

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr XXXV/231/2010  
Rady Gminy Kołaczkowo  
z dnia 28 września 2010 r.

**Załącznik nr 1**

do uchwały Nr XXXV/232/2010  
Rady Gminy Kołaczkowo  
z dnia 28 września 2010 r.

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

**TEKST JEDNOLITY**

zawierający tekst podstawowy z 2001 r.  
oraz zmiany z 2010 r.

**KOŁACZKOWO, WRZESIEŃ 2010**

**Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXX/197/2010  
Rady Gminy Kołaczkowo  
z dnia 31 marca 2010 r.**

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

**TEKST JEDNOLITY**

**KOŁACZKOWO, MARZEC 2010**

## Wprowadzenie

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo została dokonana na podstawie uchwały Rady Gminy Kołaczkowo Nr XXIII/161/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004r. Nr 118, poz. 1233).

Podstawowym celem opracowania jest wyznaczenie na terenie gminy Kołaczkowo w części obrębów ewidencyjnych: Borzykowo, Gorazdowo, Budziłowo, Grabowo Królewskie, Krzywa Góra, Kołaczkowo, Łagiewki, Wszembórz obszarów na którym można będzie lokalizować elektrownie wiatrowe.

Na podstawie ww. aktów prawnych zmienia się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo opracowane przez Pracownię Projektową ARCHIPLAN z Poznania, ul. Słowackiego 23 w oparciu o ustawę o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z późn. zmianami), a zatwierdzone uchwałą Rady Gminy Kołaczkowo Nr XVII/100/2000 z dnia 10 marca 2000 roku.

Obszar objęty niniejszą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo określa rysunek studium - załącznik Nr 3 - do uchwały.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wprowadzone w załączniku nr 1 w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w rozdziale 4 – „Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Gminy Kołaczkowo Nr XXIII/161/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo”.

## Wprowadzenie II

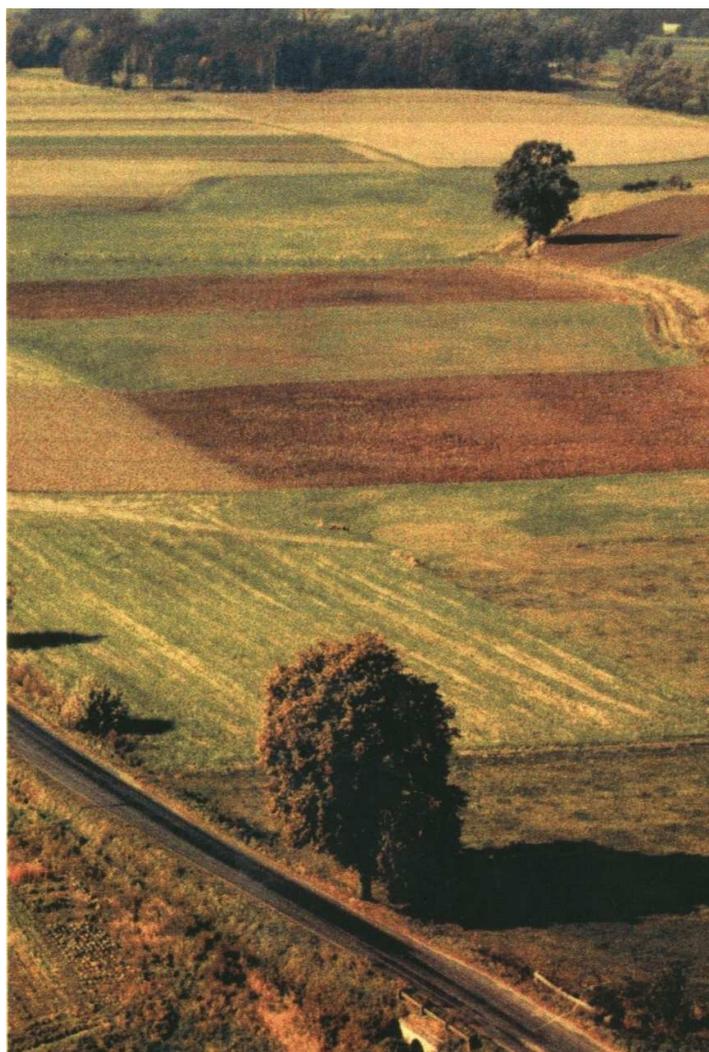
1. *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo została dokonana na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz uchwały Nr XIV/83/2007 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo - obszar części wsi Sptawie.*
2. *Obszar objęty zmianą Studium określa rysunek Studium w skali 1:10000 zawierający wyróżnioną graficznie dokonaną zmianę – załącznik nr 2 do uchwały.*
3. *Zmiana Studium w formie ustaleń o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona została w tekst Studium z wyróżnieniem dokonanej zmiany (czcionka pochyła) - załącznik nr 1 do uchwały.*
4. *Niniejsza zmiana Studium zawarta została w tekście Studium stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały: ROZDZIAŁ 5 - USTALENIA ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XIV/83/2007 RADY GMINY KOŁACZKOWO Z DNIA 28 GRUDNIA 2007 R..*
5. *Tekst Studium jednolity zawierający podstawowy tekst z 2001 r. oraz zmianę Studium z 2010 r. nie ulega zmianie*

### Wprowadzenie III

1. *Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo została dokonana na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zmianami) oraz uchwały Nr XX/136/2008 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo, dla obszarów położonych we wsiach Kołaczkowo i Borzykowo.*
2. *Obszary objęte zmianą Studium określa rysunek studium w skali 1:10000 zawierający wyróżnioną graficznie dokonaną zmianę – załącznik nr 2 do uchwały.*
3. *Zmiana Studium w formie ustaleń o których mowa w art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona została w tekst Studium z wyróżnieniem dokonanej zmiany (czcionka pochyła) - załącznik nr 1 do uchwały.*
4. *Niniejsza zmiana Studium zawarta została w tekście Studium stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały: **ROZDZIAŁ 6 - USTALENIA ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XX/136/2008 RADY GMINY KOŁACZKOWO Z DNIA 27 LISTOPADA 2008 R.***
5. *Tekst Studium jednolity zawierający podstawowy tekst z 2001 r. oraz zmianę Studium z 2010 r. nie ulega zmianie.*

# **GMINA KOŁACZKOWO**

## **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**



**Zarząd Gminy Kołaczkowo  
2001**

## **Zespół projektowy**

**Kierownik zespołu**                      **mgr inż. arch. Jerzy Zalewski**

**upr. urban. 925/89**

**Główny projektant**                      mgr Lutomiła Niełacna

### **Projektanci**

mgr Małgorzata Czerniak

mgr Adam Derc

inż. Gabriela Łosiewicz

mgr Barbara Matykowska

mgr inż. arch. Jowita Maćkowiak

inż. Ewa Schwermer

mgr Izabela Skarzyńska

### **Asystent**

Irena Piechowiak

<b>1. CZĘŚĆ WSTĘPNA</b>	<b>11</b>
1.1. Wprowadzenie	11
1.2. Podstawa prawna opracowania	12
1.3. Procedura formalno-prawna	13
1.4. Forma opracowania	14
<b>2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY</b>	<b>16</b>
2.1. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy	16
2.1.1. Położenie i pozycja gminy w regionie	16
2.1.2. System powiązań zewnętrznych	17
2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania	18
2.2.1. Użytkowanie gruntów gminy	18
2.2.2. Stan własności gruntów	19
2.3. Uwarunkowania przyrodniczo-kulturowe	19
2.3.1. Ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego	19
2.3.2. Wnioski wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego	23
2.3.3. Zasoby środowiska kulturowego	24
2.4. Uwarunkowania demograficzno-społeczne	30
2.4.1. Ludność	30
2.4.2. Aktywność zawodowa	34
2.4.3. Perspektywy rozwoju demograficznego	35
2.4.4. Jakość życia mieszkańców	37
2.5. Uwarunkowania gospodarcze	40
2.5.1. Gospodarka rolna	40
2.5.2. Pozarolnicza działalność gospodarcza	44
2.6. Uwarunkowania rozwoju komunikacji	47
2.7. Uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej	49
2.7.1. Zaopatrzenie w wodę	49
2.7.2. Odprowadzenie ścieków	50
2.7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną	50
2.7.4. Zaopatrzenie w gaz	51
2.8. Uwarunkowania rozwoju jednostek osadniczych	51
<b>3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>57</b>
3.1. Koncepcja rozwoju gminy	57
3.1.1. Misja i cele rozwoju gminy	57

3.1.2. Funkcje gminy	57
3.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego	60
3.2.1. Ogólne zasady gospodarowania	60
3.2.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy	61
3.2.3. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego	61
3.3. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego	66
3.3.1. Wartości i zasoby środowiska kulturowego	66
3.3.2. Ochrona i kształtowanie zasobów środowiska kulturowego	66
3.4. Kierunki rozwoju przestrzennego – tereny rozwojowe	68
3.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej	68
3.4.2. Tereny usług	69
3.4.3. Tereny działalności gospodarczej	70
3.4.4. Tereny wypoczynku i turystyki	72
3.5. Kształtowanie przestrzeni nieurbanizowanej	72
3.5.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	72
3.5.2. Leśnictwo i zadrzewienia	74
3.6. Kierunki rozwoju komunikacji	75
3.7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	77
3.7.1. Zaopatrzenie w wodę	77
3.7.2. Odprowadzenie ścieków	79
3.7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz	80
3.7.4. Gospodarka odpadami	82
3.8. Zadania ponadlokalne służące realizacji celów publicznych	83
3.9. Polityka planistyczna	83
3.9.1. Opracowania planistyczne	83
3.9.2. Zasady zagospodarowania obszarów rozwojowych jednostek osadniczych	84
3.9.3. Standardy polityki przestrzennej w zakresie komunikacji	85
3.9.4. Standardy polityki przestrzennej w zakresie infrastruktury technicznej	88
<b>4. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzonej na podstawie uchwały Rady Gminy Kołczkowo nr Nr XXIII/161/2009 z dnia 29 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołczkowo</b>	<b>89</b>

5. *Ustalenia zmiany Studium sporządzone na podstawie uchwały Nr XIV/83/2007 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo – obszar części wsi Sławie.* 95
6. *Ustalenia zmiany Studium sporządzone na podstawie uchwały Nr XX/136/2008 Rady Gminy Kołaczkowo z dnia 27 listopada 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo.* 103

# 1. CZĘŚĆ WSTĘPNA

## 1.1. Wprowadzenie

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 do końca 2001 roku<sup>1</sup>.

W związku z tym nadal obowiązują wszystkie miejscowe plany sporządzone przed 1995 r., przede wszystkim: Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo – (uchwała nr XXVI/130/93 z dnia 28.04.93 ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Poznańskiego nr 8/93).

Po 2001 roku jedynym dokumentem planistycznym obejmującym obszar całej gminy będzie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo.

Ważność zachowują także miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego opracowane po roku 1994.

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.

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie obliguje do sporządzania planów miejscowych dla całego obszaru całej gminy. Okoliczności, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się obowiązkowo na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania – określa art. 6 ust. 4 pkt 4 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 z racji proponowanych w Studium funkcji. W niniejszym Studium określono orientacyjnie tereny opracowań planistycznych – tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W planach miejscowych należy każdorazowo określić zasady podziału terenu, wydzielania nowych działek, minimalną wielkość wydzielonych działek, procent zabudowy działki, procentowy udział

---

<sup>1</sup> W dniu 21.12.2001 r. nastąpiła zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w odniesieniu do art. 67 /Dz.U. Nr 154 poz.1804 z 2001 r./, która przedłuża ważność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego opracowanych przed 1995 r. – do końca 2002 r.

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 uwarunkowania (przyrodnicze, kulturowe, społeczne i ekonomiczne), a generalnie kierunki rozwoju miasta i terenów wiejskich gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy 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 w Studium.

## **1.2. Podstawa prawna opracowania**

W dniu 19 czerwca 1998 r. Rada gminy Kołaczkowo podjęła uchwałę nr XXXVII/202/98 o przystąpieniu do sporządzenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139). Podstawowym celem opracowania Studium jest określenie długookresowej polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Przedmiotem Studium są:

1. diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju gminy, które, zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wynikają głównie z:
  - 1) dotychczasowego przeznaczenia i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
  - 2) stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - 3) prawa własności gruntów,
  - 4) jakości życia mieszkańców,
  - 5) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
  - 6) kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc – zgodnie z art. 6 ust. 5 ww. ustawy – w szczególności:
    - a) obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,

- b) lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiska,
- c) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- d) obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
- e) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem terenów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- f) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stworzone indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
- g) obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,

2. ze względu na specyfikę gminy Studium określa:

- 1) funkcje gminy i sposoby ich aktywizacji,
- 2) porządkuje strukturę zagospodarowania w poszczególnych strefach funkcjonalnych,
- 3) wskazuje sposób ochrony krajobrazu rolniczego i prowadzenia gospodarki rolnej,
- 4) wskazuje sposób kształtowania zieleni.

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

### **1.3. Procedura formalno-prawna**

Zarząd Gminy Kołaczkowo zobligowany Uchwałą Rady Gminy Kołaczkowo Nr XXXVII/202/98 z dnia 10 czerwca 1998 roku do wykonania jej postanowień, podjął czynności formalno-prawne. Pismem z dnia 17.06.1999 r. nr 7320/1/99 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. Społeczeństwo gminy zostało powiadomione przez sołtysów i przedstawicieli rad sołeckich o możliwości składania wniosków i uwag do w/w projektu Studium.

Do Urzędu Gminy wpłynęły odpowiedzi na wysłane pisma i zawiadomienia o możliwości 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, 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 17 postulatów, uwag i wniosków. Także mieszkańcy gminy wykazali zainteresowanie wykonywanym opracowaniem i złożyli 27 wniosków. Najwięcej wniosków, dotyczyło wsi Borzykowo.

Prace nad Studium prezentowane i omawiane były na spotkaniach w Urzędzie Gminy z Komisją Urbanistyczną, z Zarządem Gminy, radnymi i społeczeństwem oraz pracownikami Urzędu w następujących dniach: 14.12.1999 r., 25.05.2000 r., 29.06.2000 r., 18.12.2000 r., 18.09.2001 r.

W dniu 22.01.2001 r. rozpoczęła się faza opiniowania projektu Studium. Opiniowanie projektu Studium trwało do 14.02.2001 r. W okresie udostępnienia projektu Studium do opiniowania, złożonych zostało 10 opinii. Projekt Studium uzyskał także opinię Wojewody Wielkopolskiego i Zarządu Województwa Wielkopolskiego.

W dniu 15. XI.2001 r. Uchwałą Rady Gminy Kołaczkowo nr XXVIII/161/2001 uchwalone zostało Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo.

#### **1.4. Forma opracowania**

Na elaborat opracowania Studium składają się następujące części:

- rysunek Studium pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Plansza podstawowa (skala 1 : 10 000).
- elaborat opisowy pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Tekst Studium.
- rysunek Studium pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwarunkowania przyrodnicze (skala 1 : 10 000).
- elaborat opisowy pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Uwarunkowania przyrodnicze.
- rysunek pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Inwentaryzacja syntetyczna (skala 1:10 000).

- rysunek pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kultura materialna (skala 1 :10 000).
- rysunek pt.: Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ponadlokalne powiązania przyrodnicze (skala 1 : 50 000)
- Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (rysunki w skali 1 : 25 000):
  - mapa glebowa,
  - układ osadniczy.
- Inwentaryzacja tabelaryczna Studium (teczka zawierająca materiały inwentaryzacyjne i analityczne),
- Dokumentacja formalno-prawna Studium (teczka zawierająca dokumenty związane z procedurą opracowania).

## **2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY**

### **2.1. Uwarunkowania zewnętrzne rozwoju gminy.**

#### **2.1.1. Położenie i pozycja gminy w regionie**

Gmina Kołaczkowo położona jest w centralnej części woj. wielkopolskiego, po prawej stronie Warty, w pow. wrzesińskim.

Od północy graniczy z gm. Września i Strzałkowo, od wschodu z gminą Łądek i gminą Pызdry od południowego-wschodu i od południa z gminą Żerków oraz od zachodu z gminą Miłosław.

Przez obszar gminy prowadzi droga wojewódzka Września – Kalisz oraz droga Borzykowo – Miłosław. Natomiast fragment autostrady A-2, przebiegający przez północny skraj gminy nie jest powiązany z gminą.

Powierzchnia gminy wynosi 116 km<sup>2</sup>, co stanowi 0,38% powierzchni województwa.

Gminę zamieszkuje 6 400 osób, które stanowią 0,19% ludności woj. wielkopolskiego.

Gmina Kołaczkowo w nowym układzie administracyjnym jest:

- jedną z 226 gmin woj. wielkopolskiego,
- jedną z 108 gmin wiejskich województwa,
- oraz jedną z 5 gmin stanowiących powiat wrzesiński.

W powiecie wrzesińskim gmina, pod względem powierzchni, zajmuje 4 miejsce, pod względem zaludnienia 5 miejsce i pod względem aktywności gospodarczej 5 miejsce.

Gmina ma charakter wybitnie rolniczy. Dominują użytki rolne, które zajmują 86% powierzchni. Natomiast lasów jest niewiele i stanowią zaledwie 7% pow. gminy.

Gmina Kołaczkowo w rankingu 226 gmin województwa wielkopolskiego zajmuje następującą pozycję /stan z 1997 r./:

- 120 miejsce pod względem wielkości powierzchni,
- 163 miejsce pod względem liczby ludności,
- 191 miejsce pod względem liczby podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców,
- 173 miejsce – pod względem dochodów własnych gminy na 1 mieszkańca.

## **2.1.2. System powiązań zewnętrznych**

### Powiązania przyrodnicze

Gmina położona jest w środkowym biegu rzeki Warty na Pojezierzu Wielkopolskim, w obszarze Równiny Wrzesińskiej oraz Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej. Fragment Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej w obrębie gminy stanowi korytarz ekologiczny Śremski Warty o znaczeniu krajowym nr 27.

Bogactwem gminy są zasoby wód podziemnych. Należą one do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na obszarze Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej i stanowią perspektywiczny obszar zaopatrzenia w wodę miast powiatowych Środy i Wrześni.

### Powiązania funkcjonalne

Gmina Kołaczkowo, z racji swojego usytuowania, potencjału społecznego, gospodarczego i zasobów środowiska przyrodniczego wykazuje powiązania z najbliższym otoczeniem w zakresie społeczno – administracyjno - gospodarczym.

Jako podstawowa jednostka administracyjna powiązana jest funkcjami administracyjnymi z ośrodkiem powiatowym – m. Września i pośrednio z miastem Poznaniem – ośrodkiem wojewódzkim. Rozwija także powiązania kulturowo – społeczne w zakresie specjalistycznej rekreacji.

### Powiązania komunikacyjne

Przez obszar gminy prowadzą dwie drogi wojewódzkie, stanowiące dobre powiązania z Wrześnią, Pызdrami i dalej Kaliszem, a także z gminą sąsiadującą Miłosław.

Poprzez pośrednie połączenie z autostradą A-2, gmina jest dobrze powiązana komunikacyjnie z Poznaniem, Koninem i dalej Warszawą.

### Powiązania infrastrukturalne

Przez obszar gminy prowadzi linia elektroenergetyczna o napięciu 220 KV relacji Konin – Poznań. Linia jest ważnym elementem Krajowej Sieci Przesyłowej.

## 2.2. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagospodarowania

### 2.2.1. Użytkowanie gruntów

Użytkowanie gruntów gminy przedstawia poniższe zestawienie.

Użytkowanie gruntów w gm. Kołaczkowo – wg. stanu 1.01.1999 r.

Formy użytkowania	w ha	%
Użytki rolne ogółem	9960	85,9
grunty orne	9273	80,0
sady	72	0,6
łąki	257	2,2
pastwiska	358	3,1
Lasy	810	7,0
Grunty zadrzewione	10	0,1
Wody powierzchniowe	106	0,9
Użytki kopalniane	1	0
Tereny komunikacyjne	290	2,5
Tereny osiedlowe	323	2,8
Nieuzytki	94	0,8
Tereny różne	1	0
<b>Ogółem</b>	<b>11595</b>	<b>100,0</b>

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej, Wrzesnia – 2000 r.

W przestrzeni gminy dominuje użytkowanie rolnicze. Tereny rolne zajmują ok. 86% powierzchni gminy. Lasy zajmują zaledwie 7% powierzchni gminy. W analizie szczegółowej zwraca uwagę duży udział procentowy gruntów ornych wysokiej bonitacji – kl. II, III, IV. Stanowią one 68,2% ogółu gruntów ornych. Natomiast grunty orne niskich klas bonitacyjnych, które stanowią potencjalne tereny rozwojowe gminy zajmują niedużą powierzchnię – 850 ha tj. 9,2% ogółu gruntów ornych. Biorąc pod uwagę fakt, że ich układ przestrzenny nie zawsze odpowiada potrzebom kształtowania rozwoju gminy, zachodzi potrzeba zajęcia pod rozwój przestrzenny przede wszystkim gruntów ornych kl. V oraz również gruntów klasy IV.

## 2.2.2. Stan własności gruntów

Własność gruntów na terenie gminy Kołaczkowo obrazuje poniższe zestawienie

Sektor własnościowy	Powierzchnia	
	ha	%
<b>Grunty Skarbu Państwa</b> <i>/AWRSP, PGL, pozostałe/</i>	2990	25,8
<b>Grunty komunalne</b>	221	1,9
<b>Grunty prywatne</b> <i>/osoby fizyczne, spółdzielnie, kościoły i zw. wyznaniowe, osoby prawne, pozostałe/</i>	8384	72,3

Źródło: Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjno – Kartograficznej, Września – 2000 r.

Z zestawienia wynika, że na terenie gminy dominuje własność prywatna. Uwagę zwraca fakt, że własność komunalna, niestety, nie ma dużego udziału w strukturze własnościowej. Grunty komunalne są bardzo cennym atutem gminy w prowadzeniu polityki przestrzennej. Umożliwiają pozyskiwanie terenów korzystniej zlokalizowanych do realizacji lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych.

Działania Zarządu Gminy winny być ukierunkowane na tworzenie zasobu gruntów komunalnych, które są niezbędne dla prowadzenia elastycznej i rozwojowej polityki przestrzennej. Obecnie na terenie gminy trwa proces przekształceń własnościowych, któremu podlega głównie utworzone na bazie byłego Kombinat PGR – Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Handlowo - Usługowe „Biegrol” spółka z o.o. w Bieganowie.

## 2.3. Uwarunkowania przyrodniczo – kulturowe

### 2.3.1. Ogólna charakterystyka środowiska przyrodniczego.

Gmina położona jest w obrębie makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego na Równinie Wrzesińskiej i na obszarze Pradoliny Warciańsko – Odolańskiej.

Pod względem rzeźby terenu obszar gminy jest mało urozmaicony. Przeważający obszar gminy stanowi wysoczyzna morenowa płaska, łagodnie opadająca ku południowi, w kierunku rzeki Warty i jej doliny. Wyraźne formy morfologiczne stanowią:

- dolina rzeki Wrześnicy ze zboczami o spadkach >10% we wschodniej części gminy
- pradolina Warty z krawędziami wysokości 10-12 m,
- ciąg pagórków ozowych w północnej części gminy, zwany „krzywogórskim”.

Szata roślinna gminy jest skromna. Lasy mieszane i liściaste zajmują zaledwie 7% powierzchni gminy, przy średniej lesistości woj. wielkopolskiego wynoszącej 25,2%. Elementem zasługującym na uwagę są bogate zadrzewienia śródpolne. Szatę roślinną wzbogacają parki dworskie i zieleń cmentarzy.

Gminę cechuje deficyt wód powierzchniowych, co objawia się niską zdolnością retencyjną obszaru gminy oraz niską zasobnością obszaru zlewni. Wody powierzchniowe zajmują zaledwie 109 ha powierzchni, co stanowi 0,9% pow. gminy. Głównymi ciekami są: górny odcinek Miłosławki, dolny odcinek Wrześnicy i niewielki odcinek rzeki Warty. Układ wodny wzbogacają małe zbiorniki wiejskie i stawy, na uwagę zasługuje zbiornik” Borkowo” zrealizowany dla potrzeb rolnictwa.

Natomiast obszar gminy jest zasobny w wody podziemne. Zasobowe obszary występują w Pradolinie Warszawsko-Berlińskiej, w poziomach wodonośnych trzecio- i czwartorzędowym. Z zasobów korzysta gmina, a jednocześnie są one perspektywicznymi zasobami dla zaopatrzenia miast Środy i Wrześni.

Dużym bogactwem naturalnym gminy są urodzajne gleby. Gmina, pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej posiada dobre warunki dla produkcji rolnej. Grunty chronione klasy III zajmują 23,3% powierzchni gruntów ornych gminy, grunty klasy IV zajmują 44,6%. Łącznie grunty orne o najlepszej bonitacji gleb /III i IV kl./ zajmują 67,9% ogółu powierzchni gruntów ornych.

Ochronie prawnej podlegają obszary i obiekty o większej wartości przyrodniczej, a mianowicie:

- 2 pojedyncze okazy drzew, tulipanowce w parku w Kołaczku,
- 6 parków dworskich.

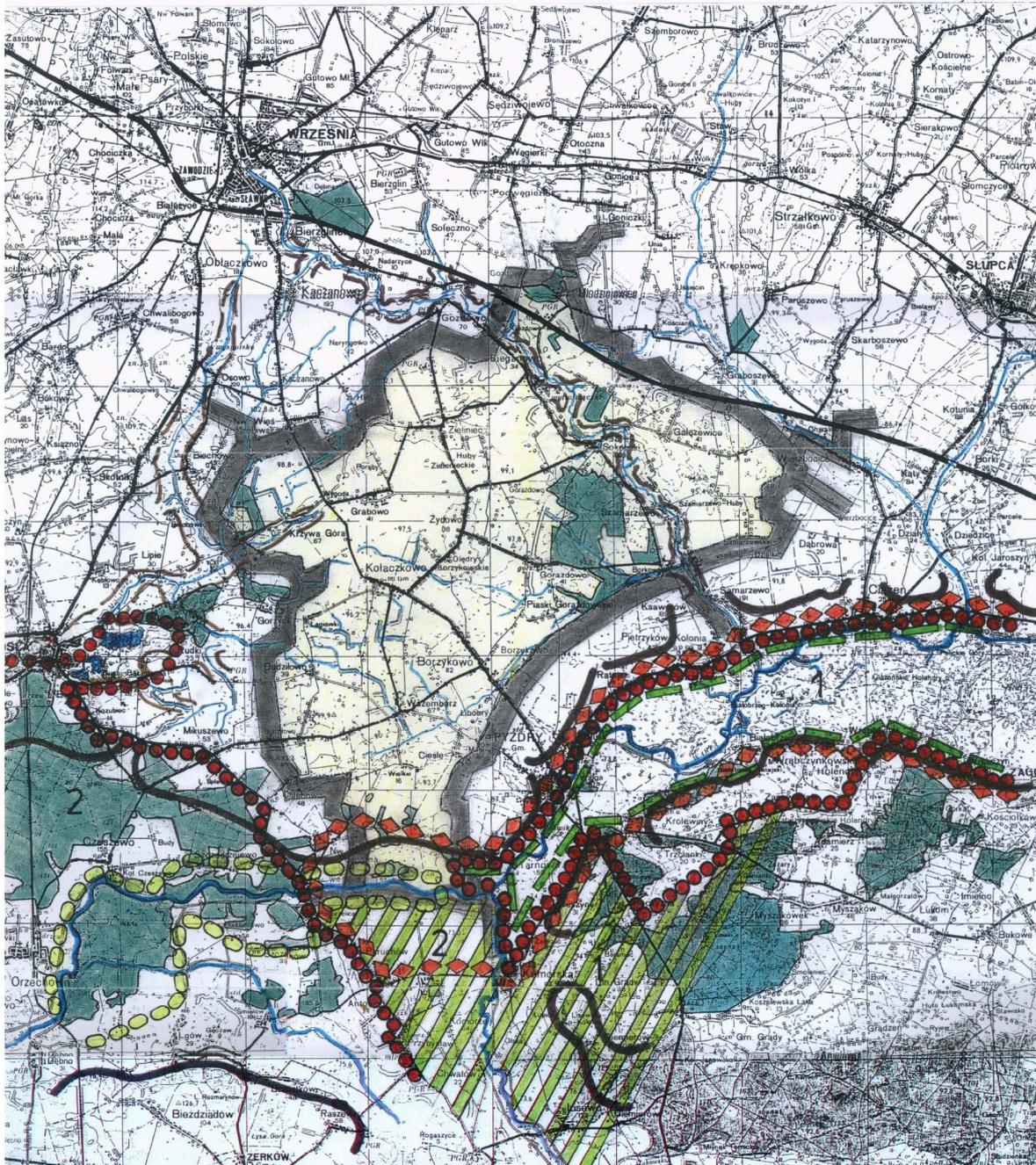
# GMINA KOŁACZKOWO

## STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### WALORYZACJA PRZYRODNICZA

SKALA 1 : 100 000

Rys nr. 1.



#### OBJAŚNIENIA

##### I. OBSZARY O NAJWYŻSZYCH WALORACH PRZYRODNICZYCH OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ



Parki krajobrazowe  
1. Nadwarciański Park Krajobrazowy  
2. Zerkowsko - Czeszewski Park Krajobrazowy



Obszary chronionego krajobrazu  
1. Pyzdrowski  
2. Szwajcaria Zerkowska



Podokreśli  
B.2.5a Dolina Warty „Konin – Ujście Prosnny”



Międzyrzecze w ujściu Lutynii wraz z uroczyskiem „Franciszków”

##### III. OBSZARY O SZCZEGÓLNYM ZNACZENIU DLA ZACHOWANIA WALORÓW FAUNISTYCZNYCH



Ostoja ptaków o randze europejskiej „Dolina Warty Środkowej”



Rzeka Warta – Korytarz ekologiczny dla wydry



IV. ELEMENTY STRUKTURY PRZYRODNICZO – PRZESTRZENNEJ



Ekosystemy leśne



Główny układ dolin rzecznych

Wody powierzchniowe



Rzeka Warta



Mniejsze rzeki

##### V. OZNACZENIA UZUPELNIAJĄCE



Granica gminy

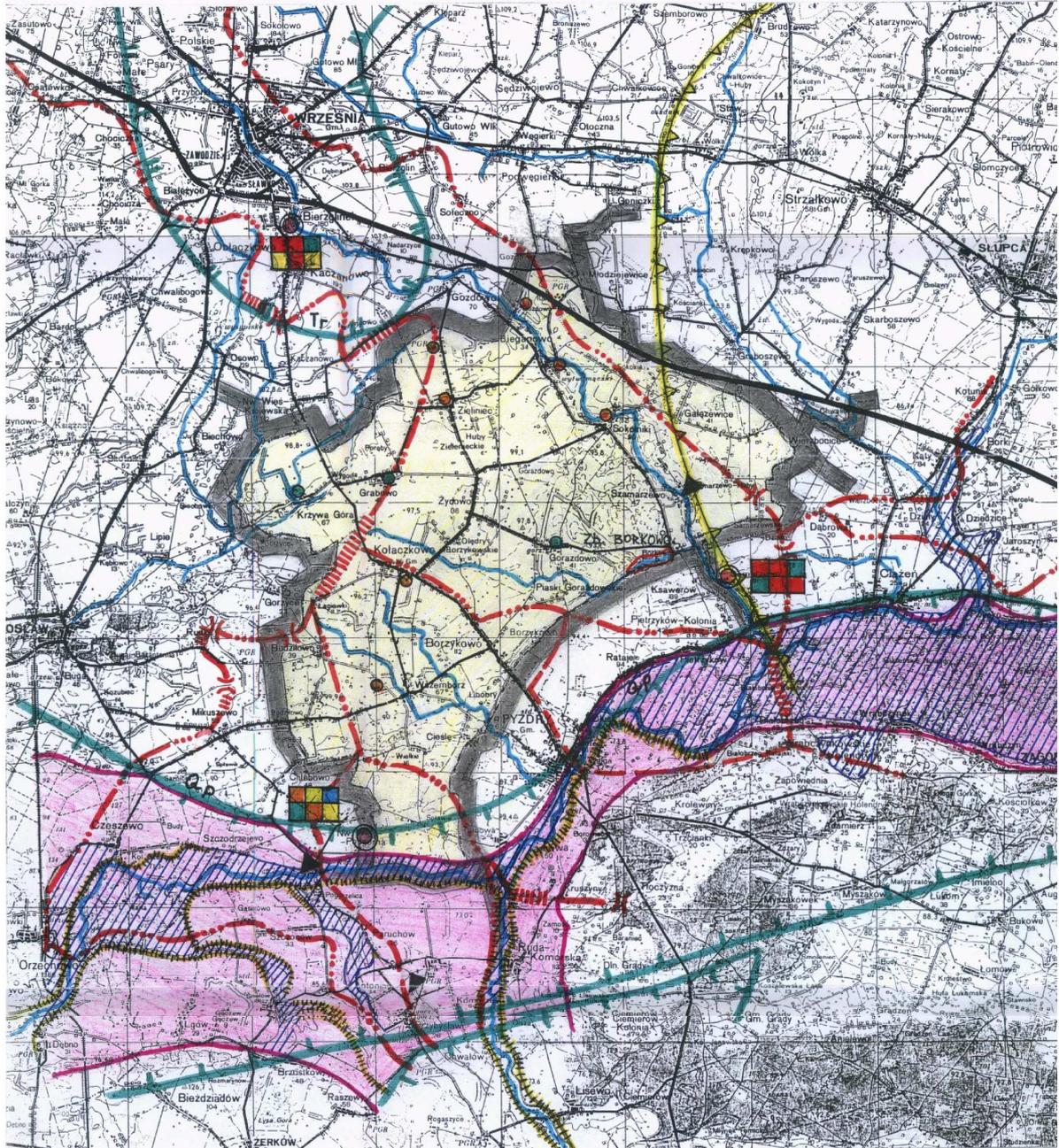
\* Na podstawie: A. Winięcki - „Opracowanie specjalistyczne z zakresu środowiska przyrodniczego ze szczególnym uwzględnieniem sfery biotycznej” do tematu „Dolina Warty – możliwości aktywizacji turystycznej i gospodarczej” Poznań 2000r.

# GMINA KOŁACZKOWO

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Rys.nr 2



#### OBJAŚNIENIA

##### A. Wody powierzchniowe.

- Pasma wododziałowe
- Sieć wodna
- Ciek naturalny i sztuczny
- Zbiornik wodny doliny Borkowo
- Posterunki wododziałowe
- Obszary występowania wód powodziowych (wody stuletniej)
- Wały przeciwpowodziowe

##### Stan czystości wód

- I
  - II
  - III
  - non
- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 |
| 4 | 5 | 6 |
- 1 substancje biogenne
  - 2 substancje organiczne
  - 3 zasilenie
  - 4 zawiesiny ogólne
  - 5 stan sanitarny
  - 6 saprobność

##### B. Wody podziemne.

- a) poziom czwartorzędowy
  - b) poziom trzeciorzędowy
- Obszary głównych zbiorników wód podziemnych
- Poziomu czwartorzędowy
  - Poziomu trzeciorzędowy
  - Zasięg występowania użytkowego zbiornika kredowego
- Obszary ochronne wód podziemnych
- Obszary najwyższej ochrony

### **2.3.2. Wnioski wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego.**

- Gmina pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej posiada dobre warunki dla produkcji rolnej.
- Grunty orne wysokich klas bonitacyjnych (kl. III, IVa i IVb) zajmują 53% powierzchni gruntów ornyczych gminy. Dobre gleby stwarzają korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa, szczególnie w rejonie : Zielieńca, Gorazdowa, Grabowa – Hub, Krzywej Góry i Żydowa.
- Wysoka jakość przyrodnicza i krajobrazowa fragmentu Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej w południowej części gminy predysponuje ten obszar do włączenia go do obszaru chronionego krajobrazu.
- Fragment Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej stanowi zasobowy zbiornik wód podziemnych, należący do głównego zbiornika wód podziemnych, należący do głównego zbiornika wód podziemnych w Polsce (GZWP nr 150). Wymaga on szczególnej ochrony ze względu na odkryty charakter zbiornika, narażony na oddziaływanie zanieczyszczeń antropogenicznych.
- Wartości przyrodniczo – krajobrazowe predysponują gminę do pełnienia również funkcji rekreacyjnej, szczególnie rejon Borkowa i Sławia, w oparciu o „dzikie kąpieliska” – posiada korzystne wartości rekreacyjne. Preferowana jest przede wszystkim agroturystyka, która rozwijać się może we wsiach: Sławie i Krzywa Góra.
- Funkcja rekreacyjna na obszarze gminy rozwijać się może w rejonie Borkowa na bazie zbiornika retencyjnego „Borkowo”. Istnieją tu potencjalne tereny pod lokalizację zabudowy letniskowej, dostosowanej do skali i warunków środowiska przyrodniczego.
- Uboga lesistość gminy na tle niedoboru wód powierzchniowych jest podstawą do wyznaczenia terenów predysponowanych do zalesienia oraz proponowania gospodarki zadrzewieniowej, szczególnie wzdłuż cieków i dróg śródpolnych.
- W ogólnej ocenie stanu środowiska przyrodniczego pod względem degradacji i jego zanieczyszczeń, gmina jest korzystnie oceniana – WIOŚ 1995 r. Jednak środowisko przyrodnicze gminy narażone jest stale na zanieczyszczenia wynikające z rozwoju działalności produkcyjnej, usługowej i mieszkalnictwa. W/w działalność inwestycyjna spowodowała i nadal może powodować zmiany w rzeźbie terenu oraz zanieczyszczenie wód powierzchniowych i gruntowych.

- Poprawa jakości wód powierzchniowych na terenie gminy nastąpi po uporządkowaniu gospodarki wodno – ściekowej, szczególnie w górnym biegu rzeki Wrześnicy.
- Eksploatacja kruszywa naturalnego prowadzona jest w dolinie Warty w miejscowości Spławie. Do zagospodarowania na terenie gminy są złoża surowców ilastych Grabowo – Kołaczkowo, które mogą służyć do produkcji lekkich kruszyw ceramicznych (glinorytu).
- Złoża torfu należą do złóż o zasobach szacunkowych.
- Gospodarka rybacka prowadzona jest na zbiornikach w Krzywej Górze (5,0 ha) oraz mniejszych zbiornikach wiejskich w Bieganowie (1,0 ha), Grabowie Królewskim (0,8 ha), Spławiu (1,2 ha i 3,5 ha), Wszemborzu (100 m<sup>2</sup> i 120 m<sup>2</sup>), Budziłowie (80 m<sup>2</sup>), Borzykowie (80 m<sup>2</sup> i 100 m<sup>2</sup>) i Sokolnikach (2 stawy o powierzchni 160 m<sup>2</sup>).
- **pod względem zasobów energetyki wiatrowej gmina Kołaczkowo leży w strefie charakteryzującej się korzystnymi warunkami wiatrowymi.**

Uwarunkowania rozwoju wynikające ze środowiska przyrodniczego przedstawione zostały graficznie na planszy w skali 1:10.000 p.t.: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo – Uwarunkowanie przyrodnicze”. Natomiast w części opisowej p.t.: „Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania przyrodnicze”, środowisko przyrodnicze gminy zostało szczegółowiej scharakteryzowane i zdiagnozowane.

### **2.3.3. Zasoby środowiska kulturowego**

#### Lokalne wartości

Zasoby środowiska kulturowego w gm. Kołaczkowo są typowe dla obszarów rolniczych centralnej Polski, na których od pokoleń istniała wielkoobszarowa gospodarka, o wysokiej kulturze rolnej. Gospodarka rolna dostosowana była do wartości środowiska przyrodniczego oraz panujących warunków agrarnych i ekonomicznych. Położenie gminy w dawnym zaborze pruskim niewątpliwie wywarło wpływ na staranną gospodarkę rolną, osadnictwo i zabudowę wsi.

Na wartości kulturowe składają się:

- zabytki objęte ochroną konserwatorską,
- zabytki objęte ochroną archeologiczną,

Do zabytków objętych ochroną konserwatora wojewódzkiego w gm. Kołaczkowo należą:

- zespoły kościelne (kościół, dzwonnica, plebania, często ogrodzenie, bramy, figury znajdujące się w obrębie kościoła),

- zespoły dworskie (dwory, pałace, oficyny, budynki gospodarcze, produkcyjne, ogrodzenia, bramy wjazdowe),
- paki podworskie,
- zagrody, budynki mieszkalne i gospodarcze,
- czworaki (zabudowania mieszkalne 3-4 rodzinne)
- kuźnie,
- szkoły (najczęściej z początku XX w.),
- figury,
- mostki (na Wrześnicy),
- cmentarze (czynne i zamknięte), aleje lub ich fragmenty łączące najczęściej majątki będące własnością jednego właściciela).

Część zabytków uznawanych za najbardziej cenne uzyskała na przestrzeni lat 1955 – 1998 numer rejestracyjny i wpisana została do rejestru zabytków. Do zabytków objętych ochroną archeologiczną należą:

- stanowiska archeologiczne o dużej wartości poznawczej (34 stanowiska na terenie gminy),
- stanowiska archeologiczne o średniej wartości poznawczej (41 stanowisk na terenie gminy),
- stanowiska archeologiczne – zasygnalizowane, stanowią jedynie punkty na mapie.

Do zabytków objętych ochroną archeologiczną zalicza się najstarsze ślady osadnictwa.

Łącznie na terenie gminy Kołaczkowo znajdują się 374 stanowiska archeologiczne o różnej wartości poznawczej, pochodzące z bliżej nieokreślonych okresów historycznych. Wśród ww. stanowisk zarejestrowano:

- 13 cmentarzysk, w tym jedno w Spławiu (nr rej. 792/1969),
- 60 osad,
- 2 grodziska w Spławiu (nr rej. 791/1969) i Zieleńcu (nr rej. 1741/1976) oraz wiele punktów i śladów wskazujących na prehistoryczne osadnictwo występujące na tym terenie, najczęściej wzdłuż cieków wodnych.

Należy podkreślić, że gm. Kołaczkowo posiada liczne ślady wczesnego osadnictwa, z których rejon wsi Spławie stanowi najbardziej ciekawy obszar penetracji archeologicznej. Wśród zabytków objętych ochroną konserwatorską na terenie gminy, dzięki utrzymaniu gospodarki wielkotowarowej (PGR-y), zachowały się liczne zespoły dworskie, których układ przestrzenny nie został zatarty i wyraźnie wyodrębniają się poszczególne funkcje:

- dwór z parkiem,

- podwórze z zabudową produkcyjną i gospodarczą,
- zabudowania dla pracowników (czworaki).

W/w zespoły reprezentują zabudowę z XIX w i początek XX w. Dwory i pałace powstały w miejscu dawnej zabudowy dworskiej i pochodzą najczęściej z końca XIX w. i początku XX w. Budowane były przez znanych architektów reprezentujących ten region Polski, w stylu typowym dla danej epoki. Skala dworów i otoczenia dostosowana była do zamożności właścicieli. Na uwagę zasługuje fakt, że prawie w każdej większej dworskiej wsi znajduje się kościół najczęściej ufundowany przez właściciela i pobudowany w podobnym okresie co dwór (Grabowo Królewskie, Sokolniki, Bieganowo) oraz zespół czworaków, często o ciekawej „dworkowej architekturze (Grabowo Królewskie). Na szczególną uwagę zasługują:

- zespół kościoła parafialnego i zespół dworsko-folwarczny wraz z parkiem w Bieganowie,
- zespół kościoła parafialnego i zespół dworsko – folwarczny wraz z parkiem i czworakami w Grabowie Kościelnym,
- zespół dworsko-folwarczny wraz z parkiem w Gorazdowie,
- zespół kościoła parafialnego w Sokolnikach,
- drewniany kościół św. Mikołaja w Zielińcu,
- zespół kościoła parafialnego i zespół pałacowy wraz z parkiem w Kołaczkwie.

Ważnym wydarzeniem kulturalnym, które zaznaczyło wieś Kołaczkowo na mapie Polski była obecność Władysława Reymonta w latach 1920 – 25. Władysław Reymont przez krótki okres był właścicielem majątku w Kołaczkwie i mieszkał tu wraz z żoną. Obecnie władze Gminy z racji jubileuszu urządziły w pałacu miejsce pamięci, gromadząc meble i pamiątki po polskim nobliście.

Informacje dotyczące zasobów środowiska kulturowego przedstawiono na planszy w skali 1 : 10 000 pt. Gmina Kołaczkowo – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Kultura materialna.

Łącznie w gminie Kołaczkowo znajduje się 79 obiektów ujętych w spisie zabytków, część z nich wpisana jest do rejestru.

#### Parki podworskie

Na terenie gminy Kołaczkowo znajduje się 9 parków podworskich o charakterze krajobrazowym, które stanowią szczególnie cenny element w bezleśnym , równinnym krajobrazie gminy. Spośród w/w. parków 6 wpisanych jest do rejestru zabytków, a 3 parki w Borkowie, Szamarzewie i Borzykowie nie posiadają takiej rejestracji pomimo wartości krajobrazowych.

Większość parków w gminie pomimo przeprowadzonej w 1992 r. szczegółowej inwentaryzacji i sporządzenia wytycznych nadal popada w dewastację.

Aktualnie przeprowadzona wizja terenów parków wykazała, że na przestrzeni kilku lat stan techniczny i estetyczny nie poprawił się, a zalecenia i wytyczne w żadnym z ww. parków nie zostały przeprowadzone. Na taki stan wpłynęły zmiany własnościowe, czyli brak zainteresowanego gospodarza, brak fachowej opieki, a przede wszystkim nakładów finansowych, niezbędnych do przystąpienia do rekultywacji i pielęgnacji zespołów parkowych. Wieloletnia dewastacja zespołów parkowych wpłynęła na wielkie straty wśród drzewostanu.

Zostały zatarte założenia krajobrazowe (osie widokowe, sieć wewnętrznych dróg i alei, podjazdów, klombów itp.) i granice zespołów parkowych. Wyburzono ogrodzenia i bramy oraz wprowadzono przypadkowa zabudowę na terenie parków np. trafostacje, hydrofornie, boiska.

Spis obiektów wpisanych do rejestru zabytków w gminie Kołaczkowo

	<b>Miejscowość</b>	<b>Obiekt</b>	<b>Opis, adres</b>	<b>Nr rej.</b>	<b>Rok</b>	<b>Uwagi</b>
26	Bieganowo	kościół	Kościół św. Krzyża	951/A	1970	
27	Bieganowo	pałac, park	AWRSP	1444/A	1973	
54	Borkowo	założenia dworsko-parkowe	AWRSP	2649/A	1998	
422	Gorazdowo	dwór, oficyna2, park	AWRSP	962/A	1970	
439	Grabowo Król.	dwór z ogrodzeniem i bramami	AWRSP	2645/A	1998	
440	Grabowo Król.	kościół	Parafia św. Jadwigi i N. Serca Pana Jezusa	2644/A1998	1998	
441	Grabowo Król.	park	AWRSP	1977/A	1984	
588	Kołaczkowo	dwór	GOK Kołaczkowo	252/A	1955	KL-IV/73/121
589	Kołaczkowo	kościół	śś. Szymona i Judy Apostoła	424/A	1968	
590	Kołaczkowo	oficyna, stajnia	GOK Kołaczkowo	2520/A	1955	KL-IV/73/121
591	Kołaczkowo	park	GOK Kołaczkowo	1992/A	1985	
1249	Sokolniki	park	UG Kołaczkowo	1985/A	1984	
1548	Zieliniec	amentarzysko kultury łuzyckiej	AWRSP	1741/A	1976	archeologia
1549	Zieliniec	dzwonnica	Parafia w Zielińcu	958/A	1970	
1550	Zieliniec	kościół	św. Mikołaja	2500/A	1953	KL-IV/73/70/5
1551	Zieliniec	park	AWRSP	1797/A	1980	

Źródło: Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu

Wykaz zabytkowych cmentarzy w gminie Kołaczkowo

Miejscowość	Wyznanie	Czas powstania	Stan zachowania	Użytkowanie	Właściciel	Dokumentacja	Uwagi
Bieganowo	rzym. kat.	II poł. XIX w	dobry	czynny	parafia św. Krzyża	karta cmentarna	
Bieganowo	rzym. kat.	II poł. XIX w.	dobry	czynny	parafia św. Krzyża	karta cmentarna + 3 karty	
Budziłowo	ewangelicki	XIX/XX w	zaniedbany	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza	
Grabowo	rzym. kat.	XIX w.	dobry	czynny	parafia św. Jadwigi	karta cmentarza + 3 karty	
Kaczanowo	rzym. kat.	XVIII w.	miejsce pocmentarne	zamknięty	parafia św. Marcina	karta cmentarza	przykościelny
Kołaczkowo	rzym. kat.	II poł. XIX w	dobry	czynny	parafia św. Szymona	karta cmentarza + 4 karty	
Kołaczkowo	rzym. kat.	XX w.	b. dobry	czynny	parafia św. Szymona	karta cmentarza	
Łagiewniki	ewangelicki	II poł. XIX w	miejsce pocmentarne	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza	
Sokolniki	rzym. kat.	II poł. XIX w	dobry	czynny	parafia św. Jakuba	karta cmentarza + 5 kart	
Sokolniki	ewangelicki	XIX w.	zły	zamknięty	Urząd Gminy	karta cmentarza	
Sokolniki	rzym. kat.	II poł. XIX w	dobry	czynny	parafia św. Jakuba	karta cmentarza	
Wszembórz	rzym. kat.	II poł. XIX w	b. dobry	czynny	parafia św. Mikołaja	karta cmentarza	
Zieliniec	rzym. kat.	XIX/XX w	dobry	czynny	parafia św. Mikołaja	karta cmentarza + 3 karty	

Źródło: Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu

## 2.4. Uwarunkowania demograficzno – społeczne

### 2.4.1. Ludność

#### Stan i procesy

W 1998 r. gminę Kołaczkowo zamieszkiwało 6352 mieszkańców, którzy stanowili 8,5% ludności powiatu wrzesińskiego i jednocześnie 0,19% ludności woj. wielkopolskiego. Kobiety zamieszkujące gminę stanowiły 49% ogółu mieszkańców, a wskaźnik feminizacji kształtował się: 96 kobiet na 100 mężczyzn.

Średnia gęstość zaludnienia gminy wynosi 55 osób na 1 km<sup>2</sup> powierzchni, wobec 105 osób/1km<sup>2</sup> w powiecie wrzesińskim. Spośród gmin powiatu wrzesińskiego, gmina Kołaczkowo jest gminą najmniej zaludnioną. Rozwój ludności gminy Kołaczkowo w minionym okresie (28 lat) kształtował się następująco:

Liczba ludności w latach								Dynamika wzrostu ludności w latach		
Lata	1970	1975	1980	1985	1990	1995	1998	1970 - 1980	1980-1990	1990-1998
Osoby	5623	5813	5920	6110	6034	6203	6352	103,3	101,9	102,4

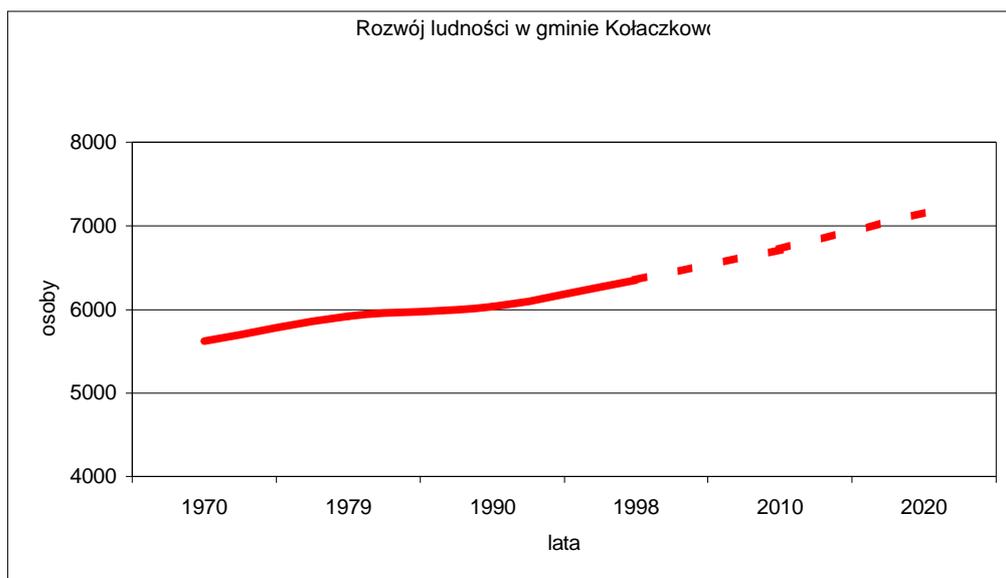
Natomiast wzrost ludności gminy w układzie przestrzennym wg sołectw w latach 1979, 1990 i 1998 prezentuje poniższa tabela:

L.p.	Miejscowość	Liczba ludności			Saldo 1979 – 1998 r.	Gęstość zaludnienia
		1979	1990	1998		
1.	Kołaczkowo	602	749	831	229	101,6
2.	Bieganowo	640	783	827	187	113,4
3.	Borzykowo	560	607	694	134	112,7
4.	Budziłowo	220	158	166	-54	29,6
5.	Cieśle Małe	88	83	81	-7	31,0
6.	Cieśle Wielkie	87	80	78	-9	19,0
7.	Gałęzewice	241	219	198	-43	38,6
8.	Gorazdowo	538	507	517	-21	39,3
9.	Grabowo Król.	540	614	653	113	95,2

10	Krzywa Góra	330	283	300	-30	41,2
11.	Łagiewniki	55	48	50	-5	23,4
12.	Sokolniki	570	542	609	39	45,9
13	Splawie	67	60	63	-4	15,6
14	Szamarzewo	313	272	270	-43	31,4
15.	Wszembórz	387	361	368	-19	39,6
16	Zieliniec	486	482	461	-25	53,7
17.	Żydowo	196	186	186	-10	73,1
<b>Suma</b>		<b>5920</b>	<b>6034</b>	<b>6352</b>	<b>432</b>	<b>55,3</b>

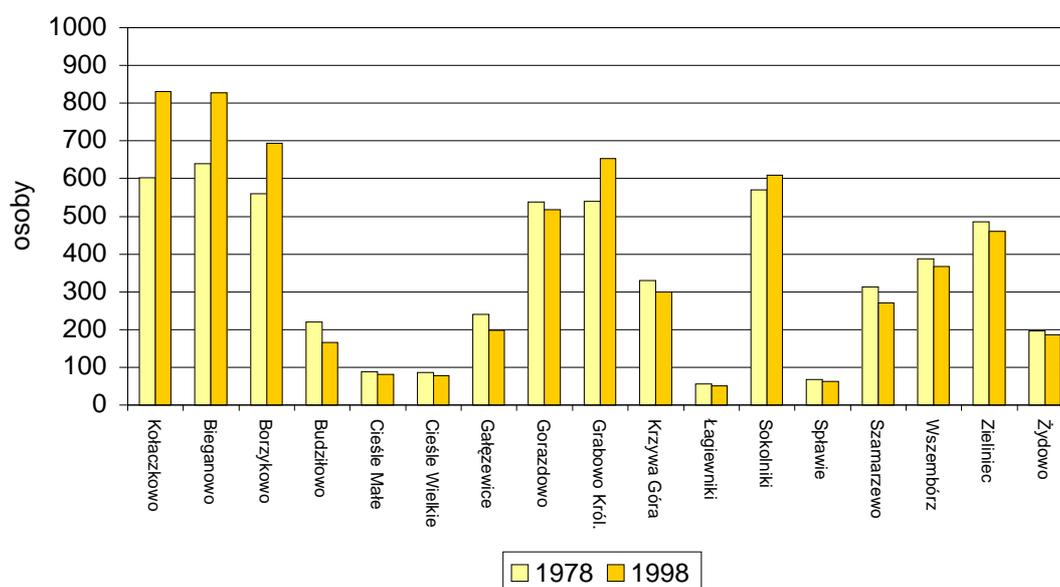
Z zestawień wynika, że gmina Kołczkowo charakteryzuje się systematycznym wzrostem liczby mieszkańców. Dynamika wzrostu ludności po roku 1990 jest wyższa niż w okresie 1980-90.

Wzrost liczby mieszkańców gminy na przestrzeni minionych lat prezentuje wykres:



Analiza wzrostu ludności w latach 1979 – 1998 pozwala stwierdzić, że średni roczny wzrost liczby ludności w gminie wyniósł 23 osoby rocznie (0,3%). Największy wzrost mieszkańców wystąpił we wsiach, które już obecnie pod względem demograficznym są największymi wsiami – tj. Kołaczkowo, Bieganowo, Borzykowo, Grabów Królewski. Zamieszkuje w nich łącznie z Sokolnikami 43,8% ogółu ludności gminy. Pozostałe wsie wykazują spadek liczby mieszkańców. Wzrosty i ubytki ludności gminy Kołaczkowo na wykresie

Porównanie liczby ludności gminy Kołaczkowo w 1978 i 1998 wg wsi sołeckich



Procesy demograficzne charakteryzuje także ruch naturalny i migracje ludności, które za rok 1997 przedstawiają się:

	gm. Kołaczkowo	gminy wiejskie woj. poznańskiego (średnio)
przyrost naturalny na 1000 ludności	1,4	3,4
saldo migracji	- 31	+ 35

Źródło: Urząd Statystyczny Poznań, 2000 r.

W 1997 r na tle gmin wiejskich dawnego województwa gmina Kołaczkowo znacznie odbiegała od średnich.

#### Struktura wieku i płci

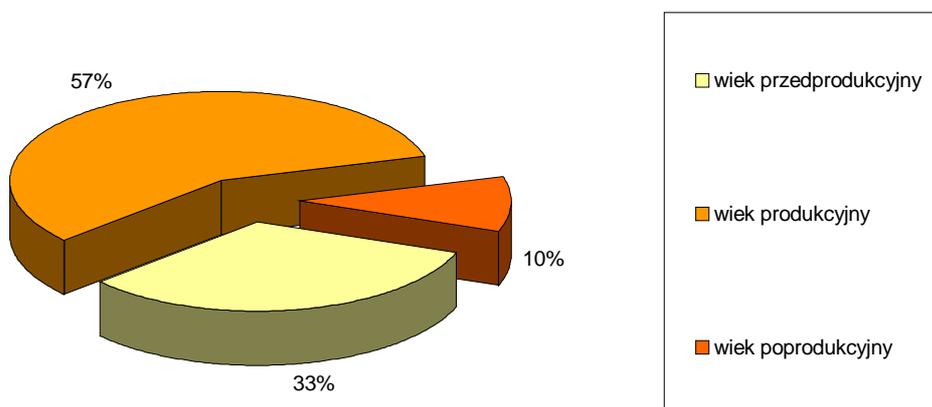
Strukturę wieku ludności gminy Kołaczkowo przedstawiono w tabeli oraz zobrazowano graficznie.

Ludność gminy Kołaczkowo wg grup wiekowych – 1998 r.

L.p.	Grupy wiekowe	Gmina	
		ludność	%
<b>1.</b>	<b>wiek przedprodukcyjny</b>	<b>2073</b>	<b>33%</b>
	0 - 17 mężczyźni	1038	16%
	0 - 17 kobiety	1035	17%
<b>2.</b>	<b>wiek produkcyjny</b>	<b>3638</b>	<b>57%</b>
	18 – 64 mężczyźni	1947	30%
	18 – 59 kobiety	1691	27%
<b>3.</b>	<b>wiek poprodukcyjny</b>	<b>638</b>	<b>10%</b>
	powyżej 64 mężczyźni	250	4%
	powyżej 59 kobiety	392	6%
<b>Razem</b>		<b>6353</b>	<b>100%</b>

Źródło: Urząd statystyczny Poznań, 2000 r.

Ludność gminy Kołaczkowo wg grup wieku w 1998 r.



Ludność gminy jest społeczeństwem młodym, co potwierdza wysoki udział grupy wieku przedprodukcyjnego w strukturze bo 33% i niski udział grupy wieku poprodukcyjnego – 10%. Na tle przeciętnej struktury wieku dla wsi w woj. wielkopolskim, struktura wieku ludności gminy prezentuje się pozytywnie.

Struktura wieku ludności gminy na tle województwa wielkopolskiego – 1998 r.

	gm. Kołaczkowo	Wieś woj. wielkopolskiego
wiek przedprodukcyjny	33%	29,5
wiek produkcyjny	57%	57,1
wiek poprodukcyjny	10%	13,4

Ludność grupy przedprodukcyjnej i produkcyjnej w gminie stanowi łącznie 90% ogółu ludności. Świadczy to o wysokim potencjale produkcyjnym mieszkańców gminy. Analiza struktury płci mieszkańców gminy w poszczególnych grupach wiekowych wykazuje, że przewaga kobiet występuje tylko w grupie poprodukcyjnej tj. 65-69 lat. Jest to charakterystyczna cecha dla populacji ze względu na przeciętną długość życia mężczyzn i kobiet.

#### 2.4.2. Aktywność zawodowa

W roku 1997 pracujący w gospodarce narodowej mieszkańcy gminy Kołaczkowo stanowili 34,6% ogólnej liczby ludności i 60,4% ludności z grupy wieku produkcyjnego. Struktura pracujących wg sektorów gospodarki narodowej kształtowała się następująco:

Rolnictwo i leśnictwo	1800	82%
Przemysł i budownictwo	72	3%
Usługi	328	15%
	2200 osób	100%

Szacunek na podstawie

Źródło Rocznik Statystyczny woj. poznańskiego 1998, Powszechny Spis Rolny 1996

W strukturze zatrudnienia uwagę zwraca dysproporcja pomiędzy zatrudnieniem w rolnictwie a działami pozarolniczymi. Tak wysoki udział pracujących w rolnictwie, a zwłaszcza w indywidualnej gospodarce rolnej – zwraca uwagę na występowanie zjawiska ukrytego bezrobocia. Potwierdza to szacunkowy wskaźnik, który wynosi w gospodarce indywidualnej – 20 osób pracujących na 100 ha użytków rolnych.

Inaczej przedstawia się sytuacja w największym dotychczas przedsiębiorstwie na terenie gminy – Przedsiębiorstwie Produkcyjno – Handlowo – Usługowym „Biegrol”, Spółka z o.o. Bieganowo. Spółka „Biegrol” jest w trakcie restrukturyzacji wielofunkcyjnej. Osiąga zatrudnienie na poziomie teoretycznie zadowalającym. Lecz efekt dla rynku pracy jest niekorzystny – wzrasta bezrobocie. W roku 1997 na terenie gminy zarejestrowanych było 259 bezrobotnych.

Stopa bezrobocia wyniosła w 1997 roku – 7%. Wśród bezrobotnych:

- przeważali młodzi ludzie, w grupie wiekowej do 34 lat, stanowili 76% ogółu bezrobotnych,
- kobiety stanowiły ok. 70% ogółu
- przeważali pracownicy z niskimi kwalifikacjami, pracownicy z wykształceniem zasadniczym i podstawowym – 77% ogółu.

Zjawisko bezrobocia jest poważnym problemem społecznym. Przeciwdziałanie negatywnym skutkom bezrobocia jest niezbędne. Dlatego

polityka przeciwdziałania negatywnym skutkom bezrobocia wymaga strategii jego zwalczania, najlepiej w układzie powiatowym, co z pewnością pozwoli osiągnąć lepsze efekty (analiza lokalnego rynku pracy, doksztalcanie bezrobotnych).

Reasumując – niska aktywność zawodowa ludności, skromny rynek pracy, zjawisko bezrobocia jawnego i ukrytego – to sytuacja, która jest efektem przebudowy systemu gospodarczego kraju, a co za tym idzie , także gospodarki gminy. Dojazdy do pracy, które w przeszłości miały miejsce – do Wrześni i do Pyzdr uległy osłabieniu, bo i tam rynek pracy ulega przebudowie. W tej sytuacji tworzenie możliwości wielofunkcyjnej aktywizacji gminy w kierunku pozyskania nowych miejsc pracy, to główny kierunek działań Samorządu Gminy.

### 2.4.3. Perspektywy rozwoju demograficznego

Określając liczbę ludności na perspektywę wzięto pod uwagę dotychczasowe tempo rozwoju demograficznego, aspekty społeczne i gospodarcze rozwoju gminy i otoczenia oraz nowe tendencje gospodarcze w kierunku kształtowania wielofunkcyjnego rozwoju wsi. Ponadto uwzględniono fakt, że procesy migracyjne ulegną osłabieniu z uwagi na małą mobilność ludności, wynikającą z uwarunkowań ekonomicznych. Wobec powyższego, określa się na perspektywę, że pod względem demograficznym ludność uzyska wielkość:

2010 r – 6800 mieszkańców

2020 r – 7200 mieszkańców.

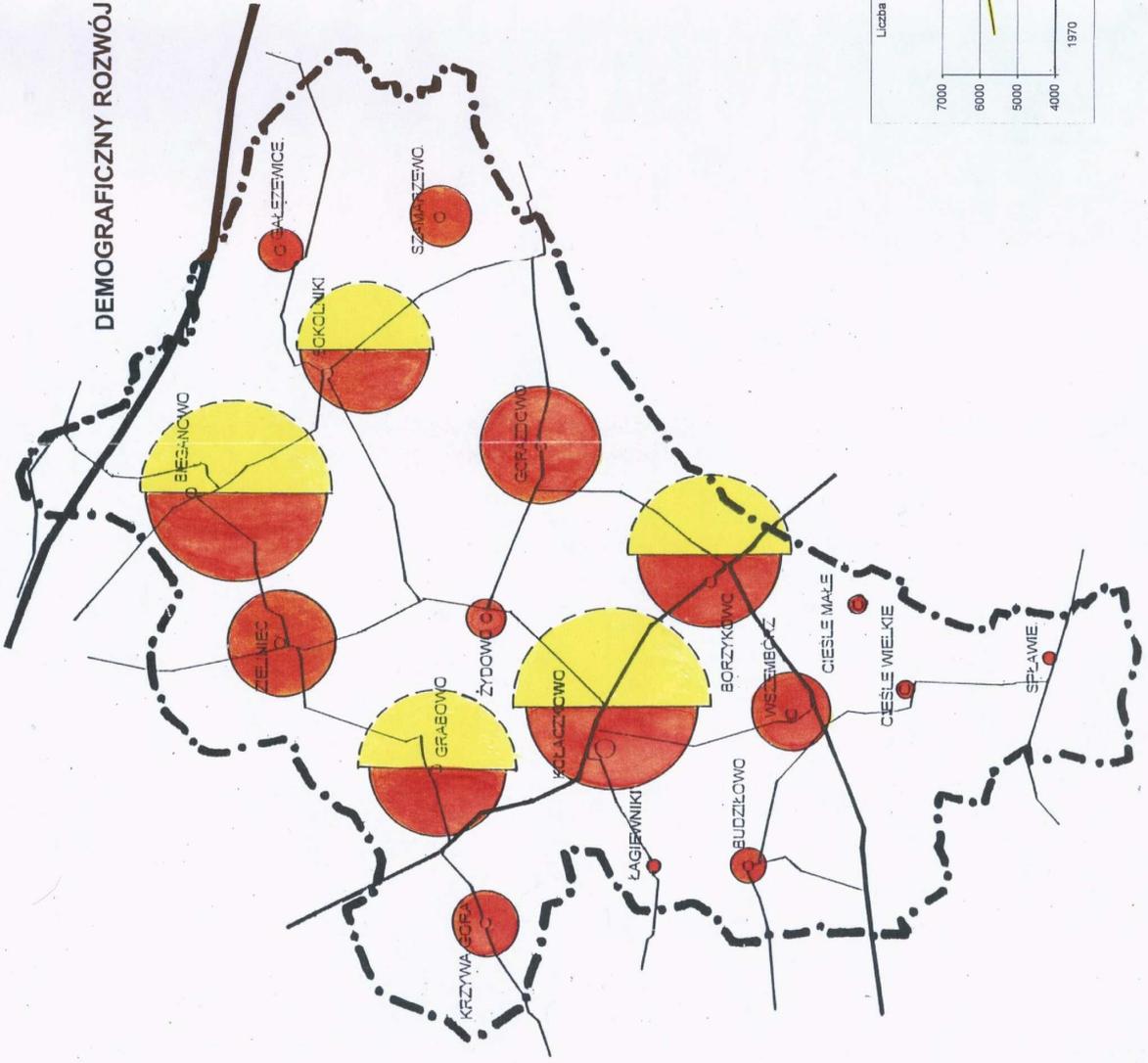
Największego przyrostu liczby ludności należy spodziewać się we wsiach posiadających największy potencjał rozwojowy – Kołaczkowo, Borzykowo, Bieganowo, Grabowo Królewskie, Sokolniki. Nastąpią zmiany w strukturze wieku ludności.

Struktura wieku ludności gminy Kołaczkowo – 2010 r.

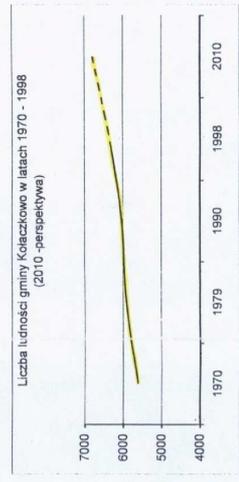
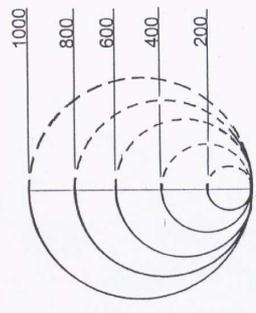
Grupa wieku	Ludność	
<b>Razem</b>	<b>100%</b>	<b>6800</b>
przedprodukcyjna	28%	1900
produkcyjna	59%	4020
poprodukcyjna	13%	880

**GMINA KOŁACZKOWO** STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**DEMOGRAFICZNY ROZWÓJ JEDNOSTEK OSADNICZYCH**



liczba ludności wsi sołeckich  
rok 1998      perspektywa



Efekty przemian demograficznych gminy będą rzutowały na dalszy rozwój społeczno-gospodarczy i przestrzenny gminy. Konsekwencją będzie wzrost zapotrzebowania na tereny mieszkaniowe, tereny usług, tereny zróżnicowanej działalności gospodarczej dla mieszkańców gminy, a także inwestorów z zewnątrz. Zapewnienie odpowiednio wysokiego poziomu i jakości życia mieszkańców powinno być celem polityki przestrzennej i społeczno-gospodarczej gminy.

#### **2.4.4. Jakość życia mieszkańców**

Jakość życia mieszkańców określa przede wszystkim dziedzina szeroko rozwiniętych usług i wyposażenie w infrastrukturę techniczną. Umożliwiają one dostęp i obsługę ludności gminy proporcjonalnie do istniejących potrzeb oraz zapewniają udział w tworzeniu miejsc pracy. Poziom i warunki życia w poszczególnych miejscowościach są zróżnicowane i uzależnione od pełnionej funkcji, liczebności jednostki i położenia.

Analiza poziomu i wyposażenia gminy Kołaczkowo w usługi infrastruktury na przestrzeni ostatnich 10 lat wykazała, że pomimo „wiejskiego” charakteru, gmina Kołaczkowo należy do gmin o dość wysokich wskaźnikach określających jakość życia. Potwierdzeniem tej sytuacji jest uproszczony ranking w powiecie wrzesińskim na tle średnich wskaźników dla dawnego woj. poznańskiego (określający skalę porównawczą). Korzystne wskaźniki określające jakość życia mieszkańców w gminie zależą niewątpliwie od:

- wysokiej kultury rolnej i gospodarności gminy na przestrzeni lat,
- inwestycyjnej działalności istniejących uspołecznionych przedsiębiorstw rolnych,(do 1991 r. PGR –y),
- umiejętności i fachowości samorządów w gminie,
- korzystnego układu sieci osadniczej decydującej o prawidłowym wewnętrznym rozmieszczeniu usług podstawowych, zapewniających prawidłową obsługę miejscowych jednostek wiejskich.

Jedynie wsie położone na obrzeżu gminy jak: Cieśle Wielkie, Spłatwie i Gałęzowice posiadają mniej korzystny kontakt z siedzibą gminy – głównym ośrodkiem usługowym.

### Mieszkalnictwo

Sytuacja mieszkaniowa w gminie na tle terenów wiejskich dawnego woj. poznańskiego przedstawia się następująco: (stan 1997 r.)

	gmina Kołaczkowo	wieś (dawne woj. poznańskie)
osoby/mieszkanie	3,92	3,95
osoby/izbę	0,96	1,02
m2 pow. użyt./osobę	20,2	19,1

Standardy mieszkaniowe w gminie Kołaczkowo są korzystne i świadczą o prawidłowych warunkach mieszkaniowych. W gminie dominuje zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Większe skupiska zabudowy wielorodzinnej występują we wsiach, w których istniała gospodarka wielkotowarowa: w Bieganowie 190 mieszkań, Grabowie Królewskim 138 mieszkań, Gorazdowie 93 mieszkania i Szamarzewie 11 mieszkań.

Zabudowa wielorodzinna, która powstała w latach 60 i 70 stworzyła osiedla o monotonnej, brzydkiej architekturze, obcej dla krajobrazu wsi. Ostatnie budynki wielorodzinne zrealizowano w 1990 roku. Po przejściu gospodarstw PGR-owskich przez AWRSP zmieniły się zasady odpłatności za czynsze i świadczenia mieszkaniowe, obciążając w znaczny sposób budżet mieszkańców, z których większość straciła pracę. Te zmiany również wpłynęły na obniżenie standardu budownictwa wielorodzinnego. Analiza struktury wieku mieszkań wykazała, że około 34% zabudowy mieszkaniowej w gminie pochodzi sprzed 1945 r.

Udział zabudowy mieszkaniowej zrealizowanej w kolejnych okresach po 1945 roku przedstawia się:

okres 1945 – 60	ok. 10%
okres 1961 – 70	ok. 15%
okres 1971 – 78	ok. 14%
okres 1979 – 88	ok. 18%
okres 1989 – 97	ok. 9%

W ostatnim dziesięcioleciu spadła intensywność realizacji mieszkań. Tak jak w całej gospodarce kraju – budownictwo zostało poddane zasadom rynkowym. Dotychczasowy największy inwestor na terenie gminy Kombinat PGR został przejęty przez AWRSP i przekształcony w samodzielny podmiot gospodarczy. Zahamowana została realizacja zabudowy wielorodzinnej. W ostatnim okresie realizowana była wyłącznie zabudowa jednorodzinna przez inwestorów prywatnych.

Największy ruch budowlany widoczny jest w siedzibie gminy, wsi Kołaczkowo oraz w Borzykowie, wsi prężnej gospodarczo. W w/w wsiach powstały osiedla zabudowy jednorodzinnej. Budownictwo to jest dostosowane do krajobrazu wsi i podnosi atrakcyjność ogólnego wizerunku gminy. W pozostałych wsiach, nowe realizacje ograniczają się do wymiany starych budynków na nowe lub wprowadzenia zabudowy uzupełniającej.

#### Oświata i wychowanie

W zakresie oświaty gmina posiada bardzo korzystne wyposażenie w sieć szkół:

- 2 szkoły gimnazjalne,
- 4 szkoły o pełnym programie podstawowym,
- 2 szkoły o niepełnym programie

W gminie znajduje się 5 przedszkoli przy szkołach i 2 przedszkola jako oddzielne obiekty. Lokalizacja jest korzystna w stosunku do sieci osadniczej w gminie.

#### Ochrona zdrowia

W gminie Kołaczkowo liczącej 6350 osób znajduje się ośrodek zdrowia wraz z apteką w siedzibie gminy, przychodnia zakładowa w Bieganowie i punkt lekarski w Sokolnikach. Uwzględniając położenie gminy w pobliżu m. Września, gdzie istnieje szpital powiatowy z pełnym wyposażeniem medycznym i farmaceutycznym, należy aktualny stan usług związanych z ochroną zdrowia uznać za zadowalający.

#### Wnioski

Statystyczny obraz warunków życia w gminie jest prawidłowy i korzystny w porównaniu z innymi gminami w powiecie wrzesińskim. Lecz statystyka często fałszuje rzeczywistość, ponieważ nie określa jakości, a jedynie porównuje dane ilościowe. Dlatego wskazuje się dziedziny, w których należy podnieść poziom i standard, czyniąc je bardziej atrakcyjnymi i w pełni przydatnymi. Są to:

- modernizacja placówek handlowych,
- modernizacja placówek gastronomicznych,
- modernizacja placówek kulturalnych, tzn. świetlic, klubów i zbiorów bibliotecznych.

Istniejącym obiektom brak atrakcyjności, wyposażenia, estetyki i przystosowania do współczesnych potrzeb. Inne działania wskazane, to:

- wzbogacenie programu boisk sportowych, zagospodarowanie placu, otoczenia, urządzenie boisk do gier (koszykówki, siatkówki),
- dokończenie budowy krytej pływalni w Bieganowie, wykorzystanie zbiornika w Borkowie, również na cele rekreacyjno-sportowe,

- skanalizowanie wsi przede wszystkim z dużym udziałem zabudowy wielorodzinnej.

Bardzo istotną sprawą jest podniesienie standardu zabudowy mieszkaniowej m.in. mieszkań w zabudowie wielorodzinnej, która z racji zmian właściciela (PGR-y) i form odpłatności, stanowi duże obciążenie dla użytkowników. O jakości życia stanowi ładny dom i jego zadbane otoczenie. Odejście od ograniczonych metrażowo działek pozwoliło indywidualnym inwestorom na bardziej atrakcyjną architekturę budynku (funkcjonalną, wygodną i dostosowaną do środowiska wiejskiego).

## 2.5. Uwarunkowania gospodarcze

### 2.5.1. Gospodarka rolna

#### Użytkowanie gruntów

Użytkowanie gruntów na obszarze gminy przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	ha	%
Pow. gminy ogółem	11 595	100
Użytki rolne	9 960	85,9
w tym:		
grunty orne	9 273	80,0
sady	72	0,6
łąki	257	2,2
pastwiska	358	3,1
Lasy i zadrzewienia	820	7,1
Pozostałe	815	7,0

Cechą charakterystyczną w użytkowaniu gruntów gminy jest bardzo wysoki udział użytków rolnych – 85,95 i jednocześnie bardzo niski udział lasów – 7,1% w powierzchni ogólnej gminy. Wskaźnik użytków rolnych w gminie jest o ok. 20% wyższy od przeciętnego poziomu użytków rolnych w byłym województwie poznańskim. Wsiami posiadającymi największe arealy użytków rolnych są: Sokolniki, Gorazdowo, Wszembórz, Zieliniec, Szamarzewo, Kołaczkowo.

### Uwarunkowania glebowe

W gminie Kołaczkowo przeważają gleby klasy IV, które stanowią ponad 44% udziału w strukturze bonitacyjnej gleb. Szczegółowa bonitacja gruntów ornych przedstawia się następująco:

Klasy gleb	Powierzchnia w ha	Udział %
II	0,0300	-
III	2 172,26	23,7
IV	4 091,66	44,6
V	2 024,44	22,0
VI	849,59	9,2
VI Rz	50,06	0,5
<b>Razem</b>	<b>9 188,04</b>	<b>100</b>

Klasy IV łącznie z glebami klasy III i II tworzą dużą powierzchnie ok. 6 263,95 ha dobrych gleb, których udział wynosi ok. 68,3% ogólnej powierzchni gruntów ornych. Gleby o niskiej wydajności rolniczej klas V i VI stanowią ok. 31,2% powierzchni gruntów ornych. Jakość bonitacyjna użytków zielonych jest dobra. Ponad 55% ich powierzchni zajmują grunty klasy III i IV.

Najlepsze gleby klas III i IV, skupione w dużych arealach występują we wsiach: Kołaczkowo, Bieganowo, Gorazdowo, Grabowo Królewskie, Krzywa Góra, Wszembórz, Zieliniec oraz w mniejszych enklawach w rejonie wsi Budziłowo, Szamarzewo, Sokolniki. Pod względem przydatności gleb dla prowadzenia określonych upraw polowych na gruntach ornych przeważają kompleksy:

- żytmi dobry – 29,6% ogólnej powierzchni gruntów ornych
- żytmi b. dobry – 20,1% ogólnej powierzchni gruntów ornych
- pszenney dobry – 11,2% ogólnej powierzchni gruntów ornych

Grunty użytków zielonych w większości należą do kompleksu 2z – średnie.

Podsumowując, warunki glebowe gminy Kołaczkowo dla prowadzenia gospodarki polowo - ogrodniczo - sadowniczej należy uznać za korzystne. Ogólny wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej wg JUNG w Puławach, uwzględniający podstawowe czynniki środowiska przyrodniczego, takie jak: gleby, rzeźbę terenu, warunki wodne i agroklimat wynosi dla gminy 66,3 pkt przy ogólnym wskaźniku dla byłego woj. poznańskiego 67,6 pkt. Tym samym stawia on gminę Kołaczkowo na 36 miejscu w byłym woj. poznańskim, na ogólną liczbę 61 jednostek administracyjnych.

## Gospodarka rolna sektora prywatnego

### *A. Indywidualne gospodarstwa rolne*

We władaniu rolników indywidualnych na terenie gminy w 1999 r. było 6 993 ha użytków rolnych, które stanowiły 70,2% ogółu użytków rolnych gminy. Użytkowanie gruntów w gospodarstwach indywidualnych przedstawia się następująco:

Wyszczególnienie	ha	%
Pow. gminy ogółem	11 595	100
Użytki rolne gosp. indyw. w tym:	6 993	95,5
grunty orne	6430	
sady	59	
łąki	222	
pastwiska	282	
Lasy i zadrzewienia	127	1,8
Tereny pozostałe	201	2,7

Udział użytków rolnych w gospodarstwach indywidualnych rolników jest bardzo wysoki – 95,5%. Rolnicy indywidualni w gminie prowadzą ogółem 665 gospodarstw o powierzchni powyżej 1 ha. Struktura obszarowa gospodarstw przedstawia się następująco (stan na 1999r.):

Grupy obszarowe gospodarstw wg powierzchni w ha	Liczba gospodarstw	Udział w ogólnej liczbie gospod.
1 - 2	111	17
2 - 5	83	12
5 - 7	38	6
7 - 10	93	14
10 - 15	135	20
powyżej 15	205	31
Ogółem gmina	665	100,0

Źródło: Urząd Gminy Kołaczkowo

Analizowana struktura obszarowa gospodarstw nie wykazuje wyraźnych, zdecydowanych cech. Gospodarstwa duże o powierzchni powyżej 15 ha stanowią ok. 31% ogółu gospodarstw. Razem z gospodarstwami grupy 10 – 15 ha stanowią już grupę znaczną, która stanowi 51% ogółu. Wysoki jest także udział gospodarstw małych o pow. 1 – 5 ha, ok. 29%. Gospodarstw średnich o powierzchni 5 – 10 ha jest najmniej – 20%. Średnia powierzchni indywidualnego

gospodarstwa rolnego wynosi 11,0 ha użytków rolnych. Dla porównania w 1996 r. średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosiła w gminie Kołaczkowo 14,0 ha użytków rolnych, wobec średniej powierzchni w woj. poznańskim – 12,3 ha użytków rolnych.

W gospodarce indywidualnej prowadzona jest tradycyjna produkcja roślinna i zwierzęca. W uprawach roślinnych dominują zboża i mieszanki zbożowe. Uzyskiwane plony z 1 ha powierzchni są nieco wyższe w porównaniu ze średnimi plonami dla byłego woj. poznańskiego, co obrazuje zestawienie:

	Pszenica dt/ha	Ziemniaki dt/h	Żyto
Gmina	40	220	38
Woj. poznańskie	39	213	26

W produkcji zwierzęcej gospodarstwa indywidualne nastawione są na hodowlę trzody chlewnej i bydła. Obsada zarówno trzody chlewnej jak i bydła jest wyższa od średniej dla byłego woj. poznańskiego. Szczególnie wyróżnia się obsada trzody chlewnej – w gminie 377 szt./100 ha UR, a w woj. poznańskim 294 szt./100 ha UR.

#### *B. Rolnicze Spółdzielnie*

Na terenie gminy działają dwie spółdzielnie:

- Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Kębłowo, Gospodarstwo Krzywa Góra
- Rolnicza Spółdzielnia Usługowo – Handlowa.

Gospodarstwo Krzywa Góra jest niedużą jednostką, gospodaruje na 136 ha powierzchni ogólnej. Prowadzi tradycyjną gospodarkę rolną - uprawa zbóż oraz hodowla trzody chlewnej i bydła. Natomiast główną domeną Rolniczej Spółdzielni Usługowo-Handlowej, która posiada zaledwie 31 ha jest działalność usługowa.

#### *C. Gospodarstwa Rolne sektora publicznego.*

Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Handlowo – Usługowe „Biegrol” Spółka z o.o. w Bieganowie posiada swoje rozłogi i prowadzi działalność produkcyjną na terenie 5 gmin (Kołaczkowo, Września, Miłosław, Nekla, Strzałkowo) – dane z 1999 roku. Na terenie gminy przedsiębiorstwo posiada 2 062 ha powierzchni i jest zorganizowane w trzy gospodarstwa rolne: Bieganowo, Grabowo i Gorazdowo. Grunty, na których przedsiębiorstwo prowadzi działalność są w ok. 20% własnością firmy, a pozostała część stanowi dzierżawę z AWRSP. Gospodarstwa Rolne zajmują się produkcją polową oraz hodowlą zwierząt gospodarskich. Głównie uprawia się zboża, buraki cukrowe, kukurydzę,

a uzyskiwane plony niewiele przekraczają średnie plony w gospodarce indywidualnej. W Gospodarstwach Rolnych hoduje się bydło, owce, konie, a także bażanty. Nie hoduje się trzody chlewnej. Obsada bydła jest wysoka – 92 szt. bydła/100 ha UR i jest wyższa niż przeciętna dla gminy i byłego woj. poznańskiego. Przedsiębiorstwo posiada długotrwałe tradycje w prowadzeniu działalności rolniczej, jednak podlega, tak jak cała gospodarka kraju, urynkowieniu. Obecnie nadal zachodzą w nim procesy restrukturyzacyjne. Szczegółowa charakterystyka stanu gospodarki rolnej na terenie gminy przedstawiona została w opracowaniu „Inwentaryzacja tabelaryczna gminy Kołaczkowo”.

### Wnioski

Gmina posiada korzystne warunki do kontynuacji i dynamicznego rozwoju gospodarki rolnej. Świadczy o tym dobra jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej, duży areał użytków rolnych, tradycje gospodarcze i wysoka kultura rolna.

### **2.5.2. Pozarolnicza działalność gospodarcza**

Sferę gospodarczą gminy poza rolnictwem reprezentują podmioty gospodarcze rejestrowane w systemie „Regon”. Rozwój ilościowy podmiotów gospodarczych przedstawia poniższe zestawienie:

Rok	Ilość podmiotów gospodarczych	Ilość podm. gospodarczych na 1000 mieszkańców
1991	35	5,76
1993	252	40,6
1996	195	31,6
1997	200	32,8
1998	241	38,2
1999	236	38,1

Podział podmiotów gospodarczych gminy wg wybranych dziedzin kształtował się w latach minionych następująco:

	Podmioty gospodarcze w latach	
	1993	1996
Ogółem	253	195
w tym:		
przemysł	52	30
budownictwo	39	20
handel	80	78

W rankingu gmin pod względem aktywności gospodarczej mierzonej ilości podmiotów gospodarczych na 1000 mieszkańców, w 1997 r. gmina Kołaczkowo zajmowała następującą pozycję:

- 191 miejsce wśród 226 gmin woj. wielkopolskiego
- 68 miejsce wśród 118 gmin wiejskich woj. wielkopolskiego
- 5 miejsce wśród 5 gmin powiatu wrzesińskiego.

Gmina Kołaczkowo – podmioty gospodarcze wg sektorów gospodarki narodowej i wg jednostek osadniczych – 1999 r.

L.p.	Nazwa wsi sołectwej	Ilość podmiotów gospodarczych ogółem	W tym		
			Działalność produkcyjna	Budownictwo	Usługi
1	Kołaczkowo	54	1	3	50
2	Bieganowo	24	-	4	20
3	Borzykowo	50	4	9	37
4	Budziłowo	1	-	-	1
5	Cieśle Wielkie	4	-	-	4
6	Cieśle Małe	2	-	-	2
7	Gałęzewice	5	-	1	4
8	Gorazdowo	4	1	1	2
9	Grabowo Królewskie	14	2	-	12
10	Krzywa Góra	8	1	2	5
11	Łagiewniki	4	-	-	4
12	Sokolniki	25	3	3	19
13	Spławie	1	-	-	1
14	Szamarzewo	5	-	-	5
15	Wszembórz	6	-	-	6
16	Zieleniec	19	3	1	15
17	Żydowo	10	1	-	9

Źródło: Urząd Gminy Kołaczkowo

Na podstawie bezpośrednich danych Urzędu Gminy na przełomie 1999r. na terenie gminy zarejestrowanych było 236 podmiotów gospodarczych. Rozmieszczenie przestrzenne podmiotów na terenie gminy, z podziałem na

sekcje gospodarcze zamieszczono w tabeli. Z ogólnej liczby podmiotów gospodarczych przypada na poszczególne dziedziny:

- |                           |                             |
|---------------------------|-----------------------------|
| – działalność produkcyjna | 16 podmiotów gospodarczych  |
| – budownictwo             | 24 podmioty gospodarcze     |
| – usługi                  | 196 podmiotów gospodarczych |

Podmioty prowadzące działalność usługową stanowią ponad 83% ogółu podmiotów. Ze 196 podmiotów gospodarczych świadczących usługi najwięcej prowadzi działalność handlową – 87, następną dziedziną są usługi niematerialne – 31 i usługi transportowe – 24.

Z analizy układu przestrzennego wynika, że podmioty gospodarcze występują w każdej wsi sołectkiej, lecz z różną intensywnością. Aż 153 podmioty tj. ok. 65% ogółu jest skoncentrowanych w 4 wsiach, a mianowicie: Kołaczkowo – 54, Borzykowo – 50, Bieganowo – 24, Sokolniki – 25. Te wsie wyróżniają się największą aktywnością gospodarczą, pod względem aktywności na uwagę zasługują także wsie Zieleniec i Grabowo Królewskie.

Ze znaczących podmiotów gospodarczych uwagę zwracają „Morena” – Przedsiębiorstwo odzieżowe w Borzykowie, „Bunpol” – przedsiębiorstwo prowadzące działalność wytwórczą, „Fruteks” – produkcja napoi oraz „Biegrol” – przedsiębiorstwo produkcyjno – usługowo – rolne (rejestrowane w Sądzie Gospodarczym). Obecnie działalność pozarolnicza ma uzupełniające znaczenie w stosunku do działalności rolniczej. Dotychczasowy, powolny trend wzrostu aktywności gospodarczej wskazuje na możliwość pozytywnych dalszych przemian, co należy umożliwić poprzez kształtowanie właściwego rozwoju przestrzennego jednostek.

## **2.6. Uwarunkowania rozwoju komunikacji**

### **Drogi krajowe**

Gmina nie posiada bezpośredniego powiązania z krajowym układem drogowym, mimo że północne jej obrzeże przecina autostrada A-2. Autostrada dostępna jest w węzłach autostradowych „Września” i „Słupca”, położonych poza obszarami gminy poprzez drogi wojewódzkie nr 442 Września – Pyzdry i 466 Pyzdry – Słupca. Powiązanie gminy z drogą alternatywna dla autostrady (nr 92 Września – Słupca), możliwe jest również przez w/w węzły.

### **Drogi wojewódzkie**

Główną oś komunikacyjną w gminie stanowi droga wojewódzka nr 442 Września – Pyzdry, na której natężenie ruchu w okresie 1990-95, wzrosło o około 100%. Przez południowo-zachodni obszar gminy prowadzi także droga wojewódzka nr 441 Miłosław – Borzykowo. Umożliwia ona połączenie gminy z drogą krajową Gniezno – Września – Miłosław.

### **Drogi powiatowe**

Obecnie na terenie gminy jest 13 dróg powiatowych, a mianowicie:

- Bierzglinek – Gozdowo – Graboszewo /KD – 455 P/
- Kołaczkowo – Sokolniki – Chwalibogowo /KD – 515 P/
- Żydowo – Gorazdowo – Borkowo /KD – 516 P/
- Borzykowo – Gorazdowo /KD – 517 P/
- Grabowo Królewskie – Bieganowo – Bieczewo /KD – 518/
- Żydowo – Zieleniec – Gozdowo /KD – 519 P/
- Kębłowo – Lipie – Krzywa Góra /KD – 522 P/
- Kołaczkowo – Chrustowo – Bugaj /KD – 523 P/
- Wszembórz – Budziłowo – Chrustowo /KD – 524 P/
- Kołaczkowo – Wszembórz /KD – 525 P/
- Budziłówko – Budziłowo /KD – 526 P/
- Spławie – Cieśle Wielkie – Wszembórz /KD – 527 P/
- Czeszewo – Spławie – Tarnowa /KD – 528 P/

Jest to klasyfikacja bieżąca, która została wprowadzona reformą administracyjną kraju. Za drogi powiatowe uznane zostały dawne drogi wojewódzkie w byłym woj. poznańskim./Dz. Urz. Nr 30/8 zał. nr 13/

Obecny układ dróg powiatowych jest rozwiązaniem tymczasowym, do czasu utworzenia sieci dróg powiatowych na obszarze woj. wielkopolskiego. Na terenie gminy dwie drogi powiatowe przecinają bezkolizyjnie autostradę (bez możliwości włączenia):

- nr 515 Kołaczkowo – Sokolniki – Chwalibogowo (gm. Słupca),
- nr 518 Grabowo Królewskie – Bieganowo – Bieczewo.

Duże znaczenie ma droga powiatowa nr 522 Kębłowo – Lipie – Krzywa Góra, która łączy drogę wojewódzką nr 442 z drogą krajową nr 15 w relacji Gniezno – Września – Miłosław droga /S11/, włączoną do węzła autostradowego „Września”. Jest to (łącznie z drogą wojewódzką nr 441) ważne połączenie, umożliwiające aktywizację szczególnie wsi położonych we wschodnim rejonie gminy.

### **Drogi gminne**

Drogi gminne określone zostały w Dz. Urz. Woj.. Pozn. Nr 13/86 i stanowią je drogi prowadzące przez wsie: Borzykowo, Budziłowo, Bieganowo, Cieśle Wielkie, Cieśle Małe, Grabowo Królewskie, Gorazdowo, Gałęzewice, Kołaczkowo, Krzywa Góra, Łagiewniki, Sokolniki, Szamarzewo, Splawie, Wszembórz, Żydowo. Drogi gminne służą miejscowym potrzebom bez ograniczonej dostępności i uzupełniają układ dróg powiatowych. Dwie drogi gminne przecinają bezkolizyjnie autostradę bez możliwości włączenia, są to:

- Sokolniki – Modrzejewo gm. Strzałkowo
- Sokolniki - Paruszewo gm. Strzałkowo

### ***Komunikacja zbiorowa***

W zakresie osobowego transportu zbiorowego gminę obsługują linie komunikacji autobusowej PKS o zasięgu wojewódzkim i lokalnym i przebiegają po drogach:

- wojewódzkich nr 442, 441,
- powiatowych nr 514, 515, 516, 519, 518, 524, 525.

Izochrona obsługi obejmuje wszystkie wsie w gminie.

### ***Wnioski:***

Położenie gminy obok ważnych dróg krajowych jest słabą stroną gminy. Natomiast wpływ na aktywizację gminy ma droga wojewódzka Września – Pызdry, która skupia wokół największe zainwestowanie i wymaga pełnej kontroli pod względem bezpiecznej obsługi terenów w zakresie włączeń i wyłączeń istniejących i projektowanych dróg.

Drogi powiatowe określone reformą administracyjną kraju na potrzeby bieżące, wymagają weryfikacji w ramach obecnego woj.. wielkopolskiego, przy udziale m.in. Rady Gminy i Starostwa Powiatowego.

Drogi powiatowe winny realizować:

- połączenia miast będących siedzibami powiatów z siedzibami gmin,
- połączenia siedzib gmin między sobą.

Sieć dróg powiatowych w gminie wymaga dostosowania pod względem funkcjonalnym i technicznym do przypisanej im funkcji.

## 2.7. Uwarunkowania rozwoju infrastruktury technicznej

### 2.7.1. Zaopatrzenie w wodę

Obecnie gmina jest zwodociągowana prawie w 100%, za wyjątkiem nielicznych rozproszonych gospodarstw. Gminę zaopatrują w wodę wodociągi grupowe i indywidualne:

- Wodociąg grupowy „Kołaczkowo – Wszembórz”, który swym zasięgiem obejmuje całą południowo-zachodnią część gminy. Wodociąg ten zaopatruje w wodę dwie stacje wodociągowe w Kołaczkowie i Wszemborzu.
- stacja wodociągowa w Kołaczkowie, ujęcie o zasobach  $Q = 58 \text{ m}^3/\text{h}$ . Stacja posiada zbiornik wyrównawczy o pojemności  $V = 80 \text{ m}^3$ , przewiduje się zbiornik wody czystej o pojemności  $300 \text{ m}^3$ . Wodociąg przewidziany jest do rozbudowy.
- stacja wodociągowa we Wszemborzu, zatwierdzone zasoby  $Q = 33 \text{ m}^3/\text{h}$ , na stacji istnieje zbiornik wyrównawczy o pojemności  $V = 200 \text{ m}^3$ .
- Wodociąg Kołaczkowo – Wszembórz, jako jeden z największych wodociągów grupowych na terenie gminy zaopatruje w wodę wsie:
- Splawie, Cieśle Wielkie, Łagiewniki, Budziłowo, Wszembórz, Cieśle Małe, Borzykowo, Kołaczkowo, Krzywa Góra, docelowo Grabowo Królewskie. Obecnie Grabowo Królewskie zaopatrywane jest w wodę z własnego ujęcia, lecz docelowo ujęcie to zostanie zlikwidowane, a sieć wodociągowa przyłączona będzie do sieci wodociągowej w Krzywej Górze.
- Wodociąg w Kołaczkowie przewidziany jest do rozbudowy.
- Wodociąg grupowy Sokolniki. Zaopatruje w wodę całą wschodnią część gminy Kołaczkowo.
- Podstawowym ujęciem dla tego wodociągu jest ujęcie w Sokolnikach, o zasobach  $Q = 47 \text{ m}^3/\text{h}$ . Stacja pracuje na pełną wydajność. Na ujęciu znajdują się dwa zbiorniki wody o pojemności po  $100 \text{ m}^3$  każdy.
- Z ujęcia w Sokolnikach woda rozprowadzana jest po wsiach: Sokolniki, Gałęzewice, Szamarzewo oraz Borkowo. Wodociąg ten posiada problemy z ciśnieniem wody. W związku z powyższym należy rozważyć możliwość podłączenia wodociągu do wodociągu Bieganowo.
- Wodociąg Gorazdowo. Zasoby ujęcia  $Q = 42 \text{ m}^3/\text{h}$ . Z ujęcia tego zaopatrywana jest w wodę wieś Żydowo.

- Wodociąg z ujęciem we wsi Zieliniec. Jest to ujęcie PGR-owskie. Ujęcie składa się z dwóch studni, zasoby zatwierdzone wynoszą  $Q = 24 \text{ m}^3/\text{h}$ . Ujęcie posiada również zbiornik wody czystej.
- Wodociąg w Bieganowie. Zakładowy wodociąg o wydajności ujęcia  $Q = 56 \text{ m}^3/\text{h}$ .

Docelowo wskazane byłoby podłączenie tego wodociągu do wodociągu Sokolniki, wówczas wodociągi mogłyby ze sobą współpracować, powodując wyrównanie ciśnień w sieciach wodociągowych.

Na wszystkich ujęciach wody zasoby wodne są wystarczające, jedynie rozbudować należy niektóre stacje wodociągowe w celu zwiększenia przepustowości poszczególnych stacji. Pobór wody odbywa się z ujęć wód podziemnych, głównie z utworów trzecio- i czwartorzędowych. Na wszystkich ujęciach wody – zasoby wodne są wystarczające. Przewidywana jest modernizacja lub rozbudowa stacji wodociągowych w celu zwiększenia ich przepustowości. Do rozbudowy przewidywany jest wodociąg Kołaczkowo.

Ponadto należy łączyć ze sobą wodociągi indywidualne i grupowe w sieć pierścieniową, poprawiając w ten sposób ilościową i jakościową dostawę wody do poszczególnych odbiorców. Reasumując, pod względem zaopatrzenia w wodę, nie ma ograniczeń dla rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego gminy.

### **2.7.2. Odprowadzenie ścieków**

Gospodarka ściekowa na terenie gminy jest zorganizowana w sposób fragmentaryczny. Istnieje tylko jedna oczyszczalnia ścieków we wsi Kołaczkowo, do której dowożone są ścieki ze wsi Grabowo Królewskie, Zieliniec, Gorzadowo, Borzykowo i Wszembórz. Natomiast istniejąca oczyszczalnia ścieków typu KOS we wsi Bieganowo obecnie jest nieczynna. Ścieki komunalne w pozostałych wsiach gromadzone są w indywidualnych, szczelnych zbiornikach bezodpływowych. Gospodarka w zakresie odprowadzania ścieków wymaga uporządkowania i rozbudowy technicznej. Konieczna jest rozbudowa i budowa sieci kanalizacyjnej oraz budowa nowych oczyszczalni ścieków, zwłaszcza we wsiach o zwartej zabudowie. Uregulowana gospodarka ściekowa to niezbędny warunek na drodze do zrównoważonego rozwoju gminy z uwzględnieniem zasad ekorozwoju.

### **2.7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Obecnie na terenie gminy znajduje się fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 220 KV, która przebiega w relacji wschód – zachód i łączy elektrownie Konin z Poznaniem. Linia ta jest ważnym elementem sieci

przesyłowej i umożliwia wyprowadzenie znacznej mocy elektrycznej z elektrowni Konin do stacji Poznań – Plewiska 220/110 KV. Ze stacji tej, poprzez sieć dystrybucyjną, przesyłana jest energia elektryczna także do odbiorców na terenie gminy Kołaczkowo. Nie przewiduje się budowy nowych obiektów sieci przesyłowej. Istnieje jednak możliwość przebudowy tych linii na linie wielotorowe, wielonapięciowe.

#### **2.7.4. Zaopatrzenie w gaz**

Przez obszar gminy nie przebiega żaden gazociąg. Gmina nie jest zaopatrywana w gaz sieciowy i nie posiada programu zaopatrzenia w gaz. Docelowo przewiduje się, że przez teren gminy poprowadzony zostanie gazociąg wysokiego ciśnienia DN 1000. Gmina, na drodze zrównoważonego rozwoju, powinna dążyć do wyposażenia jednostek osadniczych w gaz dla celów bytowych, komunalnych i gospodarczych.

#### **2.8. Uwarunkowania rozwoju jednostek osadniczych**

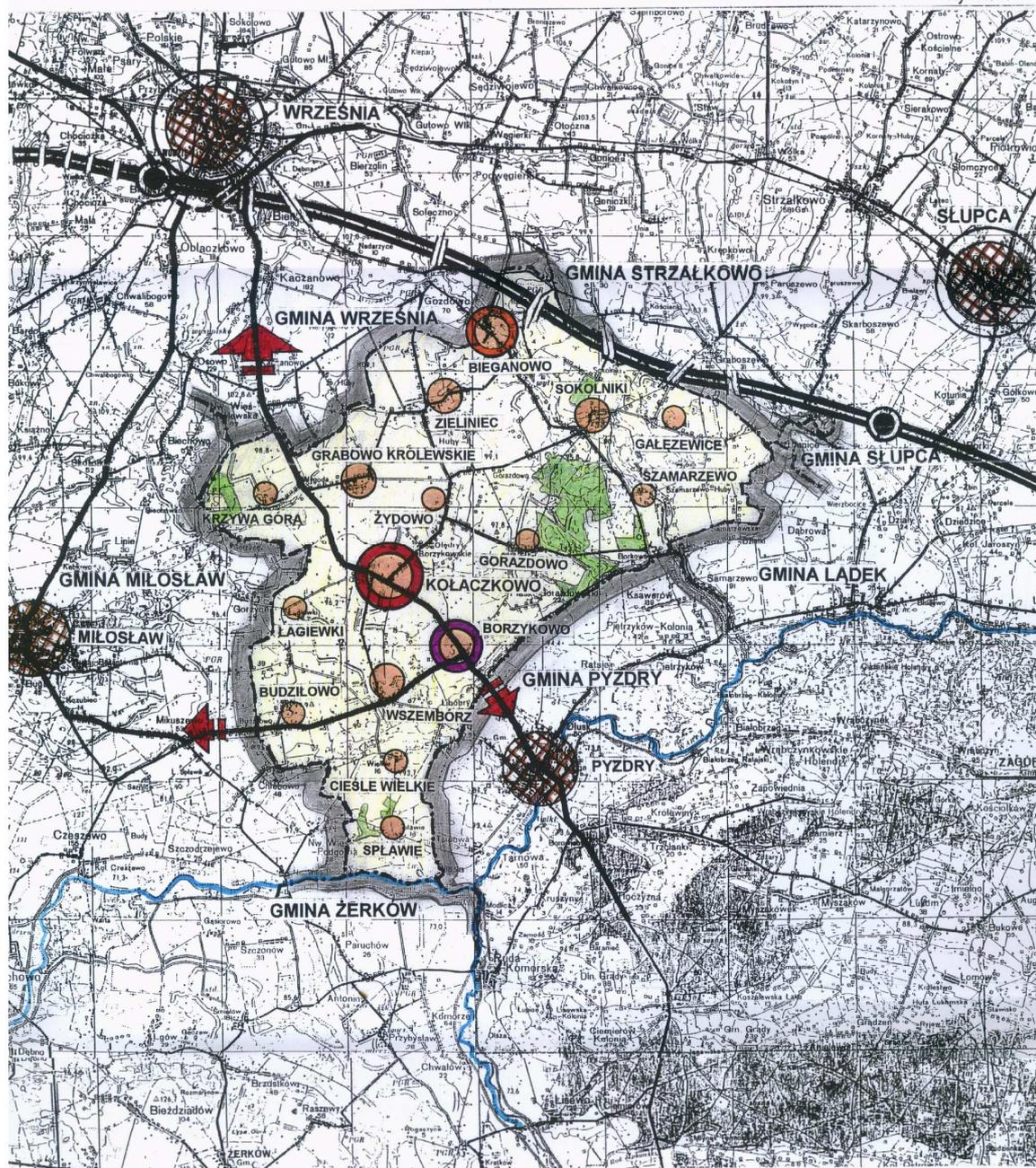
Gmina Kołaczkowo składa się z 17 sołectw. Ogólna liczba jednostek osadniczych w gminie wynosi – 27. Siedzibą władz gminnych jest wieś Kołaczkowo, położona centralnie w stosunku do arealu całej gminy. Z siecią poszczególnych jednostek osadniczych łączy ją czytelna sieć dróg. Wieś Kołaczkowo położona jest przy drodze łączącej Wrześnię z Kaliszem. Zmiana administracyjna granic województwa wielkopolskiego wpłynęła na przesunięcie gminy, sytuując ją bardziej centralnie w stosunku do miasta wojewódzkiego. Współczesny wizerunek sieci osadniczej świadczy o jej typowym charakterze rolniczym nie zaktywizowanym wpływami urbanizacji.

Sieć osadnicza zachowała historyczny układ strukturalno-przestrzenny, z wyraźnie wykształconymi wsiami „dworskimi”. W gminie Kołaczkowo większość dużych gospodarstw wielkotowarowych nie została rozparcelowana w latach 1945 – 46, co pozwoliło zachować zwarty, nie rozdrobniony charakter jednostek osadniczych, z wyraźnie wyodrębnionym zespołem dworski – dwór z parkiem, podwórze z zabudową gospodarczą i produkcyjną, zabudowę mieszkaniową dla pracowników (pochodzącym z XIX/XX w). Poza ww. wsiami istnieją również tzw. folwarki pełniące funkcję produkcji rolnej, są to: Borkowo, Bieczewo, Budziłowo.

# GMINA KOŁACZKOWO

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### UKŁAD OSADNICZY NA TLE REGIONU



#### OBJAŚNIENIA



OSRODEK GMINNY



OSRODKI DYNAMICZNE



OSRODKI PODSTAWOWE



OSRODKI POZOSTALE



OSRODKI POWIATOWE



OSRODKI MIEJSKIE



KIERUNKI GŁÓWNYCH POWIĄZAN ZEWNETRZNYCH



AUTOSTRADA



DROGI WOJEWÓDZKIE



DROGI LOKALNE

W sąsiedztwie dużych wsi, o wyraźnej strukturze przestrzennej i określonej genezie historycznej, na obszarze gminy występują wsie towarzyszące, przeważnie ulicówki, zwane często dobudowaniami lub hubami czy koloniami. Wsie Kołaczkowo i Borzykowo, ze względu na pełnione funkcje administracyjne, społeczne i gospodarcze oraz położenie (przy drodze wojewódzkiej Września – Kalisz), uległy najbardziej widocznym przeobrażeniom.

Wieś Kołaczkowo – jako siedziba władz gminnych, z racji pełnionej funkcji, została wyposażona w szereg nadrzędnych usług. Na terenie wsi powstał reprezentacyjny zespół administracyjno – usługowy i pobudowano osiedle budynków jednorodzinnych. Podobnie wieś Borzykowo sąsiadująca z wsią Kołaczkowo została zaktywizowana licznymi usługami m.in. dla potrzeb rolnictwa i uległa rozbudowie, tworząc prężną i jedną z większych jednostek osadniczych w gminie. Granica między obu wsiami, na skutek rozbudowy, uległa zatarciu. Obecnie obie wsie, dzięki rozwijającym się usługom i rzemiośle, wykazują dalsze zapotrzebowanie terenowe pod budownictwo mieszkaniowe i rzemieślnicze.

Analiza wielkości poszczególnych jednostek osadniczych wykazała, że liczba mieszkańców w gminie, na przestrzeni ostatnich 10 lat, wzrosła o około 300 osób. Pomimo braku wyraźnych bodźców ekonomicznych, ten niewielki wzrost wskazuje na pewną stabilność. Największy wzrost ludności w latach 1990 – 99 wykazały wsie: Kołaczkowo, Sokolniki, Borzykowo, Bieganowo i Grabowo Królewskie. W pozostałych wsiach ruch ludności był minimalny. Większe wsie, o dobrym wyposażeniu: w placówki usługowe, zasoby mieszkaniowe z dogodną komunikacją, powiększyły swą liczebność, pomimo wzrostu bezrobocia. Wsie mniejsze, gorzej wyposażone, odczuły bardziej zmiany czynników ekonomicznych, niemniej w ogólnym bilansie, ludność gminy wzrosła zachowując stabilność. Potencjał wsi charakteryzuje także ich wyposażenie w placówki i obiekty usługowe

## Wyposażenie poszczególnych wsi w obiekty usługowe – stan 1999 r.

Lp	Nazwa wsi	Gimnazjum	Szkoła podst.	Przedszkole	Ośrodek zdrowia	Klub - świetlica	Administracja	Handel	Gastronomia	Poczta	Kościół	Centrum	Boisko	Liczba obiektów
1	Kończakowo	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	+	12
2	Bieganowo	+	+	+	+	+	+	+	+	-	+	+	-	10
3	Borzykowo	-	+	-	-	+	-	+	+	+	-	-	+	6
4	Budziłowo	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	1
5	CieśleMałe	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	-	1
6	Cieśle Wlk.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Gałęzewice	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-	2
8	Gorazdowo	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-	+	3
9	Grabowo K	-	+	+	-	-	-	+	-	-	+	+	+	6
10	Krzywa G.	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	+	3
11	Łagiewniki	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	1
12	Sokolniki	-	+	+	+	+	-	+	+	+	+	+	-	9
13	Splawie	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	-	-	1
14	Szamarzewo	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-	2
15	Wszembórz	-	+	+	-	+	-	+	-	-	+	+	+	7
16	Zieliniec	-	-	-	-	+	-	+	-	-	+	+	-	4
17	Żydowo	-	-	-	-	+	-	+	-	-	-	-	-	2

Jednostki osadnicze wykazujące największe zainwestowanie w obiekty i placówki usługowe, to jednostki znaczące w układzie gminnym, o największym potencjale społecznym i gospodarczym.

### Hierarchia i funkcje jednostek osadniczych

Uwzględniając potencjał demograficzny poszczególnych jednostek, ich zainwestowanie, poziom aktywizacji gospodarczej, wzajemne zależności i powiązanie usługowo-gospodarcze, dostępność komunikacyjną, a przede wszystkim rysujące się możliwości rozwojowe poszczególnych wsi, określa się perspektywiczny układ osadniczy, precyzuje hierarchie i funkcje wsi. Perspektywiczny układ osadniczy:

1. Ośrodki dynamicznego rozwoju:
  - ośrodek gminny – wieś Kończakowo
  - ośrodki ponadpodstawowe – wieś Bieganowo i wieś Borzykowo

## 2. Ośrodki umiarkowanego rozwoju

- ośrodki podstawowe – wieś Grabowo Królewskie, wieś Sokolniki, wieś Wszembórz, wieś Zieliniec
- ośrodki elementarne – wieś Budziłowo, wieś Cieśle Małe, wieś Cieśle Wielkie, wieś Gałęzewice, wieś Gorazdowo, wieś Krzywa Góra, wieś Łagiewniki, wieś Sławie, Wieś Szamarzewo, wieś Żydowo.

### Funkcje wiodące i funkcje uzupełniające wsi – *perspektywa*

L.p.	Nazwa wsi	Funkcja wiodąca	Funkcja uzupełniająca
1	Kończakowo	administracja i usługi mieszkalnictwo działalność gospodarcza rolnictwo	usługi kultury obsługa podróżujących
2	Bieganowo	administracja gospodarcza rolnictwo mieszkalnictwo	usługi
3.	Borzykowo	usługi działalność gospodarcza mieszkalnictwo rolnictwo	obsługa podróżujących
4	Grabowo Królewskie	mieszkalnictwo rolnictwo	usługi
5	Sokolniki	usługi mieszkalnictwo rolnictwo	potencjalna funkcja – działalność gospodarcza
6	Sławie	rolnictwo działalność gospodarcza	rekreacja – kąpielisko agroturystyka
7	Wszembórz	usługi rolnictwo	
8	Zieliniec	rolnictwo	ośrodek szkoleniowy usługi rekreacyjno - zdrowotne
9	Krzywa Góra	rolnictwo	obsługa podróżnych agroturystyka
10	Budziłowo	rolnictwo	
11	Cieśle Małe	rolnictwo	
12	Cieśle Wielkie	rolnictwo	

13	Gałęzewice	rolnictwo	usługi komunalne potencjalna funkcja – działalność gospodarcza
14	Łagiewniki	rolnictwo	
15	Szamarzewo	rolnictwo	rekreacja
16	Gorazdowo	rolnictwo	myśliwstwo dewizowe
17	Żydowo	rolnictwo	

Wszystkie jednostki osadnicze uznaje się za rozwojowe, na miarę swojej skali i predyspozycji. Wiodące jednostki osadnicze przewidywane są do dynamicznego rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego oraz do rozwoju polegającego na wzroście jakości życia, poprawie standardów przestrzennych i standardów wyposażenia technicznego. Pozostałe wsie przewidywane są do umiarkowanego rozwoju polegającego na poprawie poziomu życia i uzupełniającego rozwoju przestrzennego w nawiązaniu do funkcji rozwojowych. Ważnym aspektem ich rozwoju jest wyposażenie jednostek w infrastrukturę techniczną, a szczególnej uwagi wymaga zagadnienie odprowadzania ścieków.

### **3. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

#### **3.1. Koncepcja rozwoju gminy**

##### **3.1.1. Misja gminy i cele rozwoju**

Obraz gminy Kołaczkowo, jaki powinna ona osiągnąć w wyniku zrównoważonego rozwoju przestrzennego postrzegany jest następująco:

*Gmina o harmonijnym krajobrazie i czystym środowisku, dostatnia i przyjazna dla gości i mieszkańców, otwarta na problemy osób potrzebujących pomocy, atrakcyjna dla inwestorów, a jednocześnie stanowiąca wygodne i bezpieczne miejsce pracy.*

Celem strategicznym rozwoju gminy jest zapewnienie właściwego poziomu życia jej mieszkańców poprzez zapewnienie wysokich parametrów zagospodarowania przestrzennego i wysokich parametrów środowiskowych, zapewnienie równorzędnego dostępu do usług dla wszystkich mieszkańców, zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego.

Za cele rozwoju przestrzennego i ekologicznego przyjmuje się:

- prawidłowe kształtowanie struktury przestrzennej jednostek osadniczych,
- poprawę warunków życia mieszkańców,
- ochrona charakterystycznych cech naturalnych środowiska przyrodniczego,
- dążenie do osiągnięcia poprawy stanu środowiska.

##### **3.1.2. Funkcje gminy**

W oparciu o potencjał przyrodniczy, społeczny i gospodarczy oraz możliwości dalszego rozwoju określa się rozwojowe funkcje gminy:

- intensywną produkcję rolną oraz rolnictwo ekologiczne,
- zróżnicowaną działalność gospodarczą z ukierunkowaniem na proekologiczne przetwórstwo rolno-spożywcze.
- wyspecjalizowane usługi w zakresie:
  - obsługi podróźnych
  - usług kultury
  - opieki socjalnej
  - turystykę i wypoczynek oraz agroturystykę
  - mieszkalnictwo

### Intensywna produkcja rolna oraz rolnictwo ekologiczne

Na całym obszarze gminy, a zwłaszcza poza terenami przeznaczonymi pod rozwój przestrzenny jednostek osadniczych i poza terenami wskazanymi pod rozwój funkcji aktywizujących gminę, przewiduje się prowadzenie i rozwój produkcji rolnej. Terenem predysponowanym do intensyfikacji funkcji jest obszar proponowany do objęcia ochroną przed zabudową tj. obszar najwyższej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, stanowiący jednocześnie obszar bez prawa zabudowy.

Szczególnie na terenie całej gminy należy preferować nowoczesne rolnictwo z dużym udziałem produkcji żywności ekologicznej. Powstawanie rolniczych gospodarstw ekologicznych, to nowy i najbardziej odpowiedni kierunek produkcji dla gminy, która posiada czyste środowisko i w związku z tym ma predyspozycje dla rozwoju tej specjalizacji.

Oprócz wielokierunkowego profilu dotychczasowej produkcji rolnej, należy preferować sadownictwo, plantacje krzewów jagodowych, uprawę ziół, roślin dawnych kultur oraz rozwijać hodowlę pszczół towarzysząca rolnictwu ekologicznemu. Należy przede wszystkim promować rozwój przetwórstwa rolniczego na bazie rolnictwa ekologicznego. Koniecznym jest wzbogacenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w zadrzewienia śródpolne, przydrożne i przywodne celem poprawy potencjału środowiska przyrodniczego i podniesienie walorów krajobrazowych.

### Zróżnicowana działalność gospodarcza z ukierunkowaniem na proekologiczne przetwórstwo rolno-spożywcze.

Na obszarze gminy przewiduje się rozwój działalności gospodarczej o zróżnicowanym charakterze branżowym i organizacyjnym. Szczególnie przewiduje się znaczny rozwój działalności o charakterze około rolniczym, ukierunkowanym na przetwórstwo rolno-spożywcze i obsługę produkcji rolnej.

Studium ukazuje nowe możliwości przestrzenne, wychodząc naprzeciw zachodzącym przemianom w życiu społecznym i gospodarczym wsi. Mając na uwadze kierunek nowych przemian, należy dążyć do wielofunkcyjnego rozwoju wsi, stwarzając również przestrzenne możliwości rozwojowe dla działalności gospodarczej pozarolniczej. Umożliwia się rozwój aktywności gospodarczej o charakterze drobnej działalności oraz dla dużego „biznesu”. Działalność gospodarcza winna rozwijać się z zachowaniem pełnego bezpieczeństwa dla środowiska przyrodniczego i bezkolizyjności dla funkcji mieszkaniowej. Popiera się rozwój działalności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, usługowym i obsługowo-naprawczym a zwłaszcza obsługę rolnictwa. Oczywiście, należy kontynuować wszystkie dotychczasowe branże gospodarcze, a przede wszystkim

wprowadzać nowe kierunki i dziedziny, z wykorzystaniem miejscowych surowców, zwłaszcza płodów rolnych.

### Usługi

Przewiduje się kontynuację i rozwój funkcji usługowej o charakterze ponadlokalnym w zakresie usług kultury, specjalistycznej opieki społecznej i obsługi podróżnych. Zespół pałacowo-parkowy w Kołaczku, w którym mieszkał w latach 20-tych Wł. Reymont, stanowić może atrakcję w sferze usług kulturalnych. W związku z powyższym miejsce to na mapie gminy należy wyeksponować i rozreklamować, podnosząc wartości poznawcze i standard obiektu. Przewiduje się także rozwój nowej funkcji – obsługa podróżnych, co związane jest z wzrastającym ruchem na drodze wojewódzkiej z Wrześni do Pyzdr.

Ponadto zakłada się wzbogacenie ukształtowanego centrum wsi gminnej jako głównego ośrodka dyspozycyjno-usługowego o randze ogólnogminnej oraz wyposażenia każdej jednostki osadniczej w podstawowe usługi bytowe.

### Wypoczynek i turystyka oraz agroturystyka

Funkcja wypoczynku i turystyki ma uzupełniające znaczenie na terenie gminy. Skromne walory przyrodnicze gminy umożliwiają rozwój wypoczynku i turystyki proporcjonalnie do posiadanego potencjału przyrodniczego. Przewiduje się możliwość rozwoju wypoczynku świątecznego i pobytowego w nawiązaniu do istniejącego zbiornika Borkowo, po uprzednim jego przystosowaniu do nowej funkcji i zagospodarowaniu otoczenia.

Natomiast wypoczynek specjalistyczny typu agroturystyka proponuje się we wsiach Krzywej Górze i Sławiu. W Sławiu wypoczynek może zostać wzbogacony o elementy ekoturystyki – obserwacja ostoi ptactwa, oraz docelowo dodatkowo archeologiczne wykopaliska (zasoby archeologiczne porównywalne z Gniezmem).

Z innych form aktywnego wypoczynku przewiduje się rozwój turystyki pieszej, rowerowej i konnej w powiązaniu z sąsiadującymi z gminą atrakcyjnymi terenami, a mianowicie Nadwarciańskim Parkiem Krajobrazowym rozciągającym się w Pradolinie Pyzdrsko – Konińskiej, Żerkowsko – Czeszewskim Parkiem Krajobrazowym, a także interesującym Miłosławiem.

Położenie gminy predysponuje ją do stworzenia bazy pobytowej dla osób penetrujących atrakcyjne przyrodniczo otoczenie, które posiada ciekawe i niezaprzeczalne walory historyczno – kulturowe jak: fragment „szlaku Cystersów”, zespół pałacowo – parkowy z muzeum A. Mickiewicza w Śmiełowie, zespół pałacowo – parkowy w Miłosławiu z pomnikiem J. Słowackiego, zespół klasztorny w Łądzie i pałac biskupi w Ciężeniu.

## Mieszkalnictwo

Rozwój mieszkalnictwa, a zwłaszcza zabudowy jednorodzinnej, uznaje się za jeden z ważnych kierunków rozwoju gminy Kołaczkowo. Przewiduje się możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej o różnorodnych formach organizacyjnych, architektonicznych i zróżnicowanym stopniu intensywności. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozwijać się będzie przede wszystkim na nowo wyznaczonych terenach. Nowe realizacje mieszkaniowe o charakterze plombowym uzupełnią obecny układ urbanistyczny w poszczególnych jednostkach osadniczych. Istnieje także, ze względu na dominującą funkcję rolniczą w gminie możliwość realizacji zabudowy siedliskowej w ramach istniejących terenów osiedleńczych lub terenów rozwojowych wsi. W szczególnie uzasadnionych przypadkach istnieje także możliwość realizacji zabudowy siedliskowej poza terenami osiedleńczymi, na terenach spełniających wymogi przestrzenne.

### **3.2. Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego**

#### **3.2.1. Ogólne zasady gospodarowania**

W kształtowaniu struktury przyrodniczo-funkcjonalnej gminy przyjęto zasadę ekorozwoju gospodarczego polegającą na zachowaniu podstawowych zasobów środowiska poprzez:

- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez dostosowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej do wymogów krajobrazu,
- nie dopuszczenie do lokalizacji i prowadzenia działalności gospodarczej, które w istotny sposób mogłyby wpłynąć na degradację środowiska przyrodniczego,
- wprowadzenie działalności produkcyjnej przyjaznej środowisku opartej o nowoczesne technologie proekologiczne także ekologicznego rolnictwa,
- ochronę małych zbiorników wodnych i cieków przed zanieczyszczeniem, szczególnie wyeliminowanie wymywania do wód powierzchniowych nawozów i środków ochrony roślin poprzez wprowadzanie barier bio-geo-chemicznych z odpowiednio zagospodarowanymi i dostosowanymi do siedliska pasami zadrzewień wzdłuż dolin rzecznych, wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowo-gospodarczych i uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- rekultywację i zagospodarowanie gruntów zdegradowanych, wyrobisk po eksploatacji piasku,

- ochronę zwartych kompleksów rolniczych przed zmianą na cele nierolnicze,
- ochronę różnorodności biologicznej flory i fauny (powierzchni biologicznie czynnej); lasów, wysp leśnych, zadrzewień, łąk rzek i drobnych cieków, oczek wodnych, starorzeczy, obszarów zabagnionych i zatorfionych.

### **3.2.2. Kształtowanie systemu ekologicznego gminy**

Ochrona przyrody jest częścią polityki przestrzennej i ekologicznej gminy. W kontekście idei ekorozwoju gospodarczego oraz założeń polityki zagospodarowania przestrzennego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych walorów środowiska poprzez:

- ochronę i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej - szczególnie fragmentu Pradoliny Warciańsko - Odrzańskiej wskazującego na wyjątkowość florystyczną obszarów nad Wartą (fragment Żerkowsko - Czeszewskiego Parku Krajobrazowego, tj. międzyrzecze w ujściu Lutyni do Warty wraz z uroczyskiem „Franciszków” (Winiecki 2000); także ostoi ptaków wodnych i błotnych o randze europejskiej,
- uznanie za nienaruszalne zwartych kompleksów leśnych szczególnie w okolicach Gorazdowa i Sokolnik oraz lasów we wschodniej części gminy, ekosystemów dolin rzecznych Wrześnicy i Miłosławki, drobniejszych rzek, cieków oraz rowów melioracyjnych
- ochronę wód powierzchniowych przed zanieczyszczeniem
- ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem
- zabezpieczenie obszarów dla produkcji zdrowej żywności, nienaruszenie zwartych obszarów gruntów ornych o wysokiej produkcji roślinnej, szczególnie w północnej części gminy.

### **3.2.3. Ochrona i kształtowanie środowiska**

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez:

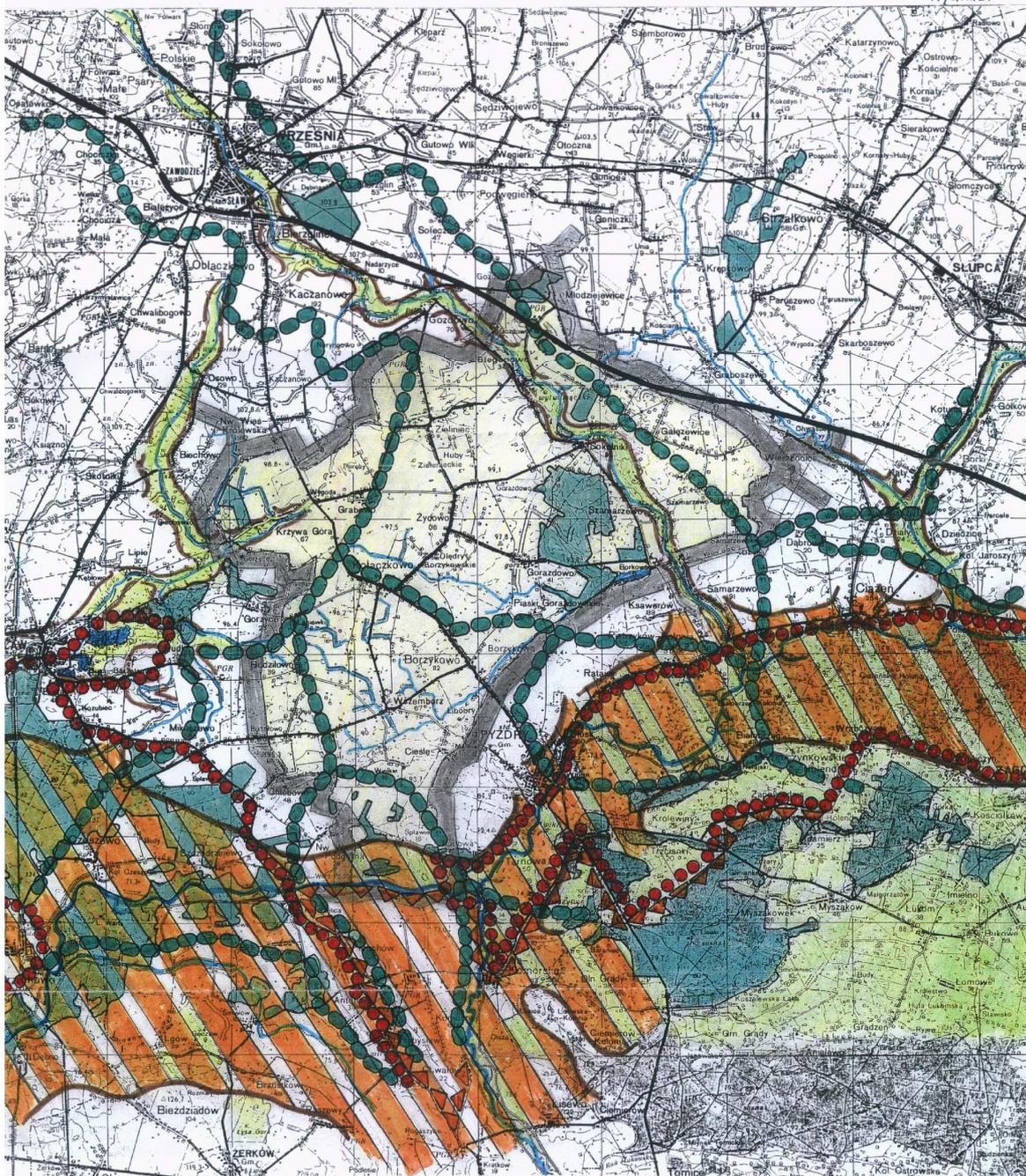
- racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi bez naruszenia równowagi środowiska,
- zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami,

# GMINA KOŁACZKOWO

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### GMINNA SIĘĆ EKologiczna

Rys.nr5.



#### OBJAŚNIENIA

##### I. Istniejąca sieć ekologiczna

-  Parki krajobrazowe
-  Obszary chronionego krajobrazu
-  Ekosystemy leśne
-  Ekosystemy łąkowe
-  Ekosystemy wodne

##### II. Projektowana sieć ekologiczna

-  Korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym (fragment Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej)
-  Korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym
-  Dolinne (dolin rzecznych Wrześnicy, Miłostawki, Meszny)
-  Wododziałowe

##### III. Oznaczenia inne

-  Krawędzie pradoliny, mniejszych dolin rzecznych
-  Granice gmin

- wskazanie możliwości uniknięcia kolizji między zagospodarowaniem przestrzennym a warunkami przyrodniczymi i ochroną środowiska,
- zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.

W celu zabezpieczenia równowagi ekologicznej oraz zachowania najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo terenów proponuje się następujące kierunki działań:

1. w zakresie obszarów chronionych - na podstawie przepisów szczególnych:

1.1. zachowanie na obszarze gminy następujących form przyrody podlegających ochronie:

- pomników przyrody; w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody znajdują się dwa drzewa pomnikowe - tuliopanowce amerykańskie w parku w Kołaczkowie (ustawa z dnia 16 października 91 r. o ochronie przyrody Dz. U. nr 14, poz. 492),
- parków dworskich objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; do rejestru zabytkowych parków wpisano 6 z 8 istniejących obiektów parkowych (ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach Dz. U. nr 110),
- lasów ochronnych - (ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach Dz. U. Nr 101, poz. 444).

1.2. objęcie ochroną prawną:

- alei lipowej Gorazdowo - Żydowo
- utworzenie obszarów chronionego krajobrazu :
- fragmentu doliny rzeki Miłosławki z ozami i kompleksami leśnymi,
- fragmentu pradoliny Warszawsko - Berlińskiej z najcenniejszymi przyrodniczo i krajobrazowo terenami wskazującymi na wyjątkowość florystyczną obszarów nad Wartą,
- ostoi ptaków wodnych i błotnych rangi europejskiej „*Dolina Warty Środkowej*”,
- fragmentu Głównego Zbiornika Wód podziemnych Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (GZWP 150) wymagającej ochrony w skali kraju OWO - obszar wysokiej ochrony.

2. w zakresie terenów zielonych:

- a) ochronę istniejących lasów, szczególnie wysp leśnych i leśnych pasów śródpolnych położonych poza obszarami wskazanymi do objęcia ochroną prawną, pełniących funkcje regulatora stosunków wodnych (duża zdolność alimentacyjna) i klimatycznych,

- b) zachowanie ciągów ekologicznych (korytarzy ekologicznych) dolin rzecznych i wododziałowych jako lokalnego systemu powiązań przyrodniczych, zapewniających równowagę w środowisku, pozostawiając jednocześnie otwarte doliny cieków, które spełniają rolę naturalnych dróg przewietrzania gminy (doliny rzek Wrześnicy, Miłosławki oraz mniejszych cieków),
  - c) kompleksowe zalesienie słabych użytków rolnych i gruntów zagrożonych erozją - dla uzyskania ciągłości przestrzennej obszarów leśnych, poprawienie kształtu kompleksu leśnego, łączenie „wysp leśnych” położonych blisko siebie. Proponuje się zalesienia głównie w rejonach wsi: Bieganowo, Gałęzewice, Sokolniki, Krzywa Góra. Niewielkie powierzchnie przestrzenne do zalesień wskazano w zachodniej części gminy z uwagi na znaczne obszary wysokich klas bonitacyjnych gleb.
  - d) ochronę i pielęgnację istniejących zadrzewień przydrożnych, przywodnych i śródpolnych; szczególną troską należy objąć zieleń łągową i łąkową dla zachowania różnorodności biologicznej,
  - e) uzupełnienie zadrzewień o charakterze ekologicznym i krajobrazowym oraz wodo-, glebo- i wiatrochronnym poprzez wprowadzenie zadrzewień kępowych i punktowych na granicy użytkowania pomiędzy polem i łąką, w pobliżu oczek wodnych itp. oraz zadrzewień pasowych - śródpolnych i zadrzewień rzędowych - wzdłuż dróg. Stworzenie gminnego systemu zadrzewień ochronnych ma na celu przywrócenie równowagi ekologicznej, poprawę warunków przyrodniczych dla produkcji rolnej i podniesienie wartości wizualnej krajobrazu rolniczego;
3. w zakresie rolnictwa i ochrony gleb:
- a) zachowanie i ochrona obszarów gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (II - III kl.) głównie we wsiach Grabowo Królewskie, Zieliniec, Kołaczkowo, Bieganowo.
  - b) ochronę trwałych użytków zielonych w celu zachowania ich powierzchni oraz wykorzystanie możliwości przekształcenia 9 kompleksu zbożowo-pastewnego słabego, gleb murszowych i mad w pastwiska i użytki zielone
  - c) ochronę bagien i torfowisk zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska
4. w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- a) zwiększenie zasobów wodnych w gminie poprzez konserwację oraz realizacja obiektów i urządzeń małej retencji; program małej retencji w gminie obejmuje przede wszystkim:
    - zachowanie i konserwację urządzeń piętrzących na Rowie Kołaczkowskim przy zbiorniku retencyjnym Borkowo
    - budowę, odbudowę i konserwację małych zbiorników wodnych we wsiach: Kołaczkowo, Borzykowo, Gałęzewice, Gorazdowo.
  - b) ochronę i zachowanie oczek wodnych, torfowisk i starorzeczy jako naturalnych zbiorników retencjonowania wody,
  - c) ochronę wyznaczonego fragmentu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej (Warciańsko-Odrzańskiej). Fragment Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej stanowi obszar predysponowany dla zaopatrzenia w wodę miast położonych na obszarach wysoczyznowych: Wrześni, Środy i Książa Wlkp. Pradolina Warszawsko - Berlińska uznana za główny zbiornik wód podziemnych (GZWP nr 150) w skali kraju wymaga szczególnej ochrony jako zbiornik odkryty z wypełniającymi go piaszczysto -żwirowymi utworami należy do najbardziej narażonych na oddziaływanie zanieczyszczeń antropogenicznych.
5. w zakresie przeobrażeń środowiska przyrodniczego gminy:
- a) prowadzenie eksploatacji kruszywa naturalnego w rejonie wsi Sławie (w pradolinie Warty) oraz ukierunkowanie docelowo rekultywacji na zagospodarowanie wypoczynkowo-turystyczne,
  - b) rekultywację istniejących na terenie gminy punktów okresowej eksploatacji piasku i żwiru,
  - c) ochronę powietrza atmosferycznego poprzez zmniejszenie zanieczyszczeń pochodzących z rozproszonych źródeł punktowych, takich jak: paleniska domowe, lokalne kotłownie komunalne (wprowadzenie ogrzewania gazowego, olejowego lub elektrycznego)
  - d) przeciwdziałanie hałasowi występującemu wzdłuż głównych tras komunikacyjnych poprzez:
    - -izolowanie dróg od terenów mieszkaniowych pasami zieleni wielopietrowej (zimozielonej)
    - wprowadzanie ekranów akustycznych, instalowanie w budynkach okien o zwiększonej izolacyjności,
    - -osłanianie osiedli, wsi i pojedynczych zabudowań przed niekorzystnym oddziaływaniem zakładów rzemieślniczych, obiektów gospodarki hodowlanej

- e) poprawę jakości wód powierzchniowych poprzez:
- budowę wiejskich oczyszczalni ścieków,
  - właściwe stosowanie nawozów i środków ochrony roślin
  - ochronę zieleni wysokiej i niskiej spełniającej rolę filtra biologicznego wzdłuż rzek Wrześnicy, Miłosławki i mniejszych dopływów
  - prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami komunalnymi.

Stałe odpady komunalne składowane są na terenie czynnego, urządzonego wysypiska odpadów komunalnych w miejscowości Gałęzewice.

### **3.3. Ochrona i kształtowanie środowiska kulturowego**

#### **3.3.1. Wartości i zasoby środowiska kulturowego.**

Zasoby dziedzictwa kulturowego są nieodzownym elementem krajobrazowym, kompozycyjnym, architektonicznym i osadniczym gminy. Nadają one indywidualność gminie, wzbogacając całokształt elementów środowiskowych. Wartości i zasoby środowiska kulturowego podlegają opiece i ochronie – zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury i o muzeach z 1962 r.

Na terenie gminy Kołaczkowo opiece i ochronie podlegają wszystkie obiekty i obszary objęte ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a wykazane w udostępnionych wykazach WWKZ:

- Spis obiektów wpisanych do rejestru zabytków
- Spis zabytków
- Wykaz zabytkowych cmentarzy
- Wykaz zabytkowych parków.

Ochronie konserwatorskiej podlegają także stanowiska archeologiczne (374 poz.). Wykazy obiektów zabytkowych zamieszczone zostały w II części niniejszego Studium w punkcie 3.3 pt. Zasoby środowiska kulturowego. Obiekty i obszary objęte opieką i podlegające ochronie konserwatorskiej przedstawione zostały na mapie w skali 1 : 10.000 pt. „Kultura materialna”.

#### **3.3.2. Ochrona i kształtowanie zasobów środowiska kulturowego**

Środowisko kulturowe winno być chronione poprzez respektowanie następujących zasad:

- A. Wszelka działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w wymienionych spisach i wykazach musi być uzgadniana z WWKZ w Poznaniu, a zwłaszcza:
- 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 przebudowie wewnątrz, winny uzyskać zgodę Służby Ochrony Zabytków,

- 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 ze Służbą Ochrony Zabytków.
  - Najważniejszą sprawą jest uregulowanie własności parków, ponieważ konkretny właściciel (instytucja lub osoba) będzie poczuwał się do podjęcia prac rekultywacyjnych.
  - Przy pracach rekultywacyjnych należy korzystać z usług fachowców, którzy potrafią uratować i odtworzyć „zatarte” założenia krajobrazowe tzn., osie widokowe, polany, przebieg alei, wyeksponowanie pomników przyrody oraz odtworzenie zarośniętych zbiorników wodnych (stawów).
- B. 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 Archeologiczne w Poznaniu.
- C. Inne wskazania:
- chronić należy układy przestrzenne dawnych ośrodków gospodarki wielkotowarowej (dwór, park, podwórze z zabudową gospodarczą i produkcyjną),
  - chronić należy układy przestrzenne zespołów kościelnych,
  - w Kołaczkowie należy wyeksponować „obecność” Wł. Reymonta poprzez wzbogacenie pamiątek w izbie pamięci i zagospodarowanie otoczenia (parku, podjazdu), aby pałac wraz z parkiem stanowił atrakcyjność kulturową o znaczeniu ponadlokalnym,
  - sukcesywnie dążyć do realizacji ustalonych ogólnych wytycznych dla parków, które zostały określone w opracowaniu Pracowni Architektonicznej ARPU w 1992 r.
  - kierunki rozwoju przestrzennego poszczególnych wsi wymagają każdorazowo wnikliwej oceny i analizy pod kątem ewentualnych

konsekwencji, jakie mogą spowodować w środowisku kulturowym i krajobrazie gminy.

### **3.4. Kierunki rozwoju przestrzennego – tereny rozwojowe**

W związku z przewidywanym rozwojem społecznym i gospodarczym gminy, oraz związanym z tym rozwojem przestrzennym poszczególnych jednostek osadniczych Studium określa tereny zainwestowane i przeznaczone pod zainwestowanie osadnicze, co umożliwi swobodny rozwój jednostek. Dla wsi gminnej i pozostałych jednostek wiejskich Studium zabezpiecza dalsze możliwości rozwoju przestrzennego, na perspektywę wskazując nowe tereny rozwojowe z przeznaczeniem pod wiodące funkcje.

Tereny przewidziane pod rozwój przestrzenny obejmują częściowo zainwestowane obszary osiedleńcze oraz przylegającą do nich przestrzeń rolniczą. Obszary częściowo zainwestowane nie są w pełni wykorzystane – wymagają często uzupełnień, przekształceń, modernizacji i rehabilitacji. Natomiast nowo wyznaczone tereny rozwojowe jednostek osadniczych obejmują tereny dotychczas wyznaczone pod rozwój planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo, a które dotąd nie zostały zagospodarowane oraz tereny rolne, obecnie użytkowane rolniczo.

Terenom rozwojowym w poszczególnych wsiach przypisano wiodące przeznaczenie perspektywiczne na cele zabudowy mieszkaniowej, usług, działalności gospodarczej i usług związanych z obsługą wypoczynku i turystyki. Tereny rozwojowe wraz z przypisaną im preferowaną funkcją zostały przedstawione na rysunku Studium.

#### **3.4.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej**

Studium adaptuje wszystkie istniejące tereny mieszkaniowe oraz tereny wyznaczone w obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy oraz wskazuje nowe tereny mieszkaniowe.

Studium wyznacza nową, bogatą ofertę terenów mieszkaniowych, zwłaszcza w intensywnej, wielofunkcyjnej strefie rozwojowej gminy, którą stanowi „korytarz” otaczający drogę wojewódzką z układem osadniczym Kołaczkowo – Borzykowo. Tereny mieszkaniowe wyznaczone zostały także na obszarach rozwojowych pozostałych jednostek. Tereny wyznaczone na rysunku Studium oznaczone zostały symbolami:

- M1 tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- M2 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej z usługami i nieuciążliwą działalnością usługową.

Największe powierzchnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i siedliskową oznaczone symbolem M2 wyznaczone zostały we wsiach: Kołaczkowo, Borzykowo, Bieganowo, Sokolniki. W pozostałych wsiach również wyznaczone zostały tereny mieszkaniowe, oznaczone symbolami M2. Są to mniejsze enklawy przestrzenne stanowiące kontynuację istniejącego zainwestowania lub uzupełniające obszary rozproszonej zabudowy siedliskowej.

Na terenach wyznaczonych przewiduje się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej o różnorodnych formach organizacyjnych, architektonicznych i o zróżnicowanym stopniu intensywności. Popiera się różnorodne formy budownictwa zorganizowanego na wszystkich wskazanych terenach, a zwłaszcza na terenach intensywnego rozwoju wsi Kołaczkowo – Borzykowo.

Poza terenami wyznaczonymi na rysunku Studium na cele mieszkaniowe, istnieje możliwość realizacji zabudowy siedliskowej w uzasadnionych przypadkach, w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej pod warunkiem zachowania kryterium powierzchni działki – nie mniej niż 1 ha.

Równoległe z realizacją zabudowy mieszkaniowej należy zapewnić realizację kompleksowego programu obsługi ludności w zakresie usług oświaty, kultury, zdrowia, sportu, opieki społecznej.

Studium adaptuje wszystkie tereny istniejącej zabudowy wielorodzinnej niskiej i średniej intensywności oraz wskazuje tereny zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności do rewaloryzacji.

Realizację zabudowy wielorodzinnej o niskiej intensywności zabudowy studium przewiduje dla sytuacji uzasadnionych, wskazując do wyboru tereny oznaczone symbolem M2.

*Wyznacza się enklawy terenu przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą oznaczone na rysunku Studium symbolami:*

*we wsi Kołaczkowo – 3M,*

*we wsi Borzykowo – 7M, 8M, 10M.*

### **3.4.2. Tereny usług**

Studium adaptuje wszystkie tereny o funkcjach usługowych, obiekty i placówki usługowe, usługi o charakterze wbudowanym. Szczególną uwagę zwraca się na istniejące usługi o charakterze ponadlokalnym z zakresu kultury i opieki społecznej, które wymagają intensywnego rozwoju i odpowiedniego rozreklamowania. Np. zespół pałacowo – parkowy w Kołaczkowie, dom własności Wł. Reymonta i miejsca jego pobytu (1920 – 25 r.) stanowi niewątpliwą atrakcję poznawczą i ciekawostkę tego regionu. Obok urządzonej

w pałacu izby pamięci, w budynkach dawnej stajni i oficyny zostały zlokalizowane specjalistyczne usługi zdrowotne o funkcji ponadlokalnej. Natomiast funkcja opieki społecznej pełniona przez placówkę opiekuńczo – wychowawczą w Kołaczkowie przewidywana jest do dalszego rozwoju pod względem programowym. Przewiduje się możliwość kontynuacji funkcji opiekuńczych o różnorodnym profilu w pozostałych jednostkach osadniczych, co uzależnione jest od potencjału zawodowego i merytorycznego. Bazę materialną stanowią mogą pałace i dworki należące obecnie do AWRSP.

Przewiduje się rozwój nowej funkcji – obsługa podróżnych, co związane jest ze wzrastającym ruchem na drodze wojewódzkiej prowadzącej z Wrześni do Pyzdr i dalej do Kalisza. Na terenie wsi Krzywa Góra, przy trasie wojewódzkiej, wyznaczono teren przeznaczony pod usługi związane z szeroko rozumianą obsługą podróżnych. Jest to strategiczny obszar dla gminy – w przyszłości powinien on stanowić wizytówkę i reklamę oferowanych możliwości rozwojowych gminy.

Teren dla obsługi podróżnych wyznaczony został także we wsi Borzykowo przy wylocie trasy wojewódzkiej na styku z gminą Pyzdry.

Natomiast tereny na cele usługowe związane z obsługą mieszkańców wyznaczone zostały we wsiach wg możliwości przestrzennych i oznaczone zostały symbolem U. Realizację usług przewiduje się także w ramach terenów mieszkaniowych w formie zabudowy uzupełniającej lub w parterach budynków mieszkalnych jako usługi wbudowane. Ponadto zakłada się wzbogacenie ukształtowanego centrum wsi gminnej Kołaczkowo jako głównego ośrodka dyspozycyjno - usługowego o randze ogólnie gminnej z przeważającym udziałem lokowania usług centrotwórczych. Na terenie wsi Borzykowo i Bieganowo przewiduje się wykształcenie strefy usług wspomagających centrum ogólnogminne. Natomiast każda jednostka osadnicza powinna być wyposażona w podstawowy zestaw usług: handlu, gastronomii, kultury i sportu, dostosowany programowo i ilościowo do wielkości i potrzeb jednostki.

*We wsi Kołaczkowo wyznacza się teren przeznaczony na cmentarz, stanowiący rozbudowę istniejącego cmentarza – oznaczony na rysunku Studium symbolem 2ZC.*

### **3.4.3. Tereny działalności gospodarczej**

W centralnej wielofunkcyjnej strefie rozwojowej gminy z układem osadniczym Kołaczkowo – Borzykowo wyznaczone zostały główne zespoły działalności gospodarczej na terenie gminy. Duży teren działalności

gospodarczej z zabudową mieszkaniową wyznaczony został we wsi gminnej w Kołaczkowie, na zapleczu jej terenów mieszkaniowych – oznaczony symbolem DG/M.

W Borzykowie natomiast wyznaczone zostały dwa zespoły działalności gospodarczej po wschodniej i zachodniej stronie drogi wojewódzkiej. Tereny te zostały zróżnicowane w swym przeznaczeniu. Część przeznaczona pod działalność gospodarczą dla małych i średnich inwestorów – została oznaczona symbolem DG/M.

Wyznaczone zostały także tereny działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej dla dużych inwestorów – oznaczone symbolem DG. Mniejsza enklawa terenów działalności gospodarczej bez prawa zabudowy mieszkaniowej wyznaczona została także w Bieganowie. Wyznaczony obszar sąsiaduje z terenami o funkcjach gospodarczych. Nowe tereny o funkcjach gospodarczych wyznaczone zostały również we wsiach Gorazdowo i Wszembórz – są to mniejsze enklawy oznaczone symbolem DG/M. Jednocześnie wszystkie istniejące dotychczas ośrodki produkcji obsługi gospodarki rolnej tj. obiekty gospodarcze firm prowadzących działalność o charakterze produkcji rolnej przeznacza się pod zróżnicowaną działalność gospodarczą, także działalność poza rolniczą i oznacza się symbolem DG – działalność gospodarcza bez prawa zabudowy mieszkaniowej.

Nawiązując do kierunków polityki kraju i województwa , awizowanych w materiałach merytorycznych, o aktywizacji wielofunkcyjnej terenów pozostających w bezpośrednim oddziaływaniu autostrady i węzłów autostradowych – wyznaczone zostały w strefie północnej gminy , na gruntach wsi Gałęzewice, Sokolniki i Bieganowo rezerwy terenowe pod działalność gospodarczą. Są to potencjalne tereny o charakterze rezerw kierunkowych, przewidywane do uruchomienia po wyczerpaniu terenów projektowanych w Studium. Tereny te wymagają przygotowania planistycznego uwzględniającego uwarunkowania przyrodnicze i gospodarcze, a zwłaszcza komunikacyjne.

***Na terenie wsi Borzykowo wyznacza się tereny przeznaczone na cele zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczone na rysunku Studium symbolem – 5P.***

***Na terenie wsi Splawie wyznacza się teren przeznaczony na cele powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczony na rysunku Studium – 11PG.***

#### **3.4.4. Tereny wypoczynku i turystyki**

Wyznaczono tereny wypoczynku i turystyki w otoczeniu, zbiornika Borkowo, który uprzednio winien zostać przystosowany do pełnienia funkcji rekreacyjnej. W/w tereny, oznaczone symbolem UT, przeznaczone są na cele wypoczynku, sportu i obsługi wypoczywających. Przewiduje się tutaj niekubaturowe formy zagospodarowania rekreacyjnego, a obiekty niezbędne mają mieć charakter uzupełniający.

W sąsiedztwie strefy wypoczynkowej wyznaczone zostały dwa zespoły pod zabudowę letniskową. Stanowią one ofertę wypoczynkową gminy dla zainteresowanych cichym wypoczynkiem na terenach wiejskich. Pozostałe formy zagospodarowania turystyczno-wypoczynkowego nie wymagają rezerw terenowych dla pełnienia swoich funkcji.

Z innych form wypoczynku proponuje się rozwijanie agroturystyki na terenach wsi Krzywa Góra i we wsi Sławie, posiadających predyspozycje do pełnienia funkcji rekreacyjnej. Umożliwia się przekształcenie zabudowy siedliskowej na cele mieszkaniowe typu „drugi dom”. Proponuje się rozwój turystyki pieszej, rowerowej i konnej na terenie całej gminy w powiązaniu z atrakcyjnymi terenami turystycznymi położonymi w sąsiedztwie gminy. Turystykę konną należy rozwijać w oparciu o ośrodki jazdy konnej, które można utworzyć na bazie istniejących ośrodków produkcji rolnej względnie przystosowanych do tej funkcji gospodarstw rolnych.

Turystyka rowerowa ma możliwość rozwoju na terenie całej gminy. Szczególnie wskazany jest rozwój dróg rowerowych w kierunkach łączących tereny wiejskie z obszarami atrakcyjnymi pod względem rekreacyjnym i krajoznawczym na obszarze gminy i gmin bezpośrednio graniczących m.in. z Żerkowsko – Czeszewskim i Nadwarciańskim Parkiem Krajobrazowym.

*We wsi Kołaczkowo wyznacza się teren przeznaczony na cele ogródków działkowych oznaczony na rysunku Studium symbolem – 1ZD.*

### **3.5. Kształtowanie przestrzeni nieurbanizowanej**

#### **3.5.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

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

- procesem przekształceń i regulacji stosunków własnościowych, polegającym głównie na prywatyzacji sektora publicznego w kierunku wzrostu sektora prywatnego w użytkowaniu gruntów,

- wzrostem średniej powierzchni gospodarstwa rolnego,
- pojawieniem się bezrobocia na wsi o charakterze strukturalnym ze względu na restrukturyzację gospodarki państwowej.

Gospodarka rolna gminy, aby sprostać wymogom zmieniającego się systemu, uwzględniającego gospodarkę 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 Kołaczkowo powinny zmierzać w kierunku:

- zmian w strukturze obszarowej gospodarstw indywidualnych polegających na:
  - zwiększaniu przeciętnego obszaru gospodarstw chłopskich gminy,
  - wzroście ilościowym gospodarstw obszarowo większych, silnych ekonomicznie,
  - spadku liczby gospodarstw małych,
- rozwoju drobnego przemysłu rolnego i przetwórczego, przetwarzającego miejscowe surowce,
- rozwoju szeroko rozumianych usług „około rolniczych” zabezpieczających w rolnictwie zaopatrzenie, obsługę i skup, doradztwo, obsługę finansową.

Rozwój rolnictwa powinien zostać ukierunkowany na:

- prowadzenie gospodarki rolnej dostosowanej do naturalnych siedlisk,
- zaspokojenie potrzeb zmieniającego się rynku.

Celowym jest także ukierunkowanie rozwoju rolnictwa gminy na nowoczesną dziedzinę tj. rolnictwo ekologiczne, produkujące żywność w oparciu o zasady Stowarzyszenia Producentów Żywności Metodami Ekologicznymi „Ekoland”. Wymaga to wprowadzenia pilotażowych, wzorcowych gospodarstw ekologicznych, które byłyby wzorem dla tradycyjnych gospodarstw. Rozwojowi rolnictwa ekologicznego sprzyjają :

- zasoby środowiska przyrodniczego, w tym
  - wysoka jakość przestrzeni rolniczej,
  - krajobraz polno-leśny
- niezdegradowane środowisko przyrodnicze,
- wysoka kultura rolna i tradycja pracy organicznej.

Przestrzeń rolnicza gminy jest jej największym zasobem. Stanowią ją grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych gleb, jak również tereny zwartych kompleksów glebowych średnich klas bonitacyjnych. Grunty rolne najwyższych klas bonitacyjnych podlegają ochronie z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W celu ochrony zwartej, najbardziej wartościowej przestrzeni rolniczej przed zainwestowaniem, na rysunku Studium oznaczono graficznie przestrzeń rolniczą wyłączoną z zabudowy. Jest to przestrzeń stanowiąca zwarty kompleks, predysponowana do intensywnej produkcji rolniczej, przeznaczona do ochrony przed zainwestowaniem.

*Na terenie wsi Kołaczkowo i wsi Borzykowo wyznaczają się tereny przeznaczone na cele użytków rolnych, oznaczone na rysunku Studium symbolami – 4R, 9 R.*

### **3.5.2. Leśnictwo i zadrzewienia**

Lasy położone na terenie gminy mają uzupełniające znaczenie w gospodarce gminy. Stanowią zaledwie 7% jej powierzchni. Jednak, dla przywrócenia równowagi ekologicznej, poprawy warunków przyrodniczych dla produkcji rolnej, podniesienia wartości wizualnej krajobrazu rolniczego, znaczenie ich jest zasadnicze. Dlatego istniejące zasoby leśne wymagają szczególnej troski i pielęgnacji polegającej m.in. na:

- dążeniu do maksymalnego zachowania istniejącego drzewostanu,
- przebudowie monokultur leśnych w drzewostany wielogatunkowe, dostosowane do siedliska, z dużym udziałem gatunków liściastych,
- ograniczaniu zrębów zupełnych.

Drugim kierunkiem poprawy sytuacji jest prowadzenie gospodarki zalesieniowej. W rysunku Studium zaproponowano zalesienie terenu słabych użytków rolnych i gruntów zagrożonych erozją, dla uzyskania ciągłości przestrzennej obszarów leśnych, poprawienia kształtu kompleksu leśnego, łączenia wysp leśnych, położonych blisko siebie. Studium uwzględnia ustalenia planów urządzania lasów dotyczące powierzchni lasów, w tym lasów ochronnych oraz zasad gospodarki leśnej. Ponadto, kierunkiem proponowanym, mającym na celu wzmocnienie środowiska i jednocześnie poprawę jakości środowiska dla potrzeb produkcji rolnej jest zwiększenie ilości zadrzewień na terenie gminy. Proponuje się wprowadzenie zadrzewień pełniących różnorodne funkcje:

- zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące ciekom wodnym, rowom melioracyjnym,
- zadrzewienia izolacyjno – ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia,
- zadrzewienia izolacyjno – krajobrazowe w sąsiedztwie trasy komunikacyjnej o dużym obciążeniu ruchem,
- zadrzewienia przydrożne, śródpolne, przeciwoerozyjne.

### **3.6. Kierunki rozwoju komunikacji**

#### Komunikacja drogowa

Adaptuje się docelowy „program autostradowy” na obszarze gminy Kołaczkowo tzn. przebieg, skrzyżowania, drogi zbiorcze, przecięcia dróg, skorygowane dla potrzeb autostrady drogi miejscowe, wyznaczone przejście dla zwierząt w oparciu o materiały lokalizacyjne. W zakresie pozostałej, podstawowej komunikacji kołowej nie przewiduje się wytyczania nowych przebiegów. Główny układ komunikacji kołowej na terenie gminy, który stanowią:

- droga wojewódzka Września – Pyzdry /KD – 442W/
- droga wojewódzka Miłosław – Borzykowo /KD – 441W/

pozostaje na perspektywę bez zmian.

W aktywizacji przestrzennej gminy układ ten ma znaczenie decydujące. Dlatego obsługa kołowa terenów projektowanego zainwestowania przy tych drogach winna być prowadzona z pełną kontrolą włączeń i wyłączeń. Proponowane włączenia dróg obsługujących projektowane tereny do dróg wojewódzkich oznaczono na rysunku Studium.

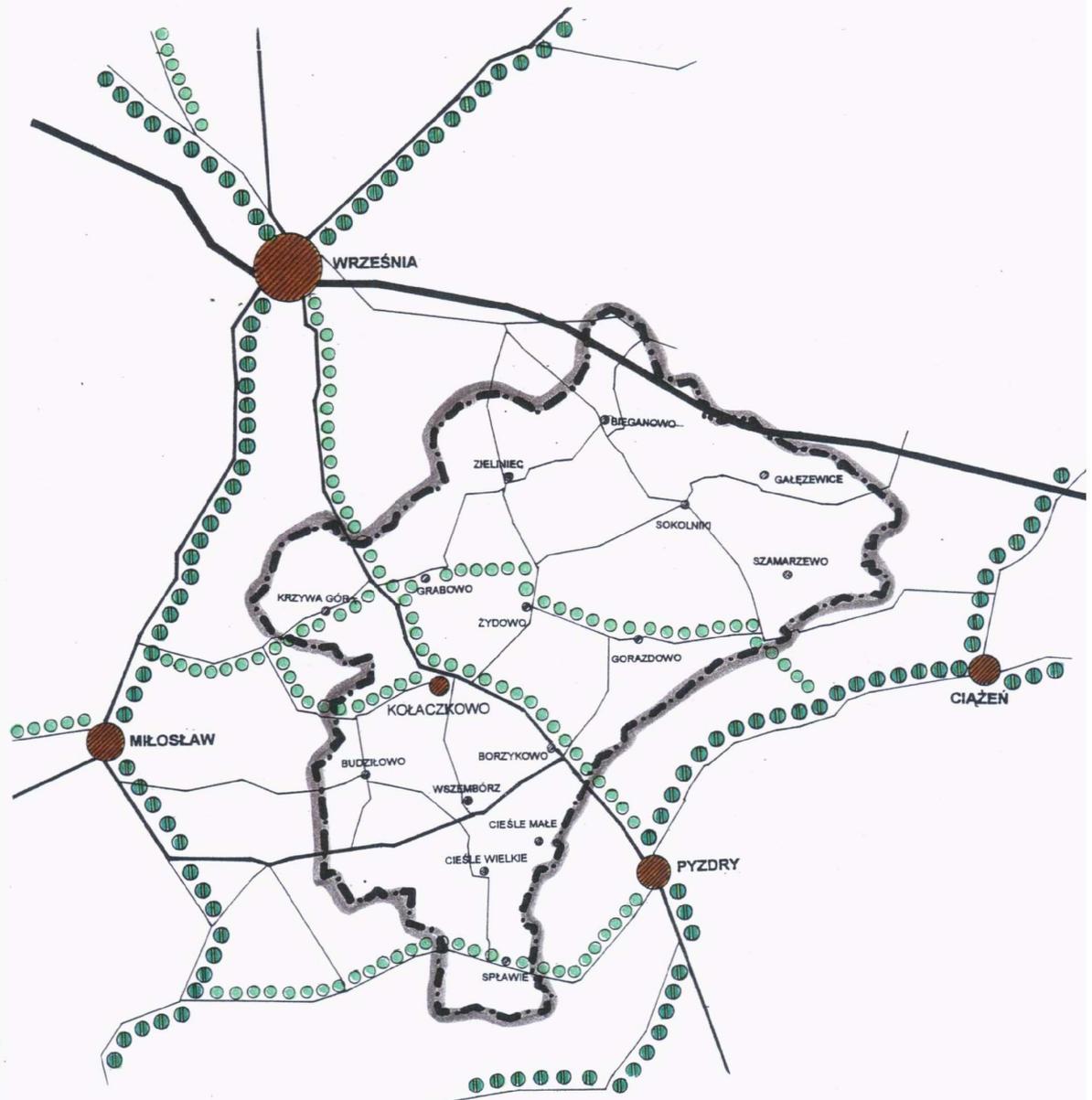
Sieć dróg powiatowych wymaga weryfikacji. Proponuje się przeklasyfikowanie docelowo do sieci dróg gminnych następujących połączeń:

- Nr 516 Żydowo – Gorazdowo – Borkowo
- Nr 517 Borzykowo – Gorazdowo
- Nr 524 Wszembórz – Budziłowo – Chrustowo
- Nr 526 Budziłówko – Budziłowo

# GMINA KOŁACZKOWO

# STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## SCHEMAT PROJEKTOWANYCH DRÓG ROWEROWYCH



ŚCIEŻKI ROWEROWE KLASY WOJEWÓDZKIEJ



LOKALNE ŚCIEŻKI ROWEROWE

W dalszym okresie rozwoju duże znaczenie komunikacyjne osiągnie: droga powiatowa nr 522 Kębłowo – Lipie – Krzywa Góra – która łączy drogę wojewódzką nr 442 z drogą krajową nr 15 (Gniezno – Września - Miłosław - droga S-11), włączoną do węzła autostradowego „Września”. Jest to , łącznie z drogą wojewódzką nr 441, ważne połączenie, umożliwiające aktywizację (szczególnie) wsi położonych w zachodnim rejonie gminy.

#### Komunikacja kolejowa

W ślad za koncepcją opracowaną przez „KOLPROJEKT:” – Warszawa, przez teren gminy przebiegać będzie trasa międzynarodowej kolei o dużej prędkości ( $V > 300$  km/h) relacji Berlin – Warszawa – Mińsk – Moskwa. Opracowanie ma charakter informacyjny, tym samym zapis w Studium jest orientacyjny. Na rysunku Studium wskazano rezerwę terenu dla planowanej trasy międzynarodowej kolei. Kolej o takich parametrach nie obsługuje gminy.

#### Drogi rowerowe

Na obszarach przyległych do gminy Kołaczkowo przebiegają drogi rowerowe klasy wojewódzkiej. Z uwagi na walory turystyczne gminy należy zbudować sieć lokalnych dróg nawiązujących do ww. dróg. Projekt sieci dróg rowerowych, oprócz przebiegu i podziału wg. funkcji, winien zawierać również elementy ściśle techniczne, tym samym wymaga innego trybu opracowań niż studium gminy. Schemat proponowanego przebiegu dróg rowerowych przedstawiono na załączniku graficznym nr 6.

#### Zaplecze techniczne motoryzacji

W studium gminy nie wyznacza się lokalizacji urządzeń obsługi komunikacji. Wszelkie inwestycje w tym zakresie zlokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, są traktowane jako zgodne ze Studium.

### **3.7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej**

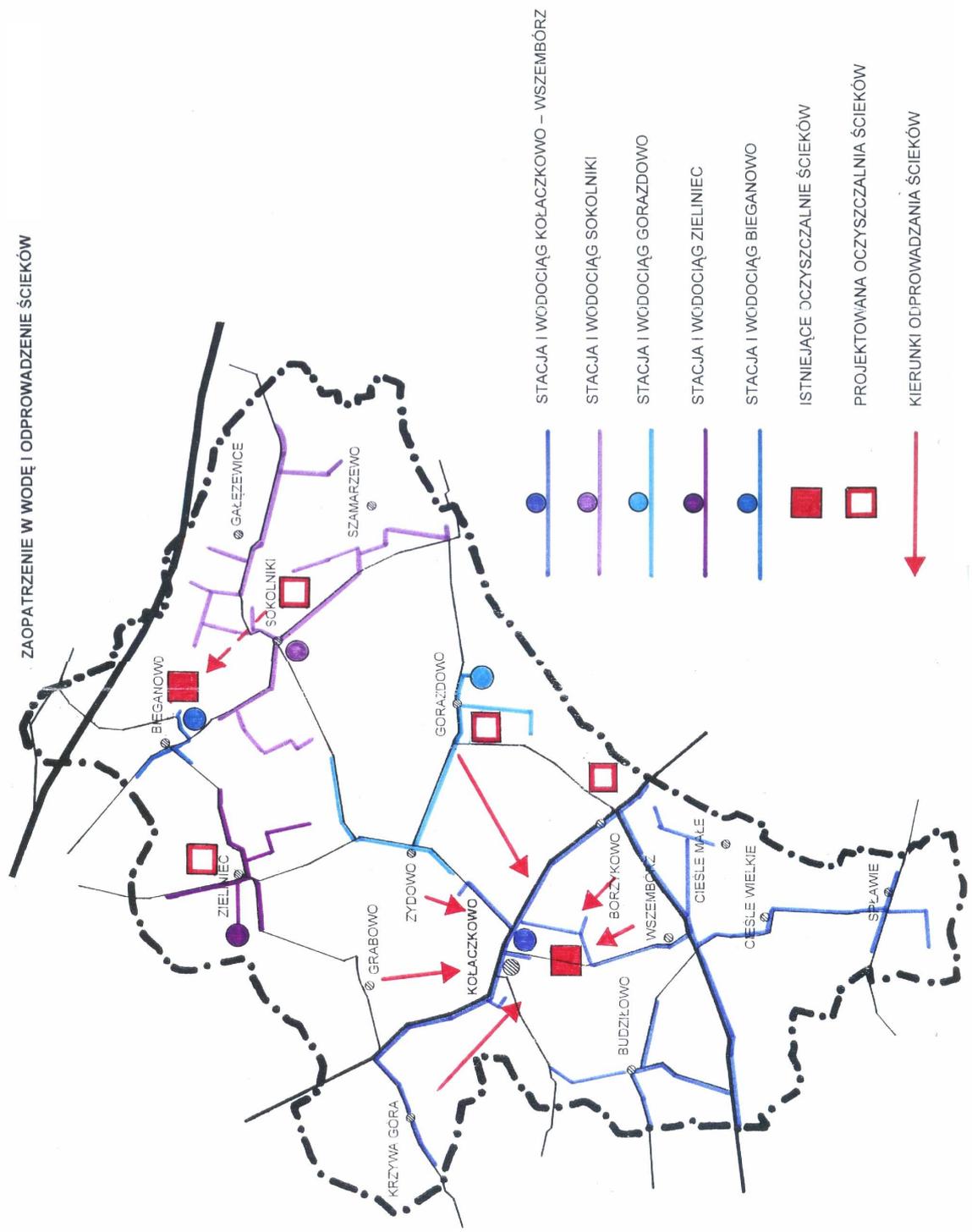
#### **3.7.1. Zaopatrzenie w wodę**

Po realizacji wszystkich wodociągów grupowych, obejmujących swym zasięgiem tereny zainwestowania leżące nawet w znacznym oddaleniu od istniejących magistral wodociągowych, gmina będzie w 100% zwodociągowana.

Przewiduje się likwidację ujęcia w Grabowie Królewskim, a wieś należy podłączyć do sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia w Kołaczkowie. Docelowo przewiduje się połączenie wodociągu Gorazdowo z wodociągiem Kołaczkowo. Wówczas stworzy się jedną sieć pierścieniową zaopatrującą w wodę całą środkowo- południową część gminy.

**GMINA KOŁACZKOWO** STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAOPATRZENIE W WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW



- STACJA I WODOCIĄG KOŁACZKOWO – WSZEMBÓRZ
- STACJA I WODOCIĄG SOKOLNIKI
- STACJA I WODOCIĄG GORAZDOWO
- STACJA I WODOCIĄG ZIELINIEC
- STACJA I WODOCIĄG BIEGANOWO
- ISTNIEJĄCE OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- PROJEKTOWANA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- KIERUNKI ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

Wodociąg Sokolniki posiada problemy z utrzymaniem ciśnienia w sieci wodociągowej, dlatego przewiduje się, w celu uzyskania prawidłowych parametrów połączyć go z wodociągiem w Bieganowie.

Stację wodociągową w Kołaczku należy rozbudować, zmodernizować i pobudować zbiorniki wody czystej. Zapewni to prawidłową dostawę wody do miejscowości znacznie oddalonych od ujęcia.

Utrzymuje się zaopatrzenie w wodę wsi Zieliniec z własnego ujęcia, leżącego na terenie wsi. Nadal utrzymuje się zaopatrzenie w wodę przysiółków położonych na skraju gminy z ujęć leżących na terenie gmin sąsiednich tzn. Września i Łądek. Po zrealizowaniu wszystkich postulatów, komfort zaopatrzenia w wodę będzie prawidłowy, a gmina zwodociągowana będzie w 100%.

### **3.7.2. Odprowadzenie ścieków**

Utrzymuje się lokalizację oczyszczalni ścieków w Kołaczku, która docelowo zbierać będzie ścieki z miejscowości: Kołaczko, Grabowo Królewskie, Zieliniec, Gorazdowo, Borzykowo, Wszembórz. Istniejącą w Bieganowie, źle działającą oczyszczalnię ścieków, okresowo nieczynną, należy rozbudować i zmodernizować. Alternatywnie, ze względu na zwarty charakter zabudowy wsi oraz na możliwości rozwojowe, przewiduje się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków we wsiach: Borzykowo i Gorazdowo. Indywidualną oczyszczalnię ścieków projektuje się we wsi Zieliniec. Wieś Sokolniki, ze względu na rozproszony charakter zabudowy, przewiduje się skanalizować dwojako:

- centrum wsi, ze zwartą zabudową, należy skanalizować i rurociągiem tłocznym doprowadzić do oczyszczalni w Bieganowie. Z pozostałej części wsi, o zabudowie rozproszonej ścieki przewiduje się dowozić do w/w oczyszczalni ścieków.
- z całej wsi Sokolniki (z centrum i z terenów rozproszonych), poprzez lokalne przepompownie, odprowadzać ścieki do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków, przewidzianej do lokalizacji nad rzeką Wrześnicą.

Dla istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej możliwe jest zastosowanie indywidualnych oczyszczalni ścieków. Takie rozwiązanie wynika z ogólnej polityki gospodarki ściekami, w tym, programów uwzględniających warunki gruntowo – wodne na danym terenie. Po realizacji ww. oczyszczalni znacznie poprawi się gospodarka ściekowa gminy.

***Na terenie wsi Borzykowo wyznacza się teren przeznaczony na cele infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku Studium symbolem – 6IT.***

### **3.7.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz.**

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Przebiegająca w północnej części gminy linia elektroenergetyczna o napięciu 220 kV pozostaje w niezmienionym przebiegu. Ewentualna przebudowa lub modernizacja linii elektroenergetycznej na wielotorową, wielonapięciową nie powinna wpłynąć na poszerzenie pasów ochronnych (w tym – oddziaływania elektromagnetycznego). Perspektywiczne potrzeby energetyczne gminy, wynikające z jej rozwoju, zostaną zabezpieczone z dotychczasowych źródeł, tj. ze stacji GPZ 110/15 kV Września i GPZ 110/15 kV Pызdry.

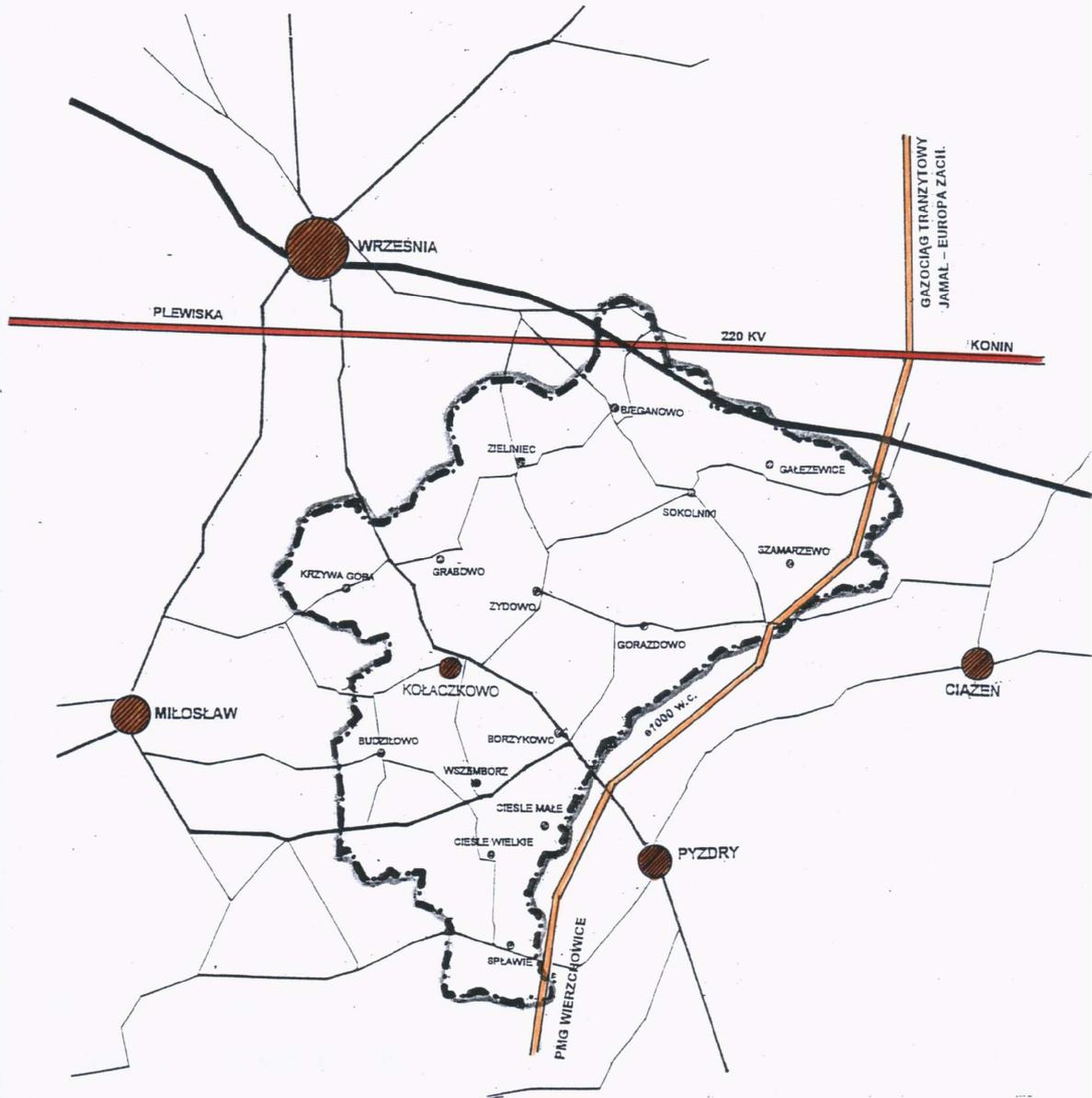
#### Zaopatrzenie w gaz

Przewiduje się zaopatrzenie gminy w gaz po realizacji projektowanego gazociągu tranzytowego  $\phi$  1000 WC. Gazociąg ten, o przebiegu północ – południe, będzie łączył transkontynentalny gazociąg Jamał – Europa Zachodnia ze zbiornikiem Wierzchowice – Odolanów. Trasa projektowanego gazociągu biegnie częściowo przez teren gminy, wzdłuż jej wschodniej granicy. Gazociąg ten, po zrealizowaniu, umożliwi zaopatrzenie terenu w gaz. W tej sytuacji wymagane jest opracowanie programu zaopatrzenia gminy w gaz.

GMINA KOŁACZKOWO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

INFRASTRUKTURA



- ISTNIEJĄCA LINIA 220 KV
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG Ø1000

### **3.7.4. Gospodarka odpadami**

Pod pojęciem „gospodarka odpadami” rozumie się przejściowe gromadzenie, wywóz, gospodarcze wykorzystanie oraz ostateczne sanitarne unieszkodliwianie odpadów. Gmina posiada zorganizowane składowisko odpadów komunalnych we wsi Gałęzewice o pow. 2 ha. Wysypisko posiada uregulowany stan formalno-prawny. Składowisko posiada zabezpieczenie podłoża w postaci folii oraz drenaż pod złożem. Powierzchnia komory wynosi ok. 7 tys. m<sup>2</sup>. Do chwili obecnej wysypisko jest wypełnione w 20%. Termin eksploatacji przewidywany jest do końca 2010 roku. Na dalszy okres zabezpieczono teren pod rozbudowę składowiska – rezerwując na ten cel teren przylegający. W rysunku Studium określono graficznie przestrzenne możliwości rozbudowy.

Odpady stałe, powstające w wyniku działalności gospodarczej i odpady bytowe z całej gminy, przed składowaniem na wysypisku winny zostać poddane segregacji celem, odzyskania możliwie licznych surowców wtórnych tj. papieru, szkła, metali i tworzyw. Pozostała część winna być kompostowana. Składowisko 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 najszersze kręgi ludności zachęcić do opłacalnej segregacji odpadów. Poza silnymi zachętami materialnymi potrzebna jest też odpowiednia wiedza i kultura ekologiczna.

### **3.8. Zadania ponadlokalne służące realizacji celów publicznych**

W ramach prac nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaczkowo wyodrębniono zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych, które stanowią propozycję do uwzględnienia w planie zagospodarowania przestrzennego woj. wielkopolskiego. Do zadań tych należą:

1. z zakresu ochrony przyrody:

- utworzenie obszarów chronionego krajobrazu:
  - fragmentu doliny rzeki Miłosławki z ozami i kompleksami leśnymi
  - obszaru ostoi ptaków wodnych i błotnych „Dolina Warty Środkowej” o randze europejskiej,

- fragmentu Głównego Zbiornika Wód podziemnych Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (GZWP 150) wymagającej ochrony w skali kraju OWO,
  - objęcie ochroną konserwatorską atrakcyjnej alei drzew Gorazdowo – Żydowo,
  - realizacja „Programu oczyszczania rzeki Warty”,
2. z zakresu komunikacji:
- planowana szybka linia kolejowa TGV wraz z wnioskiem Zarządu Gminy o przybliżenie jej przebiegu do istniejącej autostrady.
3. z zakresu infrastruktury technicznej
- projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia,
4. z zakresu publicznych usług ponadlokalnych
- ochrona i renowacja zabytków, a zwłaszcza renowacja pałacu w Kołaczkanie,
  - rozwój usług z zakresu opieki społecznej.

### **3.9. Polityka planistyczna**

#### **3.9.1. Opracowania planistyczne**

Wykaz obowiązujących planów opracowanych w trybie obowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy:
  - 1) we wsi Borzykowo na cele przemysłowo-składowe (Uchwała Nr XVIII/111/2000 Rady Gminy w Kołaczkanie z dnia 25.08.2000 r.),
  - 2) we wsi Sokolniki na cele przemysłowo-składowe (Uchwała Nr XVIII/112/2000 Rady Gminy w Kołaczkanie z dnia 25.08.2000 r.),
  - 3) we wsi Sławie na cele eksploatacji kruszywa naturalnego (Uchwała Nr XVIII/113/2000 Rady Gminy w Kołaczkanie z dnia 25.08.2000 r.)
2. Tereny wymagające opracowań planistycznych
  - 1) Opracowania miejscowych planów wymagają:
    - a) tereny wskazane na cele realizacji zadań publicznych,
    - b) tereny rekreacyjne nad zbiornikiem „Borkowo”,
    - c) tereny. dla których należy opracować plany na podstawie przepisów szczególnych, a w tym te, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze,
    - d) fragmenty terenu zabudowy mieszkaniowej i terenu działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej – położone w dynamicznej strefie rozwojowej Kołaczkanie – Borzykowo. Decyzje

w odniesieniu do lokalizacji przestrzennej podejmie Zarząd Gminy wg miejscowych potrzeb.

3. Proponuje się opracowanie następujących koncepcji rozwojowych, programów:

- 1) koncepcja funkcjonalno – przestrzenna terenów rekreacyjnych „Dolina Warty – Spławie”,
- 2) programu rozwoju ścieżek rowerowych,
- 3) programu kształtowania zieleni,
- 4) strategii rozwoju gminy.

### **3.9.2. Zasady zagospodarowania obszarów rozwojowych jednostek osadniczych**

1. Gmina będzie dążyć do zagospodarowania obszarów rozwojowych wiejskich jednostek osadniczych, przygotowując w pierwszej kolejności tereny najkorzystniej położone, najdogodniejsze do uzbrojenia, których zagospodarowanie przyniesie największe korzyści gospodarcze lub społeczne.

2. Kształtowanie przestrzeni rozwojowej jednostek osadniczych proponuje się poprzez uwzględnienie w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego następujących zasad:

- 1) nowoprojektowane działki budowlane powinny mieć powierzchnie o następujących wielkościach:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej indywidualnej należy przyjmować minimalną wielkość działek:
    - pow. 1000 m<sup>2</sup> dla budynków wolnostojących,
    - pow. 600 m<sup>2</sup> dla budynków bliźniaczych,
    - pow. 400 m<sup>2</sup> dla budynków szeregowych,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej zorganizowanej parametry zabudowy mogą być dostosowane do wymogów określonych biznes planem firmy (developer, spółdzielnia) przy założeniu minimalnych wielkości działek
    - 600 m<sup>2</sup> dla budynków wolnostojących,
    - 400 m<sup>2</sup> dla budynków bliźniaczych
    - 250 m<sup>2</sup> dla budynków szeregowych
  - c) poza obszarami wyznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej wielkość działki dla zabudowy siedliskowej (zabudowa mieszkaniowa i obiekty gospodarcze do produkcji rolnej) nie powinna być mniejsza niż 1 ha. powierzchni w zwartym przestrzennie kompleksie.

- 2) obiekty mieszkalne i usługowe na terenach nowoprojektowanych winny posiadać dachy strome, o symetrycznych połaciach dachowych i nachyleniu pod kątem 25 - 50 stopni
- 3) maksymalna wysokość budynku wszelkiego rodzaju zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji nadziemnych, a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej określa się dwie lub trzy kondygnacje z poddaszem użytkowym,
- 4) formy budynków i ich wysokość należy harmonijnie wkomponować w krajobraz oraz otoczenie,
- 5) na działkach budowlanych zachować należy minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie ekstensywnej i 40% w zabudowie intensywnej,
- 6) w działalności administracyjnej i planistycznej należy dążyć, aby wolne od zabudowy pozostały ciągi zieleni krajobrazowej, obniżenia terenu, skupiska zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień. Zagospodarowanie terenu nie może zmieniać stosunków wodnych w pobliżu drzew,
- 7) w miejscowych planach sporządzanych lub opracowywanych dla terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, usługi, zabudowę mieszkaniową należy wprowadzić obowiązek realizacji zieleni o charakterze izolacyjnym, które obok spełnianej funkcji posiadałyby również wartości krajobrazowe i dekoracyjno-estetyczne, podkreślające indywidualności poszczególnych zespołów. Ponadto, przy trasach komunikacyjnych, wskazana jest realizacja pasów zieleni izolacyjnej.
- 8) w zagospodarowaniu przestrzennym terenów należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ linii i stacji elektroenergetycznych, sieci gazowych, innych uciążliwości, na terenach urbanizowanych odległości obiektów chronionych od obiektów uciążliwych muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami,

### **3.9.3. Standardy polityki przestrzennej w zakresie komunikacji.**

#### ***Komunikacja drogowa***

Warunki techniczne lokalizacji obiektów przy drogach układu podstawowego

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych oraz planowaniu działalności, w tym rolniczej, na terenach sąsiadujących z ww. drogami należy, w oparciu o prognozowane natężenie ruchu uwzględnić:

- strefę uciążliwości drogi jako inwestycji integrującej w środowisko stałych użytkowników obszaru, przez który przebiega. Konsekwencją

wyznaczenia tej strefy winien być projekt zagospodarowania terenu wewnątrz wyznaczonego obszaru.

- strefę ograniczonego użytkowania obszaru wyłączonego z działalności budowlanej, określającej najmniejsze odległości obiektów budowlanych od zewnętrznego pasa ruchu.
- strefę wyłączoną z działalności budowlanej w zakresie lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.
- Proponowane rozwiązania techniczne zmniejszające uciążliwość drogi.

Obowiązujące minimalne odległości lokalizacji obiektów budowlanych od dróg:

drogi krajowe - autostrada - przebieg drogi poza terenami zabudowanymi

- odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 50,0 m,

drogi wojewódzkie

- przebieg drogi przez teren zabudowany – odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 10,0 m,
- przebieg drogi poza teren zabudowanym – odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 25,0 m.

drogi powiatowe

- przebieg drogi przez teren zabudowany – odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 8,0 m,
- przebieg drogi poza teren zabudowanym – odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 20,0 m.

drogi gminne

- przebieg drogi przez teren zabudowany – odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 6,0 m,
- przebieg drogi poza teren zabudowanym – odległość zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni wynosi 15,0 m.

Zalecane odległości lokalizacji obiektów budowlanych od dróg:

/załącznik nr 2 do Zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995 r./

Drogi krajowe – autostrada:

- Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi:
  - 120,0 m dla obiektów jednokondygnacyjnych,
  - 150,0 m dla obiektów wielokondygnacyjnych,
- obiekty budowlane nie przeznaczone na pobyt ludzi: 50 m

Drogi wojewódzkie i powiatowe

- Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi:
  - 30,0 m dla obiektów jednokondygnacyjnych

- 40,0 m dla obiektów wielokondygnacyjnych

#### Drogi gminne

- Obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi:
  - 15,0 m dla obiektów jednokondygnacyjnych
  - 20,0 m dla obiektów wielokondygnacyjnych

Warunki włączenia lokalnych układów drogowych do układu podstawowego:

#### Drogi krajowe - autostrada

Wyklucza się bezpośrednio włączenie projektowanego, docelowego zainwestowanego zlokalizowanego w rejonie autostrady. Wymaga się uwzględnienia strefy lokalizacji obiektów przy drodze.

#### Drogi wojewódzkie

Studium zakłada przebieg nowych układów komunikacyjnych obsługujących tereny projektowanego zainwestowanego za pomocą dróg lokalnych i wewnętrznych, poza pasami rozgraniczającymi obszar dróg wojewódzkich. Z uwagi na istniejące zainwestowanie oraz warunki techniczne drogi nr 442 zakłada się ograniczenie częstotliwości skrzyżowań na tej drodze oraz konieczność stosowania pasów włączania i wyłączania. Wszelkie inwestycje związane z lokalizacją obiektów i ich obsługą, z dróg wojewódzkich należy każdorazowo uzgadniać z Wielkopolskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.

#### Wymagane parametry techniczne dróg

Przebudowę i modernizację dróg w zakresie przyjęcia przekroju poprzecznego oraz warunków technicznych należy przeprowadzać w oparciu o Rozporządzenie Rady Ministrów z 1999 r.

Ustala się dla dróg:

- wojewódzkich klasę G; Z
- powiatowych klasę Z; L
- gminnych klasę L

#### Komunikacja kolejowa

Z uwagi na wymagane wysokie parametry techniczne szybkiej kolei oraz znaczny stopień uciążliwości zakłada się rezerwę terenu o szerokości 300,0 m oraz docelowo konieczność modernizacji przebiegu dróg lokalnych i ich skrzyżowań na trasie kolei.

### **3.9.4. Standardy polityki przestrzennej w zakresie infrastruktury technicznej**

#### **Elektroenergetyka**

Istniejąca linie wysokiego napięcia 220 kV zachowuje się wraz ze strefą ochronną wolną od zabudowy w zakresie sieci i stacji elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia przewiduje się reelektryfikację terenów wsi oraz budowę nowych stacji transformatorowych średniego napięcia w zależności od potrzeb rozwojowych jednostek osadniczych i terenów działalności gospodarczej.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy stosować rozwiązania ograniczające szkodliwy wpływ linii i stacji elektroenergetycznych poprzez wydzielanie pasów terenów, w których nie mogą znaleźć się budynki podlegające ochronie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami dla linii elektroenergetycznych należy zachować strefy ochronne wolne od zabudowy w odległości:

- 25 m od linii wysokiego napięcia 220 kV,
- 14,50 m od linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 7,50 m od linii średniego napięcia 15 kV.

#### **Gazownictwo**

Zabezpiecza się trasę gazociągu Ø1000 relacji Wierzchowice – gazociąg transkontynentalny Jamał – Europa Zachodnia wraz ze strefą bezpieczeństwa – 100 m od osi, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. /Dz. U. Nr 133/95/. Zaleca się wykorzystanie do celów ogrzewania paliw ekologicznych, takich jak oleje opałowe, energia elektryczna, a docelowo gaz, po zrealizowaniu postulowanego zaopatrzenia gminy w gaz.

#### **Telekomunikacja**

Bieżące potrzeby w zakresie rozwoju sieci telekomunikacyjnej będą na bieżąco zaspokojone poprzez rozbudowę sieci telefonicznej w miarę potrzeb i zabudowy nowych terenów.

#### **4. USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZONEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY RADY GMINY KOŁACZKOWO NR XXIII/161/2009 Z DNIA 29 KWIECZNIA 2009 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁACZKOWO**

##### **4.1. Wyznacza się na rysunku studium stanowiącym załącznik Nr 3:**

- tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej z usługami i nieuciążliwą działalnością usługową M2,
- tereny działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem DG/M,
- teren oczyszczalni ścieków – NO,
- tereny leśne,
- tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – gruntów ornych,
- tereny użytków zielonych.

##### **4.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

Zakłada się następujące preferowane wskaźniki zagospodarowania terenu dla:

###### **a) zabudowy mieszkaniowej:**

- wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji z poddaszem użytkowym, w uzasadnionych kompozycyjnie przypadkach - 3 kondygnacji,
- zaleca się powierzchnię nowych działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej oraz 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy zwartej. Zabudowa powinna nawiązywać do miejscowych tradycji budowlanych (linie zabudowy, spadki dachów, detal architektoniczny),
- zaleca się wyznaczenie minimum 40% udziału zieleni w zagospodarowaniu działki budowlanej.

###### **b) zabudowy związanej z działalnością gospodarczą:**

- wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać 20 metrów,
- zaleca się powierzchnię działek nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,

- zaleca się wyznaczenie minimum 20% udziału zieleni w zagospodarowaniu działki budowlanej.
- c) lokalizacji elektrowni wiatrowych:
- wysokość elektrowni wiatrowych nie większa niż 250 m nad poziomem terenu,
  - oddziaływanie elektrowni wiatrowych nie może powodować przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zakazem zabudowy obejmuje się tereny leśne oraz tereny użytków zielonych. Na terenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej – gruntów ornych wprowadza się zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy mieszkaniowej oraz terenów podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej, jednocześnie dopuszcza się zagospodarowanie ich w formie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej – gruntów ornych oraz terenów użytków zielonych.

W uzasadnionych przypadkach można odstąpić od stosowania ww. wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenu pod warunkiem, że zostanie zachowany ład przestrzenny.

#### 4.3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:

Obszar oddziaływania elektrowni wiatrowych nie powinien wykraczać poza granice terenu lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz związanej z nimi infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, które określa załącznik nr 3.

Na obszarze opracowania powinien być kontynuowany rolniczy kierunek zagospodarowania. Ma to związek przede wszystkim z występowaniem gleb o znacznej przydatności rolniczej.

Należy dążyć do polepszenia jakości zasobów wód m. in. poprzez uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej.

Do celów grzewczych winny być stosowane paliwa ekologiczne.

#### 4.4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozwój infrastruktury technicznej powinien być zgodny z Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej opisanymi w punkcie 3.7, przy jednoczesnym dążeniu do lokalizacji na terenie

gminy odnawialnych źródeł energii m. im. poprzez lokalizację elektrowni wiatrowych.

Elektrownie wiatrowe winny być włączone do sieci energetycznej przy pomocy kablowych linii energetycznych na zasadach określonych przez przepisy odrębne.

Rozwój systemu komunikacji powinien być zgodny z Kierunki rozwoju komunikacji opisanymi w punkcie 3.6 oraz z uwzględnieniem następujących ustaleń:

- dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy G,
- obiekty budowlane przeznaczone na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza) określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania środków technicznych wznoszonych obiektów zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach,
- dostępność terenu do dróg wojewódzkich zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów. Bezpośrednie połączenie z drogami wojewódzkimi winno uwzględniać bezpieczeństwo ruchu na tych drogach (np. budowa lewoskrętów, zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących, budowa dróg wewnętrznych itp.),
- zakazuje się lokalizacji parkingów w pasach drogowych dróg wojewódzkich,
- należy ustalić linie rozgraniczające wzdłuż dróg wojewódzkich poza ich pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem dróg (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w istniejącym pasie drogowym celem przejścia poprzecznego lub celem wykonania przyłącza do istniejących urządzeń,
- należy zapewnić bezpieczeństwo ruchu pojazdów na ważniejszych drogach publicznych, w tym bezwzględnie na

drogach wojewódzkich nr 441 i 442, poprzez odsunięcie lokalizacji elektrowni wiatrowych od ww. dróg co najmniej o wielkość stref potencjalnego upadku wież elektrowni.

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

W odniesieniu do obiektów objętych, zgodnie z ustawą z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 96 poz. 959, Nr 238, poz. 2390 i z 2006 r. Nr 50 poz. 362, Nr 126 poz. 875), ochroną konserwatorską na mocy wpisu do rejestru zabytków, obowiązują następujące ustalenia:

- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga uzgodnienia ze strony Konserwatora Zabytków,
- lokalizacja obiektów budowlanych w bliskim sąsiedztwie obiektów znajdujących się w rejestrze zabytków wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgodnienia z Wydziałem Archeologicznym WUOZ w Poznaniu, inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

#### **4.6. W zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej należy dążyć do:**

- utrzymania wysokiego udziału powierzchni terenów gruntów ornych w strukturze przestrzennej,
- ograniczenia wprowadzania nowej zabudowy na terenach gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych,
- zaleca się wzbogacenie przestrzeni rolniczej w zadrzewienia i zakrzaczenia śródpolne, w tym
  - zadrzewienia o funkcji filtru biologicznego towarzyszące ciekom wodnym, rowom melioracyjnym,
  - zadrzewienia izolacyjno – ochronne wokół obiektów uciążliwych dla środowiska i otoczenia,
  - zadrzewienia izolacyjno – krajobrazowe w sąsiedztwie trasy komunikacyjnej o dużym obciążeniu ruchem,
  - zadrzewienia przydrożne, śródpolne, przeciwoerozyjne.

Ponadto stwierdza się występowanie gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zgody wymagają tereny inwestycyjne (zabudowy mieszkaniowej, usługowej, działalności gospodarczej) oraz tereny lokalizacji obiektów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym elektrowni wiatrowych wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

- 4.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Dopuszcza się realizację celów publicznych o charakterze lokalnym na terenie zabudowy mieszkaniowej, działalności gospodarczej, terenie oczyszczalni ścieków oraz terenach komunikacji.

Ponadto dopuszcza się realizację innych celów publicznych na pozostałych terenach wyznaczonych w studium.

Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

- 4.8. Na terenie opracowania nie występują obszary na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o ponad lokalnym znaczeniu.
- 4.9. Na terenie opracowania nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. Nie zakłada się wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 4.10. Na terenie opracowania nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.
- 4.11. Na terenie opracowania nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
- 4.12. Na terenie opracowania nie występują 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).
- 4.13. Na terenie opracowania nie występują tereny zamknięte.

- 4.14. Na terenie opracowania nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rewitalizacji.**
- 4.15. Na terenie opracowania nie występują obszary problemowe.**
- 4.16. Obiekty o wysokości równej i większej jak 50 m n.p.t. wymagają zgłaszania przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy.**

**5. USTALENIA ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XIV/83/2007 RADY GMINY KOŁACZKOWO Z DNIA 28 GRUDNIA 2007 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁACZKOWO – OBSZAR CZĘŚCI WSI SPŁAWIE.**

**5.1. Wieś Splawie – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenów rolnych, niewielki teren lasu, rowy melioracyjne oraz teren nieużytków na teren eksploatacji kruszywa położone w południowej części wsi Splawie – oznaczone na załączniku graficznym symbolem – 11 PG.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie to teren użytków rolnych, teren lasu, rowów melioracyjnych oraz tereny nieużytków,
- teren położony w południowej części wsi Splawie w obszarze potencjalnego występowania złoża kruszywa naturalnego przewidzianego do eksploatacji, w sąsiedztwie istniejącej powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego,
- teren dostępny jest z drogi wewnętrznej, posiadającej połączenie z drogą powiatową nr 2904P,
- uzbrojenie techniczne przebiega w drodze powiatowej nr 2904P, w której zlokalizowano: sieć wodociągową, linię elektroenergetyczną oraz sieć telekomunikacyjną.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren jest niezabudowany, niezurbanizowany,
- część terenu stanowią odłogowane użytki rolne.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- elementy środowiska przyrodniczego scharakteryzowano na podstawie: „Raport o oddziaływaniu na środowisko wydobywania kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego SPŁAWIE KS – IV”, St. Dąbrowski, J. Włodarczak, Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Geologiczne Romana Kinasa, Luboń. Poznań, kwiecień 2008,

- teren położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB 300002 i obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Nadwarciańska” PLH 300009,
- wg podziału geomorfologicznego Polski teren położony jest na obszarze Pradoliny Warciańsko – Odrzańskiej, w dolinie rzeki Warty stanowiącej korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, stanowi fragment terasy środkowej Pradoliny,
- teren jest płaski, wyniesiony ok. 78,0 – 79,0 m n.p.m.,
- wg ewidencji gruntów teren stanowią grunty orne, łąki i pastwiska IV, V, VI klasy bonitacyjnej, odcinki dwóch rowów melioracyjnych i enklawa lasu, grunty rolne nie są użytkowane rolniczo, a rowy nie pełnią swoich funkcji – z uwagi na ich zanik w terenie,
- poziom wód gruntowych występuje na głębokości 3 m p.p.t.,
- tereny pradoliny w rejonie Splawia położone w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 150 – Pradolina Warszawsko – Berlińska, nie zostały włączone do części wymagającej szczególnej ochrony,
- kopalinę główną złoża stanowi kruszywo naturalne piaskowe, reprezentowane przez piaski o zmiennej granulacji, zasoby możliwe do wydobycia złoża wynoszą ok. 385 tys. m<sup>3</sup>,
- udokumentowany teren złoża o pow. 6,2 ha stanowi „projektowany” obszar górniczy kruszywa naturalnego – na podstawie: „Dokumentacja geologiczna złoża kruszywa naturalnego Splawie KS – IV” w kat. St. Dąbrowski, J. Włodarczak. Wielkopolskie Przedsiębiorstwo Geologiczne Romana Kinasa, Luboń. Poznań kwiecień 2008.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej,
- występujące nie w pełni rozpoznane zasoby archeologiczne wymagają weryfikacji.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**

- na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

**6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**

- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje.

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**

- wystąpiła potrzeba udostępnienia dalszych terenów na cele eksploatacji kruszywa, w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej eksploatacji powierzchniowej,
- istnieją przestrzenne i gospodarcze możliwości lokalizacji wnioskowanego przedsięwzięcia, co stanowić będzie kontynuację i rozwinięcie istniejącej funkcji powierzchniowej eksploatacji kruszywa, a także zostaną spełnione oczekiwania inwestora.

**8. Stan prawny gruntów:**

- teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.

**9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**

- teren objęty zmianą Studium położony jest w zasięgu obszarów objętych ochroną prawną (ustawa o ochronie przyrody Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220) na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Środkowej Warty” PLB 300002 powołanym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 27 października 2008 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 198, poz. 1226) oraz obszarze mającym znaczenie dla Wspólnoty „Ostoja Nadwarciańska” PLH 300009
- złoże Splawie IV położone jest także w dolinie rzeki Warty stanowiącej korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym pomiędzy dwoma parkami krajobrazowymi Nadwarciańskim i Żerkowsko – Czeszewskim.

**10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:**

- na obszarze opracowania nie występują zagrożenia geologiczne.

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**

- na terenie występują udokumentowane złoża kopalin kruszywa naturalnego – złoże „SPLAWIE KS – IV”,
- teren objęty opracowaniem nie jest włączony do części GZWP 150 – Pradolina Warszawsko – Berlińska, wymagającej szczególnej ochrony.

**12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na obszarze objętym zmianą Studium nie został wyznaczony teren górniczy.

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**

- teren objęty zmianą studium dostępny jest bezpośrednio z drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną – drogą powiatową nr 2904P,
- sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn, sieć telefoniczna położone są w drodze powiatowej nr 2904P,
- odpady komunalne deponowane są na składowisku gminnym w Gałęzowicach.

**14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 11PG, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenów użytków rolnych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz niewielki teren lasu, rowy melioracyjne i tereny nieużytków na cele powierzchniowej eksploatacji kruszywa.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- kierunki i wskaźniki zagospodarowania terenu będą wynikać z koncesji i planu ruchu zakładu górniczego,
- należy zapewnić prawidłowe i racjonalne gospodarowanie powierzchnią eksploatacją kruszywa.

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

- eksploatację złoża należy prowadzić zgodnie z warunkami określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia oraz zgodnie z Raportem o oddziaływaniu na środowisko wydobywania kopaliny ze złoża kruszywa naturalnego „Splawie KS – IV”,
- prace eksploatacyjne należy prowadzić poza okresem lęgowym ptaków trwającym od 15 marca do 15 lipca,
- materiały i substancje mogące mieć negatywny wpływ na środowisko gruntowo – wodne, należy magazynować na szczelnie izolowanym podłożu,
- prace naprawcze i konserwacyjne maszyn pracujących na terenie kopalni wykonywać w wyznaczonych miejscach, które należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się substancji ropopochodnej do gruntu,
- należy zachować pasy ochronne zgodnie z Polską Normą względem użytku leśnego, terenów użytków rolnych, terenów kopalnianych i drogi lokalnej.

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

- dla ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szerokopłaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek przeprowadzenia:
  - o rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,

- o ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych,
- o badań archeologicznych na nowych obiektach archeologicznych,
- o stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu,
- wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

- obsługę terenu przewiduje się z drogi wewnętrznej, która łączy się drogą powiatową nr 2904P,
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną przewiduje się z istniejących z sieci na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych należy rozwiązać w obrębie planowanej eksploatacji kruszywa, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odpady komunalne należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- odpady powstałe w procesie produkcyjnym oraz odpady niebezpieczne należy gromadzić w miejscach wyznaczonych, utylizować i zagospodarować albo przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi,
- masy nadkładu złoża wykorzystać do łagodzenia skarp końcowych,
- pozostałą sieć infrastrukturalną należy realizować na warunkach określonych przez gestorów sieci.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- teren objęty zmianą Studium nie wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
- nie ustala się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- należy zabezpieczyć teren wyrobiska przed osuwaniem się mas ziemnych.

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

- na terenie zmiany Studium nie występują tego typu obiekty.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

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

- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

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

- na terenie zmiany Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obszary problemowe.



**6. USTALENIA ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZONE NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XX/136/2008 RADY GMINY KOŁACZKOWO Z DNIA 27 LISTOPADA 2008 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA CZĘŚCIOWEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOŁACZKOWO.**

**6.1. Wieś Kołaczkowo – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działek o nr ewid. 326, 327, 328, 329, 330, 331, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325. z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny ogródków działkowych – oznaczone na załączniku graficznym symbolem 1 ZD.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- infrastruktura techniczna - sieć wodociągowa, elektroenergetyczna nn i telekomunikacyjna przeprowadzona jest w ul. Ogrodowej w Kołaczkowie bezpośrednio sąsiadującej z terenem objętym zmianą Studium,
- w ulicy Szerokiej znajduje się kanalizacja sanitarna Ø 250 mm.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren zagospodarowany jest w formie małych ogródków działkowych z niewielkimi altankami o charakterze budynków gospodarczych,
- obszar położony jest przy drodze dojazdowej, w sąsiedztwie cmentarza, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz parku.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej, o wysokości ok. 98 m n.p.m. Poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2 m p.p.t. Gleby terenu wnioskowanego to gleby bielcowe 5 i 6 kompleksu glebowo – rolniczego, przekształcone antropogeniczne,

- *obszar objęty zmianą Studium stanowią ogródki działkowe, występuje tutaj roślinność synantotropijna utrzymywana dzięki ciągłej ingerencji człowieka,*
- *teren jest dobrze nasłoneczniony i przewietrzony, predystynowany dla zachowania zieleni urządzonej i pełnienia funkcji rekreacji dziennej,*
- *obszar objęty opracowaniem od wschodu sąsiaduje z zabytkowym parkiem dworskim z połowy XIX w. – dlatego planowane zagospodarowanie zielenią umożliwi ochronę krajobrazu kulturowego omawianego fragmentu miejscowości.*

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- *na terenie objętym zmianą Studium zabytki i dobra kultury współczesnej nie występują,*
- *w pobliżu znajduje się kościół pw. śś. Szymona i Judy Apostoła (wpisany do rejestru zabytków pod numerem 424/A) oraz cmentarz, ponadto w sąsiedztwie znajduje się dwór (wpisany do rejestru zabytków pod numerem 2521/A), oficyna, stajnia (wpisane do rejestru zabytków pod numerem 2520/A) oraz park (wpisany do rejestru zabytków pod numerem 1992/A).*

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**

- *na terenie objętym zmianą Studium brak jest obiektów zagrażających zdrowiu lub życiu mieszkańców,*
- *teren położony jest w strefie projektowanej lokalizacji – poszerzenia cmentarza.*

**6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**

- *niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.*

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**

- *we wsi gminnej Kołaczkowo występuje potrzeba podniesienia standardu osiedleńczego poprzez umożliwienie mieszkańcom wsi realizacji rekreacji codziennej na terenie zielonych ogródków działkowych,*
- *możliwości realizacji poprawy standardu zamieszkania są realne, ponieważ obszar jest użytkowany zgodnie z kierunkową funkcją terenu.*

**8. Stan prawny gruntów:**

- *teren objęty zmianą Studium jest własnością gminy i częściowo własnością prywatną.*

**9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.

**10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu zagrożenia.

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz nie występują główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).

**12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**

- teren objęty zmianą studium dostępny jest z dróg wewnętrznych mających połączenie z drogami publicznymi – drogą gminną i drogą wojewódzką nr 442 relacji Września - Kalisz,
- sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn oraz sieć telekomunikacyjna poprowadzona została w drodze wewnętrznej – ulica Ogrodowa,
- w ulicy Szerokiej znajduje się kanalizacja sanitarna Ø 250 mm,
- odpady komunalne deponowane są na składowisku w Gałężowicach.

**14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

- na terenie opracowania nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 1ZD, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny ogródków działkowych.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- wyznacza się teren na cele ogródków działkowych,
- ustala się dla terenu 1 ZD:
  - o zachowanie istniejących podziałów,
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 25 m<sup>2</sup>,
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 %pow. działki,
  - o budynki gospodarcze – altany o wysokości I kondygnacji, dachy płaskie i strome,
- w zagospodarowaniu terenów ogródków działkowych należy ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego,
- zagospodarowanie oraz urządzenie terenów ogródków działkowych należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych.

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

- w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo cmentarza,
- w zakresie ochrony jakości wód podziemnych i powierzchniowych zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych oraz zanieczyszczonych ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych,
- odpady należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

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

- na obszarze objętym Studium nie występują obiekty oraz dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę terenu przewiduje się z drogi wewnętrznej,
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną przewiduje się z istniejących sieci poprzez realizację przyłączy,
- ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować powierzchniowo lub zorganizowanym systemem do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- pozostałą sieć infrastrukturalną należy realizować na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- dla obszaru objętego zmianą Studium nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

**12. Obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny:**

- na obszarze zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.

**6.2. Wieś Kołaczkowo – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działki nr ewid. 160/3 z terenu zabudowy mieszkaniowej na teren cmentarza – oznaczony na załączniku graficznym symbolem 2 ZC.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

*Kołaczkowo*

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren zabudowy mieszkaniowej,
- obecnie teren jest niezabudowany,
- teren położony w pobliżu uzbrojenia technicznego, które przebiega w ulicy Ogrodowej, a także Wrzesińskiej, w której zlokalizowano sieć wodociągową, elektroenergetyczną nn i sieć telekomunikacyjną.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- teren jest częściowo użytkowany na cele cmentarza,
- teren graniczy bezpośrednio z istniejącym cmentarzem parafialnym, wymaga uporządkowania i zagospodarowania zgodnie z docelowym przeznaczeniem.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej typu falistego o wysokości ok. 98 m n.p.m. i leży poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych,
- teren jest nieużytkowanym gruntem rolnym, pokryty glebami bielcowymi, 6 kompleksu glebowo – rolniczego, występuje tutaj mało urozmaicona roślinność synantropijna,
- planowany cmentarz wraz z zagospodarowanym otoczeniem stanowi wyróżniającą się enklawę w przestrzeni wsi.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską,

- w pobliżu znajdują się zabytki wpisane do rejestru zabytków: kościół pw. śś. Szymona i Judy Apostoła (nr 424/A) oraz cmentarz, w dalszym sąsiedztwie znajduje się dwór (nr 2521/A), oficyna, stajnia (2520/A) oraz park (1992/A),
  - planowany cmentarz wraz z otaczającymi go zabytkami położonymi w sąsiedztwie bliższym i dalszym stanowi enklawę krajobrazu kulturowego miejscowości Kołaczkowo, wymagającą troski w zagospodarowaniu i ochrony wartości kulturowych.
- 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
- istniejący cmentarz i projektowana lokalizacja cmentarza wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych – tj. 50 m strefy odległości dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w przypadku zwodociągowania budynków,
  - na terenie brak obiektów zagrażających zdrowiu lub życiu mieszkańcom.
- 6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
- 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
- w gminie Kołaczkowo wystąpiła potrzeba zabezpieczenia terenu na cele poszerzenia istniejącego cmentarza,
  - możliwości zaspokojenia potrzeb są realne, ponieważ teren objęty zmianą Studium położony w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza spełnia kryterium przestrzenne i oczekiwania wnioskodawców.
- 8. Stan prawny gruntów:**
- teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.
- 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.
- 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.
- 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).
- 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami**

- teren objęty zmianą studium dostępny jest z dróg wewnętrznych mających połączenie z drogami publicznymi – drogą powiatową nr 2913 i drogą wojewódzką nr 442 relacji Września - Pызdry,
- teren jest wyposażony w sieć wodociągową,
- sieć elektroenergetyczna nn poprowadzona została w drodze wewnętrznej– ul. Ogrodowej,
- odpady komunalne deponowane są na składowisku w Gałęzowicach.

**14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 2ZC, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej na teren cmentarza.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- w zagospodarowaniu terenu należy nawiązać do istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza oraz do otoczenia tego fragmentu wsi stanowiącego enklawę krajobrazu kulturowego,
- w zagospodarowaniu cmentarza od strony drogi publicznej uwzględnić 5 m szerokości pas zieleni w formie zieleni izolacyjno – krajobrazowej,
- w zagospodarowaniu należy zabezpieczyć miejsca postojowe,
- ze względu na kierunkową funkcję terenu nie określa się wskaźników użytkowania terenu.

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

- teren położony zasięgu 50 m strefy odległości od istniejącego cmentarza, która określa warunki lokalizacji zgodnie z przepisami odrębnymi:
- rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315),
- rozporządzeniem Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska oraz Zdrowia i Opieki Społecznej z dnia 20 października 1972 r. w sprawie urządzania cmentarzy, prowadzenia ksiąg cmentarnych oraz chowaniu zmarłych (Dz. U. Nr 47, poz. 299),
- wszelkie oddziaływania wynikające z pełnionej funkcji nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- nakazuje się konieczność wykonania „Opinii o warunkach gruntowo – wodnych dla wyboru lokalizacji cmentarza”, która określi możliwość lokalizacji cmentarza (m. in. głębokość poziomu wód gruntowych, rodzaj, strukturę, zawilgocenie, zawartość węglanu wapnia oraz stopień kwasowości).

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

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

- obsługę terenu przewiduje się z drogi wewnętrznej, połączonej z drogą wojewódzką nr 442 relacji Września – Pызdry – ulica Wrzesińska,
- należy zapewnić zaopatrzenie w wodę z sieci,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać powierzchniowo, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ścieki bytowe do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- odpady należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium przewiduje się inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym – poszerzenie istniejącego cmentarza.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- dla terenu lokalizacji cmentarza nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania nie występują obszary problemowe.

**6.3. Wieś Kołaczkowo – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działki nr ewid. 157/2 z terenów usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą – oznaczone na załączniku graficznym symbolem – 3 M.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny usług,
- teren jest użytkowany rolniczo,
- najbliższa sieć infrastrukturalna znajduje się w drodze wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pyzdry, ul. Wrzesińskiej w której zlokalizowano: sieć wodociągową, linię elektroenergetyczną nn oraz sieć telekomunikacyjną.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren jest niezabudowany,
- teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego kościoła, parku i istniejących ogródków działkowych.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wysokości ok. 98 m n.p.m., warstwę wodonośną stanowią piaski wodno-lodowcowe, poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2 m p.p.t.,
- grunt pokrywają gleby biellicowe 6 kompleksu glebowo – rolniczego, szata roślinna bardzo uboga,
- południowo – zachodni fragment terenu położony w zasięgu 50 m strefy – określonej w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315) – jako niedostępnej dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- teren położony w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków: kościoła pw. śś. Szymona i Judy Apostoła (nr 424/A) oraz cmentarza, w sąsiedztwie znajduje się także dwór (nr 2521/A), oficyna, stajnia (2520/A) oraz park (1992/A), stanowi fragment krajobrazu kulturowego wsi wymagającego troski i estetyki w zagospodarowaniu.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**

- istniejący cmentarz i projektowana lokalizacja cmentarza wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych – tj. 50 m odległości dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w przypadku zwodociągowania budynków,
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

**6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**

- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**

- we wsi gminnej Kołaczkowo wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na nową funkcję – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, co podniesie atrakcyjność inwestycyjną - osadniczą gminy i spełni oczekiwania wnioskodawców,
- istnieją przestrzenne możliwości lokalizacji wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, co stanowić będzie kontynuację procesu osiedleńczego.

**8. Stan prawny gruntów:**

- teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.

**9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.

**10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**

- na tym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).

**12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**

- teren objęty zmianą studium dostępny jest z drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogami publicznymi – drogą powiatową nr 2913 i drogą wojewódzką nr 442 relacji Września – Pызdry,
- sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn, poprowadzona została w drodze wewnętrznej,
- odpady komunalne deponowane są na składowisku w Gałęzowicach.

**14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

- na tym terenie nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 3 M, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu usług na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- w zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy:
  - ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego,
  - uwzględnić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ok. 70 %,
  - maksymalny wskaźnik zabudowy ograniczyć do 20 %,
  - maksymalna wysokość budynków ograniczyć do 9 m,
- budynek mieszkalny należy lokalizować poza 50 m odległością od planowanego cmentarza pod warunkiem wyposażenia budynku w sieć wodociągową,
- architektura budynku mieszkalnego pod względem bryły, kształtu dachu, detali architektonicznych, kolorystyki elewacji powinna harmonizować z najbliższym otoczeniem.

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

- dopuszcza się lokalizację usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że przedsięwzięcia nie będą należały do przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wszelkie oddziaływania związane z działalnością prowadzoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w obrębie wykopów budowlanych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu. Przed otrzymaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne,
- z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabytkowego parku planowaną inwestycję należy uzgodnić ze służbami konserwatorskimi.

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

- obsługę terenu przewiduje się z istniejącej drogi wewnętrznej,
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej poprzez realizację przyłączy,
- do czasu objęcia terenu systemem kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać powierzchniowo lub zorganizowanym systemem do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
- odpady należy gromadzić selektywnie, w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- pozostałą sieć infrastrukturalną należy realizować na warunkach określonych przez gestorów sieci.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na tereni objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania nie występują obszary problemowe.

**6.4. Wieś Kołaczkowo – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działek o nr ewid. 182, 179, 181, 180 oraz części działek nr ewid. 183, 178, 224, 225 z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny użytków rolnych – oznaczone na załączniku graficznym symbolem - 4R.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie to teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- obecnie teren użytkowany rolniczo,
- teren położony w zasięgu uzbrojenia technicznego, które przebiega w drodze wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pызdry, ulicy Wrzesińskiej, w której zlokalizowano sieć wodociągową, elektroenergetyczną nn i sieć telekomunikacyjną.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren jest niezabudowany.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wys. ok. 98 – 99 m n.p.m., poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2,0 m p.p.t.,
- teren stanowi fragment rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jest to grunt orny IV i V klasy bonitacyjnej,
- na tym obszarze występuje roślinność segetalna gruntów ornich, istnieją także dobre warunki bytowe dla drobnej zwierzyny,
- teren jest dobrze nasłoneczniony i przewietrzony, preferowany do zmiany funkcji na cele rolnicze.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie wstępują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**

- na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

- 6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
- 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
- teren jest jednym z terenów w gminie, których uwarunkowania pozwalają na stanowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - potrzeba przeznaczenia terenu objętego zmianą Studium na tereny użytków rolnych jest zgodna z możliwościami przestrzennymi rozwoju wsi i oczekiwaniami wnioskodawców.
- 8. Stan prawny gruntów:**
- teren objęty zmianą Studium jest własnością gminy i częściowo własnością prywatną.
- 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.
- 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.
- 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorników wód podziemnych (GZWP).
- 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
- 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
- teren objęty zmianą studium dostępny jest z drogi wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pызdry,
  - teren jest wyposażony w sieć wodociągową,
  - sieć elektroenergetyczna nn poprowadzona została w drodze wojewódzkiej nr 442,
  - odpady komunalne deponowane są na składowisku w Gałęzowicach.
- 14. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**
- na tym terenie nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 4R, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny użytków rolnych.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed degradacją poprzez stosowanie odpowiednich zasad gospodarowania wynikających z Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej i Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej –w tym m.in., odpowiednie gospodarowania nawozami, ochroną wód i gleb, zachowaniem cennych siedlisk i gatunków występujących na obszarach rolnych, ochroną walorów krajobrazu,
- ze względu na kierunkową funkcję terenu nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- ochrona wód powinna polega na odpowiednim stosowaniu nawozów sztucznych i naturalnych przy nawożeniu gruntów rolnych, a także na właściwym stosowaniu środków ochrony roślin, zgodnie z Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej i wymogami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej,
- ochrona powierzchni ziemi polega na zachowaniu jej produkcyjnego wykorzystania.

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

- na obszarze opracowania nie występują obiekty oraz dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę terenu przewiduje się z drogi wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pyzdry,
- z uwagi na kierunkową funkcję terenu nie przewiduje się realizacji sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej,
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się utworzenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.

**6.5. Wieś Borzykowo – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działek nr ewid. 190/2, 191/1, 191/2 oraz części działek nr ewid. 191/3, 190/3 z terenów rolnych na tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej – oznaczone na załączniku graficznym – 5 P.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolne,
- teren nie jest zabudowany,
- teren położony w pobliżu uzbrojenia technicznego, które przebiega w drodze wojewódzkiej – ulica Wrzesińska, w której zlokalizowano sieć wodociągową  $\varnothing$  150, elektroenergetyczną nn, dodatkowo przez teren działki przebiega sieć elektroenergetyczna 15kV.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- w bezpośrednim sąsiedztwie terenu od strony zachodniej zlokalizowana jest firma oferująca środki do produkcji rolnej.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wys. 90 m n.p.t., posiada mało urozmaiconą rzeźbę,
- w północno – wschodniej części terenu występuje niewielkie zagłębienie wypełnione wodą,
- teren położony poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych w utworach czwartorzędowych,
- obecnie teren stanowi grunt rolny IV i V klasy bonitacyjnej, na którym szata roślinna jest uboga,
- przez obszar objęty zmianą Studium przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV,
- teren od strony wschodniej graniczy z lokalnym korytarzem ekologicznym.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską.

5. **Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
  - na tym obszarze nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.
6. **Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
  - niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
7. **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
  - potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na nową funkcję – funkcję zabudowy techniczno – produkcyjnej wynika z konieczności realizacji inwestycji zapewniających miejsca pracy dla mieszkańców gminy,
  - uwarunkowania przestrzenne umożliwiają lokalizację terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej.
8. **Stan prawny gruntów:**
  - teren objęty zmianą Studium jest własnością gminy i częściowo własnością prywatną.
9. **Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione.
10. **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**
  - na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tego typu zagrożenia.
11. **Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
  - na tym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz nie występują główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).
12. **Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
13. **Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
  - teren objęty zmianą Studium dostępny jest z drogi wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pызdry,
  - sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn – prowadzone są drodże wojewódzkiej nr 442,
  - przez teren opracowania przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV.

- 14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**
- *na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.*

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 5P, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu rolnego na teren zabudowy techniczno – produkcyjnej.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- wyznacza się nowe tereny pod zabudowę techniczno – produkcyjną z możliwością lokalizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń terenów,
- ustala się dla terenu następujące wskaźniki:
  - o maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 45 %,
  - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 %,
  - o charakter zabudowy techniczno – produkcyjnej, nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, dachy płaskie i strome,
- na terenie objętym zmianą Studium należy zabezpieczyć miejsca postojowe związane z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- zagospodarowanie oraz urządzenie terenu zabudowy techniczno – produkcyjnej należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych,
- dla linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się pas technologiczny o szerokości 10 m, po 5 m w obie strony od skrajnych przewodów sieci,
- w pasie technologicznym nie należy budować budynków bliżej niż 3,6 m od skrajnych przewodów sieci oraz stanowisk pracy, stanowisk wyrobów i materiałów lub urządzeń budowlanych niż 5,0 m od skrajnych przewodów sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenie objętym zmianą Studium lokalizowane przedsięwzięcia nie mogą należeć do przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zagospodarowanie terenu powinno być związane z ograniczeniem do niezbędnych potrzeb występowania powierzchni zainwestowania,

- uwzględnić w zagospodarowaniu występującą zielen i sąsiedztwo lokalnego korytarza ekologicznego,
- ochrona powietrza powinna polegać na zapewnieniu jego jak najlepszej jakości przez zastosowanie do ogrzewania obiektów paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń, a także urządzeń ograniczających ilość zanieczyszczeń wprowadzanych do powietrza,
- wokół terenu należy urządzić zwarte pasy zieleni izolacyjnej,
- realizacja zabudowy związanej z działalnością gospodarczą wymaga zastosowania w obiektach nowoczesnych technologii i rozwiązań technicznych, które gwarantują dotrzymanie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz zapewnią odpowiednie warunki akustyczne w budynkach,
- inwestowanie w pasach technologicznych związane z wyznaczaniem stanowisk pracy należy ograniczyć do miejsc w których poziomy pól elektromagnetycznych nie przekraczają dopuszczalnych parametrów.

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

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w obrębie wykopów budowlanych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu. Przed otrzymaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne.

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

- obsługę terenu przewiduje się z drogi wojewódzkiej nr 442 relacji Września - Pызdry,
- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i odprowadzanie ścieków przewiduje się poprzez rozbudowę sieci i realizację przyłączy,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów i powierzchni utwardzonych należy realizować do odbiorników wskazanych przez gminne służby po ich uprzednim podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odpady należy gromadzić selektywnie, w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- odpady powstałe w procesie produkcyjnym oraz odpady niebezpieczne należy przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ścieki do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.
- 6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:**
- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.
- 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz z ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1:**
- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.
- 8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**
- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.
- 9. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**
- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.
- 11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.
- 12. Obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.

**6.6 Wieś Borzykowo – zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działki nr ewid. 28 z terenów rolnych na tereny infrastruktury technicznej – oznaczone na załączniku graficznym symbolem - 6 IT.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren rolny,
- teren jest użytkowany rolniczo,
- teren położony w pobliżu uzbrojenia technicznego, które przebiega w drodze wewnętrznej – ulica Żywiecka, w której zlokalizowano sieć wodociągową  $\varnothing$  110, elektroenergetyczną nn. W ulicy Leśnej – droga wewnętrzna przebiega także sieć telekomunikacyjna.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren jest niezabudowany,
- w bezpośrednim sąsiedztwie terenu znajdują się tereny rolne, enklawa lasu i boisko sportowe.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wys. 90 m n.p.t., poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2,0 m p.p.t.,
- teren stanowi niewielki fragment rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozciągającej się w kierunku południowym od zurbanizowanych terenów wsi, jest to grunt rolny VI klasy bonitacyjnej,
- od wschodu obszar sąsiaduje bezpośrednio z niewielkim kompleksem leśnym, porośniętym drzewostanem sosnowym,
- obecnie na terenie objętym opracowaniem brak jest obiektów, które wpływałyby na czystość wód, a także na przekroczenia dopuszczalnych stężeń gazów, pyłów i hałasu.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

- 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
- na tym obszarze nie występują obiekty zagrażających zdrowiu lub życiu mieszkańców.
- 6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
- 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na nową funkcję – funkcję infrastruktury technicznej. Położenie terenu w stosunku do terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą oraz zabudowę mieszkaniową pozwala na jego wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodno – ściekowej. Jest to zgodne z Planem rozwoju lokalnego gminy Kołaczkowo,
  - istnieją przestrzenne możliwości lokalizacji infrastruktury technicznej.
- 8. Stan prawny gruntów:**
- teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.
- 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.
- 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.
- 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).
- 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
- 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
- teren objęty zmianą Studium dostępny jest z drogi wewnętrznej mającej połączenie z drogą publiczną – drogą wojewódzką nr 442 relacji Września – Pызdry,
  - w sąsiedztwie terenu objętego zmianą Studium przebiega sieć wodociągowa  $\phi$  110 , elektroenergetyczna nn, które zlokalizowane są w drodze wewnętrznej – ul. Żywiecka.

***14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:***

- *na tym terenie nie wyznaczono tego typu zadań.*

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 6IT, zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu rolnego na teren infrastruktury technicznej.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- ze względu na kierunkową funkcję terenu nie określa się wskaźników użytkowania terenu,
- wokół terenu należy zrealizować pas zieleni krajobrazowej.

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

- ewentualną uciążliwość lokalizowanych obiektów eliminować poprzez stosowanie rozwiązań najnowszej techniki, wprowadzanie zieleni izolacyjno – krajobrazowej i przestrzeganie zasad gospodarowania w zakresie gospodarki wodno – ściekowej i gospodarki odpadami.

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

- na obszarze opracowania nie występują obiekty oraz dobra kultury współczesnej.

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

- urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować zgodnie z programami branżowymi,
- bezpośrednią obsługę terenu przewiduje się z planowanej drogi wewnętrznej,
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać powierzchniowo lub zorganizowanym systemem do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się inwestycję celu publicznego.

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

- nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie ustala się.

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

- na terenie opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie występują tego typu obiekty.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania nie występują obszary problemowe.

**6.7. Wieś Borzykowo – zmienia się w części dotychczasowe przeznaczenie działki nr ewid. 1/1 i 1/2 z terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą - oznaczone na załączniku graficznym symbolem - 7M.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren rolny,
- teren jest użytkowany rolniczo,
- najbliższa sieć infrastrukturalna znajduje się w ciągu drogi wojewódzkiej – ulica Wrzesińska, w której zlokalizowano: sieć wodociagową  $\varnothing$  100, linię elektroenergetyczną nn oraz sieć telekomunikacyjną.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren niezabudowany,
- teren położony przy drodze wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pызdry.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wysokości ok. 95 m n.p.m., o mało urozmaiconej rzeźbie, położony poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2,0 m p.p.t.,
- obecnie teren stanowi grunt rolny – V i VI klasy bonitacyjnej,
- na tym obszarze nie występują obiekty, które wpływałyby na czystość wód oraz wykazywałyby uciążliwość względem środowiska przyrodniczego,
- teren sąsiaduje od strony wschodniej z terenami istniejącej zróżnicowanej zabudowy mieszkaniowej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

5. **Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
  - na obszarze opracowania nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.
6. **Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
  - niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
7. **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
  - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu – funkcje mieszkaniową z dopuszczeniem usługi i nieuciążliwej działalności gospodarczej, co podniesie atrakcyjność inwestycyjną gminy i spełni oczekiwania wnioskodawców,
  - istnieją przestrzenne możliwości lokalizacji wnioskowanej funkcji – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, co stanowić będzie kontynuację zabudowy.
8. **Stan prawny gruntów:**
  - teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.
9. **Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty i tereny chronione.
10. **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**
  - na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.
11. **Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
  - na tym terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).
12. **Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
13. **Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
  - teren objęty zmianą studium dostępny jest bezpośrednio z drogi wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pызdry – ulica Wrzesińska,
  - sieć uzbrojenia technicznego – wodociągowa  $\varnothing$  100 elektroenergetyczna nn, oraz telekomunikacyjna poprowadzona została w drodze wojewódzkiej nr 442, bezpośrednio graniczącej z terenami zmiany Studium,
  - odpady komunalne deponowane są na składowisku w Gałęzowicach.

**14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

- *na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.*

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 7M, przeznacza się teren rolny na nową funkcję – funkcję mieszkaniową z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- ustala się dla terenu:
  - o minimalną wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - o maksymalną powierzchnię zabudowy działki – 30 %,
  - o minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % niezabudowanej części działki,
  - o charakter budynków mieszkalnych – nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, dachy strome,
- ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- w zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego,
- zagospodarowanie oraz urządzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych.

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

- dopuszcza się lokalizację usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że przedsięwzięcia nie będą należały do przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- odpady należy gromadzić selektywnie, w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,

- wszelkie oddziaływania związane z działalnością prowadzoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- na obszarze objętym Studium nie występują obiekty oraz dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę terenu przewiduje się z drogi wojewódzkiej nr 442 relacji Września – Pyzdry, ulica Wrześnińska, poprzez uregulowany zjazd z drogi wojewódzkiej,
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną przewiduje się z istniejących sieci poprzez realizację przyłączy,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych należy realizować powierzchniowo lub zorganizowanym systemem do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odpady należy gromadzić selektywnie, w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami
- pozostałą sieć infrastrukturalną należy realizować na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium przewiduje się.

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

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych z złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie tereny zamknięte.

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

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.

**6.8. Wieś Borzykowo - zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działek nr ewid.- 159/3, 160/21, 160/9, 159/15, 159/12 oraz część działki nr ewid. 159/14 z terenów działalności gospodarczej i terenów rolnych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą – oznaczone na załączniku graficznym symbolem – 8 M.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren działalności gospodarczej,
- teren jest zagospodarowany,
- teren dostępny jest z drogi wewnętrznej – ulica Stolarska,
- uzbrojenie techniczne: sieć wodociągowa, linia elektroenergetyczna nn przebiega w drodze wewnętrznej – ul. Stolarska,
- przez teren objęty zmianą Studium przebiega linia elektroenergetyczna 15kV.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren jest częściowo zabudowany, na tym obszarze znajdują się nowopowstające budynki mieszkalne, warsztat stolarski, skład drewna oraz tartak,
- znaczną część terenu stanowią użytki rolne,
- od strony południowej w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny bazy GS,
- od strony północnej i wschodniej, obszar objęty opracowaniem graniczy z terenami rolnymi,
- na zachód od obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wysokości ok. 90 - 92 m n.p.m.,
- teren położony poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2,0 m p.p.t.,

- szata roślinna jest uboga, teren jest dobrze nasłoneczniony i przewietrzany,
- znaczną część terenu stanowią grunty rolne IV, V, VI klasy bonitacyjnej,
- prowadzona działalność gospodarcza nie wpływa na czystość wód i nie pogarsza jakości środowiska,
- przez teren przebiega linia elektroenergetyczna 15kV.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską.

**5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**

- na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

**6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**

- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.

**7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu na funkcję – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, co podniesie atrakcyjność inwestycyjną – osadniczą gminy i spełni oczekiwania wnioskodawców,
- istnieją przestrzenne możliwości lokalizacji wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, co stanowić będzie kontynuację procesu osiedleńczego.

**8. Stan prawny gruntów:**

- teren objęty zmianą Studium jest własnością gminy i częściowo własnością prywatną.

**9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.

**10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.

**11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).

**12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**

- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.

**13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**

- teren objęty zmianą studium dostępny jest bezpośrednio z drogi wewnętrznej – ul. Stolarskiej mającej połączenie z drogą publiczną – drogą powiatową nr 2914P.
- sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn, poprowadzona została w drodze wewnętrznej – ulica Stolarska.
- odpady komunalne deponowane są na składowisku gminnym w Gałęzowicach.

**14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 8M, zmienia się w części dotychczasowe przeznaczenie terenu działalności gospodarczej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- wyznacza się tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą,
- ustala się dla terenu:
  - o minimalną wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - o maksymalną powierzchnię zabudowy działki – 30 %,
  - o minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % niezabudowanej części działki,
  - o charakter budynków mieszkalnych – nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, dachy strome,
- ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- w zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego,
- zagospodarowanie oraz urządzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych,
- dla linii elektroenergetycznej 15 kV ustala się pas technologiczny o szerokości 10 m, po 5 m w obie strony od skrajnych przewodów sieci,
- w pasie technologicznym nie należy budować budynków bliżej niż 3,6 m od skrajnych przewodów sieci oraz stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub urządzeń budowlanych sytuować bliżej niż 5,0 m od skrajnych przewodów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- dopuszcza się lokalizację usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że przedsięwzięcia nie będą należały do przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wszelkie oddziaływania związane z działalnością prowadzoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pasie technologicznym poza odległością 3,6 m od skrajnego przewodu sieci, po stwierdzeniu zachowania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku,

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

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych w obrębie wykopów budowlanych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem przedmiotowego terenu. Przed otrzymaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne.

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

- konieczne jest wprowadzenie optymalnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem istniejącego dostępu do drogi powiatowej nr 2914P z drogi wewnętrznej – ulicy Stolarskiej,
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną przewiduje się z istniejących z sieci poprzez realizację przyłączy,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, ścieki bytowe należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywożonych przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować powierzchniowo lub zorganizowanym systemem do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- pozostałą sieć infrastrukturalną należy realizować na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.
- odpady należy gromadzić selektywnie, w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

- 12. Obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:**
- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.
- 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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**
- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.
- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.
- 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.
- 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**
- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.

**6.9. Wieś Borzykowo - zmienia się dotychczasowe przeznaczenie działki nr ewid. 160/8 z terenów działalności gospodarczej na tereny rolne oznaczone na załączniku graficznym symbolem – 9 R.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

- 1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**
  - dotychczasowe przeznaczenie to teren działalności gospodarczej,
  - teren jest użytkowany rolniczo,
  - teren dostępny jest z drogi wewnętrznej – ulica Stolarska,
  - uzbrojenie techniczne: sieć wodociągowa, linia elektroenergetyczna nn przebiega w drodze wewnętrznej – ul. Stolarska,
- 2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**
  - od strony południowej w sąsiedztwie znajdują się tereny bazy GS,
  - od strony północnej i wschodniej, obszar objęty opracowaniem graniczy z terenami rolnymi,
  - na zachód od obszaru objętego zmianą Studium znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
  - teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wysokości ok. 90 - 92 m n.p.m.,
  - teren położony poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, poziom wody gruntowej zalega na głębokości ok. 2,0 m p.p.t.,
  - szata roślinna jest uboga, teren jest dobrze nasłoneczniony i przewietrzany,
  - znaczną część terenu stanowią grunty rolne IV, V, VI klasy bonitacyjnej.
- 4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**
  - na terenie objętym zmianą Studium występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, będące pod ochroną konserwatorską.
- 5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
  - na obszarze objętym opracowaniem nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

- 6. Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
- niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
- 7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
- z uwagi na wniosek właściciela nieruchomości możliwe jest odstąpienie od dotychczasowego przeznaczenia terenu w Studium i wyznaczeni nowej funkcji terenu – użytkowanie rolne,
  - potrzeba przeznaczenia terenu objętego zmianą Studium na tereny użytków rolnych nie wpłynie negatywnie na rozwój gospodarczy gminy, który zabezpieczają pozostałe tereny inwestycyjne gminy.
- 8. Stan prawny gruntów:**
- teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.
- 9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.
- 10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.
- 11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).
- 12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
- na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
- 13. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
- teren objęty zmianą studium dostępny jest bezpośrednio z drogi wewnętrznej – ul. Stolarskiej mającej połączenie z drogą publiczną – drogą powiatową nr 2914P.
  - sieć wodociągowa, sieć elektroenergetyczna nn, poprowadzona została w drodze wewnętrznej – ulica Stolarska.
  - odpady komunalne deponowane są na składowisku gminnym w Gałęzowicach.
- 14. Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 9R, zmienia się w części dotychczasowe przeznaczenie terenu działalności gospodarczej na tereny użytków rolnych.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- w zagospodarowaniu terenu należy dążyć do ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed degradacją poprzez stosowanie zasad gospodarowania zgodnych z Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej i wymogami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej,
- ze względu na kierunkową funkcję terenu nie określa się wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- ochrona wód powinna polega na odpowiednim stosowaniu nawozów sztucznych i naturalnych przy nawożeniu gruntów rolnych, a także na właściwym stosowaniu środków ochrony roślin zgodnie z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej i Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej,
- ochrona powierzchni ziemi polega na zachowaniu jej produkcyjnego wykorzystania.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

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

- konieczne jest wprowadzenie optymalnego rozwiązania obsługi komunikacyjnej z uwzględnieniem istniejącego dostępu do drogi powiatowej nr 2914P z drogi wewnętrznej – ulicy Stolarskiej,
- z uwagi na kierunkową funkcję terenu nie przewiduje się realizacji sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej,
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarowywać w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- na terenie objętym zmianą Studium przewiduje się utworzenie rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.
- 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.
- 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**
- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.

**6.10. Wieś Borzykowo – zmienia się w części dotychczasowe przeznaczenie działki nr ewid. 129 z terenów działalności gospodarczej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą – oznaczonych na załączniku graficznym symbolem – 10 M.**

**Uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:**

- dotychczasowe przeznaczenie w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren działalności gospodarczej,
- teren jest zagospodarowany,
- sieć infrastrukturalna znajduje się w drodze wewnętrznej ulicy Piaskowej, w której zlokalizowano: sieć wodociągową  $\varnothing$  110, oraz sieć telekomunikacyjną,
- przez teren działki przebiega napowietrzna sieć elektroenergetyczna nn.

**2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:**

- obecnie teren jest częściowo zabudowany, na tym obszarze znajduje się siedlisko gospodarstwa rolnego, pozostały teren to grunt rolny,
- teren położony tuż przy drodze powiatowej nr 2914P – ul. Piaskowa, na skraju zainwestowania osiedleńczego wsi.

**3. Stan środowiska, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej o wysokości ok. 90 m n.p.m., o mało urozmaiconej rzeźbie, położony poza zasięgiem głównych zbiorników wód podziemnych w utworach czwartorzędowych, poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości ok. 3,0 m p.p.t.,
- obecnie teren stanowi grunt rolny – V i VI klasy bonitacyjnej,
- na tym obszarze nie występują obiekty, które wpływałyby na czystość wód oraz wykazywałyby uciążliwość względem środowiska przyrodniczego.

**4. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują obiekty zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej.

5. **Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia:**
  - na obszarze opracowania nie występują obiekty zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.
6. **Zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia:**
  - niebezpieczeństwo powodzi i zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych nie występuje na terenie objętym zmianą Studium.
7. **Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:**
  - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia części terenu na nową funkcję, co podniesie atrakcyjność osadniczą gminy,
  - istnieją przestrzenne możliwości lokalizacji wnioskowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą, co stanowić będzie kontynuację procesu osiedleńczego.
8. **Stan prawny gruntów:**
  - teren objęty zmianą Studium jest własnością prywatną.
9. **Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obiekty i tereny.
10. **Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:**
  - na obszarze opracowania nie występują tego typu zagrożenia.
11. **Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych:**
  - na tym terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP).
12. **Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:**
  - na obszarze opracowania nie występują tereny górnicze.
13. **Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetyki oraz gospodarki odpadami:**
  - teren objęty zmianą Studium dostępny jest bezpośrednio z drogi powiatowej nr 2914P – ul. Piaskowa,
  - teren jest wyposażony w sieć wodociągową  $\varnothing$  110, sieć elektroenergetyczną a także sieć telekomunikacyjną,
  - odpady komunalne deponowane są na składowisku gminnym w Gałęzowicach.
14. **Zadani służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:**
  - na tym terenie nie wyznaczono tego typu zadań.

**Kierunki wynikające z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

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

- na obszarze objętym zmianą Studium, oznaczonym symbolem graficznym 10M, przeznaczona jest w części teren działalności gospodarczej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą.

**2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy:**

- ustala się dla terenu:
  - o minimalną wielkość działki – 1000 m<sup>2</sup>,
  - o maksymalną powierzchnię zabudowy działki – 30 %,
  - o minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 50 % niezabudowanej części działki,
  - o charakter budynków mieszkalnych – nie więcej niż II kondygnacje nadziemne, dachy strome,
- ustala się obowiązek zabezpieczenia miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
- w zagospodarowaniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy ograniczyć uszczelnienie terenu, tak by zachować prawidłowe funkcjonowanie elementów środowiska przyrodniczego,
- zagospodarowanie oraz urządzenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych,
- dla linii elektroenergetycznej nn ustala się pas technologiczny o szerokości 6 m, po 3 m w obie strony od skrajnych przewodów sieci,
- w pasie technologicznym nie należy budować budynków bliżej niż 1,5 m od skrajnych przewodów sieci oraz stanowisk pracy, stanowisk wyrobów i materiałów lub urządzeń budowlanych sytuować bliżej niż 3,0 m od skrajnych przewodów sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- dopuszcza się lokalizację usług i nieuciążliwej działalności gospodarczej pod warunkiem, że przedsięwzięcia nie będą należały do przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- wszelkie oddziaływania związane z działalnością prowadzoną na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwą działalnością gospodarczą nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

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

- na obszarze objętym Studium nie występują obiekty oraz dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi powiatowej nr 2914P – ulica Piaskowa,
- zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną przewiduje się z istniejących sieci poprzez realizację przyłączy,
- do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej ścieki należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i okresowo wywozić przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych należy realizować powierzchniowo lub zorganizowanym systemem do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odpady należy gromadzić selektywnie w wyznaczonych miejscach oraz zagospodarować zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- pozostałą sieć infrastrukturalną należy realizować na warunkach określonych przez gestorów sieci,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

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

- na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się tego typu inwestycji.

**8. Obszary, dla których obowiązkowe jest stworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> oraz obszary przestrzeni publicznych:**

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się.

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

- dla terenu objętego zmianą Studium nie przewiduje się sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu obszary.

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

- na terenie zmiany Studium nie wyznaczono filarów ochronnych w złożu kopaliny.

**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 terenów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271):**

- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują tego typu obszary.

- 14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji:**
- na obszarze opracowania nie występują tego typu obszary.
- 15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych:**
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte.
- 16. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie:**
- na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary problemowe.