 52 %.*

#### Uwarunkowania 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 sakralnej. Walory kulturowe gminy wzbogacają liczne dziewiętnastowieczne parki podworskie.

#### Uwarunkowania gospodarcze

Gmina pod względem pozarolniczej aktywności nie ma wysokiej pozycji w województwie. Atutami gminy umożliwiającymi jej perspektywiczną aktywność gospodarczą są:

- dotychczasowe pozytywne trendy rozwoju pozarolniczych podmiotów gospodarczych,
- dogodnie powiązania gminy, poprzez planowaną autostradę A-2 i planowany węzeł „Kleszczewo” (węzeł Autostrady A-2 z drogą ekspresową S-5), z obszarem całej aglomeracji poznańskiej,
- możliwości wyznaczenia terenów działalności gospodarczej wzdłuż planowanej autostrady A-2,
- możliwości pokrycia potrzeb energetycznych i gazowych gminy,
- potencjalne zasoby siły roboczej,
- rozwinięta infrastruktura techniczna.

Na terenie gminy Kleszczewo występują złoża gazu ziemnego skupionego w utworach czerwonego spągowca.

Tereny objęte zmianą Studium 2012 nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego. Działki objęte zmianą i położone w miejscowościach: Krzyżowniki, Markowice, Śródka, Krerowo, Bylin objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu „Kórnik – Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do 19.07.2015r.

Tereny objęte 4. zmianą Studium nie leżą na obszarze i terenie górniczym utworzonym w związku z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego.

Działki położone w Komornikach objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996r. - ważna do dnia 19.07.2015r.

Działki położone w Gowarzewie i Tulcach leżą poza obszarem koncesyjnym na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu .

### **2.3. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

W ramach prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, wyodrębniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, które stanowią propozycję do uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Do zadań tych należą:

1/ z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej:

a/ budowa autostrady A-2 (Świecko – Poznań – Warszawa) wraz z węzłem autostradowym „Kleszczewo”; budowa węzła autostradowego „Kleszczewo”;

b/ budowa miejsc obsługi podróżnych (MOP);

c/ budowa drogi ekspresowej S-5 od węzła „Kleszczewo”;

d/ korekta przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434,

e/ korekta przebiegu drogi powiatowej nr 32240,

f/ podniesieniu standardów technicznych do poziomu europejskiego dróg i odcinków dróg ujętych w sieci I i II stopnia połączeń, umożliwiających ich wykorzystanie w transporcie międzynarodowym: nr 434.

g/ projektowana droga krajowa klasy „GP” od węzła „Kleszczewo” na drodze ekspresowej S5 do węzła „Kornik Północ” na drodze ekspresowej S11,

h/ budowa linii przesyłowej prądu zmiennego 400 kV (Poznań – Ostrów Wlkp.),

i/ budowa linii przesyłowej prądu zmiennego 110 kV (Środa Wlkp. – Nagradowice),

j/ budowa wcięcia do istniejącej linii 110 kV GPZ Nagradowice – GPZ Poznań Południe.

2/ z zakresu publicznych usług ponadlokalnych i dóbr kultury materialnej:

a/ ochrona i renowacja zabytków,

b/ zinwentaryzowanie obszarów i obiektów stanowiących elementy tożsamości kulturowej gminy oraz opracowanie programu ich wykorzystania,

3/ z zakresu ochrony przyrody:

a/ objęcie ochroną konserwatorską drzewostanów parkowych,

b/ budowa zbiornika retencyjnego o powierzchni 16 ha i pojemności użytkowej 112 tys m<sup>3</sup> na rzece Męcinnie w okolicach Tulec.

#### **2.4. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**

Na terenach objętych zmianą Studium 2012 oraz zmianą studium nr 4, nie planuje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy**

#### **3.1. Funkcje gminy**

Ze względu na istniejące przyrodnicze, społeczno-gospodarcze i kulturowe uwarunkowania rozwoju oraz istniejące zainwestowanie terenu gminy, a przede wszystkim występowanie jednoznacznego czynnika mogącego być motorem rozwoju wybranych dziedzin – uznaje się, że podstawowymi funkcjami gminy na okres perspektywy będą:

- intensywna produkcja rolna,
- zróżnicowana działalność gospodarcza,
- mieszkalnictwo.

Funkcjami uzupełniającymi gminy na potrzeby lokalne będą:

- turystyka,
- ~~leśnictwo (charakter marginalny).~~

Funkcje podstawowe i uzupełniające zostaną zaktywizowane tak, aby mogły w większym stopniu stać się czynnikami rozwojowymi. Kierunki aktywizacji funkcji i ich dalszy rozwój przewiduje się w następujący sposób:

##### **3.1.1. Specjalistyczna produkcja rolna i leśnictwo**

1. Wyznacza się obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej objęte ochroną przed zabudową, stanowiące tereny gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych (głównie klasy II i III), przewidziane do intensywnej produkcji rolnej.
2. Pozostałe obszary przestrzeni rolniczej na gruntach ornych średnich i niskich klas bonitacyjnych przewiduje się do zróżnicowanej produkcji rolnej ukierunkowanej na produkcję ekologicznej żywności.
3. Przewiduje się zachowanie i wzbogacanie drzewostanu w istniejącym kompleksie leśnym.
4. Wskazuje się tereny pod zalesienie lub zadrzewienie na gruntach zdegradowanych i nieużytkowanych rolniczo oraz na glebach niskich klas bonitacyjnych (kl. V i VI).

Gospodarka rolna gminy, podobnie jak w kraju, podlega przeobrażeniom systemowym. Trwający okres transformacji w rolnictwie charakteryzuje się:

- procesem przekształceń i regulacji stosunków własnościowych, polegającym głównie na prywatyzacji sektora publicznego w kierunku wzrostu udziału sektora prywatnego,
- wzrostem średniej powierzchni gospodarstwa rolnego.

Gospodarka rolna gminy, aby sprostać wymogom zmieniającego się systemu uwzględniającego spójne powiązanie z gospodarką rynkową, a w niedalekiej przyszłości współdziałanie z gospodarką Unii Europejskiej, powinna nadal się przekształcać i realizować procesy modernizacji rolnictwa. Przemiany i przebudowa rolnictwa i wsi gminy Kleszczewo powinny zmierzać w kierunku:

- zmian w strukturze obszarowej gospodarstw indywidualnych polegających na zwiększeniu przeciętnego obszaru gospodarstw z 12 ha do około 15 ha,

- dalszego wzrostu liczby gospodarstw obszarowo większych (powyżej 20 ha), silnych ekonomicznie, których udział w ogólnej liczbie gospodarstw, choć aktualnie wysoki – 51%, może się zwiększyć do około 55%,
- rozwoju drobnego przemysłu rolnego i przetwórczego, przetwarzającego miejscowe surowce,
- rozwoju działalności pozarolniczej, szczególnie z uwagi na sąsiedztwo z miastem Poznaniem, przekształcając wieś z monofunkcyjnej na wielofunkcyjną.

W okresie perspektywicznym przewiduje się dalszy rozwój funkcji naukowo-badawczej rolnictwa gminy w zakresie nasiennictwa ukierunkowanego na selekcję wysokokwalifikowanego materiału siewnego zbóż z uwagi na prowadzone prace badawcze przez Stację Hodowli Roślin w Nagradowicach – Poznańską Hodowlę Roślin Sp. z o.o. z siedzibą w Tulcach. Celowe będzie ukierunkowanie rozwoju rolnictwa gminy na nowoczesną dziedzinę, tj. rolnictwo ekologiczne produkujące zdrową żywność w oparciu o zasady Stowarzyszenia Producentów Żywności Metodami Ekologicznymi „Ekoland”. W zakresie produkcji roślinnej ze względu na przewagę dobrych gleb – klasy II, III i IV – najważniejszymi kierunkami będą nadal:

- uprawa zbóż, szczególnie pszenicy,
- uprawa buraków cukrowych.

Przewiduje się koncentrację powierzchni upraw poprzez organizowanie grup producentów w celu zapewnienia produkcji o parametrach jakościowych wymaganych przez przetwórstwo i rynek konsumentów.

W zakresie produkcji zwierzęcej przewiduje się utrzymanie nastawienia na chów trzody chlewnej i bydła. Prowadzona będzie nadal hodowla buhajów zarodowych przez Stację Hodowli i Unasienniania Zwierząt w Poznaniu z siedzibą w Tulcach oraz sezonowa produkcja kurczaków przez Poznańskie Zakłady Drobiarskie „Poldrob” – Wylęgarnia drobiu w Tulcach.

Istotnym problemem w rolnictwie (nie tylko gminy Kleszczewo, lecz wielu gmin województwa), który wymaga szybkiego rozwiązania jest stworzenie sprawnego, kompleksowego systemu obsługi rolniczej (skup, zaopatrzenie, doradztwo fachowe, obsługa techniczna i finansowa – niskoprocentowe kredyty) odpowiadającego wymogom Unii Europejskiej.

Lasy i grunty leśne występujące na terenie gminy zajmują małą powierzchnię, bo zaledwie 160 ha, tj. 2,1% ogólnej powierzchni. Charakteryzują się dużym zróżnicowaniem siedlisk borowo-lasowych i urozmaiconym drzewostanem. W związku z tym, że powierzchnia lasów jest niewielka, mają one oryginalne znaczenie zarówno dla rozwoju turystyki i wypoczynku, jak i prowadzenia gospodarki leśnej. W studium przewiduje się zwiększenie powierzchni lasów poprzez zalesienia gruntów najniższych klas bonitacyjnych (kl. V i VI), głównie we wschodniej części gminy na północ od wsi Markowice oraz w północnej części gminy wzdłuż rzeki Kopli.

### **3.1.2. Zróżnicowana działalność gospodarcza**

1. Wyznacza się tereny przeznaczone na cele działalności gospodarczej w tym:
  - tereny drobnego biznesu z prawem zabudowy mieszkaniowej, głównie o profilu usługowym nie generującym transportu (G1),
  - tereny średniego biznesu z prawem zabudowy mieszkaniowej o uciążliwości ograniczonej do własnej działki, generujące transport (G2),
  - tereny dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej (G3),

- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów oraz usługowych (PU),
  - teren zabudowy usługowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN).
2. Ze względu na potrzebę zbliżenia przetwórstwa rolno-spożywczego i skupu do producenta płodów rolnych istnieje możliwość lokalizowania zakładów tej branży o charakterze nieuciążliwym na terenach przeznaczonych dla dużego biznesu.
  3. Ze względu na występowanie na terenie gminy Kleszczewo złóż gazu ziemnego, na obszarach objętych zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego - tereny lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego (Tg).

### **3.1.3. Mieszkalnictwo**

1. Na obszarze gminy wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej o zróżnicowanym stopniu intensywności, o różnorodnych standardach powierzchniowych i wyposażenia technicznego oraz formach architektonicznych celem stworzenia bogatej oferty mieszkaniowej dla zaspokojenia potrzeb własnych i mieszkańców Aglomeracji Poznańskiej.
2. Oferta mieszkaniowa obejmuje następujące formy zabudowy mieszkaniowej:
  - wielorodzinną (M1),
  - jednorodziną o zróżnicowanej intensywności (M2),
  - rozproszoną o charakterze siedliskowym lub rezydencjonalnym (M3).
3. Budownictwo mieszkaniowe powinno rozwijać się w systemie indywidualnym i zorganizowanym.
4. Przewiduje się tworzenie zasobów gminnych gruntów celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób najuboższych i objętych opieką społeczną.

### **3.1.4. Turystyka**

1. Wyznacza się teren przeznaczony na cele turystyki i wypoczynku w otoczeniu projektowanego zbiornika wodnego na rzece Męcinie.
2. Rozwijana i propagowana będzie koncepcja szlaków turystyki pieszej i rowerowej a także agroturystyki.
3. Wykorzystaniu na cele turystyki i rekreacji w stopniu nie kolidującym z prowadzoną gospodarką leśną podlegać będzie istniejący kompleks leśny.

## **3.2. Rozwój demograficzny**

Rozwój demograficzny gminy Kleszczewo w latach 1975÷1999 wykazuje bardzo nieznaczny przyrost ludności – około 340 osób, który średniorocznie wynosił 14 osób („Diagnoza stanu gminy” str.37, tab.1).

Określając perspektywiczną liczbę ludności gminy wzięto pod uwagę szereg czynników wpływających na kształtowanie procesów demograficznych. Należą do nich:

- aspekty społeczne, ekonomiczne i przestrzenne towarzyszące okresowi przemian systemowych,
- aspiracje gminy w kierunku jej dynamicznego rozwoju i osiągnięcia wyższego potencjału demograficznego,
- możliwości rozwoju przestrzennego funkcji mieszkaniowej,

Uwzględniając powyższe, a przede wszystkim zmianę polityki gminy w kierunku dynamicznego „otwarcia się” na program z zewnątrz, przewiduje się, że 2020 roku ludność gminy może stanowić około 10,5 tys. osób. Jest to bardzo wysoka dynamika przyrostu ludności, która będzie efektem polityki mieszkaniowo-osiedleńczej, jaką prowadzić będzie samorząd gminy.

Szacunkowe rozmieszczenie ludności w jednostkach osadniczych gminy przedstawiono w poniższym zestawieniu.

#### Rozwój ludności w gminie Kleszczewo

Lp	Nazwa wsi, sołectwa	Rok				Docelowa chłonność terenów mieszkaniowych
		1998	2001 (luty)	2010	2020	
1	Bylin	79	86	<u>85</u>	300	880
2	Gowarzewo	444	467	<u>836</u>	2 000	5 310
	Szewce	63	60	<u>76</u>	80	
	Tanibórz	39	40	<u>45</u>	40	
3	Kleszczewo	433	429	<u>446</u>	1 500	2 070
	Bugaj	7	10	<u>8</u>	10	
	Lipowice	25	26	<u>23</u>	30	
4	Komorniki	329	328	<u>343</u>	600	880
5	Krerowo	247	248	<u>254</u>	450	380
6	Krzyżowniki	201	199	<u>232</u>	350	850
	Nagradowice	425	402	<u>381</u>	550	
7	Markowice	242	234	<u>222</u>	500	880
8	Poklatki	156	161	<u>168</u>	250	180
9	Śródka	223	239	<u>286</u>	440	800
10	Tulce	1 006	1 202	<u>2360</u>	3 000	4 010
11	Zimin	282	282	<u>302</u>	400	330
	<b>Ogółem gmina</b>	<b>4 201</b>	<b>4 412</b>	<b><u>6067</u></b>	<b>10 500</b>	<b>16 570</b>

Źródło: Ludność w latach 1998, 2001, 2010 wg danych Urzędu Gminy

Możliwości rozwoju demograficznego gminy są bardzo duże, gdy weźmie się pod uwagę ofertowe tereny mieszkaniowe, które zostały wyznaczone w Studium na łączną powierzchnię około 600 ha. Jest to wielkość zabezpieczająca perspektywiczne i kierunkowe potrzeby gminy, a jednocześnie umożliwiającą prowadzenie elastycznej polityki udostępniania terenów mieszkaniowych pod kątem zabezpieczenia interesów gminy. Docelową chłonność terenów mieszkaniowych gminy określa się na około 16,6 tys. osób.

Wielkie znaczenie przy zmianie przeznaczenia gruntów rolnych, szczególnie wysokich klas bonitacyjnych, a takich w gminie jest większość, na cele nierolnicze będzie miał rachunek ekonomiczny, czyli koszty, które trzeba będzie ponieść za wyłączenie tych gruntów z użytkowania rolniczego.

W strukturze wieku ludności gminy zgodnie z aktualną prognozą demograficzną opracowaną przez Główny Urząd Statystyczny dla terenów wiejskich województwa wielkopolskiego nastąpi:

- w wieku przedprodukcyjnym: spadek udziału tej grupy wiekowej z 31% w 1997 r. do około 25% w 2010 r. i około 24% w 2020 r. Na taki stan wpływ będą miały mniej liczne roczniki dzieci w wieku 0÷2 lat i 3÷6 lat, co bezpośrednio związane będzie z mniejszą ich liczbą urodzeń,
- w wieku produkcyjnym: wzrost udziału tej grupy wiekowej z około 57% w 1997 r. do ponad 61% w 2010 r. i nieznaczny spadek do 60% w 2020 r. Szczególnie w najbliższym dziesięcioleciu nastąpi znaczny przyrost osób, będących w tym przedziale wiekowym, którym trzeba będzie zapewnić miejsca pracy,
- w wieku poprodukcyjnym: również wzrost udziału tej grupy wiekowej z 12,3% w 1997 r. do 13,5% w 2010 r. i ponad 16% w 2020 r., co w liczbach bezwzględnych oznacza bardzo duży przyrost ludzi starszych do 2010 r. i również w dalszym okresie do 2020 r. Świadczy to o procesie starzenia się społeczeństwa.

Przedstawione zmiany w strukturze wieku ludności gminy Kleszczewo spowodują wzrost zapotrzebowania na miejsca pracy, które będą mogły powstać na terenach działalności gospodarczej, jakie zostały określone w niniejszym Studium. Przyrost liczby ludności grupy poprodukcyjnej wpłynie na zwiększony popyt na usługi medyczne z uwagi na częstsze zachorowania osób starszych oraz spowoduje większe zainteresowanie różnymi formami opieki społecznej, w tym miejscami w domach opieki dla osób starszych.

### 3.3. Układ osadniczy

#### 3.3.1. Hierarchia układu osadniczego

W nawiązaniu do perspektywicznego rozwoju przestrzennego gminy uwzględniającego główny czynnik jej rozwoju – projektowaną autostradę A-2 z węzłem z drogą ekspresową S-5 – perspektywiczny układ osiedleńczy charakteryzuje się następująco:

Centralna zurbanizowana strefa wielofunkcyjna dynamicznego rozwoju – obejmuje tereny osiedleńcze wsi: Kleszczewo, Krzyżowniki, Nagradowice, Komorniki i Bylin oraz grunty rolne tych wsi i grunty orne wsi otaczających Śródkę i Krerowo. Strefa ta w centralnej części gminy rozciąga się wzdłuż autostrady, a po stronie północnej wiąże się poprzez tereny rozwojowe z ośrodkiem gminnym – wsią Kleszczewo. Skoncentrowana strefa zurbanizowana w centralnej części gminy przewidywana jest do dynamicznego rozwoju przestrzennego, gospodarczego i społecznego w oparciu o dotychczasowe zainwestowanie, nowe trendy pozarolniczej aktywizacji gminy, a przede wszystkim w oparciu o główny czynnik rozwojowy: węzeł „Kleszczewo” oraz MOP II „Tulce” i MOP III „Krzyżowniki” na projektowanej autostradzie A-2. Strefa ta przewidywana jest do dynamicznego rozwoju i pełnienia funkcji aktywizujących z zakresu zróżnicowanej działalności gospodarczej, a zwłaszcza pozarolniczej, funkcji obsługi podróżujących autostradą oraz funkcji mieszkaniowo – usługowych. Funkcje usługowe przewidywane są do intensywnego rozwoju

w ośrodku gminnym Kleszczewo oraz proporcjonalnie do obsługi terenów aktywizacji gospodarczej.

Ośrodki dynamicznego rozwoju – jednostki o silnych tendencjach wzrostowych w oparciu o dotychczasowy potencjał społeczno-gospodarczy, których dalszy rozwój wymaga działań na rzecz ochrony środowiska. Zaliczono tutaj wsie: Tulce, Gowarzewo i Markowice. Jednostki przewidywane są do dynamicznego rozwoju w oparciu o funkcje aktywizujące z zakresu mieszkalnictwa i zróżnicowanej działalności gospodarczej w oparciu o bogaty ofertowy program przestrzenny.

Ośrodki umiarkowanego rozwoju – jednostki rozwijające się na miarę swojego zaplecza społeczno-gospodarczego i predyspozycji przyrodniczo-krajobrazowych. Zaliczono tutaj wsie: Poklatki, Krerowo, Zimin, Śródkę i Szewce. Przewiduje się rozwój poszczególnych jednostek proporcjonalnie do swojej skali z ukierunkowaniem na poprawę standardu. Program przestrzenny wsi ukierunkowany jest przede wszystkim na zaspokojenie potrzeb lokalnych.

Ośrodki elementarnego rozwoju – jednostki, których rozwój polegać będzie na rehabilitacji przestrzeni, podnoszeniu standardów estetycznych i technicznych zabudowy, wzbogacaniu krajobrazu. Rozwój przestrzenny ma charakter uzupełniający istniejące zainwestowanie. Zaliczono tutaj wsie: Tanibórz, Lipowice i pozostałe przysiółki.

### **3.3.2. Funkcje jednostek osadniczych**

System osadniczy gminy ukształtowany w wyniku perspektywicznego rozwoju zmienia dotychczasowy układ i hierarchię jednostek w kierunku nowej dynamicznej koncepcji rozwoju.

Centralna zurbanizowana strefa dynamicznego rozwoju obejmuje wsie: Kleszczewo, Krzyżownicy, Nagradowice, Komorniki i Bylin – to wielofunkcyjna strefa z główną funkcją aktywizującą gminę – działalnością gospodarczą o zróżnicowanym charakterze. W strefie tej przewidywana jest koncentracja funkcji usługowych o charakterze ogólnogminnym z zakresu usług administracji, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i sportu oraz funkcji związanych z obsługą podróżujących autostradą.

Funkcja mieszkaniowa towarzyszy terenom osiedleńczym poszczególnych jednostek, a szczególnie charakter ofertowy ma w otoczeniu wsi gminnej Kleszczewo.

Wiodącą funkcją tej strefy jest zróżnicowana działalność gospodarcza, zwłaszcza pozarolnicza.

#### Funkcje ośrodków dynamicznego rozwoju – pełnią wsie:

Tulce:	usługi nauki, usługi kultury sakralnej, mieszkalnictwo, zróżnicowana działalność gospodarcza dużego biznesu, usługi turystyczno-wypoczynkowe, obsługa ludności,
Gowarzewo:	mieszkalnictwo, działalność gospodarcza średniego i małego biznesu, obsługa ludności,



Markowice: produkcja rolnicza,  
działalność gospodarcza średniego i małego biznesu,  
mieszkalnictwo o zróżnicowanym charakterze,  
obsługa ludności,  
produkcja rolnicza.

Funkcje ośrodków umiarkowanego rozwoju – pełnią wsie:

Poklatki: produkcja rolnicza,  
mieszkalnictwo,  
Krerowo: intensywna produkcja rolnicza,  
mieszkalnictwo,  
Zimin: intensywna produkcja rolnicza,  
mieszkalnictwo,  
Śródka: intensywna produkcja rolnicza,  
mieszkalnictwo o zróżnicowanym charakterze,  
Szewce. zróżnicowana działalność gospodarcza,  
mieszkalnictwo o zróżnicowanym charakterze.

Funkcje wsi elementarnych pełnią:

Tanibórz, Lipowice i przysiółki: podstawową funkcją jest produkcja rolnicza.

### **3.4. Tereny rozwojowe gminy**

W związku z przewidywanym rozwojem społeczno-gospodarczym gminy, określone zostały tereny przeznaczone do zainwestowania poszczególnych jednostek osadniczych pozwalające na ich swobodny rozwój. Tereny rozwojowe określono dla wiodących funkcji, a więc określono tereny działalności gospodarczej, tereny mieszkaniowe z usługami, tereny wypoczynku i turystyki.

Tereny przewidziane pod rozwój przestrzenny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów zainwestowanych, choć nie w pełni wykorzystanych, wymagających często przekształceń, modernizacji i rehabilitacji.

W rysunku Studium wskazano przede wszystkim nowe tereny pod zainwestowanie osiedleńcze, pod nową strategiczną jednostkę przestrzenną – skoncentrowany zespół aktywizacji gospodarczej łączący centralnie położone jednostki osiedleńcze z ich terenami rozwojowymi w jedną zwartą strefę.

W nowym perspektywicznym układzie przestrzennym gminy ukształtowana została skoncentrowana, zurbanizowana strefa, jako jednostka o charakterze strategicznym, która swoimi atutami stanowi konkurencyjną ofertę dla inwestorów z zewnątrz.

Tereny mieszkaniowe w tej strefie wskazane zostały na jej obrzeżach (za wyjątkiem Nagradowic) w nawiązaniu do istniejącego zainwestowania osiedleńczego wsi.

Tereny rozwojowe wraz z przypisaną im funkcją i kierunkami zagospodarowania zostały przedstawione na rysunku Studium proporcjonalnie do możliwości wynikających ze stanu środowiska przyrodniczego, układu przestrzennego i tendencji rozwojowych.

#### **3.4.1. Tereny budownictwa mieszkaniowego**

Studium adaptuje wszystkie tereny mieszkaniowe wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy. Wyznacza nową

bogata ofertę terenów mieszkaniowych na obszarze centralnej zurbanizowanej wielofunkcyjnej strefy gminnej i na terenach poszczególnych jednostek osadniczych.

Tereny mieszkaniowe wyznaczone na rysunku Studium oznaczone zostały symbolami:

- M1 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- M2 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (zakres towarzyszącej zabudowy usługowej określa sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego),
- M3 - tereny zabudowy mieszkaniowej rozproszonej, w tym zagrodowej i rezydencjonalnej.

Łącznie w centralnej zurbanizowanej strefie wielofunkcyjnego rozwoju wyznaczono na cele mieszkaniowe około 170 ha nowych terenów pod zabudowę jednorodziną. Na wyznaczonych terenach mieszkaniowych istnieje możliwość realizacji około 1 530 mieszkań w zabudowie jednorodzinnej, przy założeniu, że powierzchnia działki budowlanej wyniesie około 1 000 m<sup>2</sup>. Chłonność terenów mieszkaniowych w centralnej, zurbanizowanej strefie wielofunkcyjnego rozwoju określa się na około 4 700 mieszkańców.

Poza strefą skoncentrowanego rozwoju tereny mieszkaniowe wyznaczone zostały w obszarach rozwojowych poszczególnych wiejskich jednostek osadniczych. Największe obszary pod zabudowę jednorodziną wyznaczono w następujących wsiach:

Gowarzewo	–	196 ha
Tulce	–	106 ha
Markowice	–	30 ha
Śródka	–	30 ha

Mniejsze zespoły zabudowy jednorodzinnej wyznaczono na terenach wsi: Poklatki, Krerowo i Zimin. Poza tym na obszarze wsi Markowice wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową siedliskową lub zamiennie rezydencjalną – około 24 ha. Łącznie, poza centralną strefą zurbanizowaną, na obszarach wyznaczonych rysunkiem Studium istnieje możliwość wyznaczenia 3 960 działek pod zabudowę jednorodziną. W Tulcach wyznaczono teren pod zabudowę wielorodziną – około 5,8 ha. Istnieje tam możliwość lokalizacji około 380 mieszkań. Na terenach zabudowy rozproszonej istnieje możliwość realizacji około 20 działek przy założeniu minimalnej powierzchni działki 1 ha.

W zmianie studium z 2013 r. zmienia się charakter zabudowy znajdującej się w obrębie wsi Kleszczewo z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (M2) na zabudowę mieszkaniową wielorodziną z towarzyszącymi usługami i dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej(M1/M2).

Związane jest to koncepcją zagospodarowania terenów do tej pory niezabudowanych i wytworzenia nowej przestrzeni urbanistycznej wraz z miejscami o charakterze przestrzeni publicznej.

Natomiast w miejscowości Tulce dla działek nr 5/19 i 5/23 zakłada się zmianę funkcji usług oświaty (US1) na funkcję usługową (U), która umożliwi prowadzenie na przedmiotowym terenie działalności handlowej. Dodatkowo dla działki o nr 57 ustala się zmianę funkcji terenu z mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2) na funkcję związaną z usługami (U), która umożliwi na przedmiotowym terenie prowadzenie działalności usługowej w zakresie oświaty i zdrowia. Dla działki nr 56 zakłada się zmianę przeznaczenia związanego z pasem drogi gminnej (dotychczasowe przeznaczenie droga wojewódzka).

### 3.4.2. Tereny usług

Tereny usług na cele lokalizacji usług społecznych i usług komercyjnych wyznaczone zostały w rozwojowych strefach osiedleńczych poszczególnych wsi, a także w strefach istniejącego zainwestowania w formie uzupełnień. Znaczną enklawę terenów usług, około 3,7 ha, zabezpieczono w ośrodku gminnym: wsi Kleszczewo. Przewiduje się tutaj lokalizację różnych usług z zakresu oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, administracji i bezpieczeństwa społecznego, rekreacji – usług o charakterze ponadpodstawowym i ogólnogminnym. O programie centrum usługowego zdecydują ostatecznie bieżące potrzeby. W wielu wsiach wyznaczono tereny na cele usług sportu i rekreacji (boiska sportowe). Poza tym lokalizowanie usług przewiduje się w ramach terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej, a o zakresie programowym zdecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo działkę o nr ewid. 70/3 w miejscowości Gowarzewo wskazuje się, jako teren usług sportu i rekreacji (US). Na terenie tym istnieje możliwość realizacji pojedynczych budynków, jako zapleczy dla boisk sportowych z ograniczonym komercyjnym zapleczem usługowym służącym przeznaczeniu podstawowemu wraz z funkcjami uzupełniającymi jak komunikacja, dojazdy, parkingi. Preferowane jest urządzenie terenów sportu i rekreacji z zabudową tymczasową na potrzeby imprez masowych.

### 3.4.3. Tereny działalności gospodarczej

Tereny wyznaczone na cele działalności gospodarczej określone zostały na rysunku Studium następującymi symbolami:

- G1 - tereny drobnego (nieuciążliwego) biznesu głównie o profilu usługowym nie generującym transportu z prawem zabudowy mieszkaniowej,
- G2 - tereny średniego biznesu (o uciążliwości ograniczonej do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej
- G3 - tereny dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

Zmiana studium 2012r. wyznacza dodatkowe tereny działalności gospodarczej:

- PU - teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych, dla których zaleca się, aby udział powierzchni zabudowy stanowił nie więcej niż 65%. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie PU o numerze na rysunku studium 4. Dla działek budowlanych na terenie PU o numerze 1 zezwala się na lokalizację jednego lokalu mieszkalnego lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jako zabudowy związanej z procesem inwestycyjnym.
- U/M - tereny zabudowy usługowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej
- N - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla których zaleca się, aby udział powierzchni zabudowy stanowił nie więcej niż 50%.

Dla terenów objętych zmianą 2012 zaleca się realizację budynków, jako niskich w rozumieniu prawa budowlanego. Udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie powinien być mniejszy niż 30%. Na terenach oznaczonych symbolem U/MN oraz w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych należy lokalizować nieuciążliwą działalność gospodarczą. Zaleca się by w sąsiedztwie cieków wodnych pozostawić pas zieleni urządzonej lub nieurządzonej. W przypadku sąsiedztwa terenów PU z zabudową mieszkaniową, należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej, mający na celu zmniejszenie uciążliwości powodowane przez działalność lokalizowaną na terenach PU.

Łącznie wyznaczono około 1000 ha powierzchni na cele działalności gospodarczej o zróżnicowanych standardach.

Największe tereny na cele działalności gospodarczej wyznaczone zostały w obrębie centralnej zurbanizowanej strefy wielofunkcyjnego rozwoju – strefie A. W układzie administracyjnym skoncentrowana strefa działalności gospodarczej położona jest na gruntach następujących wsi sołeckich, tj.: Komorniki, Bylin, Kleszczewo, Nagradowice, Śródka, Krerowo, Markowice, częściowo Tulce i zajmuje około 830 ha. Większość terenów przeznaczona jest na cele dużego biznesu (oznaczonego na rysunku Studium symbolem G3) – ponad 500 ha, z tego aż 200 ha na obszarach wsi Nagradowice i Krzyżowniki. Na cele działalności średniego biznesu (G2) wyznaczono łącznie 246 ha powierzchni. Na działkach inwestorskich w ramach tego przeznaczenia istnieje możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej dla potrzeb inwestora. Tereny drobnego biznesu (G1) w tej strefie zajmują powierzchnię około 77 ha. Na terenach oznaczonych symbolem G1 wskazany jest drobny, nieuciążliwy biznes głównie o charakterze usługowo-obługowym; przewiduje się także zabudowę mieszkaniową na wydzielonych działkach inwestorskich.

Poza centralną strefą wielofunkcyjną, skoncentrowanej działalności gospodarczej wyznaczone zostały także tereny aktywizacji na obszarach wsi: Tulce, Gowarzewo i Krzyżowniki. Łącznie wyznaczono 130 ha powierzchni, w tym na cele:

G1	-	28 ha
G2	-	50 ha
G3	-	52 ha.

#### **3.4.4. Tereny wypoczynkowo-turystyczne**

Gmina nie posiada naturalnych walorów umożliwiających rozwój funkcji turystyczno-wypoczynkowej. Istnieje potencjalna szansa małej aktywizacji rekreacyjnej gminy w oparciu o planowany zbiornik wodny na rzece Męcinnie. Wokół niego zaprojektowano tereny o charakterze rekreacyjnym i oznaczono na rysunku Studium symbolem UT2/UT1 – tereny powierzchniowych i kubaturowych urządzeń sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku. Tereny o powierzchni około 46 ha zaprojektowane zostały po północnej i południowej stronie zbiornika. Z innych form rekreacji proponuje się

- rozwój szlaków turystyki pieszej i rowerowej,
- przekształcanie zabudowy siedliskowej na cele mieszkaniowe typu dom letniskowy względnie całoroczny dom wypoczynkowy,
- rozwój agroturystyki i ośrodków jazdy konnej we wsiach o charakterze wsi letniskowych.

#### **3.5. Charakterystyka wyróżnionych stref funkcjonalno-krajobrazowych**

Gminę Kleszczewo podzielono umownie na jednostki funkcjonalno-krajobrazowe celem uporządkowania funkcji, określenia zasad rozwoju oraz wprowadzenia ładu przestrzennego dla poszczególnych, posiadających swoiste cechy części gminy.

Dokonując podziału gminy Kleszczewo na jednostki funkcjonalno-krajobrazowe wzięto pod uwagę następujące kryteria:

- charakter przyrodniczy,
- stan krajobrazu,
- funkcję obszaru,

- stan zachowania środowiska przyrodniczego (degradacja),
- stopień wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- dostępność usług społecznych i komercyjnych.

Na podstawie przyjętych kryteriów w przestrzeni gminy Kleszczewo wyznaczono trzy główne strefy funkcjonalno - krajobrazowe, a mianowicie:

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 projektowanej autostrady Warszawa – Poznań – Świecko, w otoczeniu węzła autostradowego „Kleszczewo”, a także w sąsiedztwie projektowanej 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, część obrębu Śródka oraz ośrodek gminny Kleszczewo. Strefa A wkomponowana została w krajobraz zainwestowany dotychczas w nieznacznym stopniu, ograniczający się jedynie do zabudowy mieszkaniowej skupionej w obrębie wymienionych jednostek wiejskich. Strefa A rozdziela wyznaczoną w północnej części gminy strefę mieszkaniowo-rolniczą od strefy rolniczej obejmującej południowo-zachodnią i wschodnią część gminy. W bezpośrednim sąsiedztwie strefy A znajdują się tereny rolnicze, których funkcja nie zostanie przekwalifikowana. Największą jednostką osadniczą w strefie A jest ośrodek gminny Kleszczewo.

Strefa A ukształtowana została na terenach rolnych wskutek obudowy projektowanych ważnych szlaków komunikacyjnych, które stanowią projektowaną autostrada A-2 relacji Warszawa – Poznań – Berlin i droga ekspresowa S-5 prowadząca od węzła autostradowego „Kleszczewo” w kierunku północnym do Gniezna. Strefa A charakteryzuje się dużą intensywnością zabudowy. Tereny bezpośrednio przylegające do szlaków komunikacyjnych przeznaczono na cele zabudowy przemysłowej i działalności gospodarczej. Są to tereny średniego i dużego biznesu. Poza funkcjami produkcyjno-usługowymi na terenie strefy A wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej, skoncentrowane przede wszystkim we wsi Kleszczewo, a także we wsiach: Bylin, Komorniki, Nagradowice, Poklatki. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością towarzyszących usług oraz tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej bądź zagrodowej, na dużych działkach. Tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą wyznaczono w oparciu o projektowany układ komunikacyjny i uwarunkowania przyrodnicze.

Najistotniejsze jest, aby kształtowanie przestrzeni postępowało zgodnie z zasadami sztuki urbanistycznej to znaczy wzrost przestrzenny powinien następować z jednoczesnym kształtowaniem prawidłowej struktury przestrzennej i funkcjonalnej jednostki, tak, aby osiągnąć spójność przestrzenną gminy. Istotne jest, aby zabudowywanie terenów przemysłowych następowało w sposób systematyczny wzdłuż np. stopniowo uzbierających terenów.

W skład strefy A wchodzi tereny objęte zmianą studium znajdujące się w Kleszczewie. Kształtowanie nowej zabudowy jako mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami dogęszcza zabudowę wsi, podkreśla rangę ośrodka gminnego, tworzy możliwość aranżacji nowych przestrzeni publicznych. Równocześnie dopuszcza się w obszarze zmiany studium w Kleszczewie zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

**Strefa B: mieszkaniowo-rolnicza**, 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 jednorodziną z możliwością towarzyszących usług i zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną bądź zagrodową. Największa koncentracja zabudowy mieszkaniowej wyznaczona została we wsiach Tulce i Gowarzewo. Z uwagi na dogodne połączenie komunikacyjne wsi z Poznaniem, wymienione tereny mogą stanowić atrakcyjne miejsce będące „sypialnią” dla miasta Poznania. Ponadto tereny te charakteryzują się znacznymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, co także wpływa korzystnie na atrakcyjność ich, jako miejsca zamieszkania. Zarówno w Tulcach jak i Gowarzewie wydzielono tereny działalności gospodarczej, jednak nie przewiduje się tutaj lokalizacji działalności gospodarczej o charakterze dużego biznesu. Z uwagi na zachowanie zrównoważonego rozwoju przestrzennego proponuje się lokalizację zabudowy drobnego i średniego biznesu, który nie powinien stanowić uciążliwości dla mieszkańców i ingerować w krajobraz zabudowy mieszkaniowej.

Znaczącym atutem korzystnie wpływającym na urozmaicenie krajobrazu jest docelowa realizacja projektowanego zbiornika retencyjnego, usytuowanego na wschód od wsi Tulce, wzdłuż rzeki Męciny. Zbiornik wraz z otaczającymi go terenami pełnić będzie funkcję turystyczno-rekreacyjną zarówno na skalę lokalną jak i ponadlokalną.

Pozostałe tereny strefy B z uwagi na korzystne uwarunkowania przyrodnicze i dobre klasy bonitacyjne gleb pozostają nadal terenami rolnymi. Natomiast wsie Szewce i Tanibórz powinny zachować dotychczasowy rolniczy charakter.

W skład strefy mieszkaniowo-rolniczej - Strefy B wchodzi obszar objęty zmianą studium. Kierunki rozwoju tego obszaru - tereny lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego (**Tg**), stanowią uzupełnienie dominujących funkcji strefy B. Przewiduje się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, których funkcjonowanie nie wpłynie w sposób znaczący na zmniejszenie przydatności rolniczej tych terenów, w szczególności urządzeń i instalacji związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego.

*Kierunki rozwoju dla działek objętych zmianą studium w miejscowości Gowarzewo stanowią uzupełnienie strefy B. W skład strefy A - silnych procesów urbanizacyjnych – wchodzi działki w miejscowościach Krzyżowniki, Bylin oraz Śródka. Również w strefie C wskazuje się nowe tereny rozwojowe. Są to: działki nr ewid. 70/1,70/2 w miejscowości Markowice, dz. nr ewid. 110/1 w Krerowie, dz. nr ewid. 25, 26, 27/1, 27/2, 28/2, 28/4 w Krzyżownikach.*

*Również tereny objęte 4. zmianą Studium, położone w Komornikach, Tulcach i Gowarzewie mieszczą się w strefie B, mieszkaniowo-rolniczej.*

W strefie B (mieszkaniowo – rolniczej) zlokalizowane są zmiany studium w Tulcach. Założone modyfikacje mają na celu zmianę funkcji poszczególnych działek, tak aby możliwie dobrze dopasowały się do realiów zmieniającej się przestrzeni Kleszczewa i zapotrzebowania na lokalizację funkcji usługowych. Dodatkowo zmiana dotyczy również kategorii drogi z wojewódzkiej na drogę gminną.

**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. Strefa C sąsiaduje z terenami nasilonych procesów urbanistycznych o charakterze przemysłowym. Wsie położone w strefie terenów rolnych mają interesujące układy urbanistyczne, a wskazywane ewentualne tereny rozwojowe powinny te układy rozwijać. W celu utrzymania korzystnego układu przestrzennego wsi w obrębie strefy C nie należy zabudowywać nowych terenów wzdłuż istniejących dróg, gdyż wydłuża to sieć infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy do usług, zlokalizowanych centralnie we wsiach oraz przymyka widoki na tereny otwarte. Proces rozciągania się zabudowy wzdłuż drogi nie jest pozytywnie odbierany w przestrzeni. Proponuje się w małym stopniu zabudowywanie obszarów strefy C, z uwagi na ich ważne znaczenia dla rozwoju rolnictwa na terenie gminy Kleszczewo.

### 3.6. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

Bliskość miasta Poznania i duża presja urbanizacji wymagają przemysłanego zagospodarowania terenu gminy Kleszczewo. Ukształtowanie powierzchni gminy jest mało zróżnicowane. Rozległe powierzchnie wysoczyznowe, zajęte niemal wyłącznie przez gleby wysokich klas bonitacyjnych, są silnie odlesione. W efekcie, zaledwie niewielka część, w dodatku peryferyjnie położonych terenów, zachowała wysokie walory krajobrazowe. System lokalnych powiązań przyrodniczo-ekologicznych istnieje głównie w teorii. Dostateczną podbudowę biologiczną, konieczną dla sprawnego funkcjonowania układu zasilania i wymiany wartości ekologicznych wydaje się mieć jedynie dolina Michałówki.

Teren gminy Kleszczewo położony jest poza układem obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych krajowej sieci ekologicznej ECONET-PL. Jednocześnie usytuowany jest na peryferiach wieloprzestrzennego systemu obszarów chronionych województwa (WSOCH).

Najcenniejszymi w krajobrazie gminy są zachowane parki podworskie, wszystkie o założeniach krajobrazowych, w części jednak zniszczone i zaniedbane. Innymi obiektami chronionymi są dwa okazałe drzewa, stanowiące pomniki przyrody ożywionej. Na uwagę zasługują także liczne zadrzewienia przydrożne i przywodne.

Poważnym mankamentem środowiska jest deficyt wody, odczuwalny zwłaszcza na obszarach intensywnego rolnictwa. Słabo przepuszczalne podłoże, niemal całkowicie odlesione, brak większych powierzchni wodnych i podmokłości oraz niedobór opadów atmosferycznych, bardzo ograniczają możliwości retencji wód. Potrzebne są zdecydowane i kompleksowe działania zmierzające do zmiany bilansu wodnego gminy.

Zasoby wód podziemnych w rejonie Kleszczewa należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Wielkopolskiej Doliny Kopalnej o reżimie wysokiej ochrony (OWO), *monitorowany w sieci krajowej i regionalnej, o ponadnormatywnym stężeniu badanych zanieczyszczeń.*

Sąsiedztwo Poznania powoduje zwiększone zanieczyszczenie powietrza. Pewnym ułatwieniem dla rozwiewania zanieczyszczeń napływających z miasta jest specyficzny układ dolin drobnych cieków, stanowiących sieć lokalnych łączników ekologicznych.

Atutem obszarów wysoczyznowych są bardzo dobre warunki glebowe, stanowiące jednak istotne ograniczenie dla innych, od rolniczego, sposobów użytkowania.

Czynnikiem aktywizującym rozwój funkcji nierolniczych jest ~~będzie zapewne~~ projektowana autostrada A-2.

W strukturze przyrodniczo-funkcjonalnej gminy wyróżnić można dwa duże rejony: **rolniczy**, na obszarze zdenudowanej wysoczyzny morenowej w centralnej i wschodniej części



gminy, wskazany do intensyfikacji produkcji rolnej oraz **rolno-leśny** obejmujący urozmaicone tereny w otoczeniu doliny Michałówki, predestynowane do wielofunkcyjnego użytkowania.

Konieczna jest przy tym ochrona terenu przed silną urbanizacją, nie dopuszczanie do dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych oraz podbudowa biologiczna silnie odlesionych powierzchni wysoczyznowych.

Zmiany w środowisku objąć powinny:

- szczególną ochronę terenów otwartych, tworzących sieć wyróżnionych na mapie obniżeń dolinnych, stanowiących system regionalnych i lokalnych łączników ekologicznych, zapewniających równowagę w środowisku i pełniących jednocześnie rolę układu wentylacyjnego gminy,
- traktowanie zespołu leśnego, jako najważniejszego składnika równowagi ekologicznej w biosferze oraz niezbędnego zaplecza środowiska przyrodniczego dla rekreacji,
- preferowanie różnorodności biologicznej ekosystemów i ich dostosowanie do miejscowych warunków siedliskowych,
- bezwzględną ochronę drzewostanów parkowych, większych skupisk zieleni oraz alei okazałych drzew bądź pojedynczych tworów przyrody żywej,
- stałe uzupełnianie ubytków drzewostanu na najbardziej zagrożonych terenach intensywnego użytkowania rolnego, w pobliżu tras komunikacyjnych, w sąsiedztwie miejsc powierzchniowej eksploatacji surowców itp.,
- zadrzewienie gruntów zdegradowanych (m.in. wyrobisk poeksploatacyjnych w rejonie Markowic oraz na północ od Kleszczewa i Gowarzewa, przy granicy z gminą Kostrzyn) i nie użytkowanych rolniczo oraz gleb niskich klas bonitacyjnych z wykorzystaniem drzewostanów wielogatunkowych,
- dostosowanie produkcji rolnej do warunków środowiska, zwłaszcza zasobności i produktywności gleb oraz priorytet dla sposobów użytkowania rolniczego nie wymagających intensywnego nawożenia w obrębie doliny rzeki Michałówki,
- ograniczenie negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko, racjonalne stosowanie środków nawożenia mineralnego oraz upowszechnianie biologicznych metod zwalczania szkodników,
- zmianę użytkowania rolniczego terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej autostrady, m.in. ograniczenie uprawy do roślin przemysłowych,
- dążenie do stabilizacji przestrzennej jednostek osadniczych, obejmującej m.in. skoncentrowania zainwestowania na wskazanych terenach, dopuszczenie zabudowy rozproszonej (zagrodowej) jedynie na obszarach charakteryzujących się gorszymi warunkami glebowymi (np. wieś Markowice),
- poprawę stanu sanitarnego wód (uregulowanie gospodarki wodnościekowej) oraz przeciwdziałanie procesom zaniku szeregu cieków i zbiorników wodnych i dalszego obniżania się poziomu wód gruntowych,
- poprawę stanu sanitarno-klimatycznego gminy (zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza), m.in. poprzez realizację ww. zaleceń, zwłaszcza dotyczących kształtowania zieleni,
- preferencje dla zmiany technologii ogrzewania i upowszechnienie czystych ekologicznie nośników energii oraz tworzenie warunków do wprowadzenia niekonwencjonalnych źródeł energii, stosowania zamkniętych obiegów wody itp.,
- odtwarzanie zasobów oraz walorów środowiska, poprzez przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracyjnych terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych,



- inspirowanie wprowadzania technologii bezodpadowych.

Kierunki zagospodarowania poszczególnych fragmentów terenu określają wskazane predestynacje każdego z nich (zasygnalizowane w „Diagnozie stanu gminy” – załącznik nr 2 do Uchwały), a ogólne zasady gospodarowania, w wydzielonych rejonach precyzyjną umieszczone w tekście opracowania ustalenia.

### 3.7. Ochrona środowiska kulturowego

Środowisko kulturowe gminy Kleszczewo stanowią:

1. Zabytki architektoniczne ujęte w ewidencji Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – przedstawione zostały w części opisowej: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, Diagnoza stanu gminy.” Kleszczewo, lipiec 1999 r.
2. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, a mianowicie wg wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu:
  - Kleszczewo:
    - kościół p.w. Wszystkich Świętych,
  - Krerowo:
    - dwór,
    - dzwonnica,
    - kościół p.w. św. Jana Chrzciciela,
  - Nagradowice:
    - dwór,
  - Tulce:
    - dwór, oficyna,
    - figura Męki Pańskiej w formie kapliczki,
    - kościół p.w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny,
3. Parki i założenia dworsko-parkowe, wg wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu:
  - Gowarzewo: park krajobrazowy o powierzchni 1,28 ha z XIX w.,
  - Kleszczewo: park krajobrazowy o powierzchni 2,29 ha z końca XIX w.,
  - Komorniki: park krajobrazowy o powierzchni 2,73 ha z 1 połowy XIX w.,
  - Krerowo: park krajobrazowy o powierzchni 2,30 ha z połowy XIX w.,
  - Nagradowice: park krajobrazowy o powierzchni 2,32 ha z połowy XIX w.,
  - Poklatki: park krajobrazowy o powierzchni 2,40 ha z połowy XIX w.,
  - Śródka: park krajobrazowy o powierzchni 1,90 ha z przeł. XIX i XX w.,
  - Tulce: park krajobrazowy o powierzchni 2,74 ha z połowy XIX w.
4. Cmentarze, wg wykazu Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu:
  - Gowarzewo: zamknięty cmentarz ewangelicki,
  - Kleszczewo: czynny cmentarz rzym.-kat. z poł. XX w.,  
zamknięty cmentarz rzym.-kat. z XVIII w.,
  - Krerowo: czynny cmentarz rzym.-kat. z II poł. XIX w.,  
zamknięty cmentarz rzym.-kat.,  
zamknięty cmentarz bezwyznaniowy z przełomu XVIII i XIX w.,

- Tulce: czynny cmentarz rzym.-kat. z poł. XX w.,  
zamknięty cmentarz rzym.-kat. z XVIII w.
5. Zabytki ujęte w ewidencji stanowisk archeologicznych Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu – przedstawione zostały w części opisowej: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, Diagnoza stanu gminy.” Kleszczewo, lipiec 1999 r.

Wartości i zasoby środowiska kulturowego podlegają opiece i ochronie konserwatorskiej zgodnie z ustawą *dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz.1568 ze zm.)* ~~O ochronie dóbr kultury i o muzeach z 1962 roku.~~ Środowisko kulturowe winno być chronione poprzez respektowanie następujących zasad:

1. Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w ww. spisach i wykazach musi być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, a zwłaszcza:
  - w parkach zabrania się wydzielania nowych działek, stawiania ogrodzeń, budowy nowych obiektów, różnego rodzaju szopek oraz prowadzenia prac porządkowych i dokonywania nowych nasadzeń bez zgody konserwatorskiej, lokalizacja obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie parków, w obrębie strefy ochrony powiązań widokowych winna być uzgadniana z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - prace przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji konserwatorskiej, polegające na przebudowie, tynkowaniu i malowaniu elewacji, wymianie stolarki okiennej i drzwiowej oraz w niektórych przypadkach na przebudowie wewnątrz, winny zyskiwać zgodę Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Wszelkie prace ziemne w obrębie śladów przeszłości historycznej regionu, w tym śladów osadnictwa oraz miejsca występowania zasobów archeologicznych winny być prowadzone pod nadzorem archeologicznym – Konserwatora Zabytków Archeologicznych Muzeum Archeologicznego w Poznaniu.
3. Na obszarze objętym zmianą studium, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę.

*Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu działek o nr ewid. 1 (obręb Gowarzewo) i 71/1 (obręb Krzyżowniki) w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej. Na prowadzenie badań archeologicznych Inwestor winien uzyskać pozwolenie konserwatorskie, przed wydaniem pozwolenia na budowę.*

*Na obszarze dz. 106/1 i 106/2, w miejscowości Gowarzewo znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne o metryce pradziejowej i średniowiecznej, objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla których wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej, w graniach której wprowadza się:*

*-nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.*

*-nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę.*

*Przy sporządzaniu miejscowego planu dla ww. działek archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej należy pokazać na rysunku planu wraz z właściwym jej oznaczeniem w legendzie, a powyższe ustalenia zapisać w treści uchwały.*

*Na obszarze objętym zmianą studium, dla ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:*

- zakaz lokalizowania inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne oraz stan zieleni powodujących degradację obszaru parkowego oraz otuliny parkowej poprzez źródła zanieczyszczeń,*
- obowiązek doprecyzowania charakteru zabudowy wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i elementów betonowych prefabrykowanych,*
- wysokość ogrodzeń do 1,5 m.*

### **3.8. Rolnicza przestrzeń produkcyjna i leśnictwo**

W gminie Kleszczewo rolniczą przestrzeń produkcyjną tworzą w przewadze tereny gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych bez prawa zabudowy, podlegające szczególnej ochronie. Większe kompleksy tych gruntów na terenie gminy znajdują się:

- na południe od projektowanej autostrady we wsiach: Markowice, Krerowo, Zimin i Śródka,
- na północ od autostrady, między wschodnią granicą gminy i wsią Kleszczewo,
- na południe od wsi Gowarzewo.

Tereny średnich i niskich klas bonitacyjnych nie mają zwartego charakteru, występują w znacznym rozproszeniu, szczególnie w północnej części gminy – na północ od Gowarzewa oraz w rejonie wsi Tulce. Tereny użytków zielonych bez prawa zabudowy występują w zwartym kompleksie w dolinie Michałówki.

Większe zespoły leśne rozciągają się przy zachodniej granicy gminy, na obrzeżach rynny rzeki Michałówki. Zwiększenie powierzchni leśnej poprzez zalesienie mało urodzajnych gleb przewiduje się na północ od Markowic we wschodniej części gminy oraz wzdłuż rzeki Koplki w północnej części gminy (teren sołectwa Gowarzewo).

### **3.9. Komunikacja**

#### Rozwój sieci drogowej

Sieć drogowa o nawierzchni utwardzonej i dobrych parametrach daje szansę szybkiego i bezpośredniego dotarcia do każdej miejscowości w gminie, a zatem zwiększa atrakcyjność komunikacyjną gminy. Pozwala na rozwój szerokiej gamy usług dla osób przemieszczających się przez teren gminy, ale przede wszystkim decyduje o powodzeniu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy.

W zakresie kształtowania układu drogowego przewiduje się:

- ~~1) budowę autostrady A 2 (Świecko Poznań Warszawa) wraz z węzłem autostradowym węzła autostradowego „Kleszczewo” zlokalizowanym na skrzyżowaniu z planowaną drogą ekspresową S 5 biegnącą w kierunku Gniezna,~~
- ~~2) budowę 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;~~
- ~~3) budowę drogi ekspresowej S 5 od węzła autostradowego „Kleszczewo” poprzez Iwno (gmina Kostrzyn) Lubowo w kierunku Gniezna (dla odcinka Kleszczewo Iwno~~

~~(gmina Kostrzyn) obowiązuje opracowana w 1993 roku „Koncepcja programowa podłączenia autostrady A-2 do drogi nr 2” (Projekt wykonawczy dla budowy drogi S-5 Gniezno – Poznań opracowany przez DHV Polska)~~

- 4) ~~korektę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434 zawierającą budowę obejść obejścia w miejscowościach: Nagradowice i Kleszczewo. W związku z budową drogi ekspresowej S5, zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434 na odcinku Kleszczewo – Nagradowice. Pozostałe odcinki nie pokrywające się z drogą S5 zaliczone zostaną do kategorii dróg gminnych zgodnie z ustawą o drogach publicznych.~~ budowę obwodnicy miejscowości Kleszczewo oraz zmianę przebiegu drogi wojewódzkiej nr 434 na odcinku Kleszczewo-Nagradowice w związku z oddaniem do użytkowania drogi ekspresowej S5,
- 5) korektę przebiegu drogi powiatowej nr 32240 (2440P) Tulce – Komorniki na odcinku przecinającym autostradę,
- 6) zabezpieczenie terenu dla planowanej wokół Poznania obwodnicy, która połączy gminy powiatu poznańskiego (Obwodnica przebiegać będzie po drodze wojewódzkiej nr 434 Kórnik – Nagradowice – Kleszczewo – Trzpek i dalej w kierunku Paczkowa. Parametry obwodnicy określone zostaną w planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego),
- 7) utwardzenie dróg gminnych o nawierzchni gruntowej celem zagwarantowania przejezdności przez cały rok oraz dopuszczenie budowy nowych i rozbudowy istniejących dróg gminnych i wewnętrznych na terenach gruntów rolnych, w każdej ze stref funkcjonalno-przestrzennych,
- 8) trasy dróg wojewódzkich i powiatowych przechodzące przez miejscowości, zwłaszcza na odcinkach o zwartej zabudowie, wyposażyć w chodniki, a dla autobusów zatoki przystankowe,
- 9) uwzględnienie koncepcji opracowanej przez Pracownię Projektową w Zakresie Budownictwa Lądowego z Poznania, która poprzez budowę drogi wojewódzkiej klasy „G” zapewni połączenie węzła „Kleszczewo” z drogą nr 11 Poznań-Kórnik-Śrem. i dalej drogi wojewódzkiej nr 434 w kierunku Gniezna z drogą nr 11 Poznań-Kórnik-Środa. W przypadku niemożności wykorzystania węzła „Kleszczewo” proponuje się rozwiązanie wariantowe polegające na bezpośrednim połączeniu drogi klasy „G” z drogą nr 434 w okolicach Krzyżownik. Przewiduje się także budowę drogi powiatowej klasy „Z” łączącej Śródkę z Żernikami.

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogami, należy uwzględnić: minimalne odległości od krawędzi jezdni dla budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zagrożenia dla upraw i budowli. 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 31.03.1995 r. oraz w Ustawie o drogach publicznych z dnia 21.03.1995r. i art. 52 Ustawy z dnia 24.07.1998 r. ( Dz.U. nr 106) o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa.

Odległości te, w zależności od kategorii dróg, wynoszą:

1. dla autostrady A-2:
  - 300 m dla budynków szpitali i sanatoriów,
  - 150 m dla wielokondygnacyjnych budynków i użyteczności publicznej,
  - 120 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych,

- 50 m dla pozostałych obiektów budowlanych,  
Z zastrzeżeniem, że dla terenów objętych zmianą 2012 odległości te wynoszą:
    - 30m – w terenie zabudowy;
    - 50m – poza terenem zabudowy;
- Przy czym strefa uciążliwości hałasu dla tych terenów od Autostrady A2 (zgodnie z Raportem oddziaływania na środowisko autostrady A2) wynosi:
- 150 m - od krawędzi jezdni dla wielokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 120 m – od krawędzi jezdni dla jednokondygnacyjnych obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 50m – od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.
2. dla drogi ekspresowej S-5:
- 250 m dla budynków szpitali i sanatoriów,
  - 110 m dla wielokondygnacyjnych budynków i użyteczności publicznej,
  - 90 m dla jednokondygnacyjnych budynków mieszkalnych,
  - 40 m dla pozostałych obiektów budowlanych,
- Z zastrzeżeniem, że dla terenów objętych zmianą 2012 odległości te wynoszą:
- 20m od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych w terenie zabudowy;
  - 40m od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych poza terenem zabudowy;
- Przy czym strefa uciążliwości hałasu dla terenów objętych zmianą 2012 od drogi ekspresowej S5 wynosi:
- 350 m - od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
  - 40 m – od krawędzi jezdni dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami nie przeznaczonymi na pobyt ludzi;
3. dla dróg wojewódzkich i powiatowych:
- 20 m dla wszelkich obiektów budowlanych,
- Z zastrzeżeniem, że dla terenów objętych zmianą 2012 i 4. zmianą Studium, odległości te wynoszą:
- 20 m dla obiektów poza terenem zabudowy;
  - 8m dla obiektów budowlanych w terenie zabudowy.
4. dla dróg gminnych:
- 15 m dla wszelkich obiektów budowlanych,
- Z zastrzeżeniem, że dla terenów objętych zmianą 2012 i 4. zmianą Studium, odległości te wynoszą:
- 15 m dla obiektów poza terenem zabudowy;
  - 6 m dla obiektów budowlanych w terenie zabudowy.

Dla terenów objętych zmianą 2012, zaleca się by w przypadku lokalizacji zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi w strefie uciążliwości hałasem od autostrady i drogi krajowej, zastosowano środki techniczne chroniące przed hałasem.

Nie należy projektować zjazdów na tereny zabudowy bezpośrednio z drogi wojewódzkiej. Dojazdy do takich terenów należy projektować poprzez wykonanie skrzyżowania z drogą boczną i dopiero od takiej drogi wykonać zjazd na tereny budowlane. Bezpośrednie włączenia do drogi wojewódzkiej terenów działalności gospodarczej oraz

obsługi komunikacyjnej należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo.

#### Kształtowanie systemu transportu publicznego

Transport publiczny realizowany będzie w oparciu o komunikację autobusową gminną i komunikację PKS.

#### Kształtowanie systemu ścieżek rowerowych

Budowa ścieżek rowerowych spowoduje znaczną poprawę bezpieczeństwa ruchu drogowego zwłaszcza rowerzystów. Konieczne jest zabezpieczenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów dla urządzenia ścieżek rowerowych o funkcji turystycznej i komunikacyjnej.

Planuje się następujące trasy rowerowe na terenie gminy:

- Poznań – Tulce – Bylin – Kleszczewo – Czerlejno,
- Tulce – Gowarzewo – Siekierki – Kostrzyn,
- Swarzędz – Kruszewnia – Szewce – Tulce.

Nie wyklucza się korekt lub zwiększenia ilości ścieżek rowerowych w stosunku do określonych na rysunku Studium.

Zalecana szerokość ścieżki rowerowej nie powinna wynosić mniej niż:

- 1,50 m dla jednokierunkowej,
- 2,00 m dla dwukierunkowej,
- 2,50 m gdy ze ścieżki jednokierunkowej mogą korzystać piesi.

Dla tras rowerowych przebiegających wzdłuż dróg wojewódzkich i powiatowych zapewnić należy tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych za pasem drogowym.

W sytuacji, gdy lokalizacja ścieżek rowerowych na gruntach Lasów Państwowych wiąże się z koniecznością wycinki drzew lub trwałym przekształceniem terenów leśnych inwestycja wymaga poza szczegółowymi uzgodnieniami z Nadleśnictwem i Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych, przeznaczenia tych gruntów na cele nierolnicze i nieleśne z wyłączeniem ich z produkcji w myśl Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (*tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późniejszymi zmianami*), a także uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy. W przypadku lokalizacji ścieżek na istniejących już drogach leśnych bez trwałego utwardzania nawierzchni – inwestycja wymaga jedynie szczegółowego uzgodnienia z Nadleśnictwem i Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych.

Należy przystąpić do wdrażania pierwszych pilotażowych odcinków tras rowerowych, które przyczynią się do zwiększenia użytkowania rowerów wśród mieszkańców. Rower powinien stać się alternatywnym i uzupełniającym środkiem komunikacyjnym oraz środkiem rekreacji czynnej.

Przez obszar objęty zmianą studium nr 2 przebiega droga powiatowa nr 2410P Swarzędz-Środa, której przebieg uwzględnia niniejsza zmiana studium.

*Transport materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby elektroenergetyki ze źródeł odnawialnych oraz eksploatacji surowców.*

*W zakresie transportu materiałów i elementów konstrukcyjnych na potrzeby elektroenergetyki ze źródeł odnawialnych oraz eksploatacji surowców obowiązują następujące ustalenia:*

*-transport należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi, przy równoczesnym zabezpieczeniu, na koszt inwestorów, stanu technicznego dróg publicznych przed ich degradacją;*

- zobowiązuje się inwestorów właścicieli terenów, na których dopuszcza się zagospodarowanie pod elektroenergetykę ze źródeł odnawialnych oraz eksploatację surowców a także przewoźników obsługujących tereny w ww. sposobie zainwestowania, do przestrzegania dopuszczalnego obciążenia dróg publicznych.
- w przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z ustawą z dnia 20 czerwca 1997r. Prawo o ruchu drogowym (Dz.U. z 2012r. poz. 1137 ze zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy.

Dla drogi wojewódzkiej nr 433 należy uwzględnić istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować: parametry techniczne właściwe dla dróg klasy głównej (G), zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz.430). Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów zgodnie z cytowanym rozporządzeniem.

Warunki przebudowy skrzyżowań ulicy Kalinowej z drogą wojewódzka nr 433, zostaną uzgodnione na etapie opracowania dokumentacji projektowej przebudowy ww. skrzyżowań. Zakazuje się lokalizację parkingów w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 433. Ustala się linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej] nie związanej z funkcjonowaniem drogi (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się; lokalizacje infrastruktury technicznej] w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń.

### **3.10. Infrastruktura techniczna**

#### **3.10.1. Zaopatrzenie w wodę**

Gmina Kleszczewo charakteryzuje się pełnym zwodociągowaniem, opartym na sześciu wodociągach grupowych i indywidualnych. Nowe inwestycje wodociągowe w gminie polegać będą jedynie na uzupełnieniu sieci wodociągowej na terenach nowoprojektowanych oraz jej modernizacji czy wymianie na większą średnicę.

Ze względu na znaczny rozwój społeczno-gospodarczy gminy, wzrośnie zapotrzebowanie na wodę pitną, a więc wymagana będzie rozbudowa istniejących ujęć wody, poprzez budowę nowych studni, oraz rozbudowa i modernizacja stacji wodociągowych. W pierwszej kolejności dotyczyć to będzie wsi Tulce, gdzie z uwagi na przewidywany znaczny rozwój budownictwa mieszkaniowego wymagana jest rozbudowa ujęcia wody o nowe studnie oraz rozbudowa i modernizacja stacji wodociągowej. Przewidywane zapotrzebowanie wody na okres perspektywy wzrośnie do  $Q_{h\dot{s}r} = 123,10 \text{ m}^3/\text{h}$ . Wymiany wymagać będą równocześnie przewody wodociągowe – wzrośnie ilość przesyłanej wody, a więc i średnica przewodów. Alternatywą dla wsi Tulce jest budowa nowego ujęcia wody i stacji wodociągowej zlokalizowanej przy ulicy Pocztovej.

Modernizacja i rozbudowa dotyczy również stacji zaopatrujących w wodę wodociągów grupowych takich jak stacja w: Gowarzewie, Kleszczewie i Krerowie. Z uwagi na projektowane znaczne poszerzenie terenów zainwestowanych i konieczność doprowadzenia do nich wody, proponuje się połączenie istniejących układów sieci wodociągowych np.: połączenie Komornik z Tulcami i Nagradowicami.

Generalnie z uwagi na brak dużego odbiornika ścieków lokalizowane obiekty w gminie winny być niewodochłonne.



Tabela 1 Zapotrzebowanie wody dla gminy Kleszczewo na rok 2020

Lp.	Nazwa wsi	Zapotrzebowanie				
		średnie na dobę $Q_{d\text{sr}}$ [ $\text{m}^3/\text{d}$ ]	max na dobę $Q_{d\text{max}}$ [ $\text{m}^3/\text{d}$ ]	średnie na godzinę $Q_{h\text{sr}}$ [ $\text{m}^3/\text{h}$ ]	max na godzinę $Q_{h\text{max}}$ [ $\text{m}^3/\text{h}$ ]	sekundowe $Q_s$ [l/s]
1.	Bylin	1 407,9	2 097,5	87,39	173,59	48,22
2.	Gowarzewo	784,6	1 083,8	45,16	82,32	22,80
3.	Szewce	12,8	15,4	0,64	0,96	0,26
4.	Tanibórz	6,4	7,6	0,32	0,48	0,13
5.	Kleszczewo Bugaj Lipowice	319,8	383,7	15,99	25,83	7,15
6.	Komorniki	96,0	115,2	4,80	9,60	2,66
7.	Krerowo	618,2	906,3	37,76	73,72	20,40
8.	Krzyżownicy Nagradowice	1 959,7	2 896,4	120,68	237,70	66,00
9.	Markowice	437,9	632,9	26,30	50,70	14,10
10.	Poklatki	40,0	48,0	2,00	3,00	0,83
11.	Śródka	694,2	722,8	39,70	77,60	21,60
12.	Tulce	1 970,0	2 955,0	123,10	246,50	68,40
13.	Zimin	64,0	76,8	3,20	4,80	1,33
	<b>Razem gmina</b>	<b>8 411,5</b>	<b>11 941,4</b>	<b>507,04</b>	<b>986,8</b>	<b>273,88</b>

### 3.10.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych

Gmina Kleszczewo jest w pełni zaangażowana w ochronę wód podziemnych i powierzchniowych. W gminie, w dwóch wsiach, istnieją i działają oczyszczalnie ścieków i rozbudowana jest sieć kanalizacji sanitarnej. Są to wsie: Tulce (oczyszczalnia o przepustowości  $Q_d = 300,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ) i Nagradowice (oczyszczalnia o przepustowości  $Q_d = 200,0 \text{ m}^3/\text{d}$ ). Oczyszczalnie te są już w pewnym stopniu wyeksploatowane. Z uwagi na dynamiczny rozwój gminy, wymagana będzie ich rozbudowa i modernizacja. Pozostałe wsie nie posiadają sieci kanalizacji sanitarnej.

Aby zapewnić maksymalną ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, gmina zleciła do Biura Projektów Wodnych Melioracji i Inżynierii Środowiska „BIPROWODMEL” Sp. z o.o. w Poznaniu opracowanie „Koncepcji programowej gospodarki ściekowej na terenie gminy Kleszczewo” przedstawiającej rozwiązanie systemu odprowadzenia ścieków sanitarnych z poszczególnych wsi na terenie gminy Kleszczewo, wraz z określeniem metod ich oczyszczania i lokalizacji poszczególnych oczyszczalni ścieków. Koncepcja ta została opracowana w roku 1999 i w związku z tym główne jej założenia zostały przyjęte do projektu Studium gminy, uzupełniając koncepcję o tereny nowoprojektowane w Studium we wsiach Bylin i Komorniki.

W projektowanym Studium założono skanalizowanie wsi charakteryzujących się zwartą zabudową oraz większą liczbą mieszkańców i jednostek gospodarczych



oraz istniejącym i projektowanym zurbanizowaniem rejonu tras komunikacyjnych pomiędzy poszczególnymi wsiami, dąży się, bowiem by ścieki *komunalne socjalno-gospodarcze* były odprowadzone do wód otwartych tylko po ich uprzednim oczyszczeniu, należy, bowiem chronić maksymalnie zlewnię rzeki Kopli i Strugi Średzkiej. Czystość wód ww. zlewni ma wpływ na ujęcie wody w Dębinie służące do zaopatrzenia w wodę pitną miasta Poznania.

Dla transportu i utylizacji ścieków w gminie założono ~~trzy~~ *dwie* zlewnie, w ramach, których ścieki *komunalne sanitarne* będą odbierane i transportowane systemem kanalizacji grawitacyjno-pompowej do oczyszczalni ścieków.

#### Zlewnia nr 1 z oczyszczalnią w Tulcach

Przewiduje się podłączenie do niej części zachodniej gminy obejmującej wsie: Tulce, Gowarzewo, Szewce, Komorniki oraz Bylin. Istniejąca oczyszczalnia ścieków w Tulcach w północnej części wsi o przepustowości  $Q_d = 300,0 \text{ m}^3/\text{d}$  jest własnością SHiUZ i obecnie zapewnia neutralizację ścieków z ośrodka oraz części wsi. Docelowo, z uwagi na bardzo znaczny wzrost zainwestowania mieszkaniowego, usługowego i przemysłowego we wsiach: Tulce, Gowarzewo, Szewce, Komorniki i Bylin, oraz na postępującą dekapitalizację istniejącej oczyszczalni, proponuje się budowę nowej, mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków o przepustowości  $Q_d = 950,0 \text{ m}^3/\text{d}$ . Lokalizacja oczyszczalni przewidziana jest przy ulicy Sportowej. Jej docelowa wielkość będzie w pełni wykorzystana po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej w: Gowarzewie, Szewcach, Komornikach i Bylinie, oraz rurociągów przesyłowych i przepompowni ścieków.

#### Zlewnia nr 2 z oczyszczalnią w Nagradowicach

Druga zlewnia obejmuje wsie: Nagradowice, Kleszczewo, Krzyżowniki, Śródkę, Poklatki, Zimin, *Krerowo, Markowice*. Istniejąca w Nagradowicach oczyszczalnia ścieków typu Bioblok 2xMU o przepustowości  $Q_d = 200,0 \text{ m}^3/\text{d}$  wymagać będzie modernizacji polegającej na dostosowaniu urządzeń technologicznych do utylizacji składników biogenych (azotu i fosforu) oraz rozbudowy o dwa ciągi technologiczne i zwiększenie przepustowości oczyszczalni do  $Q_d = 400,0 \text{ m}^3/\text{d}$ . Pełną wydajność oczyszczalni osiągnie po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej w: Kleszczewie, Krzyżownikach, Śródce, Ziminie, Poklatkach oraz kanałów tranzytowych do Nagradowic.

#### Zlewnia nr 3 z oczyszczalnią w Krerowie

~~Trzecia zlewnia obejmuje wieś Krerowo. Projektuje się tam budowę mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków typu Bioblok PS 5 o przepustowości  $Q_d = 100,0 \text{ m}^3/\text{d}$ , zapewniającą osiągnięcie wymagań obowiązujących rozporządzeniem MOŚZNiL z dnia 05.11.1991 r. w zakresie redukcji takich składników jak zawiesina ogólna, BZT<sub>5</sub> i związków biogenych.~~

Na terenie wszystkich ~~trzech~~ oczyszczalni projektuje się również punkty zlewcze służące do odbioru ścieków ze wsi nie posiadających kanalizacji sanitarnej. Wsie o małej liczbie mieszkańców i ekstensywnej zabudowie, takie jak np.: *Lipowice-Lipowiec*, Bugaj, *Tanibórz*, winny problem ścieków sanitarnych rozwiązywać w sposób indywidualny poprzez budowę przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywożenie ich do punktów zlewczych.

Na terenach przeznaczonych pod aktywizację gospodarczą we wsi Markowice należy zaprojektować lokalną oczyszczalnię ścieków dla neutralizacji ścieków przemysłowych z możliwością podłączenia ścieków bytowo-gospodarczych od mieszkańców.

W przypadku lokalizacji zakładów przemysłowych o nietypowym składzie ścieków przemysłowych, w znacznym stopniu odbiegającym od składu ścieków bytowo-gospodarczych, np. zakładów masarskich, myjni samochodowych czy przetwórnictwa chemicznych, należy bezwzględnie na terenie danego zakładu zastosować podczyszczenie ścieków produkcyjnych, tak, aby nie zakłóciły one procesu oczyszczania na oczyszczalni wiejskiej.

Zgodnie z Uchwałą Nr XLI/274/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 lutego 2010r. w sprawie: Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Kleszczewo, przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacji sanitarnej na terenach skanalizowanych jest obowiązkowe. Na terenach nieskanalizowanych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych mają służyć zbiorniki bezodpływowe posiadające nieprzepuszczalne dno i ściany, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych. Na terenach tych, w przypadku, gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona nieruchomość może być wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków, spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych.

Na obszarze opracowania zmiany Studium ochrona wód (w tym w szczególności wód głównych zbiorników wód podziemnych) musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń do gruntu i do wód powierzchniowych. Planowane rozwiązania przestrzenne w zakresie gospodarki ściekowej powinny uwzględniać:

- budowę zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni,
- kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami.

### **3.10.3. Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną**

Potrzeby gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nie są zaspokojone w pełni. We wsiach: Gowarzewo, Kleszczewo i Markowice notuje się znaczne spadki napięcia.

#### Sieć WN 400 kV – Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Przewiduje się, że na terenach południowo-zachodnich gminy zostanie zbudowana w latach 1999÷2002 dwutorowa linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV, która stanowić będzie fragment linii relacji Plewiska – Ostrów. Dla linii tej należy zachować ~~obszar ograniczonego użytkowania~~ korytarz technologiczny o szerokości 56 m (po 28 m od osi linii w obu kierunkach).

#### Sieć WN 220 kV – Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.

Przez południowo-wschodnią część gminy przebiega linia wysokiego napięcia 220 kV relacji Konin – GPZ Plewiska. Obecnie rozważana jest możliwość jej przebudowy na linię o napięciu 400 kV, względnie linię wielotorową, wielonapięciową z torami 400 kV i 220 kV. Należy zachować istniejący ~~obszar ograniczonego użytkowania~~ korytarz technologiczny o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obu kierunkach).

### Sieć WN 110 kV – Energetyka Poznańska S.A.

Przez zachodnią i północno-zachodnią część gminy przebiega linia wysokiego napięcia 110 kV relacji GPZ Swarzędz – GPZ Nagradowice – GPZ Czapury. Przewidywana jest również budowa linii wysokiego napięcia 110 kV w relacji GPZ Środa Wlkp. – GPZ Nagradowice.

### Sieć SN 15 kV

Stacja rozdzielcza 110/15 kV w Nagradowicach oraz stacja 110/15 kV w Swarzędzu są źródłem zasilania dla linii średniego napięcia 15 kV, które zasilają stacje transformatorowe 15/0,4 kV rozmieszczone na terenie gminy. Najlepsze warunki zasilania dla przyszłych terenów działalności gospodarczej występują w rejonie stacji rozdzielczej 110/15 kV „Nagradowice”. Dla zapewnienia właściwych standardów zaopatrzenia i zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną niezbędna jest reelektryfikacja terenów wsi oraz modernizacja i budowa nowych stacji transformatorowych średniego napięcia 15/0,4 kV – 400 kVA w miejscowościach:

- Komorniki - 4 stacje,
- Tulce - 15 stacji,
- Bylin - 3 stacje,
- Śródka - 4 stacje,
- Kleszczewo - 3 stacje,
- Krerowo - 2 stacje,
- Nagradowice i Krzyżowniki - 9 stacji,
- Gowarzewo - 7 stacji,
- Markowice - 2 stacje,

oraz w dwóch wsiach stacje transformatorowe z transformatorami niższej mocy:

- Poklatki - 1 stacja/160 kVA,
- Zimin - 1 stacja/250 kVA.

W związku z tym należy opracować plan zaopatrzenia gminy w energię elektryczną. W miejscowych planach zagospodarowania należy wyznaczyć działki dla szczegółowych lokalizacji stacji transformatorowych. Zasilanie stacji transformatorowych nastąpi z rozbudowywanej sieci 15 kV w miarę udostępniania terenów na cele zabudowy.

*Zgodnie z obowiązującymi przepisami* Od linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy w odległości:

- 28 m od linii 400 kV,
- 20 m od linii 220 kV,
- 15 m od linii 110 kV,
- 7,5 m od linii 15 kV.

### **3.10.4. Zaopatrzenie w gaz**

Na terenie gminy Kleszczewo występują złoża gazu ziemnego, który po oczyszczeniu i przystosowaniu do odpowiednich parametrów wtłoczony zostanie do systemu krajowego. Inwestycje wynikające z ustaleń studium będą służyły dalszym pracom związanym z dokumentowaniem złóż oraz w kolejnym etapie wyznaczeniu obszarów i terenów górniczych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy nastąpił znaczny rozwój sieci gazowej. Przez zachodnią część gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia o Ø 500 mm Krobica – Poznań – Piła.

W rejonie wsi Tulce znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia, która jest źródłem zaopatrzenia w gaz dla odbiorców z miejscowości Tulce, Szewce i Gowarzewo. W rejonie wsi Śródka znajduje się stacja I<sup>o</sup> dla pozostałej części gminy.

Poniżej przedstawiono zapotrzebowanie ciepła oraz zapotrzebowanie gazu na cele grzewcze dla gminy Kleszczewo na przestrzeni lat 1998÷2020. Przyjęto:

- 120 GJ/odbiorcę/rok - dla budownictwa jednorodzinnego
- 43 GJ/odbiorcę/rok - dla budownictwa wielorodzinnego
- ilość odbiorców = ilość mieszkań

Tabela 2 Bilans zapotrzebowania ciepła

Lp.	Nazwa wsi, sołectwa	Liczba ludności				Zapotrzebowanie ciepła [GJ/rok]			
		1998	1999	2010	2020	1998	1999	2010	2020
1.	Bylin	79	79	150	300	1 935	2 017	3 913	8 000
2.	Gowarzewo	444	465	800	2 000	10 873	11 872	20 870	53 333
	Szewce	63	66	70	80	1 543	1 685	1 826	2 133
	Tanibórz	39	39	40	40	955	996	1 043	1 067
3.	Kleszczewo	433	442	900	1 500	10 604	11 285	23 478	40 000
	Bugaj	7	7	10	10	171	179	261	267
	Lipowice	25	25	20	30	612	638	522	800
4.	Komorniki	329	327	500	600	8 057	8 349	13 043	16 000
5.	Krerowo	247	252	300	450	6 049	6 434	7 826	12 000
6.	Krzyżownicy	201	200	300	350	4 922	5 106	7 826	9 333
	Nagradowice	425	423	500	550	5 508	5 507	6 043	14 667
7.	Markowice	242	244	350	500	5 927	6 230	9 130	13 333
8.	Poklaski	156	157	160	250	3 820	4 009	4 174	6 667
9.	Śródka	223	227	300	440	5 461	5 796	7 826	11 733
10.	Tulce	1 006	1 026	2 000	3 000	24 637	26 196	52 200	80 000
11.	Zimin	282	286	300	400	6 906	7 302	7 826	10 667
	<b>Ogółem gmina</b>	<b>4 201</b>	<b>4 274</b>	<b>6 700</b>	<b>10 500</b>	<b>102 882</b>	<b>109 123</b>	<b>174 808</b>	<b>280 000</b>

Tabela 3 Bilans zapotrzebowania gazu na cele grzewcze

Lp.	Nazwa wsi, solectwa	Roczne zapotrzebowanie gazu [tys. m <sup>3</sup> n/rok]				Godzinowe zapotrzebowanie gazu [m <sup>3</sup> n/h]			
		GZ-35	GZ-35	GZ-35	GZ-50	GZ-35	GZ-35	GZ-35	GZ-50
		1998	1999	2010	2020	1998	1999	2010	2020
1.	Bylin	18,6	20,4	50,2	156,9	7	9	24	87
2.	Gowarzewo	104,6	120,2	267,6	1 045,8	42	52	127	581
	Szewce	14,8	17,1	23,4	41,8	6	7	11	23
	Tanibórz	9,2	10,1	13,4	20,9	4	4	6	12
3.	Kleszczewo	102,0	114,2	301,0	784,3	41	50	143	436
	Bugaj	1,6	1,8	3,3	5,2	1	1	2	3
	Lipowice	5,9	6,5	6,7	15,7	2	3	3	9
4.	Komorniki	77,5	84,5	167,2	313,7	31	37	80	174
5.	Krerowo	58,2	65,1	100,3	235,3	23	28	48	131
6.	Krzyżownicy	47,3	51,7	100,3	183,0	19	22	48	102
	Nagradowice	53,0	55,7	77,5	287,6	21	24	37	160
7.	Markowice	57,0	63,1	117,1	261,4	23	27	56	145
8.	Poklaski	36,7	40,6	53,5	130,7	15	18	25	73
9.	Śródka	52,5	58,7	100,3	230,1	21	26	48	128
10.	Tulce	236,9	265,1	668,9	1 568,4	95	115	320	872
11.	Zimin	66,4	73,9	100,3	209,2	27	32	48	116
	<b>Ogółem gmina</b>	<b>989,2</b>	<b>1 104,5</b>	<b>2 240,8</b>	<b>5 490,0</b>	<b>396</b>	<b>480</b>	<b>1 068</b>	<b>3 051</b>

W roku 2020 zaspokojenie potrzeb ciepłych energią gazową przyjęto na poziomie około 70%.

Zgazyfikowane są prawie wszystkie miejscowości gminy. Jednakże w miarę postępującego rozwoju społeczno-gospodarczego i udostępniania inwestorom potencjalnych terenów, należy dążyć do rozbudowy sieci gazowej na nowo wydzielonych w Studium terenach zainwestowania. Stopniowo należy także przewidzieć podłączenie do sieci gazowej zabudowy rozproszonej, dotychczas niezgazyfikowanej, ze względu na potrzebę ochrony środowiska naturalnego i założoną poprawę jakości życia mieszkańców gminy. W pasach chodnikowych i zieleni należy projektować wolne strefy pod przyszłościowe gazociągi średniego ciśnienia. Gazyfikacja wsi będzie uzależniona od wyników analizy efektywności inwestycji gazowej.

### 3.10.5. Gospodarka odpadami

Pod pojęciem „gospodarka odpadami” rozumie się przejściowe gromadzenie, wywóz, gospodarcze wykorzystanie oraz ostateczne sanitarne unieszkodliwianie odpadów.

Głównymi źródłami powstawania odpadów są:

- sektor bytowo-komunalny,
- przemysł i budownictwo,
- rolnictwo, ogrodnictwo, hodowla,
- inne.

~~Obecnie gmina Kleszczewo korzysta z nowoczesnego międzygminnego składowiska w Rabowicach (gmina Swarzędz), które z pełnym oprzyrządowaniem i wyposażeniem technicznym powinno zaspokoić jej potrzeby. Zasięg obsługi składowiska wysypiska obejmuje również gminy Swarzędz i Kostrzyn Wielkopolski. Składowisko Wysypisko posadowione jest na płaskiej wysoczyźnie morenowej i zajmuje obszar o powierzchni 1,3 ha. Docelowo składowisko wysypisko składać się będzie z trzech kwater, okres eksploatacji pierwszej z nich przewidziany jest na 10 lat. Ilość odpadów deponowanych rocznie przewidziana jest na 40 000 m<sup>3</sup>.~~

Gmina Kleszczewo w latach 1988/89÷1999 posiadała własne składowisko odpadów zorganizowane w Markowicach, teraz zamknięte i rekultywowane. Dotychczas nie przewidywano rozbudowy składowiska w Markowicach – jednakże w wyniku perspektywicznego intensywnego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, wzrost odpadów produkowanych na terenie gminy będzie nieunikniony – nastąpi jej konieczność. Na terenach przyległych do składowiska odpadów w Markowicach wyznaczono rezerwę pod jego rozbudowę.

Głównymi składnikami ww. odpadów są: papier, tektura, tworzywa sztuczne, drewno, skóra, metale, gruz budowlany i inne. O udziale wymienionych składników decyduje standard wyposażenia budynków w urządzenia sanitarne, grzewcze oraz standard życia.

Odpady wiejskie zawierają niewiele makulatury (o ile budynki nie są ogrzewane gazem). Popiół z palenisk jest wykorzystywany do nawożenia gleb, utwardzania i wyrównania powierzchni drogowych. Podobnie zużywany jest gruz budowlany.

Odpady stałe, powstające w wyniku działalności gospodarczej i odpady bytowe z całej gminy, przed składowaniem na ~~składowisku wysypisku~~ śmieci winny zostać poddane segregacji, celem odzyskania możliwie licznych surowców wtórnych tj. papieru, szkła, metali i tworzyw. Pozostała część odpadów powinna być kompostowana.

~~Składowisko Wysypisko~~ powinno przyjmować tylko te odpady, których nie można w żaden sposób wykorzystać lub kompostować. Kompostowanie następować powinno

w ramach poszczególnych gospodarstw domowych. Aby metody administracyjne i akcje społeczne w ramach odzyskiwania surowców wtórnych z odpadów (butelki, makulatura) nie kończyły się porażką, należy położyć nacisk na motywację ekonomiczną, aby jak najszersze kręgi ludności zachęcić do opłacalnej segregacji odpadów. Poza silnymi zachętami materialnymi potrzebny jest też odpowiedni poziom kultury ekologicznej.

### **3.11. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

Południowa część gminy Kleszczewo, leży w III strefie oddziaływania Bazy Lotnictwa Taktycznego Poznań – Krzesiny. W zakresie przeznaczenia terenu ww. strefa nie wprowadza ograniczeń. Możliwe jest lokalizowanie wszelkiej zabudowy pod warunkiem zapewnienia właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej np. poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Działki objęte zmianą Studium 2012 położone są poza obszarem ograniczonego użytkowania dla lotniska Poznań – Krzesiny.

Obszar ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny został utworzony na mocy rozporządzenia nr 82/03 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 17 grudnia 2003 r. w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny. Rozporządzenie to zostało zmienione rozporządzeniem nr 40/07 z dnia 31 grudnia 2007 r. W związku z tym, że w dniu 15 listopada 2008 r. nastąpiła zmiana przepisu upoważniającego do wydania przepisów wykonawczych w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania i równocześnie ustawodawca nie przewidział żadnych przepisów przejściowych, wskazujących na utrzymanie w mocy przepisów wykonawczych na podstawie art. 135 ustawy Prawo Ochrony Środowiska, rozporządzenie nr 40/07 utraciło moc obowiązującą.

Dla terenów objętych zmianą Studium (z wyłączeniem terenów US) - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2003 r. w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych (Dz.U. z 2003r. nr 130, poz. 1193 z późn. zmianami) wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej 50 m npt należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na budowę.

Załącznik do rozdziału 3.10.3. Zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną

Orientacyjne zapotrzebowanie mocy elektrycznej dla odbiorców bytowo- komunalnych w roku 2010 obliczono na podstawie opracowania „Wskazówki ustalania obciążeń elektrycznych odbiorców bytowo – komunalnych w miejskich sieciach osiedlowych” Część I „Energoprojekt” Poznań.

Przewidziano średnią moc transformatorów, dla zabudowy wielorodzinnej 400 kVA, jednorodzinnej 250÷400 kVA i średni stopień obciążenia 0,65 (Część II str. 10).

Grupy odbiorców:

M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

M2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,



M3 – tereny zabudowy mieszkaniowej rozproszonej,  
UT – tereny urządzeń sportowych, turystyki i wypoczynku,  
G1 – działalność gospodarcza – profil usługowy,  
G2 – działalność gospodarcza na własnej działce z prawem zabudowy mieszkaniowej,  
G3 – działalność gospodarcza o charakterze dużego biznesu,  
U – tereny usług,  
US5 – sport i rekreacja,  
MOP – miejsce obsługi podróżnych,  
NO – oczyszczalnie ścieków,

Współczynniki elektroenergetyczne:

- zabudowa mieszkaniowa –  $\cos \phi_i = 0,97$ ,
- działalność gospodarcza –  $\cos \phi_i = 0,93$ ,
- oświetlenie zewnętrzne –  $\cos \phi_i = 0,90$ ,

Współczynnik jednoczesności nakładania się największych obciążeń:

- mieszkalnictwo – 0,95,
- użyteczność publiczna – 0,80,
- oświetlenie zewnętrzne – 1,00,

Wskaźnik obciążenia powierzchniowego dla działalności gospodarczej, produkcji (baz, składów itp.):

- $P_B = 0,3$ ,

Orientacyjne zapotrzebowanie mocy elektrycznej dla odbiorców bytowo-komunalnych:

- |   |   |
|---|---|
| - zabudowa wielorodzinna – Tablica 1 Model I        | – 0,45 kW/mieszk.,                        |
| - zabudowa jednorodzinna – Tablica 2 Model II       | – 0,62 kW/mieszk.,                        |
| - działalność gospodarcza (użyteczności publicznej) | – Tabela 3 ark. 5 – 0,07/m <sup>2</sup> , |
| - oświetlenie zewnętrzne – Tablica 6                | – 0,031 kW/mieszk.,                       |
| - duży biznes: bazy, składy                         | – 9,24 kW/ha,                             |
| - średni biznes: przedsiębiorstwa produkcyjne       | – 5,76 kW/ha,                             |
| - drobny biznes: usługi                             | – 3,80 kW/ha.                             |

W obliczeniach nie ujęto planowanych dużych odbiorców przemysłowych, kolei itp.

Stacje transformatorowe:

- zabudowa wielorodzinna – stacje typu miejskiego wolnostojące lub wkomponowane,
- zabudowa jednorodzinna – stacje typu miejskiego, a częściej napowietrzne, szczególnie na terenach wiejskich gdzie istnieją sieci napowietrzne SN-15 kV i w dalszym ciągu dopuszcza się ich ograniczony rozwój. W przypadku kolizji istniejącej sieci napowietrznej SN-15 kV z realizowaną a nawet istniejącą zabudową, należy sieć skablować – dotyczy to również, ale w mniejszym stopniu, sieci napowietrznej NN.

## OBLICZENIA

Obliczeń dokonano dla miejscowości, w których przewiduje się znaczący rozwój ludności w latach 2000÷2010. Rozwój ludności gminy przyjęto ze wzrostu demograficznego i częściowego uwzględnienia chłonności mieszkaniowej.

### **1. Komorniki**

#### Zabudowa jednorodzinna i rozproszona

100 budynków x 3,5 osoby = 350 mieszkańców,

$$P_M = 350 \times 0,62 = 217,0 \text{ kW}$$

#### Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 28 \times 0,5 = 14,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 350 \times 0,084 = 29,4 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 87,5 \times 0,08 = 7,0 \text{ kW}$$

$$P_u = 50,4 \text{ kW}$$

#### Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku 0,58 ha

$$P_w = 0,58 \times 3,60 = 2,1 \text{ kW}$$

#### Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarstwa

$$P_{G2} = 24,74 \times 5,76 = 142,5 \text{ kW}$$

$$P_{G3} = 86,07 \times 9,24 = 795,3 \text{ kW}$$

$$P_G = 937,8 \text{ kW}$$

#### Oświetlenie zewnętrzne

$$P_o = 350 \times 0,031 = 10,85 \text{ kW}$$

#### Łączna moc zapotrzebowana

$$S_Z = \frac{0,95 \times 217,0}{0,97} + \frac{0,8 \times 990,3}{0,93} + \frac{10,85}{0,90} = 1076,5 \text{ kVA}$$

#### Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{1076,5}{0,65} = 1656,2 \text{ kVA}$$

#### Ilość stacji z transformatorem 400 kVA

$$K = \frac{1656,2}{400} = 4,1 \quad 4 \text{ stacje transformatorowe z transformatorami 400 kVA}$$

### **2. Tulce**

#### Zabudowa jednorodzinna

1000 budynków x 3,5 osoby = 3500 mieszkańców

$$P_M = 3500 \times 0,62 = 2170,0 \text{ kW}$$

#### Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 280 \text{ miejsc} \times 0,50 = 140,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 3500 \text{ m}^2 \times 0,084 = 294,0 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 875 \text{ m}^2 \times 0,08 = 70,0 \text{ kW}$$

$$P_u = 504,0 \text{ kW}$$

Tereny obsługi i użyteczności publicznej – oczyszczalnia ścieków 2,7 ha

$$P_{os} = 3500 \text{ mieszk.} \times 0,0764 = 267,4 \text{ kW}$$

Tereny wypoczynkowe – 34,83 ha

$$P_w = 34,83 \times 2,8 = 97,5 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G1} = 17,4 \times 3,80 = 66,12 \text{ kW}$$

$$P_{G2} = 7,0 \times 5,76 = 40,32 \text{ kW}$$

$$P_{G3} = 102,12 \times 9,24 = 943,59 \text{ kW}$$

$$P_G = 1050,03 \text{ kW}$$

Obsługa pięćdziesięciu podróźnych –9,9ha – 4 stanowiska stacji benzynowych x 4,5 kW + 4 stanowiska obsługi samochodów x 6,5 kW

$$P_{op} = 4 \times 4,5 + 4 \times 6,5 + 50 \text{ miejsc} \times 0,50 = 69,0 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_o = 3500 \times 0,031 = 108,5 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowania

$$S_Z = \frac{0,95 \times 2170,0}{0,97} + \frac{0,8 \times 1987,9}{0,93} + \frac{108,5}{0,90} = 3955,8 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{3955,8}{0,65} = 6085,8 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorem 400 kVA

$$K = \frac{6085,8}{400} = 15,2 \quad 15 \text{ stacji transformatorowych z transformatorami 400 kVA}$$

### **3. Bylin**

Zabudowa jednorodzinna

72 budynki x 3,5 osoby  $\approx$  250 mieszkańców

$$P_M = 250 \times 0,62 = 155,0 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 20 \text{ miejsc} \times 0,50 = 10,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 250 \text{ m}^2 \times 0,084 = 21,0 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 62,5 \text{ m}^2 \times 0,08 = 5,0 \text{ kW}$$

$$P_u = 36,0 \text{ kW}$$

Tereny usług różnych UK = 0,85 ha

$$P_{UK} = 0,85 \times 9,24 = 7,9 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G1} = 76,50 \times 3,80 = 290,7 \text{ kW}$$

$$P_{G2} = 84,02 \times 5,76 = 484,0 \text{ kW}$$

$$P_G = 774,7 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 250 \times 0,031 = 7,8 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowania

$$S_Z = \frac{0,95 \times 155,0}{0,97} + \frac{0,8 \times 818,5}{0,93} + \frac{7,8}{0,90} = 864,6 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{864,6}{0,65} = 1330,2 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{1330,2}{400} = 3,33 \quad 3 \div 4 \text{ stacje transformatorowe z transformatorami 400 kVA}$$

#### **4. Śróдка**

Zabudowa jednorodzinna

66 budynków x 3,5 osoby  $\approx$  230 mieszkańców

$$P_M = 230 \times 0,62 = 142,6 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 18 \text{ miejsc} \times 0,50 = 9,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 230 \text{ m}^2 \times 0,084 = 19,3 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 57,5 \text{ m}^2 \times 0,08 = 4,6 \text{ kW}$$

$$P_U = 32,9 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G3} = 100,5 \times 9,24 = 928,6 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 230 \times 0,031 = 7,1 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowania

$$S_Z = \frac{0,95 \times 142,6}{0,97} + \frac{0,8 \times 961,5}{0,93} + \frac{7,1}{0,90} = 974,6 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{974,6}{0,65} = 1499,4 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{1499,4}{400} = 3,7 \quad 4 \text{ stacje transformatorowe z transformatorami 400 kVA}$$

## **5. Zimin**

Zabudowa jednorodzinna

40 budynków x 3,5 osoby = 140 mieszkańców

$$P_M = 140 \times 0,62 = 86,8 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 11 \text{ miejsc} \times 0,50 = 5,5 \text{ kW}$$

$$P_h = 140 \text{ m}^2 \times 0,084 = 11,76 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 35 \text{ m}^2 \times 0,08 = 2,8 \text{ kW}$$

$$P_U = 20,1 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 140 \times 0,031 = 4,3 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowania

$$S_Z = \frac{0,95 \times 86,8}{0,97} + \frac{0,8 \times 20,1}{0,93} + \frac{4,3}{0,90} = 107,1 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{107,1}{0,65} = 164,8 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorem 250 kVA

$$K = \frac{164,8}{250} = 0,66 \quad 1 \text{ stacja transformatorowa z transformatorem 250 kVA}$$

## **6. Kleszczewo**

Zabudowa jednorodzinna

271 budynków x 3,5 osoby  $\approx$  950 mieszkańców

$$P_M = 950 \times 0,62 = 589 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 76 \text{ miejsc} \times 0,50 = 38,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 950 \text{ m}^2 \times 0,084 = 79,8 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 237,5 \times 0,08 = 19,0 \text{ kW}$$

$$P_U = 136,8 \text{ kW}$$

Tereny usług różnych,  $U_K = 3,67$  ha

$$P_{UK} = 3,67 \times 9,24 = 33,9 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G3} = 17,70 \times 9,24 = 163,5 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 950 \times 0,031 = 29,4 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowana

$$S_Z = \frac{0,95 \times 589,0}{0,97} + \frac{0,8 \times 334,2}{0,93} + \frac{29,4}{0,90} = 897,0 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{897,0}{0,65} = 1380,0 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{1380,0}{400} = 3,45 \quad 3 \div 4 \text{ stacje transformatorowe z transformatorami 400 kVA}$$

## **7. Krerowo**

Zabudowa jednorodzinna

51 budynków x 3,5 osoby  $\approx$  180 mieszkańców

$$P_M = 180 \times 0,62 = 111,6 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 14 \text{ miejsc} \times 0,50 = 7,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 180 \text{ m}^2 \times 0,084 = 15,1 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 45 \text{ m}^2 \times 0,08 = 3,6 \text{ kW}$$

$$P_U = 25,7 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G3} = 38,00 \times 9,24 = 351,1 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 180 \times 0,031 = 5,6 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowania

$$S_Z = \frac{0,95 \times 111,6}{0,97} + \frac{0,8 \times 376,8}{0,93} + \frac{5,6}{0,90} = 439,7 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{439,7}{0,65} = 676,5 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{676,5}{400} = 1,7 \text{ 2 stacje transformatorowe z transformatorami 400 kVA}$$

## **8. Nagradowice i Krzyżowniki**

Zabudowa jednorodzinna

114 budynków x 3,5 osoby  $\approx$  400 mieszkańców

$$P_M = 400 \times 0,62 = 248,0 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 32 \text{ miejsc} \times 0,50 = 16,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 400 \text{ m}^2 \times 0,084 = 33,6 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 100 \text{ m}^2 \times 0,08 = 8,0 \text{ kW}$$

$$P_U = 57,6 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G2} = 113,44 \times 5,76 = 653,4 \text{ kW}$$

$$P_{G3} = 198,20 \times 9,24 = 1831,4 \text{ kW}$$

$$P_G = 2484,8 \text{ kW}$$

Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 400 \times 0,031 = 12,4 \text{ kW}$$

Łączna moc zapotrzebowana

$$S_Z = \frac{0,95 \times 248,0}{0,97} + \frac{0,8 \times 2542,4}{0,93} + \frac{12,4}{0,90} = 2415,5 \text{ kVA}$$

Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{2415,5}{0,65} = 3716,2 \text{ kVA}$$

Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{3716,2}{400} = 9,29 \quad 9 \text{ stacji transformatorowych z transformatorami 400 kVA}$$

## **9. Gowarzewo**

Zabudowa jednorodzinna

594 budynków x 3,5 osoby  $\approx$  2080 mieszkańców

$$P_M = 2080 \times 0,62 = 1289,6 \text{ kW}$$

Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 166 \text{ miejsc} \times 0,50 = 83,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 2080 \text{ m}^2 \times 0,084 = 174,7 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 520 \text{ m}^2 \times 0,08 = 41,6 \text{ kW}$$

$$P_U = 299,3 \text{ kW}$$

### Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G1} = 10,47 \times 3,80 = 39,8 \text{ kW}$$

$$P_{G2} = 25,06 \times 5,76 = 144,3 \text{ kW}$$

$$P_{G3} = 14,26 \times 9,24 = 131,8 \text{ kW}$$

$$P_G = 315,9 \text{ kW}$$

### Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 2080 \times 0,031 = 64,5 \text{ kW}$$

### Łączna moc zapotrzebowana

$$S_Z = \frac{0,95 \times 1289,6}{0,97} + \frac{0,8 \times 615,2}{0,93} + \frac{64,5}{0,90} = 1863,9 \text{ kVA}$$

### Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{1863,9}{0,65} = 2867,5 \text{ kVA}$$

### Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{2867,5}{400} = 7,2 \quad 7 \text{ stacji transformatorowych z transformatorami 400 kVA}$$

## **10. Poklatki**

### Zabudowa jednorodzinna

$$26 \text{ budynków} \times 3,5 \text{ osoby} = 91 \text{ mieszkańców}$$

$$P_M = 91 \times 0,62 = 56,4 \text{ kW}$$

### Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 7 \text{ miejsc} \times 0,50 = 3,5 \text{ kW}$$

$$P_h = 91 \text{ m}^2 \times 0,084 = 7,6 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 22,7 \text{ m}^2 \times 0,08 = 1,8 \text{ kW}$$

$$P_U = 12,9 \text{ kW}$$

### Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 91 \times 0,031 = 2,8 \text{ kW}$$

### Łączna moc zapotrzebowana

$$S_Z = \frac{0,95 \times 56,4}{0,97} + \frac{0,8 \times 12,9}{0,93} + \frac{2,8}{0,90} = 69,4 \text{ kVA}$$

### Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{69,4}{0,65} = 106,8 \text{ kVA}$$

### Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{106,8}{160} = 0,67 \quad 1 \text{ stacja transformatorowa z transformatorem 160 kVA}$$



## 11. Markowice

### Zabudowa jednorodzinna

109 budynków x 3,5 osoby = 380 mieszkańców

$$P_M = 380 \times 0,62 = 235,6 \text{ kW}$$

### Działalność gospodarcza, usługi: gastronomia, handel, rzemiosło

$$P_g = 30 \text{ miejsc} \times 0,50 = 15,0 \text{ kW}$$

$$P_h = 380 \text{ m}^2 \times 0,084 = 31,9 \text{ kW}$$

$$P_{rz} = 95 \text{ m}^2 \times 0,08 = 7,6 \text{ kW}$$

$$P_U = 54,5 \text{ kW}$$

### Działalność gospodarcza – aktywizacja gospodarcza

$$P_{G2} = 41,4 \times 5,76 = 238,5 \text{ kW}$$

### Oświetlenie zewnętrzne

$$P_O = 380 \times 0,031 = 11,8 \text{ kW}$$

### Łączna moc zapotrzebowana

$$S_Z = \frac{0,95 \times 235,6}{0,97} + \frac{0,8 \times 293,0}{0,93} + \frac{11,8}{0,90} = 495,9 \text{ kVA}$$

### Łączna moc zapotrzebowana przez transformatory

$$S_T = \frac{495,9}{0,65} = 762,9 \text{ kVA}$$

### Ilość stacji z transformatorami 400 kVA

$$K = \frac{762,9}{400} = 1,9 \quad 2 \text{ stacje transformatorowe z transformatorami 400 kVA}$$

## 4. Zmiany studium

### 4.1. Zmiana nr 1 uchwalona UCHWAŁĄ NR XV/94/2008 RADY GMINY KLESZCZEWO z dnia 7 lutego 2008 r.

Wprowadza się następujące zmiany w przeznaczeniu terenów zawartych w ustaleniach Zmiany Studium:

1. W miejscowości Gowarzewo dz. nr ewid. 200 zmienia się przeznaczenie części terenu: z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol M2, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej – symbol 1MN/RM.
2. W miejscowości Kleszczewo dz. nr ewid. 15/34 i 15/35 zmienia się przeznaczenie terenu: z terenu gospodarstwa rolnego – symbol R na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – symbol 10MW.
3. W miejscowości Kleszczewo dz. nr ewid. 35/16 zmienia się przeznaczenie terenu: z terenu gospodarstwa rolnego – symbol R na teren zabudowy usługowej – symbol 10U.
4. W miejscowości Tulce dz. nr ewid. 5/9 zmienia się przeznaczenie terenu: z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol M2 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – symbol 2MW.
5. W miejscowości Tulce dz. nr ewid. 5/10 zmienia się przeznaczenie terenu: z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – symbol M2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/zabudowy usługowej/tereny sportu i rekreacji – symbol 2MN/U/US.

4.2 Odpowiednikami symboli literowych wprowadzonych w projekcie zmiany studium są symbole literowe używane w ujednoliconym tekście studium wg. poniższej tabeli

Nowy symbol	Znaczenie	Stary symbol	Znaczenie
1MN/RM	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej		Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		M3	Teren zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej
10MW, 2MW	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej		Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
10 U	Teren zabudowy usługowej	UK	Teren usług społecznych i komercyjnych
2MN/U/US	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / tereny zabudowy usługowej / tereny sportu i rekreacji		Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
		UK	Teren usług społecznych i komercyjnych
		US5	Teren usług sportu i rekreacji

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Ewa Lesińska

#### **4.2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego uchwalona uchwałą Nr VIII/53/2011 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2011 r.**

Na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego: tereny lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **Tg**.

Na obszarze zmiany Studium, na którym zlokalizowane będą obiekty i urządzenia związane z wydobyciem gazu ziemnego oraz dla terenów, na których przewiduje się lokalizację urządzeń związanych z przesyłem gazu ziemnego należy wyznaczyć strefy kontrolowane, w obrębie, których obowiązywać będą ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych.

Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z przesyłem gazu ziemnego na terenach, które zachowają swoje rolnicze użytkowanie, bez konieczności stałego wyłączenia ich z produkcji rolniczej. Szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego po sprecyzowaniu parametrów inwestycji i zasięgu jej oddziaływania.

Eksploatacja złóż gazu ziemnego nie wpłynie na tereny chronione NATURA 2000. Nie będzie też miała negatywnego wpływu na Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Wielkopolska Dolina Kopalna.

Eksploatacja sieci urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie może powodować przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej oraz standardów jakości powietrza. Należy zachować taką odległość terenów przeznaczonych pod lokalizację urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą od terenów wymagających ochrony przed hałasem, która zapewni dotrzymanie akustycznych standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

W przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska lub dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń wynikających z lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego, należy zastosować środki techniczne, technologiczne lub organizacyjne, zmniejszające poziom hałasu i zanieczyszczeń do wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych.

Dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ogrzewania. Preferuje się wykorzystanie alternatywnych źródeł energii oraz innych źródeł grzewczych na paliwo gazowe, płynne lub stałe, w szczególności charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji.

Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych.

Ustala się, że gospodarka odpadami prowadzona będzie, zgodnie z planem gospodarki odpadami Gminy Kleszczewo; zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi; z zachowaniem interesu osób trzecich.

Na obszarze objętym zmianą Studium dopuszcza się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, w powiązaniu z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego – służb ruchu lotniczego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

Dla obszaru zmiany Studium przewiduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **4.2.1. Uzasadnienie i synteza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego uchwalona uchwałą Nr VIII/53/2011 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2011 r.**

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały Nr XLIV/309/2010 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 09 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo dla wybranych terenów w obrębie geodezyjnym Gowarzewo, w celu określenia zasad lokalizacji urządzeń związanych z wydobyciem przesyłem gazu ziemnego.

W/w uchwałą wprowadza zmiany do dotychczas obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, przyjętego Uchwałą Nr XXXII/186/01 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 września 2001 r., oraz zmienionego uchwałą nr XL XV/94/2008 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 7 lutego 2008 r.

Opracowanie zmiany Studium sporządzone jest zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2003 Nr 80, poz. 717 z późn. zmian.) i Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118, poz. 1233).

W opracowaniu uwzględniono rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym

Studium (kontynuacja kierunków rozwoju), a także rozpatrzono aktualne uwarunkowania społeczno-gospodarcze i przyrodnicze. Zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego, obejmujące wyznaczenie obszarów na terenie gminy Kleszczewo, dla których wyznacza się kierunek rozwoju przestrzennego - tereny urządzeń związanych z wydobyciem i przesyłem gazu ziemnego, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **Tg** - określone zostały na rysunku studium.

Procedura sporządzania Studium przeprowadzona została zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniają przyjęte rozwiązania.

### 4.3. Zmiana nr 3 studium uchwalona Uchwałą nr VXIII/132/2012 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 kwietnia 2012r. – synteza i uzasadnienie.

Zmiana Studium 2012 zwiększa obszar wskazany na działalność gospodarczą oraz wyznacza nowy teren na usługi sportu i rekreacji. Poniżej zestawiono działki, których dotyczy zmiana Studium:

Tabela 4 Zestawienie działek objętych zmianą Studium 2012

<u>Nr obszaru objętego zmianą</u>	<u>Miejscowość</u>	<u>Nr działek</u>	<u>Oznaczenie w studium</u>	<u>Przeznaczenie</u>
1.	Gowarczewo	<u>68/3, 68/468/5, 68/6, 68/7, 69/4, 448</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
2.		<u>70/3</u>	<u>US</u>	<u>Tereny usług w zakresie sportu i rekreacji</u>
3.		<u>1, 7</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
4.		<u>209/3, 209/4</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
5.	Krzyżowniki	<u>71/1, 71/2</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
6.		<u>27/1, 27/2, 28/2, 28/4, 25, 26,</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
7.	Markowice	<u>70/1, 70/2</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
			<u>U/MN</u>	<u>Teren zabudowy usługowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u>
8.	Śródka	<u>19/5</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
9.	Krerowo	<u>110/1</u>	<u>PU</u>	<u>Teren zabudowy obiektów produkcyjnych, składowych, magazynów oraz usługowych</u>
10.	Bylin	<u>75/4</u>	<u>U/MN</u>	<u>Teren zabudowy usługowej z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u>

Na terenach U/MN, działalność gospodarcza powinna mieć nieuciążliwy charakter. Dla terenów PU, U/MN minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić 30% pow. działki budowlanej.

Dla terenów objętych zmianą 2012 możliwe jest stosowanie indywidualnych źródeł ogrzewania oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu pod warunkiem

zachowania przepisów odrębnych. Gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z planem gospodarki odpadami Gminy Kleszczewo. W zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnych zakłada się pełną dostępność do łączności telekomunikacyjnych oraz rozwój sieci teleinformatycznych.

W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego – służb ruchu lotniczego – Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP (z wyłączeniem terenu US)

Dla obszaru zmiany Studium przewiduje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Część terenów wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (tabela 5).

Tabela 5 Zestawienie terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

<i>L.p.</i>	<i>Miejscowość</i>	<i>Nr działek</i>	<i>Oznaczenie na rysunku studium</i>	<i>Bonitacja gleb</i>
1.	Gowarzewo	209/3, 209/4	PU	B-RIVa, RIVa, część RIIIb
2.	Krerowo	110/1	PU	RIIIa, RIIIb, RIVa
3.	Krzyżowniki	27/1, 27/2, 28/2, 28/4, 25, 26,	PU	RII, RIIIa, RIIIb, ŁIII, RIVa
4.	Krzyżowniki	71/1, 71/2	PU	RIIIa
5.	Markowice	70/1, 70/2	PU	RIIIb, B- RIIIb, RIVa, RIVb, B-RIVa, B- RIVb,
6.	Śródka	19/5	PU	RIVa, RIVb, RIIIb

Źródło: opracowanie własne na podstawie podkładów map ewidencyjnych.

#### 4.4. Zmiana studium nr 4 uchwalona Uchwałą nr XXXI/230/2013 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 czerwca 2013r. – synteza.

Tabela 6 Zestawienie działek objętych 4. zmianą Studium

Nr obszaru objętego zmianą	Miejscowość	Nr działek	Powierzchnia działek	Oznaczenie w studium	Przeznaczenie
1.	Komorniki	85/3, 93/15	0,0668 ha 0,1608 ha	M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2.	Gowarzewo	108/42	0,3008 ha	M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
3.		106/1, 106/2	3,4556 ha 2,0044 ha	M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
4.	Tulce	116/1	1,2920 ha	M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
5.		113/2,	0,1613 ha	M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
6.		110/4	0,5850 ha	M2	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

4.4.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów: rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4.4.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy: w ramach terenów M2 można wyznaczyć m.in. drogi oraz tereny dla lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej typu stacja transformatorowa lub przepompownia ścieków, tereny zieleni; ponadto:

- minimalna wielkość działki – 500 m<sup>2</sup>, przy czym warunek ten nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki 30%.
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki,
- charakter budynków mieszkalnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym dach o kącie nachylenia powyżej 20<sup>0</sup>;
- obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych przy wskaźniku: min. 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- w sąsiedztwie cieków wodnych wskazanym jest zachowanie terenów wolnych od zabudowy na odległość min. 10 m.

4.4.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:

- prowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania i gromadzenia oraz przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się prowadzenie działalności gospodarczej nie kolidującej z funkcją mieszkaniową;
- dążenie do realizacji zadrzewień i zakrzewień, zwłaszcza wzdłuż ciągów komunikacyjnych;



- d) dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;
- e) w zakresie ochrony przed hałasem określa się, że na przedmiotowych terenach należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach prawa;
- f) dopuszcza się zastosowanie środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych zabezpieczających zabudowę przed hałasem, w tym przy realizacji zabudowy, zaleca się stosowanie materiałów o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
- g) przy realizacji nowej zabudowy należy zwrócić uwagę na warunki gruntowo-wodne i zastosować właściwe rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację możliwości zanieczyszczenia środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowych warstw wodonośnych.

**4.4.4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Na obszarze dz. 106/1 i 106/2 – Gowarzewo znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne o metryce pradziejowej i średniowiecznej, objęte ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Stanowiska archeologiczne ulegają bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie robót ziemnych. Wyznacza się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na załączniku graficznym. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się:

-nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

-nakaz uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem pozwolenia na budowę”.

Archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej należy pokazać również na rysunku planu wraz z właściwym jej oznaczeniem w legendzie.

Dla terenu dz. 110/4 – Tulce, w związku z bliskim położeniem kościoła wpisanego do rejestru zabytków oraz mając na względzie okoliczną zabudowę ze stanowiska konserwatorskiego dopuszcza się wprowadzenie zabudowy max 2 kondygnacyjnej.

**4.4.5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

a) w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się: zapewnienie obsługi komunikacyjnej: z sąsiadujących dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Wskazany jest ograniczenie ilości zjazdów na istniejące drogi publiczne.

b) w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się: możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy. dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków do szczelnych szamb; zasadnym jest stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialne; odprowadzenie wód opadowych

- i roztopowych do gruntu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych; gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi.*
- 4.4.6. *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: brak.*
- 4.4.7. *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: brak.*
- 4.4.8. *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej: brak.*
- 4.4.9. *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: brak.*
- 4.4.10. *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej: do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu; chronić sąsiedztwo cieków wodnych, poprzez zachowanie i wprowadzanie zadrzewień ochronnych (przywodne i w strefie granicznej); ważne jest zachowanie rodzimości składu gatunkowego nasadzeń oraz dobór zgodny z potencjałem siedliska.*
- 4.4.11. *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych: brak. Przy czym ze względu na sąsiedztwo cieków wodnych na terenach dz. 106/1, 108/42 w Gowarzewie, dz. 110/4 w Tulcach, wskazanym jest zachować teren wolny od zabudowy, o którym mowa w pkt. 4.4.2.*
- 4.4.12. *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny: brak.*
- 4.4.13. *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271) brak.*
- 4.4.14. *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji: brak.*
- 4.4.15. *Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych: brak.*
- 4.4.16. *Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie: brak.*

#### **4.5. Zmiana nr 5 uchwalona UCHWAŁĄ NR XXXIV/254/2013 RADY GMINY KLESZCZEWO z dnia 30 października 2013 r.**

*Procedura sporządzania Studium przeprowadzona została zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności zebrane wnioski, opiniowanie, uzgodnienia, publiczna dyskusja nt. przyjętych rozwiązań i modyfikacje zapisów tekstu studium uzasadniają przyjęte rozwiązania.*

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

*Zmiana Studium 2013 modyfikuje charakter zabudowy znajdującej się w obrębie wsi Kleszczewo, na obszarze opracowania z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (M2) na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z towarzyszącymi usługami i dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M1/M2).*

*Związane jest to koncepcją zagospodarowania terenów do tej pory niezabudowanych i wytworzenia nowej przestrzeni urbanistycznej wraz z miejscami o charakterze przestrzeni publicznej. Założono, iż charakter nowej zabudowy wielorodzinnnej wraz z towarzyszącymi usługami zostanie doprecyzowany na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

*W miejscowości Tulce zakłada się zmianę funkcji US1 (usługi oświaty) na funkcję usługową, która umożliwi prowadzenie na przedmiotowym terenie działalności handlowej. Zmienia się także funkcję terenu M2 (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) na funkcję związaną z szeroko usługami w zakresie oświaty i zdrowia. Dodatkowo zmienia się funkcję drogi wojewódzkiej na drogę gminną.*

*W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t., obiekty takie należy zgłaszać, przed wydaniem pozwolenia na ich realizację, do właściwego organu wojskowego – służb ruchu lotniczego.*

#### **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy w obszarze zmiany.**

*Dla terenów M1/M2 ustala się:*

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 300 m<sup>2</sup>,*
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki 90%,*
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5%;*

*Dla terenów U ustala się:*

- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej 300 m<sup>2</sup>,*
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy działki 70%,*
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5%;*

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

*Nie wyznacza się w przedmiotowej zmianie obszarów podlegających ochronie. Równocześnie nie ustala się zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk innych niż wynikające z obowiązującego dokumentu studium.*

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

*Na obszarze objętym zmianą studium, dla ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:*

- zakaz lokalizowania inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne oraz stan zieleni powodujących degradację obszaru parkowego oraz otuliny parkowej poprzez źródła zanieczyszczeń,*
- obowiązek doprecyzowania charakteru zabudowy wielorodzinnej wraz z towarzyszącymi usługami na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
- zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i elementów betonowych prefabrykowanych,*
- wysokość ogrodzeń do 1,5 m.*

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

*Dążyć należy do kompletnego uzbrojenia terenu. Komunikacja w obrębie zmiany w Kleszczewie odbywać się będzie poprzez ul. Strażacką oraz nowoprojektowane drogi publiczne, dojazdowe. W obrębie zmian w Tulcach komunikacja odbywać się będzie poprzez istniejące drogi. Dla drogi wojewódzkiej nr 433 należy uwzględnić zapisy pkt. 3.9. „Komunikacja”.*

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

*Dopuszcza się realizację na terenie zmiany studium inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.*

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

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznej.**

*Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych, a także obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszarów przestrzeni publicznej.*

*Ze względu na układ własności gruntów nie przewiduje się przeprowadzenia scalania i podziału gruntów w trybie przepisów odrębnych.*

*Wskazano natomiast obszary przestrzeni publicznej w obrębie Kleszczewa, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.*

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

*W obszarze opracowania (w Kleszczewie) występuje niewielki fragment gruntów rolnych klasy bonitacyjnej IIIb. Grunty te chronione są na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późniejszymi zmianami). Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Dążyć należy sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru objętego niniejszą zmianą studium.*

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

*Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego, rolniczego użytkowania terenów.*

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

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.**

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.**

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

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

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.**

*Nie występują w obszarze opracowania zmiany studium.*

**17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

*Zmiana Studium dotyczy terenów, położonych w Kleszczewie i Tulcach. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji i nadania nowych funkcji pozwalających na rozwój gospodarczy jak również społeczny poprzez wyznaczenie nowej przestrzeni publicznej w miejscowości Kleszczewo.*

Tabela 7 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Powierzchnia działek w ha	Oznaczenie w studium	Funkcja
Kleszczewo	15/46, 15/55, 15/24, 14 oraz część działki nr 13	15/46 – 4,1240 15/55 – 5,6239 15/24 – 6,4731 14 – 0,2400 część działki nr 13 – 0,5000	M1/M2	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami i dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Tulce	5/19 i 5/23	5/19 – 0,34 5/23 – 0,2569	U	Teren usług.
	57	57 – 0,3400	U	Teren usług.
	56	56 – 0,1025	DG	Teren drogi publicznej gminnej.



#### **4.6. Zmiana nr 6 uchwalona Uchwałą Nr IX/70/2019 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 19 czerwca 2019 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XXXVII/293/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Kleszczewie oraz Uchwały XXXVII/294/2017 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 20 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującego działki położone w Krzyżownikach, Komornikach, Markowicach, Gowarzewie i Szewcach, zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zostały zebrane wnioski do zmiany studium, po opracowaniu projektu, który został zaopiniowany i uzgodniony, projekt został wyłożony do publicznego wglądu. Odbyła się dyskusja publiczna podczas której omówiono przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany studium.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy poszczególnych nieruchomości z terenu gminy Kleszczewo, zgodnie z obszarem opracowania. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w Kleszczewie, Krzyżownikach, Komornikach, Markowicach i Gowarzewie, zmiana studium obejmuje:

- zmianę terenów średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolem G2 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem M2 dla części działki nr 3/9 położonej w Krzyżownikach;
- zmianę gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych oznaczonych symbolem RPb na tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem G2 dla części działki nr 57/6 położonej w Komornikach;
- zmianę gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych oznaczonych symbolem RPb na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem M2 dla części działki nr 124/4 położonej w Markowicach i części działki nr 709 położonej w Gowarzewie;
- zmianę gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych oznaczonych symbolem RPb na tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem G2 dla części działek nr 94/4, 100/3, 101 i 109 położonych w Kleszczewie.

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

- Dla terenów M2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- maksymalną powierzchnię zabudowy działki 30%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- wysokość budynków – do 10 m,
- geometria dachów dla budynków mieszkalnych – dachy skośne, z dopuszczeniem dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni budynku,
- minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym.

Dla terenów G2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- minimalną powierzchnię działki budowlanej 2500 m<sup>2</sup> dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą i usługową na terenie w Kleszczewie, nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej dla terenu zlokalizowanego w Komornikach,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki 50%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- wysokość budynków – do 15 m,
- minimalną liczbę miejsc postojowych:
  - 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, usługowej, w tym handlowej,
  - 1 miejsce postojowe na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy magazynowej, jednakże nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n. p. t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się w obszarach podlegających ochronie. Położone są natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych bezodpływowego zbiornika na ścieki,
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenach M2 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.



Natomiast na terenach G2 ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

Obszar objęty zmianą studium nie znajduje się na terenie objętym ochroną konserwatorską – nie występują stanowiska archeologiczne. Na przedmiotowym terenie nie występują również zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się: zapewnienie obsługi komunikacyjnej: z sąsiadujących dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Wskazaniem jest ograniczenie liczby zjazdów na istniejące drogi publiczne;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się: możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW;
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Należy uwzględnić strefę uciążliwości od drogi ekspresowej S-5 dla lokalizacji zabudowy przeznaczonej i nieprzeznaczonej na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odległości te dla drogi ekspresowej wynoszą:

- min. 250 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- min. 40 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.

Zakazuje się lokalizacji reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów, nie tylko świetlnych, lecz również skierowanych do użytkowników drogi S5 mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi S-5. Zakaz ten obejmuje również reklamy, tablice reklamowe, urządzenia reklamowe i szyldy wolnostojące oraz umieszczane na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury.

Wyklucza się możliwość tworzenia nowych, bezpośrednich włączeń do drogi ekspresowej S5 oraz wyklucza się możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi S5 w pasie drogowym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się realizację infrastruktury w pasie drogowym za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

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

Na terenach objętych zmianą studium dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

#### **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Na terenach objętych zmianą studium występują grunty rolne klas I-III podlegające ochronie, grunty rolne niższych klas IV – VI oraz nieużytki.

Ponieważ gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zmiana przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla każdego z terenów polegających niniejszej zmianie studium.

#### **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą studium tereny w Markowicach i Gowarzewie dotychczas przewidziane pod funkcję rolniczą otrzymują kierunek zabudowy mieszkaniowej. Tereny objęte zmianą w Krzyżownikach są przewidziane na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcji średniego biznesu, natomiast tereny w Komornikach i Kleszczewie dotychczas przewidziane pod grunty rolne otrzymują funkcje terenów średniego biznesu z prawem zabudowy mieszkaniowej.

#### **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach osuwania się mas ziemnych.

#### **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

**14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, związanych z uwarunkowaniami i potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

**17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy terenów, położonych w Krzyżownikach, Komornikach, Markowicach, Gowarzewie i Kleszczewie. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania im nowych funkcji pozwalających na rozwój gospodarczy i możliwość zainwestowania.

Tabela 8 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Krzyżowniki	Część 3/9	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Komorniki	Część 57/6	G2	tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej
Markowice	Część 124/4	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Gowarzewo	Część 709	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Kleszczewo	Część 94/4, 100/3, 101, 109	G2	tereny średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej

#### **4.7. Zmiana nr 7 uchwalona Uchwałą Nr XVIII/127/2020 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 29 kwietnia 2020 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XLVI/378/2018 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 września 2018 r., Uchwały Nr XLVI/380/2018 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 września 2018 r., Uchwały Nr XLVII/392/2018 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 16 października 2018 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrały zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy poszczególnych nieruchomości z terenu gminy Kleszczewo, zgodnie z obszarem opracowania. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo obejmującej działki położone w Szewcach, Krerowie, Nagradowicach, Śródce i Tulcach, zmiana studium obejmuje:

- zmianę terenu gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych, terenu dolesień oraz terenu użytków zielonych na teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF) oraz teren użytków zielonych (RZ) na obszarze działki nr ewid. 355/2 obręb Gowarzewo (miejscowość Szewce),
- zmianę terenu gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych na teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF) oraz teren gospodarki leśnej (RL) na obszarze działki nr ewid. 113 obręb Krerowo,
- zmianę terenu usług zdrowia, terenu usług administracji, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu gospodarstw rolnych na teren usług, przestrzeni publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (UPP/M1) na obszarze części działek nr ewid. 69/47, 76/15, 80/21 oraz działek nr ewid. 69/48, 77/16, 77/17, 80/9 obręb Krzyżowniki (miejscowość Nagradowice),
- zmianę terenu zabytkowych parków podworskich, terenu usług administracji, terenu usług różnych, terenu ogródków działkowych, terenu gospodarstw rolnych oraz terenu gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych na teren usług, przestrzeni publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (UPP/M2) na obszarze części działek nr ewid. 42/16, 42/21, 43/1 oraz działki nr ewid. 42/1, 42/5, 42/14, obręb Śródka,
- zmianę terenu dolesień na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2), na obszarze działek nr ewid. 146/11, 146/22, obręb Tulce.

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

Dla terenu M2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 40%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40%,
- wysokość budynków: do 10 m,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy skośne, z dopuszczeniem dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni budynku,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym.

Dla terenu UPP/M1 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przestrzeni publicznych, zieleni parkowej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 50%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
- wysokość budynków: do 12 m,
- geometria dachów budynków: dowolna,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1,5 stanowisk postojowych na każdy lokal w budynku mieszkalnym,
  - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym handlowej.

Dla terenu UPP/M2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej, zamieszkania zbiorowego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przestrzeni publicznych, zieleni parkowej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 50%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
- wysokość budynków: do 15 m,
- geometria dachów budynków: dowolna,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych:
  - 1,5 stanowisk postojowych na każdy lokal w budynku mieszkalnym,
  - 1 stanowisko postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w tym handlowej.

Dla terenów EF przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja ogniw fotowoltaicznych, obejmujących urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, w tym między innymi konstrukcje wolnostojące kotwione do ziemi służące do montażu paneli fotowoltaicznych, panele fotowoltaiczne, przetwornice, rozdzielnie elektryczne, przyłącza i sieci elektroenergetyczne, a także budynki i budowle stacji transformatorowych,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 5%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
- wysokość budynków: do 8 m,
- geometria dachów budynków: dowolna.

Dla terenu RZ przewiduje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejących terenów zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych oraz grunty zadrzewionych, a także gruntów podmokłych,
- dopuszczenie realizacji zalesień,
- zakaz lokalizacji budynków.

Dla terenu RL przewiduje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejących gruntów leśnych,
- nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów,
- zakaz lokalizacji budynków.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n. p. t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

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

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się w obszarach podlegających ochronie. Położone są natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych bezodpływowego zbiornika na ścieki),
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.



Na obszarach objętych zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz systemów fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenach EF.

Ponadto ustala się, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, poza obszarem do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska, z wyjątkiem emisji określonych w przepisach odrębnych.

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

Obszar objęty zmianą studium w Szewcach znajduje się częściowo w granicach terenów objętych ochroną konserwatorską, tj. stanowisk archeologicznych, ujętych w ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/101, AZP 53-29/108. Dla ww. stanowisk obowiązują strefy ochrony konserwatorskiej, w granicach ustala się:

- nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- nakaz uzyskania pozwolenia konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Ponadto na obszarze objętym zmianą w miejscowości Śródka położony jest zespół folwarczny oraz dworsko-parkowy położony na działkach o numerach 42/16, 42/21, 43/1, 42/14, a zabudowa ujęta jest w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla której ustala się:

- nakaz zachowania historycznej bryły oraz wystroju elewacji, jako pokrycia dachowego należy stosować historyczne materiały (papa, dachówka ceramiczna, blacha),
- zakaz termoizolacji zewnętrznej budynków z zachowanym detalem architektonicznym oraz elewacjami ceglanyymi,
- nakaz uzyskania opinii konserwatorskiej właściwego miejscowo konserwatora zabytków na wszelkie roboty budowlane i konserwatorskie mające wpływ na zmianę wyglądu budynków położonych na ww. terenie oraz projektowanie nowej zabudowy.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się: zapewnienie obsługi komunikacyjnej: z sąsiadujących dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych. Wskazany jest ograniczenie liczby zjazdów na istniejące drogi publiczne;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się: możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW;

- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- w zakresie energetyki odnawialnej (fotowoltaiki) ustala się podłączenie do sieci elektroenergetycznej;
- w zakresie sieci elektroenergetycznej:
  - należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,
  - wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
    - dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii),
    - dla linii napowietrznych SN – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
    - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
    - dla linii kablowych WN – 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii),
    - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
  - w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
  - wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
  - dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
  - umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
    - linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
    - stacji elektroenergetycznych 110 kV (w tym stacji 110 kV/SN) i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wnetrzowym lub napowietrznym,
  - umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych na obszarze zmiany studium,
  - zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
  - dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.



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

Na terenach objętych zmianą studium przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. obszarów przestrzeni publicznych w Śródce i Nagradowicach.

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

Na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Na obszarach objętych zmianą studium sporządzony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów zlokalizowanych w Śródce i Nagradowicach ze względu na planowaną lokalizację przestrzeni publicznych.

Poza tym nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla każdego z terenów podlegających zmianie studium.

#### **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą studium tereny w Szewcach i Krerowie dotychczas przewidziane pod funkcję rolniczą otrzymują dominujący kierunek lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF). Natomiast teren w Tulcach, przewidziany dotychczas pod dolesienia otrzymuje mieszkaniowy kierunek zagospodarowania. Pozostałe tereny w Śródce i Nagradowicach, były już przeznaczone w obowiązującym studium pod zabudowę.

#### **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach osuwania się mas ziemnych.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

**14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, związanych z uwarunkowaniami i potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

**17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

Na obszarach działek nr ewid. 355/2 obręb Gowarzewo (miejscowość Szewce) oraz 113 obręb Krerowo, przewiduje się lokalizację terenów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi, związanymi z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania na środowisko.

**18. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy terenów, położonych w Szewcach, Krerowie, Nagradowicach, Śródce i Tulcach. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania im nowych funkcji pozwalających na rozwój gospodarczy i możliwość zainwestowania.

Tabela 9 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Szewce	działka nr ewid. 355/2	EF, RZ	teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz teren użytków zielonych
Krerowo	działka nr ewid. 113	EF, RL	teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz teren gospodarki leśnej
Nagradowice	części działek nr ewid. 69/47, 76/15, 80/21, działki nr ewid. 69/48, 77/16, 77/17, 80/9	UPP/M1	teren usług, przestrzeni publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
Śródka	części działek nr ewid. 42/16, 42/21, 43/1, działki nr ewid. 42/1, 42/5, 42/14,	UPP/M2	teren usług, przestrzeni publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Tulce	działki nr ewid. 146/11, 146/22	M2	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

#### **4.8. Zmiana nr 8 uchwalona Uchwałą Nr XXIX/229/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 maja 2021 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr VI/47/2019 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 marca 2019 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrane zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy poszczególnych nieruchomości z terenu gminy Kleszczewo, zgodnie z obszarem opracowania. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działki położone w Tulcach i Bylinie, zmiana studium obejmuje:

- zmianę terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren usług oświaty (US1), na obszarze działek nr ewid. 58/9 oraz 58/11, obręb Tulce,
- zmianę terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2), na obszarze działek nr ewid. 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8, obręb Bylin.

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

Dla terenu US1 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy z zakresu usług oświaty i wychowania, w tym między innymi szkoła, przedszkole, żłobek oraz obiektów budowlanych z zakresu sportu, w tym między innymi boiska, bieżnie, szatnie oraz pozostałe obiekty sportowe związane z realizowaną na terenie funkcją oświaty i wychowania,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 65%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
- wysokość budynków: do 10 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oświaty.

Dla terenu G2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej oraz usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 50%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
- wysokość budynków: do 12 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej lub usługowej.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n. p. t. należy każdorazowo uzgadniać z właściwą służbą wojskową – przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na terenie US1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 200,0 m n.p.m., ze względu na lokalizację w zasięgu powierzchni ograniczających lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny.

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

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się w obszarach podlegających ochronie. Położone są natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych bezodpływowego zbiornika na ścieki),
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarach objętych zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- a) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
- b) inwestycji celu publicznego.

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

W granicach obszarów objętych zmianą studium nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się: zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadującymi drogami publicznymi. Wskazano ograniczenie liczby zjazdów na istniejące drogi publiczne;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się: możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW;
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej o mocy do 100 kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- w zakresie sieci elektroenergetycznej:
  - należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,
  - wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, dla linii napowietrznych nn-0,4 kV w poziomie nie mniejsze niż – 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii) oraz wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV w poziomie nie mniejsze niż – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
  - w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,
  - wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,
  - dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,
  - umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:



- linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
- stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym,
- umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych na obszarze zmiany studium,
- zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla każdego z terenów podlegających zmianie studium.

#### **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Obszary objęte zmianą studium były już przeznaczone w obowiązującym studium pod zabudowę, w związku z tym nie podejmuje się ustaleń w zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

#### **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach osuwania się mas ziemnych.

#### **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

#### **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym, związanych z uwarunkowaniami i potrzebami zagospodarowania występującymi w gminie.

#### **17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy terenów położonych w Tulcach i Bylinie. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania im nowych funkcji pozwalających na rozwój gospodarczy i możliwość zainwestowania.



Tabela 10 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Tulce	działki nr ewid. 58/9, 58/11	US1	teren usług oświaty
Bylin	działki nr ewid. 19/4, 19/5, 19/6, 19/7, 19/8	G2	teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej

#### **4.9. Zmiana nr 9 uchwalona Uchwałą Nr XLII/345/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 25 maja 2022 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XXIX/232/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 maja 2021 r., Uchwały Nr XXIX/234/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 maja 2021 r. oraz Uchwały Nr XXIX/236/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 maja 2021 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrane zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy poszczególnych nieruchomości z terenu gminy Kleszczewo, zgodnie z obszarem opracowania. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działki nr 245/4, 462/3, 462/4, 498/3, 498/4, 860 i 864 w miejscowości Gowarzewo. Zmiana studium obejmuje:

- zmianę terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenu zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej, na teren usług różnych (UK), na obszarze działki nr ewid. 245/4, obręb Gowarzewo,
- zmianę terenu gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych, na teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2), na obszarze działek nr ewid. 462/3, 462/4, 498/3, 498/4, obręb Gowarzewo,
- zmianę terenu gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2), na obszarze działek nr ewid. 860, 864, obręb Gowarzewo.

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

Dla terenu M2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 40%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40%,
- wysokość budynków: do 10 m,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy skośne, z dopuszczeniem dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni budynku,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym.

Dla terenu UK przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej,

- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 50%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30%,
- wysokość budynków: do 10 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

Dla terenu G2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej oraz usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 50%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20%,
- wysokość budynków: do 12 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej lub usługowej.

Dla terenu RZ przewiduje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejących terenów zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych oraz gruntów zadrzewionych, a także gruntów podmokłych,
- dopuszczenie zalesień,
- zakaz lokalizacji budynków.

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

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się w obszarach podlegających ochronie. Położone są natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych bezodpływowego zbiornika na ścieki),
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarach objętych zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego, z wyjątkiem terenu G2, na którym dopuszcza się lokalizację:

- a) zabudowy przemysłowej lub magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
- b) zabudowy usługowej,
- c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, b, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą.

Ponadto ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

W granicach stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-29/135, w granicach działki nr ewid. 498/3 oraz części działek 462/3, 462/4, 498/4, zgodnie z rysunkiem kierunków studium, wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w granicach której ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z budowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W granicach pozostałych obszarów objętych zmianą studium nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się: zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadującymi drogami publicznymi i wewnętrznymi. Wskazaniem jest ograniczenie liczby zjazdów na istniejące drogi publiczne;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się: możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych.
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w

zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

**6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.**

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla każdego z terenów podlegających zmianie studium.

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

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą studium, działki nr ewid. 462/3, 462/4, 498/3, 498/4, dotychczas przewidziane pod funkcję rolniczą otrzymują dominujący kierunek lokalizacji średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej. Natomiast działki nr ewid. 860, 864 dotychczas przeznaczone pod funkcję rolniczą, otrzymują przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostałe tereny, były już przeznaczone w obowiązującym studium pod zabudowę.

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarach osuwania się mas ziemnych.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

**14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

**16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy terenów położonych w Gowarzewie. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania im nowych funkcji pozwalających na rozwój gospodarczy i możliwość zainwestowania.

Tabela 11 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Gowarzewo	działka nr ewid. 245/4	UK	teren usług różnych
Gowarzewo	działki nr ewid. 462/3, 462/4, 498/3, 498/4	G2	teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej
Gowarzewo	działki nr ewid. 860, 864	M2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

#### **4.10. Zmiana nr 10 uchwalona Uchwałą Nr XLVII/377/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 października 2022 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XVIII/137/2020 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 29 kwietnia 2020 r. oraz Uchwały Nr XXXI/254/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 2 września 2021 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrane zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy poszczególnych nieruchomości z terenu gminy Kleszczewo, zgodnie z obszarem opracowania. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 uchwały w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 562 oraz części działek nr 337/15, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 339/1, 339/2, 339/10, 339/11 w miejscowości Gowarzewo. Zmiana studium obejmuje:

- zmianę terenu średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2), na teren usług oświaty (US1), na obszarze działki nr ewid. 562, obręb Gowarzewo,
- zmianę terenu gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2), na obszarze części działek nr 337/15, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 339/1, 339/2, 339/10, 339/11, obręb Gowarzewo.

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

Dla terenu M2 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 30%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40%,
- wysokość budynków: do 9 m,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy skośne, z dopuszczeniem dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni budynku,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym.

Dla terenu US1 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu usług opieki nad dziećmi oraz oświaty, w tym między innymi żłobek, przedszkole,
- maksymalną powierzchnię zabudowy działki: 50%,



- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 30%,
- wysokość budynków: do 12 m,
- geometria dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 40°,
- minimalną liczbę stanowisk postojowych: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

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

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się w obszarach podlegających ochronie. Położone są natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej (do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych bezodpływowego zbiornika na ścieki),
- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarach objętych zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

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

Obszar działki nr ewid. 562 znajduje się w granicach terenu objętego ochroną konserwatorską, tj. stanowiska archeologicznego ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-30/52, dla którego ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się: zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadującymi drogami publicznymi i wewnętrznymi;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się: możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;



- dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarach opracowania zmiany studium nie przewiduje się sytuowania inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

#### **9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia terenów objętych niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.**

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą części działek nr 337/15, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 339/1, 339/2, 339/10, 339/11, dotychczas przeznaczone pod funkcję rolniczą, otrzymują przeznaczenie pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Tereny objęte zmianą studium nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze osuwania się mas ziemnych.

#### **12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

#### **13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

#### **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

#### **16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy terenu położonego w Gowarzewie. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania nowych funkcji pozwalających na rozwój gospodarczy i możliwość zainwestowania.

Tabela 12 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Gowarzewo	działka nr. ewid. 562	US1	teren usług oświaty
Gowarzewo	części działek nr 337/15, 338/11, 338/12, 338/13, 338/14, 339/1, 339/2, 339/10, 339/11	M2	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

#### **4.11. Zmiana nr 12 uchwalona Uchwałą Nr LVI/473/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XXXIV/274/2021 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 27 października 2021 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrane zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy działki nr 42/22 zlokalizowanej w miejscowości Śródka. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 do Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 42/22 w miejscowości Śródka, zmiana studium ustala nowy kierunek zagospodarowania i obejmuje zmianę terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na teren usług różnych, w tym: handlu, gastronomii (UK).

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

Dla terenu UK przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności usługowej, w tym między innymi handlowej o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> oraz gastronomicznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- wysokość budynków i budowli: do 12 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 40°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

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

Teren objęty zmianą studium nie znajduje się w obszarach podlegających ochronie. Położony jest natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,

- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie działki budowlanej. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

W przypadku występowania urządzeń drenarskich na terenie objętym zmianą studium należy je uwzględnić przy projektowaniu i realizacji inwestycji. Ponadto planowane na obszarze objętym zmianą studium przedsięwzięcia nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadującą drogi publicznej;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z własnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

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

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia terenu objętego niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą, działka nr 42/22 dotychczas użytkowana rolniczo, otrzymuje przeznaczenie pod teren usług różnych, w tym: handlu, gastronomii (UK).

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Teren objęty zmianą studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze osuwania się mas ziemnych.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

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

#### **14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenie objętym zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

#### **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

#### **16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy działki nr 42/22 zlokalizowanej w miejscowości Śródka. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania nowych funkcji pozwalających na lokalizację obiektu handlowego.

Tabela 13 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Śródka	działka nr. ewid. 42/22	UK	teren usług różnych, w tym: handlu, gastronomii (UK)



#### **4.12. Zmiana nr 13 uchwalona Uchwałą Nr LVI/474/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 sierpnia 2023 r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XL/332/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 30 marca 2022 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrane zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium dotyczy działki nr 68/6 zlokalizowanej w miejscowości Komorniki. Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 do Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, obejmującej działkę nr 68/6 w miejscowości Komorniki, zmiana studium ustala nowy kierunek zagospodarowania i obejmuje zmianę terenu gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) na teren usług sportu i rekreacji lub zieleni publicznej (US5/US6).

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

Dla terenu US5/US6 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych sportu i rekreacji, w tym między innymi placu zabaw, boisk sportowych oraz pozostałych obiektów i urządzeń rekreacyjnych, a także zieleni urządzonej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
- wysokość budynków i budowli: do 10 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: nie ustala się.

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

Teren objęty zmianą studium nie znajduje się w obszarach podlegających ochronie. Położony jest natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,

- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie działki budowlanej. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze objętym zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

W przypadku występowania urządzeń drenarskich na terenie objętym zmianą studium należy je uwzględnić przy projektowaniu i realizacji inwestycji. Ponadto planowane na obszarze objętym zmianą studium przedsięwzięcia nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem.

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

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz stanowiska archeologiczne.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadującą drogi publicznej;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzenia ścieków komunalnych do bezodpływowego zbiornika na ścieki;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych.

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

Na terenie objętym zmianą studium przewiduje się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. placu zabaw oraz terenu rekreacyjnego.



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

Na obszarze opracowania zmiany studium nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia terenu objętego niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą, działka nr 68/6 dotychczas przeznaczona była pod teren gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb).

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Teren objęty zmianą studium nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze osuwania się mas ziemnych.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

**14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

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

**14a. Obszary zdegradowane.**

Na terenie objętym zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

**15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

**16. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium dotyczy działki nr 68/6 zlokalizowanej w miejscowości Komorniki. Wprowadzenie zmian w studium podyktowane jest koniecznością jego aktualizacji oraz nadania nowych funkcji pozwalających na realizację placu zabaw oraz zieleni urządzonej.

Tabela 14 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Miejscowość	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Komorniki	działka nr. ewid. 68/6	US5/US6	teren usług sportu i rekreacji lub zieleni publicznej

#### **4.13. Zmiana nr 14 uchwalona Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Kleszczewo z dnia ..... r.**

Procedura sporządzania zmiany studium przeprowadzona została na podstawie Uchwały Nr XLI/335/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 27 kwietnia 2022 r., Uchwały nr XLIII/354/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 22 czerwca 2022 r., Uchwały Nr XLVII/379/2022 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 października 2022 r. oraz Uchwały Nr LIII/445/2023 Rady Gminy Kleszczewo z dnia 26 kwietnia 2023 r., zgodnie z art. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zebrane zostały wnioski do zmiany studium, następnie opracowany został projekt zmiany studium wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, który został zaopiniowany i uzgodniony. Kolejnym etapem było wyłożenie projektu zmiany studium i prognozy do publicznego wglądu. Ponadto odbyła się dyskusja publiczna, podczas której omówiono przyjęte rozwiązania.

##### **1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.**

Zmiana studium obejmuje:

- 1) działkę nr ewid. 5/25 oraz części działek nr ewid. 5/24, 5/26, obręb Tulce, dla których przewiduje się zmianę z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 2) działki nr ewid. 74/24, 74/26, obręb Tulce, dla których przewiduje się zmianę z terenów dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej (G3), terenów oczyszczalni i neutralizacji zanieczyszczeń (T1) i terenów usług różnych lub usług administracji (UK/US4) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (M1) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych (M2a/UK);
- 3) działki nr ewid. 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, obręb Tulce, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny usług różnych (UK);
- 4) działki nr ewid. 362/5, 363, 274, 275, 276/2, 459/17, 459/26, 408/6, 408/7, oraz części działek nr ewid. 459/25, 404/3, 405/3, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów użytków zielonych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych (M2a/UK);
- 5) działki nr ewid. 265/23, 265/24 i cz. dz. 264/19, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) i terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 6) działki nr ewid. 343/9, 343/10, 343/7, 343/2, 343/1, 344/1 i 344/17 (po podziale działki nr. ewid. 344/29, 344/30, 344/31, 344/32, 344/33), obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 7) działki nr ewid. 175/11 i 175/12, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny usług różnych (UK);

- 8) działki nr ewid. 484/2, 483/38, 482/22 i 482/21 oraz część działki nr ewid. 202/1, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów użytków zielonych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych (M2a/UK);
- 9) część działki nr ewid. 250/13 obręb Gowarzewo, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 10) działkę nr ewid. 507, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny usług różnych (UK);
- 11) działki nr ewid. 2/2, 6/2, 10/2, 9/7, 9/2, 5, 11/2, 11/3, 11/4, 3/30, 3/31, 3/32, 62/2, 62/4, 71/2, 755/2, 65/54, 65/55, 3/15, 3/16, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 741/1, 741/2, 742, oraz części działek 9/3, 3/17, 3/25, 754, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów użytków zielonych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a), tereny użytków zielonych (RZ) i teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) bez prawa zabudowy mieszkaniowej (G2a);
- 12) działkę nr ewid. 32, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a) i usług różnych (UK);
- 13) działki nr ewid. 70/42, 70/29, 70/30, 70/31, obręb Komorniki, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 14) działkę nr ewid. 70/13, obręb Komorniki, dla której przewiduje się zmianę z terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę (T2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 15) działki nr ewid. 93/16, 93/17, 93/17, 93/18, 93/19 i 93/20, obręb Komorniki, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 16) działkę nr ewid. 44/6, obręb Komorniki, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) na tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF);
- 17) działki nr ewid. 82/1, 82/2 i 83, obręb Kleszczewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów usług kultury (US2) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny usług kultu religijnego (UKR);
- 18) działkę nr ewid. 158, obręb Kleszczewo, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 19) działki nr ewid. 22/4 i 23, obręb Poklatki, dla których przewiduje się zmianę z terenów średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);

- 20) działkę nr ewid. 9/5, obręb Poklatki, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) na tereny usług różnych (UK);
- 21) działkę nr ewid. 18/13, obręb Krzyżowniki, dla której przewiduje się zmianę z terenów średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 22) działkę nr ewid. 48, obręb Krzyżowniki, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 23) część działek nr ewid. 79/5, 80/1, 148, 135/4, 134/22, 134/24, 134/25, 134/19, 133/2, 133/12, 95, obręb Śródka, oraz część działek 96, 94/1, 99/2, 100/1, obręb Zimin, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV (EE 400 kV) na tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP);
- 24) część działek nr ewid. 106/1, 103, 104, 107/1, obręb Zimin, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV (EE 400 kV) na tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP);
- 25) działkę nr ewid. 111/46, oraz część działki nr ewid. 564/20, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny usług różnych (UK);
- 26) działki nr ewid. 209/6, 209/7, 209/8, 209/9, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynów oraz usługowej (PU) na tereny usług różnych (UK);
- 27) działki nr ewid. 42/13, 42/20, obręb Śródka, dla których przewiduje się zmianę z terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę (T2) i terenów usług administracji (US4) na tereny usług kultury lub usług administracji (US2/US4).

Uwzględniając wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, stanowiącego załącznik nr 4 do Uchwały w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kleszczewo, zmiana studium ustala nowy kierunek zagospodarowania ww. działek i ustala następujące kierunki zagospodarowania:

- M1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- M2a – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- US2/US4 – teren usług kultury lub usług administracji,
- UK – teren usług różnych,
- M2a/UK – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych,
- UKR – teren usług kultu religijnego,
- G2a - teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) bez prawa zabudowy mieszkaniowej,
- RZ – teren użytków zielonych,
- RP – teren gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,

- EF – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

## 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy.

Dla terenu M1 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy usługowej,
- lokalizacja obiektów rekreacji, wiat,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
- wysokość budynków: do 20 m, maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy płaskie, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 60°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny.

Dla terenu M2a przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz zabudowy usługowej w ramach przeznaczenia uzupełniającego,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
- wysokość budynków i budowli: do 10 m,
- geometria dachów budynków mieszkalnych: dachy dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na maksymalnie 30% powierzchni budynku,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny.

Dla terenu US2/US4 przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej z zakresu kultury lub administracji,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 60%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- wysokość budynków i budowli: do 10 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

Dla terenu UK przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,



- wysokość budynków i budowli: do 12 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

Dla terenu M2a/UK przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub zabudowy usługowej,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
- wysokość budynków i budowli: do 12 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 2 stanowiska postojowe na każdy lokal w budynku mieszkalnym oraz 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej.

Dla terenu UKR przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja zabudowy usługowej kultu religijnego z dopuszczeniem lokalizacji usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej związanej z kultem religijnym,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
- wysokość budynków i budowli: do 20 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: nie ustala się.

Dla terenu G2a przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, magazynowej oraz usługowej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- wysokość budynków i budowli: do 20 m,
- geometria dachów budynków: płaskie, jedno-, lub dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej oraz 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynowej.

Dla terenu RZ przewiduje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejących terenów zieleni, w tym zadrzewień śródpolnych oraz gruntów zadrzewionych, a także gruntów podmokłych,
- dopuszczenie zalesień,
- zakaz lokalizacji budynków.

Dla terenu RP przewiduje się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejących terenów rolniczych,
- dopuszczenie zalesień,
- zakaz lokalizacji budynków.

Dla terenu EF przewiduje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- lokalizacja ogniw fotowoltaicznych, obejmujących urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także budynki i budowle stacji transformatorowych, magazynów energii oraz instalacje służące do produkcji, przetwarzania i magazynowania wodoru,
- maksymalna powierzchnia zabudowy (budynków) w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 5%
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%,
- wysokość budynków: do 8 m,
- wysokość konstrukcji wsporczych wraz z panelami fotowoltaicznymi: do 5 m,
- geometria dachów budynków: dowolna,
- minimalna liczba stanowisk postojowych: 1 stanowisko postojowe w granicach terenu EF.

Ponadto, w związku z położeniem działki nr ewid. 18/13, obręb Krzyżowniki, działki nr ewid. 42/20, 42/13, 48, obręb Śródka, w granicach III strefy obszaru ograniczonego użytkowania, utworzonego dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny nakazuje się zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w pomieszczeniach wymagających ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

Jednocześnie, w związku z lokalizacją działek nr ewid. 42/20, 42/13, obręb Śródka, w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska wojskowego Poznań – Krzesiny, dla ww. działek wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
- 2) przy obliczaniu wysokości obiektu, o którym mowa powyżej, uwzględnia się także umieszczone na nim kominy, reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg lub linii kolejowych również ich skrajnie.

Jednocześnie w związku z częściowym położeniem gminy Kleszczewo w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Żerniki oraz w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę lotniczych urządzeń naziemnych, na części obszaru objętego studium obowiązują przepisy odrębne Prawa lotniczego. W przypadku dopuszczenia gospodarki odpadami, odpady muszą być tak zabezpieczone, aby spełniały wymogi określone w przepisach odrębnych Prawa lotniczego.



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

Obszary objęte zmianą studium nie znajduje się w obszarach podlegających ochronie. Położone są natomiast na obszarach głównych zbiorników wód podziemnych – GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno oraz GZWP nr 144 Dolina Kopalna Wielkopolska.

Dla ochrony środowiska i jego zasobów, w zakresie gospodarki ściekowej, należy stosować rozwiązania, które powinny uwzględniać:

- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, do struktur hydrogeologicznych,
- rozwiązania zmierzające do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększanie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

W zakresie gospodarki odpadami – odpady stałe należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie działki budowlanej. Dalsze ich zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się realizację pasów zieleni wzdłuż cieków wodnych oraz wzdłuż zróżnicowanych funkcjonalnie terenów.

Na obszarach objętych zmianą studium ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

- inwestycji lokalizowanych na terenach G2a,
- systemów fotowoltaicznych wraz z towarzyszącą infrastrukturą na terenie EF,
- inwestycji celu publicznego.

W przypadku występowania urządzeń drenarskich na obszarach objętych zmianą studium należy je uwzględnić przy projektowaniu i realizacji inwestycji. Ponadto planowane na obszarach objętych zmianą studium przedsięwzięcia nie mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem.

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

W zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- z uwagi na stanowiska archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków, podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu należy prowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- w przypadku robót ziemnych prowadzonych w przy kościele wpisanym do rejestru zabytków oraz cmentarzu i plebani ujętymi w gminnej ewidencji zabytków należy prowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- dla dz. nr 83 w Kleszczewie - wszelkie roboty budowlane i konserwatorsko-restauratorskie przy budynku kościoła wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego,
- roboty budowlane na terenie cmentarza przykościelnego wymagają uzgodnienia ze stanowiska konserwatorskiego,

- na działce nr 82/1 jest zlokalizowana zabytkowa plebania ujęta w gminnej ewidencji zabytków i podlegająca ochronie konserwatorskiej w zakresie wyglądu zewnętrznego, w związku z powyższym wszelkie prace budowlane mające wpływ na wygląd zewnętrzny budynku należy uzgodnić z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków.

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

- w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji ustala się zapewnienie obsługi komunikacyjnej z sąsiadującymi drogami;
- dopuszczenie wydzielania nowych dróg publicznych i wewnętrznych, a także poszerzeń dróg istniejących;
- w zakresie kierunków rozwoju infrastruktury technicznej ustala się możliwość rozbudowy istniejących sieci, budowy nowych oraz budowy przyłączy;
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem zaopatrzenia z własnych ujęć do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- dopuszczenie jako rozwiązania tymczasowego, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działki budowlanej poprzez odprowadzenie na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- stosowanie do ogrzewania budynków paliwa gazowego, ciekłego, energii elektrycznej lub źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- gospodarkę odpadami prowadzić należy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł energii odnawialnej nie wymagających określenia strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem turbin wiatrowych;
- wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej), w poziomie nie mniejsze niż:
  - dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii napowietrznych SN-15 kV – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7,0 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
  - dla linii kablowych SN-15 kV i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

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

Na obszarze objętym zmianą studium w miejscowości Śródka (dz. nr ewid. 42/20, 42/13) przewiduje się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, tj. świetlicy, natomiast na pozostałych obszarach zmiany studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, natomiast dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W granicach części obszarów objętych zmianą studium w miejscowościach Komorniki i Szewce przebiega obecnie linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej.**

Nie określa się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

**9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.**

Gmina Kleszczewo objęta jest w całości ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym zmiana przeznaczenia obszarów objętych niniejszą zmianą studium wymagać będzie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi niniejszą zmianą część obszarów objętych zmianą studium przeznaczona została pod teren gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych, dla których utrzymuje się rolnicze przeznaczenie.

**11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.**

Obszary objęte zmianą studium nie znajdują się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oraz na obszarze osuwania się mas ziemnych.

**12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

**13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 2120).**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne, na których obowiązują ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### **14a. Obszary zdegradowane.**

Na obszarach objętych zmianą studium nie wskazuje się obszarów zdegradowanych.

#### **15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa**

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

#### **16. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.**

Na obszarze działki nr ewid. 44/6 obręb Komorniki, ustala się kierunek zagospodarowania terenu pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Szczegóły dotyczące realizacji instalacji powinny być rozwiązane poprzez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

#### **17. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz synteza ustaleń zmiany Studium.**

Zmiana studium obejmuje:

- 1) działkę nr ewid. 5/25 oraz części działek nr ewid. 5/24, 5/26, obręb Tulce, dla których przewiduje się zmianę z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 2) działki nr ewid. 74/24, 74/26, obręb Tulce, dla których przewiduje się zmianę z terenów dużego biznesu bez prawa zabudowy mieszkaniowej (G3), terenów oczyszczalni i neutralizacji zanieczyszczeń (T1) i terenów usług różnych lub usług administracji (UK/US4) na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (M1) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych (M2a/UK);
- 3) działki nr ewid. 95/3, 95/4, 95/5, 95/6, obręb Tulce, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny usług różnych (UK);
- 4) działki nr ewid. 362/5, 363, 274, 275, 276/2, 459/17, 459/26, 408/6, 408/7, oraz części działek nr ewid. 459/25, 404/3, 405/3, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów użytków zielonych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych (M2a/UK);
- 5) działki nr ewid. 265/23, 265/24 i cz. dz. 264/19, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) i terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 6) działki nr ewid. 343/9, 343/10, 343/7, 343/2, 343/1, 344/1 i 344/17 (po podziale działki nr ewid. 344/29, 344/30, 344/31, 344/32, 344/33), obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z

- terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 7) działki nr ewid. 175/11 i 175/12, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny usług różnych (UK);
  - 8) działki nr ewid. 484/2, 483/38, 482/22 i 482/21 oraz część działki nr ewid. 202/1, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów użytków zielonych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a) i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych (M2a/UK);
  - 9) część działki nr ewid. 250/13 obręb Gowarzewo, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
  - 10) działkę nr ewid. 507, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny usług różnych (UK);
  - 11) działki nr ewid. 2/2, 6/2, 10/2, 9/7, 9/2, 5, 11/2, 11/3, 11/4, 3/30, 3/31, 3/32, 62/2, 62/4, 71/2, 755/2, 65/54, 65/55, 3/15, 3/16, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 741/1, 741/2, 742, oraz części działek 9/3, 3/17, 3/25, 754, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów użytków zielonych (RZ) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a), tereny użytków zielonych (RZ) i teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) bez prawa zabudowy mieszkaniowej (G2a);
  - 12) działkę nr ewid. 32, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) i usług różnych (UK);
  - 13) działki nr ewid. 70/42, 70/29, 70/30, 70/31, obręb Komorniki, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
  - 14) działkę nr ewid. 70/13, obręb Komorniki, dla której przewiduje się zmianę z terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę (T2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
  - 15) działki nr ewid. 93/16, 93/17, 93/17, 93/18, 93/19 i 93/20, obręb Komorniki, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
  - 16) działkę nr ewid. 44/6, obręb Komorniki, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) na tereny lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (EF);
  - 17) działki nr ewid. 82/1, 82/2 i 83, obręb Kleszczewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów usług kultury (US2) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny usług kultu religijnego (UKR);



- 18) działkę nr ewid. 158, obręb Kleszczewo, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 19) działki nr ewid. 22/4 i 23, obręb Poklatki, dla których przewiduje się zmianę z terenów średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 20) działkę nr ewid. 9/5, obręb Poklatki, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) na tereny usług różnych (UK);
- 21) działkę nr ewid. 18/13, obręb Krzyżowniki, dla której przewiduje się zmianę z terenów średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) z prawem zabudowy mieszkaniowej (G2) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 22) działkę nr ewid. 48, obręb Krzyżowniki, dla której przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub terenów zabudowy mieszkaniowej rozproszonej w tym zagrodowej (M2/M3) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2a);
- 23) część działek nr ewid. 79/5, 80/1, 148, 135/4, 134/22, 134/24, 134/25, 134/19, 133/2, 133/12, 95, obręb Śródka, oraz część działek 96, 94/1, 99/2, 100/1, obręb Zimin, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV (EE 400 kV) na tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP);
- 24) część działek nr ewid. 106/1, 103, 104, 107/1, obręb Zimin, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP) i projektowanej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV (EE 400 kV) na tereny gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych (RP);
- 25) działkę nr ewid. 111/46, oraz część działki nr ewid. 564/20, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów gruntów rolnych średnich i niskich klas bonitacyjnych (RPb) i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (M2) na tereny usług różnych (UK);
- 26) działki nr ewid. 209/6, 209/7, 209/8, 209/9, obręb Gowarzewo, dla których przewiduje się zmianę z terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynów oraz usługowej (PU) na tereny usług różnych (UK);
- 27) działki nr ewid. 42/13, 42/20, obręb Śródka, dla których przewiduje się zmianę z terenów urządzeń zaopatrzenia w wodę (T2) i terenów usług administracji (US4) na tereny usług kultury lub usług administracji (US2/US4).

Wprowadzenie zmian w studium wynika z wniosków mieszkańców złożonych na przestrzeni lat i umożliwia ustalenie nowych kierunków zagospodarowania terenów:

- M1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- M2a – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- US2/US4 – teren usług kultury lub usług administracji,
- UK – teren usług różnych,
- M2a/UK – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług różnych,
- UKR – teren usług kultu religijnego,

- G2a - teren średniego biznesu (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) bez prawa zabudowy mieszkaniowej,
- RZ – teren użytków zielonych,
- RP – teren gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych,
- EF – teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Tabela 15 Zestawienie działek objętych zmianą Studium

Obręb	Nr działek	Oznaczenie	Funkcja
Gowarczewo	362/5, 363, 274, 275, 276/2, 459/17, 459/26, 408/6, 408/7, oraz części działek ewid. 459/25, 404/3, 405/3	M2a/UK	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi różne
	265/23, 265/24 i cz. dz. 264/19	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	343/9, 343/10, 343/7, 343/2, 343/1, 344/1 i 344/17 (po podziale działki nr. ewid. 344/29, 344/30, 344/31, 344/32, 344/33)	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	175/11 i 175/12	UK	usługi różne
	484/2, 483/38, 482/22 i 482/21, część działki nr 202/1	M2a, M2a/UK	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi różne
	250/13	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	507	UK	usługi różne
	2/2, 6/2, 10/2, 9/7, 9/2, 5, 11/2, 11/3, 11/4, 3/30, 3/31, 3/32, 62/2, 62/4, 71/2, 755/2, 65/54, 65/55, 3/15, 3/16, 3/18, 3/19, 3/20, 3/21, 3/22, 741/1, 741/2, 742, oraz części działek 9/3, 3/17, 3/25, 754	M2a, RZ, G2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, użytki zielone, średni biznes (uciążliwości ograniczone do własnej działki, generowany transport) bez prawa zabudowy
	32	M2a, UK	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi różne
	111/46, część działki nr 564/20	UK	usługi różne
	209/6, 209/7, 209/8, 209/9	UK	usługi różne
Kleszczewo	82/1, 82/2, 83	UKR	usługi kultu religijnego
	158	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

Komorniki	70/42, 70/29, 70/30, 70/31	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	70/13	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	93/16, 93/17, 93/17, 93/18, 93/19 i 93/20	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	44/6	EF	lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (fotowoltaika) wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
Krzyżowniki	18/13	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	48	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Poklatki	22/4, 23	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	9/5	UK	usługi różne
Tulce	5/25 oraz części działek nr ewid. 5/24, 5/26	M2a	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
	74/24, 74/26	M1, M2a/UK	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi różne
	95/3, 95/4, 95/5, 95/6	UK	usługi różne
Zimin	część działek nr ewid. 106/1, 103, 104, 107/1	RP	grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych
	część działek 96, 94/1, 99/2, 100/1	RP	grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych
Śródka	część działek nr ewid. 79/5, 80/1, 148, 135/4, 134/22, 134/24, 134/25, 134/19, 133/2, 133/12, 95		
	42/13, 42/20	US2/US4	usługi kultury lub usługi administracji



Spis tabel:

Tabela 1 Zapotrzebowanie wody dla gminy Kleszczewo na rok 2020 .....	40
Tabela 2 Bilans zapotrzebowania ciepła.....	45
Tabela 3 Bilans zapotrzebowania gazu na cele grzewcze .....	46
<u>Tabela 4 Zestawienie działek objętych zmianą Studium 2012.....</u>	<u>62</u>
<u>Tabela 5 Zestawienie terenów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. ....</u>	<u>63</u>
Tabela 6 Zestawienie działek objętych 4. zmianą Studium.....	64
<u>Tabela 7 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....</u>	<u>70</u>
Tabela 8 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	75
Tabela 9 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	83
Tabela 10 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	89
Tabela 11 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	94
Tabela 12 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	98
Tabela 13 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	102
Tabela 14 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	106
Tabela 15 Zestawienie działek objętych zmianą Studium.....	119

