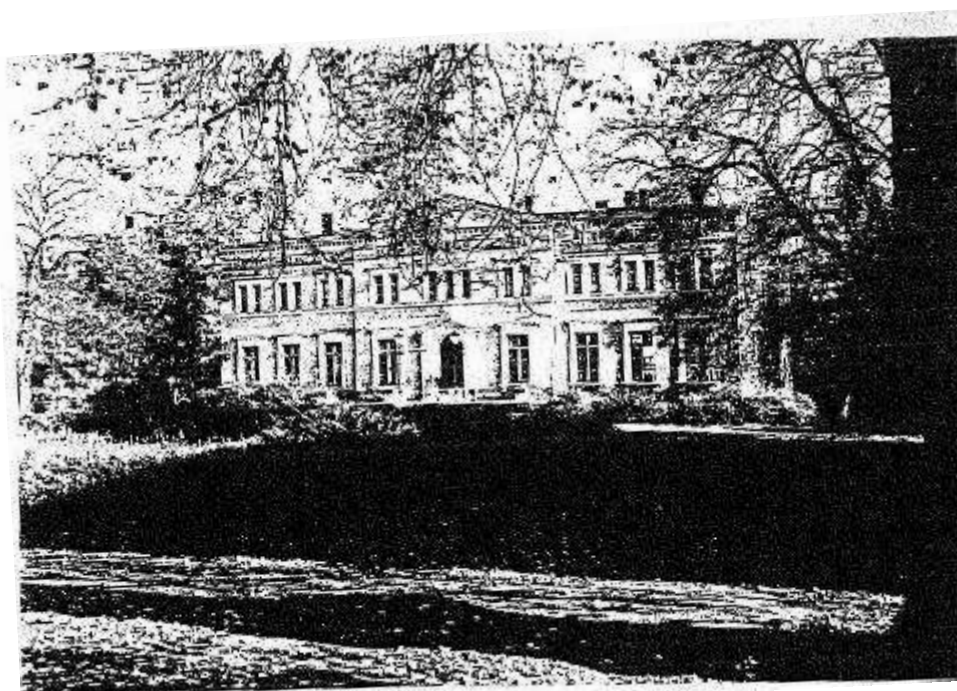


# **GMINA KWILCZ**

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



**tekst jednolity po wprowadzeniu zmian nr IV  
załącznik nr 1 do uchwały  
nr XLII/283/2010  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 29 października 2010 r.**

**tekst jednolity – zmiana nr V  
załącznik nr 1  
do uchwały nr X/63/2011 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 30.08.2011 roku**

*tekst jednolity – zmiana nr VI  
załącznik nr 1  
do uchwały nr XII/86/2011 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 10.11.2011 roku*

**tekst jednolity – zmiana VII  
załącznik nr 1  
do uchwały nr XVI/107/2012 Rady gminy Kwilcz  
z dnia 31.01.2012 r.**

**tekst jednolity – zmiana nr VIII  
załącznik nr 1  
do uchwały nr XXXIII/243/2013 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 05.09.2013 r.**

**tekst jednolity – zmiana nr IX  
załącznik nr 1  
do uchwały nr XLII/323/2014 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 29.04.2014 r.**

**tekst jednolity – zmiana X  
załącznik nr 1  
do uchwały nr III/19/2014 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 30.12.2014 r.**

*tekst jednolity – zmiana nr XI  
załącznik nr 1  
do uchwały nr XII/80/2015 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 28.09.2015 r. roku*

**tekst jednolity – zmiana nr XII  
załącznik nr 1  
do uchwały nr XLII/300/2018 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 27.02.2018 r. roku**

**tekst jednolity – zmiana nr XIII  
załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XVII/136/2020 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 27 kwietnia 2020 r.**

**tekst jednolity – zmiana nr XIV  
załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XL/327/2022 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 15 września 2022 r.**

**W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr XIV zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego Studium, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 ze zmianami I-XIII wraz z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjętą uchwałą Nr Rady Gminy Kwilcz XVII/136/2020 z dnia 27.04.2020 roku**

**tekst jednolity – zmiana nr XV  
załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XLVI/372/2023 Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 28 marca 2023 r.**

**W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr XIV zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego Studium, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 ze zmianami I-XIII wraz z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjętą uchwałą Nr Rady Gminy Kwilcz XVII/136/2020 z dnia 27.04.2020 roku**

**tekst jednolity – zmiana nr XVI  
załącznik nr 1  
do Uchwały Nr                      Rady Gminy Kwilcz  
z dnia                                      r.**

**W zakresie nie omówionym w poszczególnych punktach niniejszej zmiany Studium nr XVI zastosowanie znajdują ustalenia i informacje dotychczas obowiązującego Studium, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 r. ze zmianami I-XV wraz z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę przyjętą uchwałą Rady Gminy Kwilcz Nr XVII/136/2020 z dnia 27.04.2020 roku.**

Zespół autorski studium z 1999r.:

mgr inż. arch. Krzysztof Wiza  
mgr Anna Zielińska  
mgr Lidia Modrzyńska  
mgr Janina Łyszczak  
mgr Julian Kobusiński  
mgr Małgorzata Czerniak  
mgr inż. Zenon Sprada  
mgr inż. Halina Juszczyk - Kościelska  
inż. Gabriela Łosiewicz

**AUTORZY OPRACOWNIA ZMIANY STUDIUM NR IV:**

mgr inż. arch. Piotr Kowalski upr. urb. Nr 1534, Z-138 – członek ZOIU,  
mgr Robert Kurowiak  
inż. Mieczysław Jaszczyk  
mgr inż. arch. Małgorzata Wojtaś - Frankowska

**AUTORZY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR VII:**

**mgr inż. arch. Regina Skiba – upr. urb. Nr 184/87; członek ZOIU – Z-016,**  
**mgr inż. arch. Joanna Skiba**  
**mgr Jadwiga Koryńska**

**AUTORZY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR VIII:**

inż. Stefan Dutkowiak – upr. urb. Nr 1508; członek ZOIU – Z-132,  
mgr Magdalena Stefaniak  
mgr Małgorzata Dutkowiak  
mgr Lidia Kasprzak

**AUTORZY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR IX:**

inż. Stefan Dutkowiak – upr. urb. Nr 1508; członek ZOIU – Z-132,  
mgr Magdalena Stefaniak  
mgr Małgorzata Dutkowiak  
mgr Lidia Kasprzak

**AUTORZY OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR X:**

inż. Stefan Dutkowiak – upr. urb. Nr 1508; członek ZOIU – Z-132,  
mgr Małgorzata Dutkowiak  
mgr Lidia Kasprzak

**AUTOR OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR XI:**

mgr inż. Bartosz Burzyński

**AUTOR OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR XII:**

**mgr inż. Bartosz Burzyński**

**AUTOR OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR XIII:**

**mgr inż. arch. kraj. Julita Bogumilska**

**AUTOR OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR XIV:**

mgr Wojciech Zabawa  
mgr inż. Bartosz Burzyński



AUTOR OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR XV:  
mgr Wojciech Zabawa  
mgr inż. Bartosz Burzyński

AUTOR OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM NR XVI:  
mgr Magdalena Kalinowska, członek ZOIU nr Z-383  
mgr inż. Beata Pietrzak

**Zmiany w tekście studium wniesiono wyróżnioną, pogrubioną czcionką dla uwidocznienia i wyartykułowania zmian**

**Zmiany nr V w tekście studium wniesiono wyróżnioną, pogrubioną czcionką w celu uwidocznienia zmian**

*Zmiany nr VI w tekście Studium wniesiono wyróżnioną czcionką, kursywą, w celu uwidocznienia zmian*

**Zmiany Nr VII w tekście studium wniesiono wyróżnioną pogrubioną czcionką w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr VIII w tekście studium wniesiono wyróżnioną pogrubioną czcionką koloru niebieskiego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr IX w tekście studium wniesiono wyróżnioną czcionką koloru purpurowego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr X w tekście studium wniesiono wyróżnioną czcionką koloru jasno brązowego w celu uwidocznienia zmian**

**Zmiany Nr XI w tekście studium wniesiono wyróżnioną czcionką koloru niebieskoszarego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr XII w tekście studium wniesiono wyróżnioną pogrubioną czcionką koloru zielonego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr XIII w tekście studium wniesiono wyróżnioną pogrubioną czcionką koloru żółtego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr XIV w tekście studium wniesiono wyróżnioną, pogrubioną czcionką koloru szarego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr XV w tekście studium wniesiono wyróżnioną, czcionką koloru zielonego w celu uwidocznienia zmian.**

**Zmiany Nr XVI w tekście studium wniesiono wyróżnioną czcionką koloru bordowego w celu uwidocznienia zmian.**

Uchwała Nr XLII/283/2010  
Rady Gminy Kwilcz  
z dnia 29 października 2010 r.

w sprawie :przyjęcia „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz nr IV dla lokalizacji elektrowni wiatrowych”.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.01.142.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Gminy Kwilcz uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się „Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w rejonie obrębów geodezyjnych Prusim, Mechnacz, Rozbitek, Urbanówko” uchwalonego uchwałą nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27. czerwca 2002 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26. października 2004 r. i uchwałą nr VIII/54/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31. lipca 2007 r.

§ 2 . Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) Tekst jednolity po wprowadzeniu zmian studium – załącznik Nr 1,
- 2) Rysunek zmiany studium – załącznik Nr 2 – mapa w skali 1: 20.000 p.n. „Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla lokalizacji elektrowni wiatrowych ”,
- 3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3.

§ 3 . Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kwilcz.

§ 4 . Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Korpik

## SPIS TREŚCI

	str.
I. WSTĘP	
1. Podstawa opracowania	11
2. Zespół autorski	13
3. Materiały składające się na całość opracowania	14
4. Materiały wejściowe	14
5. Zakres czynności formalno — prawnych	15
6. Zadania studium	16
II. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE	
1. Położenie i powierzchnia	18
2. System powiązań zewnętrznych	18
3. Ludność	18
4. Wiodące funkcje	19
III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJACEGO	
1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	21
2. System osadniczy	22
3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska naturalnego	23
4. Środowisko kulturowe	30
5. Sytuacja społeczna gminy	34
6. Działalność gospodarcza	38
7. Rolnictwo i leśnictwo	39
8. Infrastruktura techniczna	41
IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	
1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów	46
2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów	47
3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu i ochrony środowiska	47
4. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych	48
5. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy	49
6. Rozwój gminy a infrastruktura techniczna	50
V. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	
1. Podział przestrzeni gminy	54
2. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno - przestrzennych	54
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania	55
4. Zasady ochrony dóbr kultury	59
5. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej	60
6. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej	64
VI. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	68

**VII. USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXXIV/241/2010 Z DNIA 25 STYCZNIA 2010 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ** str. 72

VIII. *Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały nr XIX/133/2008 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30.06.2008r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz oraz uchwały nr XXIX/204/2009 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24.08.2009r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz* str. 75

**IX. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały Nr VIII/56/2007 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31 lipca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla części wsi Chorzewo**

str. 99

**X. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały sporządzanej na podstawie uchwały nr XIX/136/2012 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15.05.2012 r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz** str. 104

**XI. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Miłostowo, działka nr ewid. 86/2, na podstawie uchwały nr XIX/138/2012 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15.05.2012 r.
- 2) Miłostowo, działki nr ewid.: 329,328, na podstawie uchwały nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 3) Miłostowo, działki nr ewid.: 161,164, 165, na podstawie uchwały nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 4) Miłostowo, działka nr ewid. 201, na podstawie uchwały nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 5) Kubowo-Dąbrowa, działka nr ewid. 18, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 6) Rozbitek, działki nr ewid.:36, 38/1, 39/1, na podstawie uchwały nr XII/91/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 7) Kwilcz, działka nr ewid. 83/3, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 8) Kwilcz, działki nr ewid.: 391/17, 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 9) Prusim, działki nr ewid.: 164/3, 164/7, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 10) Wituchowo, działka nr ewid. 31/8, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 11) Orzeszkowo, działka nr ewid. 81/18, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 12) Niemierzewo, działka nr ewid. 47/2 i część działki nr ewid. 47/25, na podstawie uchwały nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.
- 13) Chudobczyce, działka nr ewid. 36/8, na podstawie uchwały nr XII/169/2012 Rady Gminy Kwilcz z dnia 29.10.2012 r.

str. 107

**XII. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie uchwały sporządzanej na podstawie uchwały nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz , działki nr ewid. : 167 i 204 obręb Miłostowo** **str. 140**

XIII. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:

- 1) Chudobczyce, działki o nr ewid. 111, 112, 29, 28, 27, 26, 25 na podstawie Uchwały Nr XL/312/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 marca 2014 r.,
- 2) Mechnacz, działki o nr ewid. 57 i 58 na podstawie Uchwały Nr XL/313/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 marca 2014 r.,
- 3) Kubowo-Dąbrowa, działki o nr ewid. 119, 121, 131 na podstawie Uchwały Nr XL/314/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 marca 2014 r.

str. 145

**XIV. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Kubowo-Dąbrowa, działki nr 29, 122 i 123/3, na podstawie uchwały nr XXII/150/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2016 r.,
- 2) Kubowo-Dąbrowa, działki nr 44/2, 45, 47, 25, 26/1, 26/2, 27, na podstawie uchwały nr XXIII/158/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30 sierpnia 2016.,
- 3) Orzeszkowo, działki nr 57/22, 57/23, 57/24, 57/25, 57/26, 57/28, 57/29, 57/18, 57/19, 57/15, na podstawie uchwały nr XXII/151/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2016 r.

str. 160

**XV. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr VI/51/2019 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 marca 2019 r. dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Orzeszkowo - część działki o nr ewid. 86,
- 2) Lubosz - działka o nr ewid. 11/10,
- 3) Kwilcz - część działki nr 327/1.

str. 178

XVI. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:

- 1) Kwilcz, działka nr ewid. 159/3, na podstawie uchwały Nr XVIII/149/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24 czerwca 2020 r.,
- 2) Chudobczyce, część działki nr ewid. 71/2, na podstawie uchwały Nr XVIII/149/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24 czerwca 2020 r.,
- 3) Kubowo-Dąbrowa, działka nr ewid. 123/1, na podstawie uchwały Nr XXI/163/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 20 października 2020 r.
- 4) Miłostowo, działki nr ewid. 326, 327, 328, 355, na podstawie uchwały Nr XXV/210/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 23 marca 2021 r.

str. 202

XVII. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:

- 1) Prusim, działki nr ewid. 216/12, 216/13, 216/14, 216/15, na podstawie uchwały Nr XXVI/221/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22 kwietnia 2021 r.,

- 2) Prusim, działka nr ewid. 225, na podstawie uchwały Nr XXVIII/239/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 29 czerwca 2021 r.,
- 3) Orzeszkowo, działki nr ewid. 4/5, 2/4, 9/30, 42/10, na podstawie uchwały Nr XXX/250/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 września 2021 r.

str. 229

XVIII. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń studium

str. 247

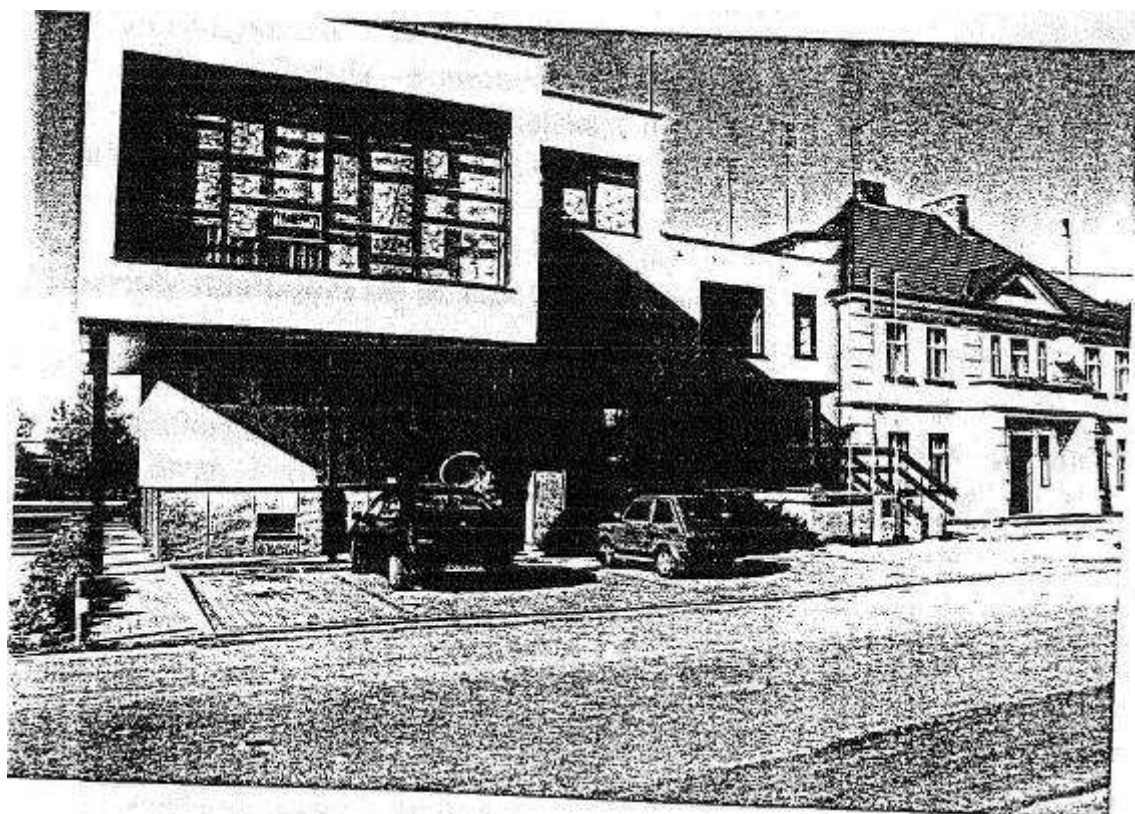
XIX. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:

- 1) Miłostowo dz. nr ewid. 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 335/6, na podstawie uchwały Nr XLVI/375/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.,
- 2) Kwilcz dz. nr ewid. 162/17, na podstawie uchwały Nr XLVI/376/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.,
- 3) Kwilcz, część działek nr ewid. 710/4, 710/5, 124, 125 oraz działka nr ewid. 123 na podstawie uchwały Nr XLVI/377/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.,
- 4) Orzeszkowo, działki nr ewid. 76/10, 76/5, część dz. nr ewid. 86, na podstawie uchwały Nr XLVI/378/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.

str. 249

XX. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kwilcz

str. 296



## I. WSTĘP

## 1. Podstawa opracowania

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r.Nr15,poz. 139).
- Uchwała Nr.XXVIII/205/97 Rady Gminy w Kwilczu z dnia 30.12.1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Umowa - zlecenie zawarta między Zarządem Gminy Kwilcz a generalnym projektantem studium w dniu 26.06.1998 r.

**Zmianę studium opracowano na podstawie uchwały nr XI/71/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia 12 listopada 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla lokalizacji elektrowni wiatrowych w gminie Kwilcz.**

**Do opracowania wykorzystano przepisy niżej wymienionych ustaw:**

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80, poz. 717 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. nr 118, poz. 1233),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. nr 155, poz. 1298),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. z 2009r. nr 151, poz. 1220),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2006 r. nr 129, poz. 902 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008 nr 199 poz. 1227 zez zmianami)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2006 r. nr 89, poz. 625 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. nr 19, poz. 115 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261, poz. 2603 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 ze mianami),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U. z 2006 roku, nr 156, poz. 1118 ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr 120, poz. 926),
- Ustawa z 13 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162, poz. 1568 ze zmianami),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. z 2005 r. nr 239, poz. 2019 ze zmianami).



## ZMIANA STUDIUM NR V

### ZMIANA STUDIUM SPORZĄDZANA NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXXIV/241/10 Z DNIA 25 STYCZNIA 2010 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA CZĘŚCIOWEJ ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

#### 1. Podstawy formalno - prawne:

- 1) Uchwała Nr XXXIV/241/10 z dnia 25 stycznia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.
- 2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

#### 2. Zakres i przedmiot opracowania:

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz terenów: z wiodącą funkcją mieszkaniową w rejonie wsi Chudobczyce, z wiodącą funkcją usług sportu i rekreacji i towarzyszącą zabudową mieszkaniową o charakterze rezydencjonalnym w rejonie wsi Prusim, powierzchniowej eksploatacji surowców (kopalnia żwiru) w rejonie wsi Mechnacz.

Obszary objęte niniejszą zmianą studium określa rysunek studium - załącznik Nr 2 - do uchwały.

Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wprowadzone w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w pkt VII na str. 86-91

## ZMIANA STUDIUM NR VI

*Zmiana Studium sporządzana na podstawie uchwały nr XIX/133/2008 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30.06.2008r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz oraz uchwały nr XXIX/204/2009 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24.08.2009r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.*

#### 1. Podstawy formalno - prawne:

- 1) *Uchwała Nr XIX/133/2008 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30.06.2008r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz;*
- 2) *Uchwała Nr XXIX/204/2009 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24.08.2009r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz;*
- 3) *Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);*
- 4) *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).*

#### 2. Zakres i przedmiot opracowania:

*Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz terenów: z wiodącą funkcją mieszkaniową we wsi Kwilcz oraz Lubosz; z wiodącą funkcją terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów we wsi Miłostowo; powierzchniowej eksploatacji*

*kruszywa w rejonie wsi Kubowo-Dąbrowa oraz z wiodącą funkcją terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej we wsi Daleszynek.*

*Obszary objęte niniejszą zmianą Studium określa rysunek Studium - załącznik Nr 2 - do uchwały.*

*Ustalenia, o których mowa w art. 10 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zostały wprowadzone w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w pkt VIII na str. 91-120.*

## **ZMIANA STUDIUM NR VII**

Zmiana studium sporządzana na podstawie uchwały Nr VIII/56/2007 Rady gminy Kwilcz z dnia 31 lipca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla części wsi Chorzewo.

### **1. Podstawy formalno-prawne:**

1) Uchwała Nr VIII/56/2007 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31 lipca 2007 r., w sprawie przystąpienia do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla części wsi Chorzewo;

2) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami);

3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

### **2. Zakres i przedmiot opracowania:**

Przedmiotem opracowania jest wprowadzenie do ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz terenów na obszarze wsi Choczewo z przeznaczeniem pod lokalizację elektrowni wiatrowych.

Obszary objęte niniejszą zmianą Studium określa rysunek Studium stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.

Ustalenia, o których mowa w art. 10, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

zostały wprowadzone w zakresie objętym niniejszą zmianą studium w pkt IX na str. .

Uwarunkowania stanowiące załącznik Nr 1 do uchwały zmiany studium przedstawione w sposób graficzny na planszy pt. „Gmina Kwilcz – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania przestrzenne” w skali 1:20 000 pozostają bez zmian.

## **2. Zespół autorski**

- mgr inż. arch. Krzysztof Wiza - generalny projektant studium,
- mgr Julian Kobusiński, mgr Małgorzata Czerniak - ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- mgr Anna Zielińska - program i czynności formalno-prawne,
- mgr Lidia Modrzyńska - program w zakresie usług,
- mgr Janina Łyszczak - demografia
- mgr inż. Zenon Sprada - komunikacja i energetyka,
- mgr inż. Halina Juszcak-Kościelska i inż. Gabriela Łosiewicz - zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków.

### **Zespół autorski zmiany studium zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/261/2010**

**Rady Gminy Kwilcz z dnia 8 czerwca 2010 r.:**

- mgr inż. arch. Piotr Kowalski upr. urb. Nr 1534, Z-138 – członek ZOIU,
- mgr Robert Kurowiak
- inż. Mieczysław Jaszczyk

Zespół autorski zmiany studium uchwalonego uchwałą Nr XVI/107/2012  
Rady Gminy Kwilcz z dnia 31 stycznia 2012 r.:  
- mgr inż. arch. Regina Skiba – upr. urb. Nr 184/87; członek ZOIU – Z016  
- mgr inż. arch. Joanna Skiba  
- mgr Jadwiga Koryńska.

### 3. Materiały składające się na całość opracowania

Końcowy dokument studium zawiera:

- część graficzną, którą stanowi plansza pt: „Gmina Kwilcz – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” w skali 1 : 20 000,
- część tekstową,
- dokumenty formalno-prawne,
- materiały inwentaryzacyjne, analityczne i studialne wykonane w ramach prac nad studium, na które składają się między innymi:
  - użytkowanie terenu w skali 1 : 20 000
  - klasyfikacja gleb (1:20 000 )
  - plansza ograniczeń ( skala jw.)
  - plansze studialne w skali 1 : 50 000 dot. zagadnień społeczno - gospodarczych (teczka)
  - plansza środowiska kulturowego (skala 1 : 20 000),
  - plansze dot. uwarunkowań przyrodniczych ( skala jw.) inwentaryzacja usług, działalności gospodarczej, rolnictwa, zagadnień demograficznych (teczka ) .

**Zmiana studium zawiera:**

- **Tekst zmiany studium – załącznik Nr 1 do uchwały nr XXXVIII/261/2010 Rady Gminy Kwilcz z dnia 8 czerwca 2010 r.:**
- **Rysunek zmiany studium – załącznik Nr 2 – mapa w skali 1: 20.000 p.n. „ Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla lokalizacji elektrowni wiatrowych ”,**
- **Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag – załącznik Nr 3.**

### 4. Materiały wejściowe

- Podkłady sytuacyjno - wysokościowe w skali 1 : 1 0 000; opracowanie topograficzne - 1978 r., Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno - Kartograficzne w Poznaniu (skala 1:20000 stanowi fotomechaniczne pomniejszenie podkładów w skali 1: 1 0 000).
- Zdjęcia lotnicze w skali 1:10 000 wykonane w 1995 r. przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.
- Obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz w skali 1:10 000.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego wykonane przed 1995 r. i od tego roku oraz wykaz terenów objętych uchwałami o podjęciu prac nad planem.
- Wytyczne ze studium zagospodarowania przestrzennego woj. poznańskiego.
- Materiały inwentaryzacyjne wykonane dla potrzeb studium zagospodarowania przestrzennego woj. poznańskiego przez WBPP w zakresie: demografii, rolnictwa, działalności produkcyjnej i usług.
- Dane statystyczne publikowane i wykonane na zlecenie WBPP dla potrzeb studium zagospodarowania przestrzennego woj. poznańskiego.

- „Katalog gmin woj. poznańskiego”; oprac: Urząd Wojewódzki w Poznaniu.
- Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską oprac: Państwowa Służba Ochrony Zabytków w Poznaniu.
- „Miasta i gminy woj. poznańskiego” - Józef Pietrzyk, wyd.: Wielkopolskie Towarzystwo Prehistoryczne.
- Zdjęcia lotnicze w skali 1:10 000 wykonane w 1995 r. przez Centralny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartografii Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii.

#### **Do opracowania zmiany studium wykorzystano:**

- obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz uchwalonego uchwałą nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27.06.2002 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26.10.2004 r. i uchwałą nr VIII/54/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31.07.2007 r.,
- ekofizjografię opracowaną dla obszaru zmiany studium dla lokalizacji farmy elektrowni wiatrowych w rejonie miejscowości Mechnacz – Gdynia, luty 2008 r.,
- wnioski złożone do zmiany studium przez stosowne instytucje i urzędy,
- ocenę możliwości lokalizacyjnych w oparciu o analizę urbanistyczną,
- ocenę wpływu lokalizacji elektrowni wiatrowych na florę i faunę dla obszaru zmiany studium jak i terenu przyległego,
- opracowanie pt. „Obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji na terenie województwa wielkopolskiego” – Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego, Poznań 2008 r.

#### **5. Zakres czynności formalno - prawnych**

- 30.12.97 - podjęcie przez Radę Gminy Kwilcz Uchwały Nr XXVIII/205/97 o przystąpieniu do sporządzania studium,
- 26.06.98 - podpisanie umowy na opracowanie studium,
- 15.07.98 - spotkanie konsultacyjne Zarządu Gminy Kwilcz z projektantami studium (omówienie zamierzeń rozwojowych),
- 2.02.99 - zaprezentowanie przez projektantów materiałów wejściowych i koncepcji studium Zarządowi Gminy Kwilcz,  
- zaprezentowanie studium Radnym na spotkaniu w Urzędzie Gminy,
- 6-27.10.99 - przedłożenie projektu studium do zaopiniowania, uchwalenie studium.
- 27.06.2002 r. – podjęcie uchwały nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz w sprawie przyjęcia zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz**
- 26.10.2004 r. – kolejne zmiany studium zatwierdzone uchwałą nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz**
- 31.07.2007 r. kolejne zmiany studium zatwierdzone uchwałą nr VIII/54/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia**

## 6. Zadania studium

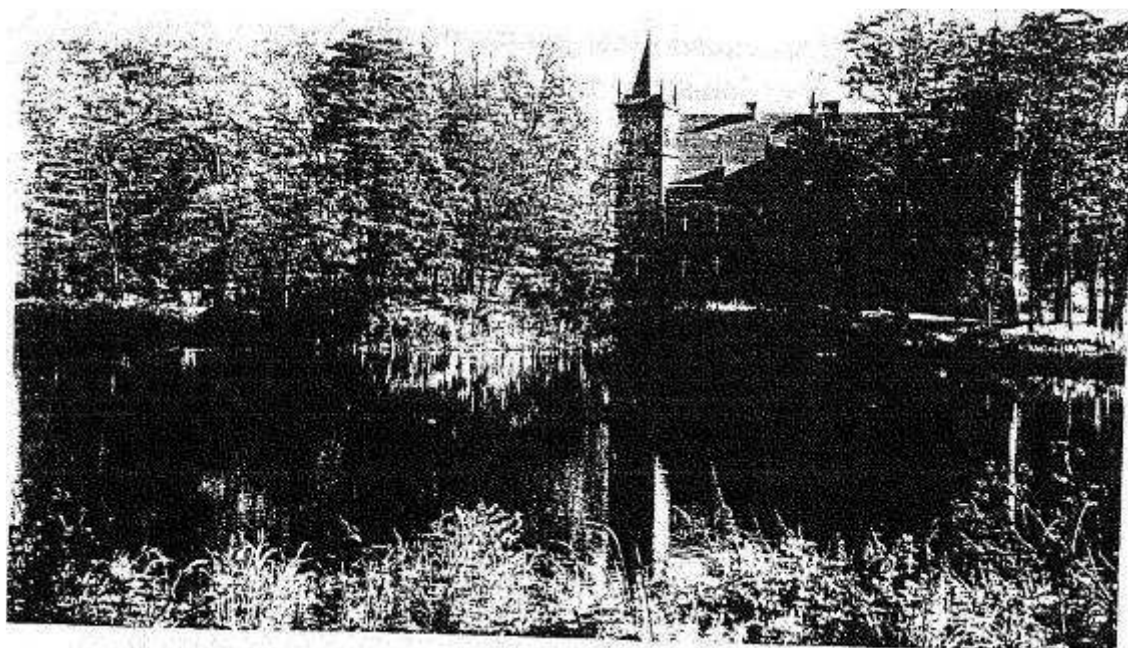
Podstawowym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie polityki przestrzennej. Jest to jedyny dokument planistyczny sporządzony dla całego jej obszaru (plany ogólne miasta i gminy tracą swą moc).

Przedmiotem studium są treści dwojakiego rodzaju:

- diagnoza stanu istniejącego i uwarunkowania rozwoju gminy, które - zgodnie z art. 6 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym - wynikają głównie z:
  - dotychczasowego przeznaczenia, istniejącego zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
  - występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
  - stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - prawa własności gruntów,
  - jakość życia mieszkańców,
  - zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, a więc - zgodnie z art.6 ust. 5 ww. ustawy - w szczególności:
  - obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - lokalne warunki środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
  - obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy,
  - obszary zabudowane, ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń i rehabilitacji,
  - obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem terenów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwentaryzacyjnej,
  - kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków,
  - obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

Studium winno wydobyc związki między rozwojem przestrzennym gminy a podstawami jej rozwoju społeczno-gospodarczego, wydobytymi w „Strategii rozwoju społeczno- gospodarczego”, która powinna być opracowana. Studium jest najważniejszym punktem odniesienia i źródłem informacji koordynacyjnych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie tylko w sensie formalnej spójności tych dokumentów, ale racjonalnej zgodności działań i konsekwentnej realizacji obranych w studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy. Jako ostatnie z podstawowych zadań studium można wymienić promocję rozwoju gminy. Ponieważ studium jest dokumentem zawierającym bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki może stanowić podstawę dla sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

**Przedmiotem opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz uchwalonego uchwałą nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27.06.2002 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XVIII/125/04 Rady Gminy Kwilcz z dnia 26.10.2004 r. i uchwałą nr VIII/54/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31.07.2007 r., jest lokalizacja elektrowni wiatrowych w gminie Kwilcz w rejonie obrębów geodezyjnych Prusim, Mechnacz, Rozbitek, Urbanówko.**



## II. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE



## 1. Położenie i powierzchnia

Gmina Kwilcz leży w południowo-wschodniej części powiatu międzychodzkiego, przy drodze krajowej nr 24 Pniewy - Gorzyń.

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy Kwilcz znajdują się gminy:

Chrzypsko Wielkie	- powiat międzychodzki
Międzychód	- „ „
Sieraków	- „ „
Duszniki	- powiat szamotulski,
Pniewy	
Lwówek	- powiat nowotomyski

Gminę Kwilcz można zaliczyć do gmin o średniej wielkości; zajmuje obszar o powierzchni 141,8 km<sup>2</sup>, w tym:

grunty orne	74,5	km <sup>2</sup>	=52,5	%
sady i ogrody	2,7	km <sup>2</sup>	=1,9	%
łąki i pastwiska	6,1	km <sup>2</sup>	=4,3	%
lasy	41,1	km <sup>2</sup>	=29,0	%
pozostałe tereny	17,4	km <sup>2</sup>	=12,3	%

## 2. System powiązań zewnętrznych

Gminę Kwilcz z sąsiednimi obszarami łączą naturalne formy przyrodnicze oraz elementy zainwestowania, z których najważniejszym dla mieszkańców jest komunikacja.

Gmina ze stolicą województwa powiązana jest drogą, krajową nr 24 Pniewy - Gorzyń, a na jej obszarze funkcjonuje tylko jeden krótki odcinek drogi wojewódzkiej Kwilcz -Upartowo (dalej droga prowadzi do Sierakowa).

Formy przyrodnicze, obejmujące nie tylko gminę Kwilcz ale również sąsiadujące z nią tereny, to:

- obszar wysoczyzny morenowej rozciętej licznymi rynnami jeziornymi, pokryty na znacznej powierzchni zwartymi kompleksami leśnymi, obejmujący północną część gminy i wchodzący na teren gmin ościennych: Międzychód, Sieraków, Chrzypsko Wielkie, Pniewy,
- obszar pagórków moren czołowych, tzw. Pagórków Międzyrzecko-Pniewskich, przebiegających przez część środkową gminy i obejmujący gminy ościenne: na zachodzie Międzychód, na wschodzie Pniewy.
- obszar równiny sandrowej, tzw. Równiny Nowotomyskiej, obejmujący południową część gminy i przechodzący w kierunku południowym na teren gm. Lwówek.

## 3. Ludność

W 1998 roku gmina Kwilcz liczyła 6,2 tys. mieszkańców, co stawiało ją na 49 miejscu wśród gmin województwa poznańskiego. Sam Kwilcz liczy 2,5 tys. mieszkańców.

Kwilcz jest gminą o najniższym zaludnieniu: na 1 km powierzchni przypada tylko 43 mieszkańców (mniejszy wskaźnik w woj. poznańskim występuje tylko w gminach Chrzypsko Wielkie, Dominowo i Mieleszyn).

Na sieć osadniczą, składa się 27 miejscowości, w tym 16 wsi sołeckich ( 18 obrębów geodezyjnych).

#### **4. Wiodące funkcje**

Wiodącą, funkcję jaką obecnie pełni gmina Kwilcz jest rolnictwo, które daje ca 51 % miejsc pracy. Pozostałe miejsca pracy rozdzielone są między działalność produkcyjną (z budownictwem i komunikacją - 26 % i usługi - 23 %).

Coraz większego znaczenia w ostatnich latach nabiera działalność gospodarcza; jeszcze w końcu lat 80 - tych ta dziedzina gospodarki dawała tylko 6 % miejsc pracy.

Powołanie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, którego południowa część obejmuje znaczny obszar gm. Kwilcz spowodowało, że zaczyna - choć bardzo wolno - wykształcać się funkcja rekreacyjna.





### III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

## 1. Struktura funkcjonalno - przestrzenna

Obecny okres można określić jako ten, w którym kształtuje się nowy obraz gminy. Zmiany w życiu gospodarczym kraju, jakie następują od początku lat 90-tych, nie pozostają bez wpływu na życie gospodarcze gminy, a to pociąga za sobą zmiany w jej układzie funkcjonalno-przestrzennym. Decydujący wpływ mają tu:

- urynkowanie gospodarki, w tym również rolnictwa, co powoduje nieopłacalność uprawiania szczególnie gleb niskich klas bonitacyjnych,
- aktywizacja działalności gospodarczej, a co za tym idzie zapotrzebowanie na tereny, szczególnie te o niskich klasach gleb i dogodnie skomunikowane.

Proces tych przemian dokonuje się szybko i na naszych oczach, ale - niestety -nie zawsze w pełni jest możliwy do sterowania przez gminę, do czego skutecznie przyczyniają się: obowiązujące ustawodawstwo - z jednej strony, brak sankcji za nieprzestrzeganie prawa - z drugiej strony.

Cechą gminy Kwilcz jest brak charakterystycznego zróżnicowania poszczególnych jej rejonów. Cały obszar to mozaika lasów, pól i łąk, urozmaicona jeziorami różnej wielkości. Stosunkowo słabo czytelne są (zarówno w terenie jak i na mapie) doliny cieków wodnych. Może najbardziej wyodrębnić się z obszaru całej gminy jej północna część o bardziej urozmaiconej rzeźbie.

Osią wzdłuż której koncentruje się sieć osadnicza i życie gospodarcze, jest droga krajowa nr 24 relacji Pniewy - Górzyn - Skwierzyna, przecinająca gminę na dwie równe obszarowo części. Podział ten wzmacnia linia kolejowa Poznań - Międzychód. Powstały tu największe pod względem liczby mieszkańców miejscowości: Kwilcz, Lubosz i Daleszynek, a także mniejsze: Rozbitek, Mechnacz, Orzeszkowo i Polko. Tylko Kwilcz i Lubosz rozbudowały się po obu stronach ww dróg ( kołowej i szynowej). Pozostałe wsie rozwinęły się tylko po jednej stronie - i to zjawisko trzeba uznać za pozytywne. Na pozostałej przestrzeni gminy większe wsie rozlokowały się równomiernie; Kurnatowice i Upartowo - z rozproszoną zabudową oraz wsie z zabudową skupioną: Mościejewo, Niemierzewo, Chudobczyce, Wituchowo i Prusim. Sam Kwilcz, koncentrujący około 40 % ludności gminy, położony jest prawie w centrum jej areału. Bezpośrednie połączenia drogowe z nim mają (prócz wsi położonych przy drodze krajowej): Miłostowo, Kurnatowice i Upartowo. Kontakt z pozostałymi wsiami możliwy jest za pośrednictwem drogi krajowej.

Obecnie nie ma takiej wsi, w której funkcja rolnicza nie byłaby dominującą, jednak:

- w Kwilczu, Luboszu i Orzeszkowie intensywniej rozwija się działalność gospodarcza,
- Prusim, ze względu na położenie nad kąpieliskowym jeziorem, charakteryzuje się rozwojem funkcji rekreacyjnej

Oczywiście Kwilcz, ze względu na siedzibę władz samorządowych, pełni funkcję administracyjną i koncentruje najwięcej usług. Tu powstały też największe osiedla mieszkalnictwa wielo- i jednorodzinne.

Tereny eksploatacji powierzchniowej kruszywa między Dąbrową i Starą Dąbrową tak zauważalne ze względu na zakłócenia w rolno-leśnym krajobrazie gminy, nie wpływają na funkcje sąsiednich jednostek osadniczych.

## 2. System osadniczy

Na sieć osadniczą gminy składa się 27 miejscowości. Geodezyjnie gmina podzielona jest na 18 obrębów, w ramach których znajdują się następujące wsie i przysiółki:

1. Augustowo
2. Chorzewo : Karolewice
3. Chudobczyce
4. Daleszynek
5. Józefowo
6. Kubowo - Dąbrowa
7. Kurnatowice
8. Kwilcz : Dąbrowa Gajówka, Nowa Dąbrowa, Nowy Młyn
9. Lubosz
10. Mechnacz: Urbanówko
11. Miłostowo
12. Mościejowo
13. Niemierzewo
14. Orzeszkowo : Kozubówka, Pólko
15. Prusim
16. Rozbitek
17. Upartowo
18. Wituchowo

Dla scharakteryzowania wielkości wsi podzielono je na 5 grup:

<b>Grupa wsi, wielkość wsi</b>	<b>Liczba M, ilość wsi, %ludności</b>	<b>Wsie</b>
bardzo duże > 1000M	2.493; 1 40,0	Kwilcz
duże 500-1000M	811; 1 13,0	Lubosz
średnie 150-500M	2002; 8 32,1	Daleszynek, Kurnatowice, Mechnacz, Miłostowo, Mościejowo, Niemierzewo, Orzeszkowo, Rozbitek
małe 50-150M	720; 7 11,6	Augustowo, Chorzewo, Chudobczyce, Kubowo, Prusim, Upartowo, Wituchowo
bardzo małe <50M	205 9 3,3	Dąbrowa Gajówka, Józefowo, Karolewice, Kozubówka, Nowa Dąbrowa, Nowy Młyn, Pólko, Stara Dąbrowa, Urbanówko

Najliczniejszą grupą, a zarazem najmniejszą pod względem ilości mieszkańców, stanowią wsie bardzo małe, natomiast w grupie wsi bardzo dużych znalazł się; tylko Kwilcz, a w grupie wsi dużych tylko Lubosz. Około 1/3 mieszkańców gminy zamieszkuje wsie średniej wielkości.

Średnia wielkość wsi w gminie Kwilcz wynosi 239 osób, jest więc nieco niższa od średniej wielkości wsi w byłym woj. poznańskim, która wynosiła 258 osób.

W układzie wsi zarysowuje się pewna, choć niezbyt czytelna, hierarchia. Oczywiście wszystkie wsie wykazują ciążenie do Kwilcza z racji pełnionej funkcji administracyjno-usługowej. Drugą miejscowością która wytworzyła swój rejon obsługi jest Lubosz, do którego ciążą wsie: Augustowo, Chudobczyce i Niemierzewo. Natomiast położone w pobliżu Lubosza wsie Chorzewo i Karolewice ciążą bezpośrednio do Pniew. Wsie położone wzdłuż drogi krajowej skupiają 4,5 tys. mieszkańców, czyli 73 % ludności gminy. Na północ od tej trasy mieszka 1,1 tys. osób, czyli 17 % ludności, a na południe - tylko 10 %.

### **3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska naturalnego**

#### **Rzeźba terenu**

Wg podziału Wielkopolski na jednostki geomorfologiczne (B. Krygowskiego) prawie cały teren gminy położony jest w obrębie Pagórków Międzyrzecko-Pniewskich stanowiących subregion Wysoczyzny Poznańskiej. Jest to pas moren czołowych usypanych przez (czok) lądolodu stadiału poznańskiego (moreny typu akumulacyjnego i typu spiętrzonego). Powierzchnia terenu jest pod względem rzeźby zróżnicowana: przeważa wysoczyzna falista i pagórkowata. W środkowej części gminy teren wznosi się do rzędnych 100 - 120 m n.p.m. W kierunku południowym teren opada do 90 m n.p.m; natomiast w kierunku północnym do 70 - 75 m n.p.m. Powierzchnię gminy przecinają liczne rynny subglacjalne lokalnie wypełnione wodą. W dnach rynien często występują torfy. Niewielki fragment południowo-zachodniej części gminy wchodzi w skład Równiny Nowotomyskiej (Sandru Nowotomyskiego) stanowiącej subregion Wysoczyzny Poznańskiej. W tej części gminy występują niewielkie pagórki wydmowe.

**Obszar objęty zmianą Studium zlokalizowany jest w zachodniej części gminy Kwilcz, pow. międzychodzki, woj. wielkopolskie. Obejmuje on powierzchnię ok. 760 ha, położoną w rejonie miejscowości Mechnacz, ok. 4 km na zachód od miejscowości gminnej Kwilcz.**

**Teren obejmuje rozległe kompleksy gruntów rolnych (ponad 85% ogólnej powierzchni terenu), wśród których zdecydowanie dominują grunty orne. W południowej części terenu objętego zmianą Studium występują powierzchnie leśne (ogółem ok. 7 % powierzchni).**

**Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski J. Kondrackiego (1998) obszar opracowania położony jest w obrębie makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego (315.1) w granicach mezoregionu Pojezierze Poznańskie (315.51). Dominuje tu krajobraz pagórkowaty pojezierny z udziałem dolin i niewielkich powierzchni sandrowych (w części południowej).**

**Dominującą, zasadniczą formą rzeźby terenu jest tu płaska i falista wysoczyzna morenowa. Zasadnicza powierzchnia wysoczyzny morenowej wznosi się na rzędnych ok. 100-105 m n.p.m. Najwyższe jej kulminacje w północnej części obszaru (rejon Prusimia<sup>1</sup>) osiągają wysokość do ok. 117,5 m n.p.m. Jest to strefa akumulacji czołowo-morenowej lądolodu skandynawskiego. Na tej części terenu ukształtowanie powierzchni jest nieregularne, z przewagą spadków w kierunkach zachodnim i północno – zachodnim. Pozostała część terenu ma charakter płaskiej wysoczyzny morenowej. Rzeźbę terenu urozmaicają tu nieliczne zagłębienia bezodpływowe i obniżenia terenu. Są to na ogół formy niewielkie – ich głębokość nie przekracza z reguły ok. 5 m.**

**Spadki terenu w granicach płaskiej części wysoczyzny nie przekraczają z reguły 3%. Natomiast w obrębie powierzchni falistych przeważają spadki ok. 6-10 % lub niekiedy powyżej**

---

<sup>1</sup> Na mapach i w innych materiałach stosowane jest różne nazewnictwo miejscowości : Prusim, lub Prusin. W niniejszym opracowaniu przyjęto nazwę Prusim – zgodną między innymi z nazwą występującego tu złoża kruszywa naturalnego.

tej wartości.

Wyróżniającą się formą geomorfologiczną jest niewielka dolina rynnowa, przebiegająca wzdłuż zachodniej granicy omawianego obszaru. Wcina się ona w przyległy obszar wysoczyzny na głębokość ok. 10-15 m, a jej dno zalega w poziomie ok. 90 - 52 m n.p.m. Nachylenia stoków na niektórych fragmentach zboczy tej doliny przekraczają 15-20%.

**Teren objęty niniejszą zmianą studium we wsi Chorzewo położony jest w obrębie wysoczyzny morenowej falistej i pagórkowatej o wys. od 95 do ponad 110 m n.p.m. pochylonej w kierunku północnym ku pradolinie i ku południowemu zachodowi ku rynnie jeziornej w związku z przebiegiem przez środek terenu z zachodu na wschód działu wodnego III rzędu. Spadki terenu są zróżnicowane od bardzo małych 2-5% do 10% w obrębie zboczy pagórków.**

### **Budowa geologiczna - surowce mineralne**

Gmina Kwilcz leży w obszarze monokliny przedsudeckiej - dużej jednostki platformy epiwaryscyjskiej Polski południowo-zachodniej. Budują ją nie skonsolidowane i słabo zaburzone osady wieku permsko-mezozoicznego. Na pokrywie utworów permsko-mezozoicznych spoczywają twory kenozoiku- trzeciorzędu i czwartorzędu. Trzeciorząd reprezentowany jest przez osady oligocenu, miocenu i pliocenu o łącznej miąższości ponad 200 m. Na obszarze gminy podłoże pod czwartorzędowe zalega na zmiennej wysokości; od 10 do 30 m n.p.m. W przewadze podłoże to stanowią ility plioceńskie a tylko w zachodniej części gminy oraz we wschodniej w okolicy Lubosza występują mułki z wkładkami węgla brunatnych miocenu. Twory czwartorzędowe to przede wszystkim osady plejstocenu oraz niewielkiej miąższości osady holocenu.

Na obszarze gminy występują gliny zwałowe zlodowceń południowopolskich, środkowopolskich i północnopolskich, lokalnie rozdzielone piaszczysto-żwirowymi utworami wodnolodowcowymi.

Poza holocenem warstwy przypowierzchniowe stanowią osady ostatniego zlodowacenia - bałtyckiego fazy poznańskiej reprezentowane przez gliny zwałowe, piaski lodowcowe i piaski wodnolodowcowe często spiętrzone (w obrębie moren czołowych spiętrzonych), piaski i mułki kemów oraz piaski i żwiry moren martwego lodu. Generalnie większe kompleksy gliny zwałowej występują w północnej części gminy. Natomiast południową część gminy budują twory wodnolodowcowe Sandru Nowotomyskiego. Twory holocenijskie większej miąższości na terenie gminy występują w obniżeniach dolin rzecznych i jeziornych oraz w obrębie izolowanych, zagłębień bezodpływowych. Reprezentowane są przez torfy, gytie i namuły a lokalnie przez piaski i mułki jeziorne. Miąższość utworów czwartorzędowych wynosi 40 - 110 m.

**Na obszarze opracowania w Chorzewie występują twory akumulacji lodowcowej – osady moreny w postaci glin morenowych i piasków z głazami oraz żwirów. Na obszarze objętym zmianą Studium w obniżeniach występują torfy, a we wschodniej części wsi występują ślady po dzikiej eksploatacji kruszywa. Złoża te nie są udokumentowane.**

### **Surowce mineralne**

Na terenie gminy zostały udokumentowane trzy złoża kruszywa naturalnego a mianowicie: Mechnacz, Prusim, Stara Dąbrowa. W Prusimiu eksploatacja kruszywa została już zaniechana; w starym wyrobisku znajduje się zorganizowane składowisko odpadów komunalnych. Eksploatacja złoża Mechnacz została już podjęta. Eksploatację złoża Stara Dąbrowa rozpoczęto od 1994 r.

Na koniec 1994 r. na terenie gminy Kwilcz było ponad 11 mln. ton udokumentowanych zasobów kruszywa naturalnego. Poza wymienionymi wyżej brak na terenie gminy innych udokumentowanych złóż kopalin pospolitych. Rozpoznane wstępnie złoża torfu zaliczono do złóż o zasobach szacunkowych. Złoża te nie są aktualnie eksploatowane. Na terenie gminy zinwentaryzowano 5 „dzikich” punktów eksploatacji kruszywa naturalnego. W czterech spośród nich okresowo eksploatowane jest kruszywo głównie piaskowe.

Perspektywy: na terenie gminy Kwilcz brak jest możliwości udokumentowania dużych złóż kopalin pospolitych z powodu ich kolizyjności z naturalnym środowiskiem. Istnieje możliwość udokumentowania niewielkich złóż kruszywa naturalnego we wschodniej części gminy w miejscowości Chorzewo.

### Zasoby surowcowe na obszarze zmiany studium

Na obszarze opracowania występują udokumentowane złoża kopalin pospolitych. Są to 3 złoża kruszywa naturalnego (mapa – zał. 1):

- Prusim I – w północno – zachodniej części opracowania przy granicy z gm. Międzychód - działka nr 226, nr wg systemu MIDAS 8469 – zasoby użytkowe – 2,5 mln t, zasoby geologiczne – 3,3 mln t. Złoże posiada ustanowiony obszar górniczy o powierzchni 13,08 ha i teren górniczy o powierzchni 20,23 ha;
- Mechnacz I – działka nr 47, nr wg systemu MIDAS 4984 – zasoby użytkowe 180 tys. t. Złoże posiada ustanowiony obszar górniczy o powierzchni 2,69 ha i teren górniczy o powierzchni 3,09 ha;
- Mechnacz II – działka nr 42, nr wg systemu MIDAS 9442 – zasoby użytkowe 299 tys. t. Złoże posiada ustanowiony obszar górniczy o powierzchni 1,97 ha i teren górniczy o powierzchni 4,25 ha.

Zgodnie z art. 6 ustawy Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. 1994 Nr 27, poz. 96 z późn. zmianami) obszar górniczy to przestrzeń, w granicach której przedsiębiorca jest uprawniony do wydobywania kopaliny objętej koncesją. Natomiast teren górniczy to przestrzeń objęta przewidywanymi szkodliwymi wpływami robót górniczych zakładu górniczego. W związku z tym zarówno obszar jak i teren górniczy powinny być wyłączone spod potencjalnej lokalizacji turbin wiatrowych.

Ponadto w sąsiedztwie złoża Mechnacz 1, w granicach działki 43/1 udokumentowano kolejne złożo kruszywa naturalnego.

### **Wody powierzchniowe**

Obszar gminy Kwilcz należy do zlewni rzeki Warty. Wody rzek Oszczynicy i Kamiennej uchodzą wprost do Warty. Wody rzek Czarnej Wody płyną do rz. Obry a Mogilnicy do północnego kanału Obry. Teren gminy ma charakter wielowododziałowy i źródłiskowy - strumienie mają tutaj swoje źródła i spływają promieniście na zewnątrz gminy. I tak :

- Strumień Prusinoski dług. 4,1 km do gminy Międzychód
- Strumień Dupina dług. 9,0 km do gminy Sieraków
- Kwilecki Potok dług. 12,4 km do gminy Chrzypsko Wlk.
- Strumień Mianka dług. 6,2 km do gminy Chrzypsko Wlk.
- Mogilnica dług. 3,3 km do gminy Pniewy.
- Strumień z Miłostowa dług. 6,3 km do gminy Międzychód
- Czarna Woda o dług. 2,7 km do gminy Lwówek.

Główny wododział III rzędu ma przebieg z południowego zachodu na wschód i dalej na południowy-wschód. Na terenie gminy istnieje 14 jezior naturalnych, 8 zgrupowań stawów, rybnych oraz liczne oczka jeziorne (poniżej 0,5 ha ).Większe jeziora to: jez. Lubosz i Luboszek w części pd.-wsch. gminy, jez. Długie, Młyńskie i Kuchenne w części pn -zach. i jez. Kwilecki w części pd. Na obszarze gminy istnieje tylko jedno ujęcie wód powierzchniowych tj. przepompownia w jez. Kwileckim dla deszczowania pol. W tym celu jezioro zostało podpiętrzone. Rzędna piętrzenia max. wynosi 80,40 m n.p.m., a min. 80,00 m n.p.m.

Pod względem hydrograficznym obszar opracowania zmiany studium znajduje się w polu podstawowym 118G – 17b dorzecza Warty (Podział hydrograficzny Polski, 1980, IMGW, Warszawa).

Sieć hydrograficzna na terenie opracowania ograniczona jest wyłącznie do doliny rynnowej w zachodniej części obszaru opracowania. Jest ona słabo rozwinięta i cechuje się słabym stopniem organizacji. Tworzy ją kilka niewielkich zbiorników wodnych w dnie rynny (w tym dwa o powierzchni ok. 2 ha) i niewielki ciek (kanał) odwadniający je w kierunku północnym. W dnie omawianej formy dolinnej występują też lokalnie mokradła okresowe lub stałe – występujące zwłaszcza w jej północnej części. Na obszarach tych wahania zwierciadła wód gruntowych są nieznaczne, z możliwością ich okresowej stagnacji na powierzchni w okresach wilgotnych, głównie wiosną, a także późną jesienią. Miejscami występują mokradła stałe, o silnym, względnie stałym podtopieniu przez cały rok.

Obszar wysoczyzny pozbawiony jest praktycznie całkowicie jakichkolwiek elementów



powierzchniowej sieci hydrograficznej. Jedynie w rejonie osady Urbanówko (południowy fragment obszaru opracowania) występuje kilka niewielkich oczek wodnych i mokradeł.

**Przez teren w Chorzewie przebiega dział wodny III rzędu ze wschodu na zachód. Wody w postaci niewielkich strumyków i rowów spływają zgodnie z pochyleniem terenu w kierunku północnym (do jezior i Oszczyńcy) i południowym (ku rynnie jeziornej). Pierwszy poziom wody podziemnej w Chorzewie występuje na głębokości 1 – 2 m.**

### **Gospodarka rybacka**

Intensywna hodowla ryb koncentruje się w zlewni Kwileckiego Potoku, która ma do tego celu najlepsze warunki naturalne (czystość wód, źródłiskowe doliny śródleśne). Stawy hodowlane znajdują się w Nowym Młynie (32 ha) i Mościejewie (18 ha). Należą do Państwowego Gospodarstwa Rybackiego Lutom. Na jez. Kuchennym i jez. Lubosz Wlk. prowadzi się intensywną hodowlę jeziorową na pozostałych jeziorach umiarkowaną (ok. 20 kg/ha).

### **Wody podziemne**

Obszar gminy Kwilcz znajduje się poza Wielkopolską Doliną Kopalną. Na terenie gminy występują struktury wodonośne czwartorzędowe o zmniejszonej zasobności w wodę - mniej przydatne dla ujęć miejskich i przemysłowych. Są to struktury międzyglinowe, podglinowe i dolinne. Pod strukturami czwartorzędowymi zalegają struktury wodonośne trzeciorzędowe.

Nieliczne studnie na obszarze gminy ujmują wody poziomu miocénskiego.

**Sposób występowania wód podziemnych związany jest ściśle z ukształtowaniem terenu i budową geologiczną. Wody podziemne występują tu w kilku poziomach o różnym rozmieszczeniu przestrzennym i znaczeniu użytkowym. Zwierciadło pierwszego, przypowierzchniowego poziomu wód gruntowych występuje na ogół na głębokości poniżej 2-5 m. Utrzymuje się ono na stropie trudno przepuszczalnych glin zwałowych fazy poznańskiej zlodowacenia bałtyckiego. Jedynie w dnach doliny rynnowej i w kilku niewielkich obniżeniach wytopiskowych, wody tego poziomu zalegają płytko pod powierzchnią terenu – 0-2 m p.p.t. Wody te występują tam w osadach holocenu – torfach i namulach. Omawiany poziom wód gruntowych nie ma znaczenia użytkowego.**

**Główne, użytkowe poziomy wodonośne związane są z osadami plejstocenu i miocenu. Główny poziom wodonośny zalega na głębokości od kilku do 20-40 m, osiągając miąższość 3-15 m. Cechuje się on na ogół swobodnym, lub lekko napiętym zwierciadłem i przeciętną wydajnością w granicach 30-40 m<sup>3</sup>/h. Nieco mniejsze wydajności – 25-30 m<sup>3</sup>/h, wykazuje zalegający niżej poziom trzeciorzędowy (miocénski). Występuje on na głębokości ok. 100 -150 m. Omawiane wgłębne poziomy wodonośne posiadają zasadnicze znaczenie dla zaopatrzenia ludności w wodę.**

**Na obszarze opracowania nie występują główne zbiorniki wód podziemnych, ujęte w opracowaniu A.S. Kleczkowskiego (1990).**

### **Klimat**

Obszar gminy leży na granicy dwóch regionów klimatycznych: regionu lubusko-dolnośląskiego i wielkopolsko-mazowieckiego. Granica pomiędzy tymi regionami przebiega na zachód od Poznania. Klimat opisywanego obszaru kształtuje wpływ oceanu. Charakteryzuje się on większą roczną amplitudą powietrza, wczesną wiosną, długim latem, zimą łagodną i krótką z mało trwałą pokrywą śnieżną. Zima trwa ok. 75 dni, a lato 94 dni. Liczba dni pogodnych wynosi 60, a pochmurnych 110. Pokrywa śnieżna zalega średnio 49 dni w roku. Długość okresu wegetacyjnego wynosi ok. 220 dni. Warunki termiczne: średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8°C, ok. 60-70 dni w roku jest z temp. niższą od 0°C, średnia temp. stycznia wynosi 1,5°C, a lipca 18,5°C. Przeciętnie w ciągu roku notuje się 253 dni ciepłych, 32 dni mroźnych i małą liczbą dni z przymrozkami - ca 80. Gmina Kwilcz to rejon o najniższym w Polsce opadzie rocznym. Średnia suma rocznych opadów waha się od 500 do 550 mm. Najmniej opadów przypada na miesiąc marzec, a maksimum na lipiec. Przeważają wiatry NW, W i N. Dni bezwietrznych jest ok. 14 % w ciągu roku. Najsilniejsze są wiatry zachodnie (powyżej

10 m/s). Najmniejszy udział mają wiatry S i SW. Niejednorodność warunków fizjograficznych oraz pokrycia i użytkowania terenu powodują że lokalne warunki topoklimatyczne mogą zmodyfikować przytoczone wyżej wartości. Zmienność urzeźbienia w zasadniczy sposób różnicują warunki klimatu lokalnego. Znaczny wpływ mają duże formy wklęsłe, ekspozycje ich zboczy, tereny pokryte roślinnością oraz powierzchnie wodne. Doliny, rynny lodowcowe są drogami spływu wychłodzonego powietrza, obszarami stagnacji tych mas, inwersji temperatur, częstych mgieł a równocześnie ciągi dolinne stanowią główne kierunki nawietrzania terenu.

### Warunki glebowe - rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina Kwilcz zajmuje 49 miejsce w byłym województwie poznańskim pod względem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej, ze wskaźnikami 55,7 pkt. (przy średniej wojewódzkiej 67,6 pkt.) w skali 100 - punktowej (IUNG -Puławy 1989r.). Charakteryzuje się przewagą gleb kompleksu 6 żytniego słabego i 7 żytniego b. słabego. Wg oceny kompleksowej i przydatności dla rolnictwa można wyróżnić:

- rejon gleb b. dobrych o dużej żyzności, z przewagą kompleksu 2 (pszennego dobrego) i (żytniego b. dobrego), z klasami III i IV; obejmuje on Kwilcz i tereny na północny-zachód od Kwilcza i Orzeszkowa,
- rejon gleb o mniejszej żyzności z przewagą kompleksu 4 (żytniego b.dobrego) i 5 (żytniego dobrego), z kl. III, IV i V; obejmuje: Prusim, Mechnacz, Kurnatowice, Upartowo, Mościejewo, Lubosz, Chudobczyce,
- rejon gleb słabych z przewagą kompleksu 6 (żytniego słabego) i 7 (żytniego b. słabego), z kl. V i VI; obejmuje tereny wsi Miłostowo, Stara Dąbrowa, obszar na pd. od Rozbitka, Mechnacza i Daleszynka oraz na zachód od Chudobczyc.

Bonitację gruntów w gminie przedstawia poniższe zestawienie:

Klasy bonitacyjne gruntów ornych (łącznie z sadami)

Wyszczególnienie	ha	%
kl. II	3	-
kl. III a	438	5,5
kl. III b	515	6,5
kl. IV a	1497	18,9
kl. IV b	1291	16,3
kl. V	2635	33,3
kl. VI	1453	18,3
kl. VI z	93	1,2
Suma	7925	55,9

Klasy bonitacyjne użytków zielonych

Wyszczególnienie:	ha	%
kl. I	-	-
kl. II	-	-
kl. III	60	9,2
kl. IV	360	55,0
kl. V	199	30,4
kl. VI	34	5,2
kl. VI z	1	0,2
Razem:	654	100,0



Razem użytki rolne na terenie gminy obejmują 8579 ha tj. 60,5 % pow. gminy. Na lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione przypada 4113 ha (29,0%). Natomiast grunty pod wodami zajmują 421 ha (30%), nieużytki stanowią 256 ha (1,8 %); pozostałe tereny 809 ha (5,7 %).

Udział poszczególnych kompleksów glebowo-rolniczych w gminie zestawiono poniżej :

Grunty orne:

Nr kompleksu glebowego	Nazwa kompleksu glebowo-rolniczego	wha	w % ogółu gruntów rolnych
1	pszenny b. dobry	-	-
2	pszenny dobry	356	4,5
3	pszenny wadliwy	67	0,9
4	żytni b. dobry	803	10,2
5	żytni dobry	1584	20,2
6	żytni słaby	3425	43,6
7	żytni b. słaby	1680	18,8
8	zbożowo pastewny mocny	38	0,5
9	zbożowo pastewny słaby	100	1,3
	Ogółem	7853	100,0

Użytki zielone

Nr kompleksu glebowego	Nazwa kompleksu glebowo-rolniczego	w ha	w % ogółu użytków rolnych
1z	użytki zielone b.dobre i dobre	380	59,8
2z	użytki zielone średnie		
3z	użytki zielone słabe i b.słabe	255	40,2
	Ogółem	635	100

W gminie Kwilcz ok. 50 % pow. gruntów ornych zajmują gleby słabe i b. słabe. Koncentrują się w części południowej i południowo-zachodniej, gleby dobre kl. III i IV występują w części środkowej i północnej gminy. Wysoka kultura rolna oraz dobre warunki agroklimatu, warunków wodnych, rzeźby terenu stwarzają możliwości różnorodnych upraw (wskazane rolnictwo ekologiczne). Utrzymanie produktywności dobrych gruntów rolnych wymaga kształtowania krajobrazu rolniczego poprzez wzbogacanie w zadrzewienia śródpolne, inwestycje w zakresie małej retencji. Użytki zielone zajmują stosunkowo małą powierzchnię i posiadają duże wartości przyrodnicze; zajmują dna rynien, dolin rzecznych pełniących rolę głównych łączników ekologicznych.

Na obszarze wysoczyzny dominują zdecydowanie gleby autogeniczne, które wykształciły się w strefach pozbawionych wpływu wód gruntowych na procesy glebotwórcze. Reprezentowane są one przez gleby brunatne wylugowane i kwaśne, rzadziej przez gleby bielcowe i pseudobielcowe (płowe wg aktualnej klasyfikacji gleboznawczej), a sporadycznie także brunatne właściwe. Gleby brunatne kwaśne cechują się wylugowaniem węglanów i kwaśnym odczynem całego profilu glebowego oraz skały macierzystej. Skałami macierzystymi gleb brunatnych są z reguły piaski słabogliniaste zalegające na glinach, lub piaskach luźnych, rzadziej piaski gliniaste lekkie i mocne. Z grupy gleb bielcowych i pseudobielcowych na obszarze opracowania występują przeważnie gleby pseudobielcowe (płowe). Typowe gleby bielcowe występują rzadziej na łatwo przepuszczalnych piaskach luźnych i słabogliniastych, koncentrując się głównie w południowej części obszaru objętego zmianą Studium (okolice Urbanówka).

Pod względem wartości użytkowej występujące na omawianym terenie gleby brunatne

jak i pseudobielicowe to w zdecydowanej większości gleby V i VI klasy bonitacyjnej. Zaliczają się one na ogół do 5 i 6 kompleksu przydatności rolniczej (żytni dobry i słaby), rzadziej do IV klasy bonitacyjnej i odpowiednio do kompleksu 4 (żytni bardzo dobry). Niewielkie powierzchnie (ok. 2 ha) gleb w okolicach Mechnacza i na południowy – zachód od niego zaliczone zostały do III klasy bonitacyjnej i 4 kompleksu (żytniego bardzo dobrego), rzadziej do 3 kompleksu pszenno-wadliwego.

Relatywnie niewielkie powierzchnie (poniżej 1% ogółu powierzchni), zajmują wilgotne gleby semihydrogeniczne, do których zaliczają się czarne ziemie zdegradowane. Występują one lokalnie na niewielkich powierzchniach w dnie doliny rynnowej, we wschodniej części obszaru opracowania. Gleby te są najczęściej kwalifikowane jako łąki lub pastwiska V, lub VI klasy bonitacyjnej i zaliczane do kompleksów użytków zielonych słabych i bardzo słabych (3z). Towarzyszą im gleby hydrogeniczne reprezentowane przez gleby murszowe. Występują one jedynie na niewielkich powierzchniach w dnie doliny rynnowej na zachód od Mechnacza. Zajmują one łącznie ok. 3,8 ha, co stanowi zaledwie ok. 0,7 % powierzchni całości terenu opracowania. Wykorzystywane są one, jako zbyt wilgotne dla upraw ornych, w charakterze łąk i pastwisk zaliczanych do użytków zielonych słabych i bardzo słabych (kompleks 3z).

Obszar opracowania ma charakter rolniczy. Grunty użytkowane rolniczo stanowią tu łącznie ponad 86% ogółu powierzchni. Wśród nich zdecydowanie dominują grunty orne na glebach mineralnych, zajmujące ok. 85% ogólnej powierzchni obszaru opracowania. Udział użytków zielonych - łąk i pastwisk, jest tu relatywnie niski i wynosi ok. 1,4 %. Obszarom rolniczym pod względem zajmowanej powierzchni ustępują znacznie tereny leśne. Występują one głównie w zachodniej i południowej części obszaru opracowania oraz w postaci drobnych, śródpolnych kompleksów, również koncentrujących się w pobliżu jego południowej części. Ich udział powierzchniowy wynosi ok. 7% ogółu omawianego terenu. Nieużytki występujące głównie w obniżeniach terenu na gruntach trwale zbyt wilgotnych i podtopionych zajmują ok. 2,2% powierzchni.

Na terenie opracowania w Chorzewie występują gleby słabe. Są to gleby brunatne wylugowane i brunatne kwaśne, brunatne właściwe, bielicowe właściwe i pseudobielicowe oraz czarne ziemie właściwe. Zostały one wytworzone na piaskach słabogliniastych, piaskach gliniastych lekkich lub mocnych. W obniżeniach dolinnych występują gleby torfowe i murszowo-torfowe, murszowo-mineralne i murszowate. Kompleksy glebowo-rolnicze to: żytni dobry, żytni słaby, żytnio-łubinowy; zbożowopastewny mocny, zbożowo-pastewny słaby, użytki zielone słabe.

## Lasy

Lasy na terenie gminy zajmują powierzchnię 4119 ha tj. 29,2 %. Lesistość gminy Kwilcz przekracza średnią krajową (27%) i średnią wojewódzką (21 %) - wg dawnego podziału administracyjnego. Powierzchnie lasów na obszarze gminy rozkładają się dość równomiernie. Przeważają lasy różnowiekowe na siedliskach bory mieszanego świeżego, lasu mieszanego i lasu świeżego. Biorąc pod uwagę krajobraz terenu oraz siedliska leśne można obszar gminy podzielić na dwie strefy krajobrazowo-botaniczne (M. Mielcarek 1987 r.):

- część północna, obejmująca południową część S.P.K. - krajobraz ostańców wysoczyznowych, dolin rynnowych w obniżeniu Doliny Warty
- z siedliskami grajdowymi, buczynami i łęgami olsowo-jesionowymi oraz borami sosnowymi,
- część środkowa i południowa - krajobraz wysoczyzny falistej i pagórkowatej oraz strefy marginalnej - z siedliskami buczyn niżowych i grądów.

Lasy na terenie gminy Kwilcz obfitują w liczne stanowiska rzadkich i bardzo rzadkich gatunków flory. Część lasów Nadleśnictwa Pniewy obręb Niemierzewo włączono do lasów ochronnych. Są to lasy o funkcji wodochronnej i glebochronnej (występujące nad jez. Kuchennym, jez. Młyńskim, jez. Długim) oraz masowego wypoczynku (nad jez. Lubosz i Młyńskim).

## Degradacja i zagrożenia środowiska przyrodniczego

W wyniku działalności gospodarczej na terenie gminy Kwilcz nastąpiły przeobrażenia środowiska przyrodniczego. Obserwuje się degradację rzeźby i gruntu spowodowaną eksploatacją odkrywkową kruszywa oraz zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego i wzrost poziomu hałasu wzdłuż głównych

tras komunikacji kołowej. Zanieczyszczenie wód powierzchniowych wynika z nieuregulowanej gospodarki ściekowej w poszczególnych wsiach i obiektach oraz ze znacznego wpływu zanieczyszczeń z terenów rolnych, ogrodniczych oraz dróg. Wiąże się to bezpośrednio z niedostatecznym wyposażeniem gminy w oczyszczalnię ścieków i z dużą podatnością jezior i cieków na wpływy antropogeniczne. Często ścieki komunalne gromadzone są w nieszczelnych szambach (zbiornikach bezodpływowych) lub zrzucane bezpośrednio do rowów melioracyjnych i cieków. Ponadto zanieczyszczenie i skażenie wód powierzchniowych a także gruntowych spowodowane jest zrzutem nieoczyszczonych lub częściowo oczyszczonych ścieków przemysłowych i rolniczych (np. ścieki z ferm, oczyszczalni) oraz zmywami powierzchniowymi chemicznych środków uprawy roślin (nawozów i środków ochrony roślin).

Głównymi źródłami zanieczyszczeń wód powierzchniowych są oczyszczalnia ścieków w Kwilczu, ferma trzody chlewnej w Miłostowie, gorzelnia i masarnia w Kwilczu, gorzelnia w Luboszu. Ścieki przemysłowe, komunalne i rolnicze stanowią również zagrożenie dla wód podziemnych. Zanieczyszczenie wód podziemnych stwierdzono w okolicach Miłostowa, Mościejewa i Lubosza. Powietrze atmosferyczne na terenie gminy podlega istotnym zmianom okresowym w wyniku wprowadzenia do przyziemnych warstw powietrza zanieczyszczeń gazowych i pyłowych pochodzących z emitorów przemysłowych i komunalnych. Ponadto jakość powietrza obniżają małe, lokalne źródła emisji z niskich kominów palenisk domowych i z działalności gospodarczej bazującej na węglu. Pomiary stężeń zanieczyszczenia powietrza na terenie gminy nie są prowadzone. Istnieje duże prawdopodobieństwo, że nie występują tutaj przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń zanieczyszczeń.

Lokalnie na terenie gminy obserwuje się zanieczyszczenia powietrza pyłem pochodzącym z hałd i składowisk, a także z pokrytych pyłem ulic. Dotyczy to między innymi rejonu eksploatacji surowców i wyrobisk (rejon Starej Dąbrowy, Prusimia). Szybko rosnąca liczba pojazdów powoduje wzrost stężeń zanieczyszczeń komunikacyjnych. Degradujący wpływ na środowisko posiada również hałas wytwarzany przez środki transportu wzdłuż trasy o podwyższonym natężeniu ruchu pojazdów relacji Poznań - Skwierzyna. Tereny lokalnych punktów eksploatacji kruszywa są często miejscami nielegalnych składowisk odpadów i dlatego powinny być poddane rekultywacji. Duże zagrożenie dla środowiska stanowi gminne składowisko odpadów komunalnych i wylewisko w Prusimiu. Składowisko nie posiada uregulowanego stanu formalno - prawnego. Jego eksploatacja na powierzchni ca 1,2 ha, o dnie niezabezpieczonym folią przewidziana jest do 1999 r. Degradacja lasów przejawia się w obniżeniu przyrostu pierśnicy, wzrostem i zmniejszeniem zawartości drzewostanu. Przeważa pierwszy stopień degradacji lasu spowodowany czynnikiem antropogenicznym. Tylko w rejonie Prusimia i Kwilcza występują fragmenty lasu posiadające drugi stopień degradacji.

#### **4. Środowisko kulturowe**

##### **Informacje ogólne**

Dla gminy Kwilcz brak studium ruralistycznego lub opracowania historycznego ujmującego całościowo wszystkie zagadnienia związane z ochroną zabytków oraz innych opracowań monograficznych poświęconych środowisku kulturowemu. Informacje dotyczące istniejących zasobów środowiska kulturowego zebrane zostały w Służbie Ochrony Zabytków, u Archeologa Wojewódzkiego oraz z przewodników, folderów itp. publikacji związanych z tym obszarem. Zasoby kulturowe, niejednorodne pod względem wartości, wyszczególniono niżej i zamieszczono na planszy w skali 1 : 20 000 pt.: „Środowisko kulturowe”. Ze względu na skalę opracowania nie można było zlokalizować precyzyjnie wszystkich obiektów (dotyczy to zwłaszcza domów mieszkalnych i zagród). Dokładną lokalizację posiadają jedynie obiekty, które ujęte są w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Należy zwrócić uwagę, że przytoczony poniżej wykaz może posłużyć jedynie jako materiał pomocniczy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż zmiany występujące w tym zakresie są duże. Wykaz ten może być umniejszany z powodu doprowadzenia obiektów chronionych do ruiny (a co za tym idzie do konieczności ich rozbiórki) lub poprzez dokonanie przeróbek doprowadzających do zatracenia wartości kulturowych. Wykaz ten może być również wzbogacany o dodatkowe obiekty (nowe spojrzenie na istniejące obiekty posiadające szczególne walory architektoniczne oraz „starzenie się” substancji budowlanej). Przedstawione na planszy granice zespołów pałacowych, dworskich i folwarcznych są jedynie orientacyjne, nie poparte dokumentacjami historyczno-urbanistycznymi, a wyznaczane są na podstawie występowania obiektów funkcjonalnie i przestrzennie związanych z danym zespołem. Precyzyjnie określono zasięgi parków krajobrazowych na

podstawie posiadanych materiałów archiwalnych. Stanowiska archeologiczne na planszy „Środowisko kulturowe” naniesiono jedynie symbolicznie. Dokładnie zlokalizowane są na materiałach wykonanych przez Muzeum Archeologiczne (skala 1:10 000).

### **Rys historyczny**

Dostępne źródła historyczne informują iż wszystkie osady gminy Kwilcz pochodzą z okresu średniowiecza z wyjątkiem Augustowa, Karolewic i Józefowa, które powstały dopiero w połowie XIX wieku. Okolicą Kwilcza władali Szreniawici. Jeden ich odłam władający Kwilczem (nazwa od rzeczki) przyjął w XV wieku nazwisko Kwilecki. Ród ten utrzymał się w Kwilczu do roku 1939. Potomkowie „po mieczu” żyją do dziś, a więc blisko 600 lat, co jest zjawiskiem wyjątkowym. Kwileccy należeli do średniej szlachty wielkopolskiej i dopiero w XVIII i XIX wieku poprzez małżeństwa powiększyli swoje włości. Pod koniec XIX w. do rodziny tej należało 12,3 tys. ha, z czego w obrębie gminy Kwilcz około 2,5 tys. ha gruntów (w tym 50 % stanowiły lasy). Główne majątki i folwarki znajdowały się w Kwilczu, Kurnatowicach, Orzeszkowie i Zawadzie. Inne wsie należały do uboższej szlachty. Źródła historyczne z XIX wieku informują o „penetracji” junkierstwa pruskiego i przejmowaniu od nieudolnie gospodarującego ziemiaństwa polskiego terenów gminy. Tej „inwazji”, wspartej dużymi kapitałami, oparli się tylko Kwileccy zasobni w dobrą ziemię uprawną i połacie dochodowego lasu. Najlicniejsza grupa kolonistów niemieckich osiedliła się w Daleszynie. Pod koniec XIX w. na obszarze tym Polacy stanowili zaledwie 15 % mieszkańców. W tym samym czasie koloniści stanowili: 30 % mieszkańców Lubosza, 80 % Miłostowa i Mechnacza, natomiast w Kwilczu stanowili zaledwie 2 % mieszkańców. I dwór i wieś polska w rejonie Kwilcza stanowiły silny, najbardziej wysunięty na zachód bastion polskości. Wpływ jego na ówczesne powiaty: międzychodzki, nowotomyski i międzyrzecki był bardzo duży i przejawiał się silnym solidaryzmem międzyklasowym w obronie polskiego stanu posiadania. W okresie międzywojennym wyraźnie zarysował się konflikt pomiędzy pałacem, a służbą dworską i wsią częściowo tylko łagodzą go pamięć wspólnej walki z władzami pruskimi. Okupacja również w tych stronach spowodowała duże straty materialne i ludzkie.

### **Historia rozwoju przestrzennego gminy**

Pierwszy zarys gminy Kwilcz powstał w 1833 r. Z obecnym obszarem gminy pokrywało się w dużym stopniu powołane wówczas wójtostwo Kwilcz, do którego należały także miejscowości Łęczeczki, Białcz i Białokosz, które obecnie należą do gminy Chrzypsko Wielkie. Z kolei wsie Prusim, Rozbitek i Mechnacz wchodziły w skład wójtostwa Kamionna. W okresie międzywojennym, po likwidacji wójtostwa, ww. wsie weszły do obrębu wójtostwa kwileckiego. Obejmowało ono wówczas 138,7 km<sup>2</sup> i liczyło 5.500 mieszkańców. W okresie okupacji liczba mieszkańców obniżyła się do ok. 4.600 osób. W procesie podziału administracyjnego na gromady (lata 1974-72) obszar gminy został podzielony na gromadę Lubosz i gromadę Kwilcz. Wieś Prusim znalazła się w gromadzie Kamionna. W obecnych granicach gminy w 1970 roku zamieszkiwało 4870 osób, a w roku 1989 już 6080 osób, z czego 2200 w samym Kwilczu.

### **Obiekty objęte ochroną**

Szczegółowy wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską z określeniem ich wieku, pierwotnego i obecnego sposobu użytkowania oraz obecnego właściciela, zamieszczano w materiałach inwentaryzacyjnych. W niniejszym opracowaniu zasygnalizowano jedynie występowanie tych obiektów w poszczególnych jednostkach osadniczych w zestawieniu wg pierwotnego przeznaczenia. (Uwaga: w nawiasach podany został aktualny numer policyjny budynku).

A) Obiekty ujęte w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków chronione prawnie na mocy ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach:

1. Chudobczyce - dwór  
- park
2. Kwilcz - kościół i wyposażenie kościoła  
- oficyna i stajnia w zesp. pałac.  
- ogrodzenie kościoła  
- pałac, oficyna  
- park  
- zespół folwarczny
3. Lubosz - dwór  
- kościół  
- oficyna dworska  
- park dworski  
- wyposażenie kościoła  
- zespół folwarczny
4. Miłostowo - kościół poewangelicki
5. Mościejewo - oficyna pałacowa  
- pałac  
- park
6. Niemierzewo - dwór  
- park
7. Nowa Dąbrowa - dwór  
- park
8. Orzeszkowo - cmentarz ewangelicki  
- cmentarz kalwiński  
- dwór  
- kościół poewangelicki
9. Prusim - dwór
10. Rozbitek - park, spichlerz, dwór, park,
11. Wituchowo - kaplica grobowa, zespół folwarczny, dwór, park, folwark.

B) Obiekty objęte ochroną, cenne kulturowo - wg wykazu Służby Ochrony Zabytków:

1. Zespoły pałacowe i dworskie:  
Chudobczyce: dwór, oficyna, altana, ogrodzenie, park krajobrazowy,  
Kurnatowice: pozostałości parku dworskiego pałac, dwór,  
Kwilcz: oficyna, altana, stajnia i powozownia, brama i ogrodzenie, park pałac, oficyna,  
powozownia, park krajobrazowy,  
Mościejewo: ogrodzenie dwór, stary dwór (oficyna), park krajobrazowy,  
Niemierzewo: dwór, stary dwór (oficyna), park krajobrazowy,  
Nowa Dąbrowa: dwór, park krajobrazowy,  
Rozbitek: pałac, grobowiec rodzinny,  
Lubosz: żrebięciarnia, park krajobrazowy, pałac,  
Wituchowo: oficyna, park, ogrodzenie i brama,

## 2. Zespoły dworsko - folwarczne

Lubosz	- dwór, oficyna (2), powozownia, lodownia, ogrodzenie i brama, park krajobrazowy, stajnia(2), obora (2), stodoła(3), gorzelnia, kuźnia i stelmachnia, dwojak(2), czworaki (8), sześciorak (1),
Orzeszkowo	- dwór, stajnia, obora (2), spichlerz, stodoła, bud. Transformator., dwojak, czworak(4), ośmirak,
Prusim	- dwór, park krajobrazowy, rządówka, obora, stajnia (2), chlew (2), spichlerz, pozostałości ogrodzenia.

## 3. Zespoły folwarczne

Augustowo	- (pozostałości zesp. Folwarcznego) obora, stodoła, czworak(1)
Chudobczyce	- czworak, ośmirak (2), obora(2), chlewnia, ogrodzenie,
Kwilcz	- rządówka, dom(2), dwojak(2), trojak(3),czworak(3), dziesięciorak, rządówka, obora (2), stajnia, chlewnia, stalownia, spichlerz, stodoła, gorzelnia,
Mościejewo	- czworak, kancelaria, spichlerz, kuźnia i stelmachnia,
Niemierzewo	- obora (2), spichlerz (2), kuźnia, dwojak, czworak (3),
Nowa Dąbrowa	- czworak, obora, stajnia, stodoła, spichlerz,
Rozbitek	- rządówka, dwojak(2), trojak, czworak (2), siedmiorak (1), dom (3),
Wituchowo	- czworak (2), sześciorak, stajnia (3), chlewnie, obora, bud. gosp., spichlerz, stodoła (2), kuźnia z bud. gosp.,

## 4. Zespoły sakralne

Kwilcz	- kościół, dwie kaplice, brama i ogrodzenie, plebania
Lubosz	- kościół, plebania, bud. gosp.,
Miłostowo	- kościół, pastorówka,

## 5. Obiekty sakralne

Chudobczyce	- kaplica,
Mościejewo	- kaplica,
Orzeszkowo	- kościół kalwiński

## 6. Obiekty użyteczności publicznej

Kurnatowice	- szkoła,
Kwilcz	- zespół dworca kolejowego: dworzec, szalet, bud. gospodarczy, dom pracowni. kolei (4),
Lubosz	- szkoła, zespół dworca kolejowego: dworzec, dom prac. kolei,
Mechnacz	- rogatka,
Niemierzewo	- szkoła,
Orzeszkowo	- posterunek policji,
Prusim	- zespół dworca kolejowego: dworzec, bud. gosp. Szalet, dom pracowników kolei, gościniec.

## 7. Domy:

Kwilcz	- ul. Kard. St. Wyszyńskiego 6,22,23,43,
Mechnacz	- 9
Miłostowo	- 19,20,21,22, 27, 28, 35, 44, 45 i 46

## 8. Zagrody:

Lubosz	- 21 – obora, stodoła,
Miłostowo	- 47 – dom, bud. gospodarczy

## 9. Cmentarze:

- czynne:	- Kwilcz (dwa obiekty),Lubosz, Mościejewo,
- zamknięte:	- Daleszynek, Kubowo, Kurnatowice, Lubosz, Mechnacz (2obiekty), Miłostowo, Orzeszkowo, Prusim, rozbitek, Wituchowo

### C. Zabytki archeologiczne:

Z terenu gminy Kwilcz znanych jest dotychczas 175 stanowisk archeologicznych. Znane są one głównie w wyniku badań powierzchniowych, a więc rozpoznanych tylko wstępnie; 8 uznano za stanowiska o dużej wartości poznawczej. Dopiero pełne rozpoznanie stanowisk poprzez prace wykopaliskowe pozwoli dokładnie sprecyzować ich wartość poznawczą. Wyznaczane zasięgi stanowisk należy więc traktować orientacyjnie. Strefy intensywnego występowania stanowisk to doliny cieków wodnych i oko-lice jezior: w Chorzewie, Mościewie, Kwilczu, Józefowie, Kurnatowicach, Prusimiu, Upartowie, Orzeszkowie, Luboszu, Rozbitku, Daleszynku, Niemierzewie, gdzie intensywnie występują stanowiska z okresu tzw. kultury łużyckiej. Najliczniej reprezentowane jednak jest osadnictwo z okresu średniowiecza; w tym czasie kształtuje się obecny układ miejscowości. Szczególnym miejscem są tereny wokół samego Kwilcza, którego metryka sięga XIV w. Możliwość zaobserwowania nawarstwień średniowiecznych osad nakazuje szczególną ochronę tej wsi.

## 5. Sytuacja społeczna gminy

### 5.1. Demografia

W lipcu 1998 r. gmina Kwilcz liczyła 6231 mieszkańców (dane z Urzędu Gminy) w tym:

Kwilcz	2493	Miłostowo	200
Augustowo	60	Mościewo	266
Chorzewo	78	Niemierzewo	169
Chudobczyce	162	Nowa Dąbrowa	46
Daleszynek	426	Nowy Młyn	0
Dąbrowa	14	Orzeszkowo	189
Józefowo	41	Prusim	143
Karolewice	35	Pólko	16
Kubowo	58	Rozbitek	233
Kurnatowice	334	Stara Dąbrowa	45
Kozubówka	2	Upartowo	126
Lubosz	811	Urbanówko	6
Mechnacz	185	Wituchowo	111

Gęstość zaludnienia gminy na 1 km wynosi 43 osoby i tym samym jest niższa od średniej gęstości zaludnienia wsi województwa, wynoszącej 52 osoby.

Na 100 mężczyzn w gminie przypadają 104 kobiety. Dla porównania wskaźnik ten dla wsi woj. poznańskiego wynosi 100 kobiet. Gmina Kwilcz od 1975 r. zwiększyła liczbę mieszkańców o ponad tysiąc osób, tj. o 20,7%.

Rozwój ludności gminy w latach 1975 - 1998 przedstawiał się następująco:

Lata	Przyrost ludności		
	Ogółem		Średniorocznie osób
	osób	%	
1975-80	268	105,2	54
1980-85	497	109,1	99
1985-90	162	102,7	32
1990-95	110	101,8	22
1995-98	33	100,5	11

Dynamika przyrostu ludności w poszczególnych pięcioletniach była nie-równomierna. W początkowym okresie, w latach 1975 - 85, obserwuje się tendencję wzrostową ludności od ok. 5 do 9 %. Natomiast od pięcioletnia 1985 -90 odnotowuje się systematyczny spadek przyrostu ludności od 2,7 % do 0,5 % w latach 1995 - 98. Podobnie kształtował się średnioroczny przyrost ludności, osiągając

najwyższe wartości - 99 osób – w pięcioleciu 1980 - 85. Od lat dziewięćdziesiątych obserwuje się wyraźny spadek średniego rocznego przyrostu ludności: od 32 osób w latach 1985 - 90 do 11 osób w latach 1995 -98. Dla przeanalizowania kierunków zmian ludnościowych gminy w układzie przestrzennym wzięto pod uwagę liczbę mieszkańców poszczególnych wsi z lat 1978 i 1993 (jedyne dostępne dane ludnościowe według wsi). W okresie tych 15 -tu lat największy przyrost ludności, ponad 900 osób, nastąpił w Kwilczu. Znacznie mniejsze przyrosty ludności od 100 - 250 osób odnotowuje się w Daleszynie i Luboszu. Bardzo małe przyrosty ludności rzędu 10-50 osób nastąpiły w Mechnaczu, Mościewie, Kurmatowicach i Półku. Większe przyrosty ludności spowodowane były głównie realizacją budownictwa wielorodzinnego PGR- owskiego w Kwilczu i Luboszu oraz RSP w Daleszynie. Natomiast spadki ludności od 10-70 osób wystąpiły we wsiach: Orzeszkowo, Nowa Dąbrowa, Augustowo Chorzewo Wituchowo, Upartowo, Niemierzewo, Chudobczyce, Prusim, Miłostowo i Rozbitek. W analizowanych latach nie zmieniły liczby mieszkańców (zmiany minimalne, poniżej 10 osób) następujące wsie: Nowy Młyn, Kozubówka, Dąbrowa, Karolewice, Kubowo, Stara Dąbrowa, Urbanówko i Józefowo. W celu uchwycenia zmian ludnościowych, jakie dokonały się już po trans-formacji ustrojowo-gospodarczej przeanalizowano ludność poszczególnych wsi w ciągu kilku ostatnich lat: 1993 - 98. Okazało się, że zmiany są bardzo niewielkie, wyrażone przyrostem ludności do 20 osób lub spadkiem również do 20 osób. Z wyjątkiem Kwilcza, gdzie zanotowano wzrost ok. 60 osób, daje się zauważyć stagnację we wszystkich pozostałych wsiach.

Występujące coraz niższe przyrosty ludności gminy związane są głównie z systematycznie spadającym przyrostem naturalnym od 13,2 % o w 1975 r. do braku przyrostu w 1997 r. Przyrost naturalny w osobach na 1000 mieszkańców w pięcioleciach przedstawiał się następująco:

Lata	Gmina	Średnia województwa
1975	13,2	8,7
1980	13,2	8,7
1985	13,4	6,7
1990	3,9	2,8
1995	3,8	0,5
1997		0,4

Podobne tendencje, choć w nieco mniejszej skali, daje się zauważyć w przyroście naturalnym ludności dla województwa wahającym się od 8,7 % w 1975 r. do 0,4 %o w 1997 r. W 1997 r. na brak przyrostu naturalnego w gminie wpłynął fakt, że liczba urodzeń - 65 dzieci zrównoważyła liczbę zgonów.

Ludność gminy Kwilcz nie miała możliwości wzrostu również ze względu na utrzymujące się od 1985 r. ujemne saldo migracji: od 22 do 42 osób. Migracje kształtowały się następująco:

Lata	Saldo migracji
1975	-46
1980	+19
1985	-23
1990	-42
1995	-23
1997	-33

Na taki stan wpływ miały procesy restrukturyzacji rolnictwa: upadek PGR i zmiany w RSP, które spowodowały, że gmina stała się mniej atrakcyjna gdy chodzi o napływ ludności.



Struktura wieku ludności gminy na tle struktury wieku ludności województwa (wg. danych Departamentu Badań Demograficznych GUS, Warszawa 1996 r.) przedstawia się następująco:

Grupy wiekowe	gmina		woj. ogółem	
	osób	%	osób w tys.	%
Wiek przedprodukcyjny (0 - 17 lat)	1974	32,0	359,3	26,5
0 - 2	267	4,3	44,2	3,3
3 - 6	359	16,3	69,6	13,0
7 - 14	1004	5,5	176,0	5,1
15 - 17	344		69,5	
Wiek produkcyjny 18-64 lata mężczyźni 18-59 lata kobiety 65 lat i więcej	3465	56,3	814,4	60,0
Wiek poprodukcyjny 65 lat i więcej mężczyźni 60 lat i więcej kobiety	721	11,7	183,7	13,5
	6160	100,0	1357,4	100,0

W strukturze wieku ludności gminy widać wyraźnie wysoki udział 32% ludności w wieku przedprodukcyjnym w porównaniu z tym samym wskaźnikiem dla województwa wynoszącym 26,5 %. Natomiast odsetek ludności gminy w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym jest niższy niż w województwie od 2 do 3 %.

## 5.2. Zatrudnienie

Zatrudnienie w gminie dla stanu istniejącego jest praktycznie niemożliwe do ustalenia bez przeprowadzenia inwentaryzacji wszystkich zakładów pracy działających na terenie gminy, a taka szczegółowość danych do studium nie jest konieczna. W tym celu wykorzystano niepełne dane Urzędu Statystycznego dotyczące pracujących w gospodarce narodowej, informacje zebrane do studium zagospodarowania przestrzennego województwa poznańskiego, dane z „Kata-logu gmin” oraz innych pomocniczych materiałów, z których metoda szacunkową określono zatrudnienie dla gminy.

Dla ustalenia miejsc pracy jakimi obecnie dysponuje gmina przyjęto, że:

- liczba pracujących podana w materiałach U.S. równa się ilości miejsc pracy (zupełny brak danych dotyczących dojazdów i wyjazdów do pracy uniemożliwia zróżnicowanie tych wartości),
- małe zakłady, zatrudniające do 5 pracowników, których nie uwzględniają dane statystyczne, stanowią ok. 90% ogólnej liczby podmiotów gospodarczych zarejestrowanych w systemie „Regon”, których było w 1996 r. - 254, (w tym ok. 230 małych zakładów).
- w indywidualnych gospodarkach rolnych zatrudnionych jest ca 680 osób, (przy założeniu, że w gospodarkach o powierzchni do 5 ha jest 1 zatrudniony, w gospodarstwach 5-10 hektarowych po 2 zatrudnionych i w gospodarstwach powyżej 10 - hektarowych po 3 zatrudnionych).

Ponieważ dane statystyczne dotyczące pracujących odnoszą się do 1996 r., do analiz przyjęto również liczbę ludności gminy z tego samego roku, a mianowicie 6160 osób.

Zatrudnienie w poszczególnych działach gospodarki narodowej przedstawia się następująco:

Lp.	Działy gospodarki narodowej	Zatrudnienie	
		osób	%
1.	Działalność produkcyjna	450	22,2
2.	Budownictwo	50	2,5
3.	Komunikacja i łączność	30	1,5
4.	Rolnictwo	1030	50,7
5.	Usługi i administracja	470	23,1
	Ogółem	2030	100,0

Z tabeli wynika, że cechą charakterystyczną gminy, w której przeważa funkcja rolnicza, jest dość wysoki udział zatrudnionych w usługach i administracji – ok. 23% oraz w działalności produkcyjnej - ponad 22 %. W rolnictwie znajduje zatrudnienie ponad połowa ogółu pracujących w gminie. Z rynkiem pracy wiąże się bezrobocie, które w gminie dotyka przede wszystkim kobiety. W 1996 r. liczba bezrobotnych wynosiła 393 osoby, w tym 75 % stanowiły kobiety. Od 1995 r. odnotowuje się spadek bezrobotnych: stan w 1995 r. - 458 osób, a w czerwcu 1998 r. bez pracy pozostawało 338 osób. Najwyższym bezrobociem charakteryzuje się grupa wieku do 25 lat, najniższe jest w grupie wiekowej 55 i więcej lat.

Wskaźnik aktywności zawodowej gminy wynosi ok. 40 %.

### 5.3. Infrastruktura społeczna

#### Mieszkalnictwo

W 1997 r. zasoby mieszkaniowe gminy przedstawiały się następująco:

Mieszkania	1.445
Izby	5.373
m <sup>2</sup> pow. użytk.	106,385
co daje wskaźniki:	
m <sup>2</sup> pow. uz./osobę	19,4
osoby/mieszkanie	3,8
osoby/izbę	1,0
m <sup>2</sup> pow. uz./mieszkanie	73,6

W tym właśnie roku oddano do użytku 13 budynków jednorodzinnych. Ich średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 114,5 m<sup>2</sup>. Ta wielkość zrealizowanego budownictwa postawiła gminie Kwilcz na 7 miejscu wśród gmin wiejskich województwa poznańskiego. Jednak był to rok wyjątkowy, bo w 1996 r. Zrealizowano tylko 3 budynki jednorodzinne, a w latach 94 i 95 ani jednego. Brak aktualnych danych dotyczących zasobów mieszkaniowych w poszczególnych wsiach uniemożliwia ocenę sytuacji, ale z pewnością najniższymi wskaźnikami charakteryzują się te wsie, w których istnieje budownictwo wielorodzinne (bloki), a więc: Kwilcz, Lubosz, Daleszynek, Mościejewo i Mechnacz (nieznaczny udział budownictwa wielorodzinnego w Kurnatowicach i Chudobczycach może nie rzutować na wskaźniki). Najwyższy standard mieszkalnictwa cechuje wsie Kwilcz i Lubosz; w nich powstaje najczęściej nowej zabudowy i w obu tych wsiach w ostatnich latach uruchomiono oczyszczalnie ścieków.

#### Obiekty użyteczności publicznej

Poziom aktualnego wyposażenia gminy w obiekty użyteczności publicznej można uznać za bardzo skromny i niewystarczający. Brak dziś w ośrodku gminnym centrum usługowego. Obiekty użyteczności publicznej mieszczą się w starych budynkach, z wyjątkiem Urzędu Gminy w Kwilczu oraz Urzędu Stanu Cywilnego i nie spełniają wymogów należytej obsługi mieszkańców. Istnieje konieczność zabezpieczenia nowych pomieszczeń dla poczty, siedzib banków, instytucji ubezpieczeniowych i innych instytucji tego typu w jednym kompleksie.

W obowiązującym planie gminy Kwilcz zarezerwowany jest na ten cel teren w rejonie restauracji „Boratynek”.

W zakresie urządzeń oświaty gmina Kwilcz dysponuje:

1) 3 przedszkolami:

- przedszkolem w ośrodku gminnym, które w pełni zaspakaja bieżące potrzeby; mieszczą się w nim również klasy 0 - owe.

- 2 przedszkolami na terenach wiejskich: w Luboszu (przedszkole zajmuje pomieszczenia w dawnym pałacu) i w Kurnatowicach. Oba przedszkola posiadają klasy „O”. Istnieje możliwość założenia przedszkola w Daleszynie, jednak aktualnie brak odpowiedniej (minimalnej) liczby dzieci zgłoszonych. Z tych powodów zlikwidowano również przedszkole w Miłostowie.

2) 5 szkołami podstawowymi z których tylko dwie są pełnymi szkołami 1 - 8 klasowymi. Tylko jedna szkoła pełna w Kwilczu z aktualnie wykończoną pełno-wymiarową salą gimnastyczną i zapleczem

spełnia wymagania nowoczesnej szkoły.

Szkoła w Luboszu (kl. 1-8) posiada prowizoryczną salę gimnastyczną. Szkoły niepełne z klasami: 1-4 w Kurnatowicach, 1-3 w Niemierzewie i 1-3 w Chorzewie nie posiadają sal gimnastycznych. Z uwagi na malejącą potrzebę (niż demograficzny) w bieżącym roku zlikwidowane zostały szkoły z klasami 1-3 we wsiach Miłostowo i Mechnacz. Szkół ponadpodstawowych w gminie brak. Młodzież dojeżdża do szkół tego typu głównie w Pniewach, Międzychodzie i Poznaniu. Do położonego bliżej Sierakowa brak dogodnego dojazdu.

Wyposażenie gminy w urządzenia służące zaspokojeniu potrzeb kulturalnych mieszkańców jest bardzo skromne i niewystarczające. Brak domu kultury lub klubu z prawdziwego zdarzenia w samym ośrodku gminnym świadczy o nie-dostatku inwestycji w tym zakresie. Znajdują się tu jedynie biblioteka gminna z klubem, które mieszczą się w starych obiektach o niewystarczającej powierzchni. Istniejąca świetlica - klub czynna jest zaledwie dwa razy w tygodniu. W świetlicach wiejskich nie prowadzi się żadnej działalności kulturalnej; służą one dziś jedynie jako miejsca zebrań wiejskich lub organizowania zabaw. Wyjątkiem są świetlice we wsiach Mechnacz i Lubosz, które udostępnione dla rodzin patologicznych pełnią rolę punktów opieki społecznej. Istniejące przy OSP świetlice we wsiach Kurnatowice, Upartowo, Niemierzewo i Miłostowo przejawiają aktywność w formie organizowanych zabaw i spotkań wiejskich. Obserwowany wyraźny zastój w rozwoju działalności kulturalnej spowodowany jest brakiem środków finansowych. Rolę mecenatu na obszarze tej gminy pełni dziś jedynie inspektor kultury Urzędu Gminy. Wszystkie większe imprezy kulturalne odbywają się na terenie szkoły podstawowej w Kwilczu lub na boisku gminnym. Na terenie gminy w oparciu o istniejące kościoły w Kwilczu i Luboszu działają 2 parafie. We wsiach Kurnatowice, Mechnacz, Chudobczyce, Mościejewo i Prusim czynne są kaplice.

W zakresie opieki zdrowotnej gminę obsługuje przychodnia w Kwilczu i punkt filialny w Luboszu. Zaspakajają one potrzeby mieszkańców gminy. Lekarze specjaliści dojeżdżają do ośrodka zdrowia dwa razy w tygodniu. Wyposażenie gminy w urządzenia sportowe również nie jest najlepsze. Brak zupełnie urządzeń sportowych krytych. Realizowana sala gimnastyczna w Kwilczu przy szkole podstawowej to jedyna inwestycja z tego zakresu. Ponadto istnieje boisko z zapleczem w Kwilczu (działa tu aktywnie klub sportowy RKS „Rzemieślnik”) oraz boisko sportowe w Luboszu.

## **6. Działalność gospodarcza**

Do działalności gospodarczej zaliczono wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynowo – składową, budowaną przez bazy transportowe, zakłady usługowe i wszelkiego rodzaju działalność, która odbywa się na wydzielonych działkach (nie zawsze stanowiących własność, a zainwestowanie posiada charakter „przemysłowy”).

W ramach niniejszego studium nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji istniejących zakładów, a informacje zebrane w Urzędzie Gminy i dane statystyczne są niepełne. Nie ma to jednak istotnego znaczenia gdyż: 1) sytuacja w tym zakresie ulega ciągle szybkim zmianom, choć ostatnio stabilizuje się, 2) dla potrzeb studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego większa szczegółowość nie jest potrzebna.

Tereny działalności gospodarczej zajmują powierzchnię ca 15,0 ha, w tym na obszarze Kwilcza 5,0 ha.

W ramach tych terenów znajduje się tylko część zakładów. Nie zostały zbilansowane zakłady mniejsze zlokalizowane w obrębie zabudowy mieszkaniowej oraz ośrodków produkcyjnych rolnictwa (pomieszczenia dzierżawione różnym firmom i działalność prowadzona przez same zakłady rolne).

Niżej przedstawiono strukturę branżową prowadzonej działalności produkcyjnej, opierającej się na ilości pracowników, jaką w 1995 r, zatrudniały zakłady zaliczane do poszczególnych (zablokowanych) grup EKD. I tak:

30 % pracowników zatrudnionych było w produkcji artykułów spożywczych

24 % w produkcji drewna i wyrobów z drewna

17 % w produkcji wyrobów włókienniczych i skórzanych

16 % w produkcji wyrobów z metali 8 % w produkcji chemikaliów i wyrobów chemicznych. Zatrudnienie w pozostałych grupach nie przekroczyło 5 % ogółu zatrudnionych w przemyśle.

Największa ilość zatrudnionych w produkcji artykułów spożywczych odpowiada pełnionej przez gminę funkcji rolniczej.

Istniejące zakłady są niewielkie; zatrudnienie w żadnym nie przekracza 50 osób. Jedynym zakładem o charakterze ponadlokalnym jest „Kruszgeo” eksploatujące kruszywo w rejonie Dąbrowy.

## 7. Rolnictwo i leśnictwo

Najogólniej rolnictwo i leśnictwo gminy Kwilcz można scharakteryzować następującymi wskaźnikami i wielkościami:

- lesistość = 29,5 %, jest więc większa od średniej dla woj. poznańskiego, która wynosi 21,7 %,
- wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest niekorzystny,
- bonitacja jakości gleb i ich przydatności rolniczej mieści się w przedziale 30-40 punktów (na 20 - 70 możliwych dla woj. poznańskiego),
- udział najslabszych gleb ( V i VI kl.) mieści się w przedziale 50 - 70 % powierzchni użytków rolnych (przy 10-80 % dla poszczególnych gmin woj. poznańskiego),
- udział łąk jest niższy od średniego udziału dla woj. poznańskiego,
- średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego (11,2 ha) plasuje gminę Kwilcz w grupie gmin o średniej wielkości.

Na terenie gminy Kwilcz gospodarka rolna prowadzona jest:

w sektorze publicznym- ca 4.111 ha = 49 %

w sektorze prywatnym - ca 4.317 ha = 51 %

w gospodarstwach indywidualnych - ca 3.558 ha w gospodarstwach

spółdzielczych - ca 759 ha

Lasy, które zajmują 29,5 % powierzchni gminy, należą do Nadleśnictwa Pniewy (2.711 ha ) i Nadleśnictwa Sieraków (1.214 ha). Około 160 ha lasów jest własnością rolników indywidualnych, 21 ha jest własnością pozostałych jednostek.

### Gospodarka indywidualna

Powierzchnia gospodarstw indywidualnych w gminie Kwilcz w 1998 r. wynosiła 3.558 ha (w tym powierzchnia użytków rolnych -3.214 ha).

Struktura użytkowania gruntów:

użytki orne	90,6 % powierzchni
grunty orne	79,3 % powierzchni
sady	3,5 % powierzchni
łąki i pastwiska	7,8 % powierzchni
lasy	3,1 % powierzchni
pozostałe	6,3 % powierzchni

Struktura gospodarstw rolnych:

1 - 2 ha	- 59 gospodarstw
2 - 5 ha	- 57 gospodarstw
5 - 10 ha	- 42 gospodarstw
10 i więcej ha	- 159 gospodarstw
	<hr/>
	317 gospodarstw

Średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa równa się 11,2 ha ( średnia pow. użytków rolnych w gospodarstwie - 10,1 ha ), a średnia gospodarstw w poszczególnych wsiach wynosi:

do 5 ha - Wituchowo,

5 - 10 ha - Daleszynek, Kwilcz, Lubosz, Upartowo,

0 -15 ha - Augustowo, Choczewo, Chudobczyce, Józefowo, Kurnatowice, Mechnacz,

15-20 ha            Miłostowo, Mościejewo, Niemierzewo, Rozbitek,  
- Kubowo, Orzeszkowo, Prusim, Stara Dąbrowa

Do wsi z silną gospodarką rolną indywidualną należą Kurnatowice, do wsi najsłabszych: Miłostowo, Chudobczyce i Kwilcz.

### **Spółdzielnie rolnicze**

Na terenie gminy działają gospodarstwa spółdzielcze o zróżnicowanej kondycji:

- Spółdzielcze Gospodarstwo Rolne „Rolnik” w Daleszynie gospodarujące na 453 ha gruntów, nastawione na hodowlę trzody i owiec,
- Spółdzielcze Gospodarstwo Rolne Mechnacz (do niedawna powiązane z „Buszewkiem”), gospodarujące na 169 ha gruntów, nastawione na hodowlę trzody chlewnej,
- Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna Kurnatowice, działa na 131 ha gruntów; ośrodek produkcyjny w gm. Sieraków, w gm. Kwilcz tylko uprawy polowe.

### **Sektor publiczny**

Na gruntach państwowych działają następujące gospodarstwa:

- Gospodarstwo Rolne Skarbu Państwa, Zakład Pniewy, Gospodarstwo Chudobczyce o powierzchni 520 ha ( na terenie gm. Kwilcz ). Jest to jedyne na terenie gminy gospodarstwo **ANR**.
- gospodarstwa na gruntach i w obiektach dzierżawionych od **ANR**:
  - Przedsiębiorstwo Rolno-Przemysłowe „Agro” w Luboszu z podlegającymi gospodarstwami w Niemierzewie, Mościejewie Augustowie; powierzchnia -1266 ha (profil ogólnorolny i bydło ).Zwrot gospodarstwa w Mościejewie ubiegają się byli właściciele majątku.
  - Gospodarstwo Rolne - Alfred Piątek w Wituchowie, powierzchni 347 ha (trzoda chlewna); dzierżawca zainteresowany jest kupnem gospodarstwa, ale o zwrot ubiegają się byli właściciele.
  - Prywatny Zakład Rolno-Przemysłowy w Miłostowie, powierzchnia 509 ha (trzoda chlewna).
- Gospodarstwo Rolno-Nasienne Prusim należące do Zakładu Rolnego Raków k. Wolsztyna, powierzchnia 183 ha (trzoda).
- Przedsiębiorstwo Rolno-Przemysłowe Sielinko, Zakład Kwilcz z główną siedzibą w Rozbitku i gospodarstwami w Kwilczu, Rozbitku i Orzeszkowie, powierzchnia 1285 ha (trzoda i bydło). O zwrot majątku w Kwilczu ubiegają się byli właściciele.

Wszystkie ww. przedsiębiorstwa prowadzą gospodarkę o profilu ogólnorolnym (kierunek hodowli podano wyżej ). Ich kondycja jest różna: od bardzo złej do dobrej.

Ponadto na 227 ha jezior i 56 ha stawów działa Gospodarstwo Rybackie Skarbu Państwa w Lutomiu. Na terenie gm. Kwilcz posiada swój ośrodek - rybakówkę w Nowym Młynie.

## 8. Infrastruktura techniczna

### 8.1. Komunikacja

#### Drogi

Przez obszar gminy przebiega droga krajowa nr 24 Pniewy - Gorzyń -Skwierzyna, klasy GP. Droga przecina gminę ze wschodu na zachód przechodząc przez obszary zabudowane wsi Lubosz, Orzeszkowo i Kwilcz. Natężenie ruchu pojazdów jest średnio-duże i wynosiło w 1995 r.:

7300 poj./dobę na kierunku Pniewy

5800 poj./dobę na kierunku Gorzyń.

**Zgodnie z Generalnym Pomiarem Ruchu z 2005 r. natężenie ruchu wynosiło:**

**- na odcinku Pniewy – Kwilcz 10 040 poj./dobę,**

**- na odcinku Kwilcz – Gorzyń 8 891 poj./dobę.**

Do drogi krajowej nr 24 w Kwilczu włącza się droga wojewódzka nr 186 Kwilcz - Dobrojewo - Wróblewo klasy G. Natężenie ruchu na tej drodze wynosiło w 1995 r. 2200 p/dobę. **Natężenie ruchu na DW186 odcinek Kwilcz – Upartowo w 2020 roku wynosiło 2523 pojazdów/dobę.**

Do dróg powiatowych zaliczono następujące odcinki:

32116	Kwilcz - Kurnatowice - Sieraków
32101	Upartowo - Sieraków
32120	Lubosz - Mościejewo - Sieraków
32102	Kwilcz - Miłostowo - granica gminy
32759	Miłostowo - Lwówek
32115	droga 24 - Prusim - granica gminy
32117	Upartowo - Kurnatowice - Prusim
32170	Lubosz - Augustowo - Karolewice
32125	Pniewy - Chudobczyce - Lubosz
32124	Polko - Kopanina - granica gminy

Do dróg gminnych zaliczono 39 odcinków dróg wymienionych w uchwale WRN w Poznaniu z dnia 10 października 1986 r. ( Dz. Urz. Woj. Poznańskiego N r 13 )

#### Komunikacja kolejowa

Przez gminę Kwilcz przebiega linia kolejowa znaczenia miejscowego Rokietnica - Międzychód. Jest to linia jednotorowa o zawieszonych przejazdach. W granicach gminy znajdują się stacje: Lubosz, Wituchowo, Kwilcz, Prusim.

#### Komunikacja autobusowa

Komunikacja autobusowa obsługująca gminę Kwilcz ma charakter głównie przelotowy, szczególnie na kierunku drogi Poznań - Gorzyń oraz Poznań -Sieraków. Ruch docelowy jest niewielki.

Charakterystykę ruchu autobusów opracowaną, na podstawie rozkładu jazdy autobusów PKS 1998/99 przedstawia poniższa tabela:

Kierunek	Ilość kursów w obu kierunkach		Razem
	przelot	docelowy	
Poznań Gorzyń	64	14	78
Sieraków	54	2	54
Kurnatowice	145		16
			5
Ogółem	127	16	153

## 8.2. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy działają wodociągi komunalne i zakładowe. Zaopatrzenie w wodę poszczególnych miejscowości przedstawia się następująco:

### **Kwilcz**

Wodociąg komunalny zaopatruje w wodę południową część miejscowości (od drogi Poznań- Szczecin), która liczy ca 2 tys. mieszkańców. Stacja wodociągowa zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie Urzędu Gminy.

Ujęcie składa się z dwóch studni eksploatowanych naprzemiennie. Zatwierdzone zasoby wynoszą 28,5 m<sup>3</sup>/h = 684 mVdb

Drugim wodociągiem jest wodociąg zakładowy. Stacja zlokalizowana jest w północnej części wsi, na terenie gospodarstwa rolnego. Wodociąg obsługuje północne tereny wsi. Występują problemy z dostawą wody. Ujęcie posiada zatwierdzone zasoby w wysokości 51 m<sup>3</sup>/h = 1224 m<sup>3</sup>/db z utworów czwartorzędowych. Łączne zasoby wody działających na terenie Kwilcza wodociągów wynoszą 79,5 m<sup>3</sup>/h = 1908 m Vdb. Zasoby te dla stanu istniejącego mogą zapewnić pokrycie scalonego wskaźnika zapotrzebowania na wodę w wysokości ca 590 dm<sup>3</sup>/mk/db. Przy obecnej produkcji wodociągu komunalnego wskaźnik zużycia wody wynosi ca 128 dm<sup>3</sup>/mk db.

Zatwierdzone zasoby ujęcia komunalnego wykorzystywane są w granicach 50 %.

**Augustowo** - zaopatrzone jest w wodę z wodociągu Luboczeńska gm. Pniewy.

**Chorzewo, Karolewice** - zaopatrzone z wodociągu jak wyżej.

**Chudobczyce** - wieś zaopatrywana z wodociągu zakładowego byłego PGR. Wodociąg działa w oparciu o ujęcie czwartorzędowe o zatwierdzonych zasobach 12 m<sup>3</sup>/h = 288 m<sup>3</sup>/db. Wieś liczy 144 mieszkańców i ujęcie może pokryć zapotrzebowanie na wodę w ilości 1500 dm<sup>3</sup>/mk db. Jednak brak informacji o stanie i działaniu wodociągu.

**Daleszynek** - wodociąg komunalny, działa w oparciu o ujęcie czwartorzędowe. W skład ujęcia wchodzi 2 studnie głębinowe eksploatowane naprzemiennie. Zatwierdzone zasoby wynoszą 59 m<sup>3</sup>/h = 1416 mVdb. Produkcja wody ostatnich lat wynosiła: 1995 r.-17 850 m<sup>3</sup>, 1996 r.-24 000 m<sup>3</sup>, 1997 r.- 34 000 m<sup>3</sup>, 1 półrocze 1998 r./13.490 m<sup>3</sup>. Obecny stan mieszkańców wynosi 426 osób i zużycie wody ca 173 dm<sup>3</sup>/mk db. Zatwierdzone zasoby wykorzystywane są w granicach 10 %.

**Kurnatowice** - wodociąg komunalny zaopatruje również w wodę wieś Upartowo. Ujęcie składa się z jednej studni ujmującej wodę z poziomu miocenijskiego, o zatwierdzonych zasobach 40 m<sup>3</sup>/h = 960 m<sup>3</sup>/db. Produkcja wody wynosiła: 1995 r. - 15 750 m<sup>3</sup>, 1996 r. - 14 500 m<sup>3</sup>, 1997 r. - 17 240 m<sup>3</sup>, 1 półrocze 1998 r. - 9 737 m<sup>3</sup>.

Wodociąg obsługuje dwie wsie o łącznej liczbie mieszkańców 460. Zużycie wody w 98 r. wynosiło ok. 116 dm<sup>3</sup>/mk db a możliwości ujęcia wynoszą ca 1400 dm<sup>3</sup>/mk db wody. Zasoby ujęcia wykorzystywane są na poziomie 10 %.

**Kubowo, Stara Dąbrowa** - wsie niezwodociągowane.

**Lubosz** - wodociąg zakładowy zaopatruje w wodę całą wieś. Ujęcie wody posiada zatwierdzone zasoby 60 m<sup>3</sup>/h = 1440 m<sup>3</sup>/db. Wieś liczy 811 mieszkańców i ujęcie może pokryć zapotrzebowanie na wodę w ilości ca 1200dm<sup>3</sup>/mkdb.

**Mechnacz, Urbanówko** - wodociąg komunalny zaopatruje w wodę mieszkańców oraz zakład rolny.

Ujęcie składa się z dwóch studni eksploatowanych naprzemiennie, pobiera wodę z utworów czwartorzędowych, posiada zatwierdzone zasoby 12 m<sup>3</sup>/h - 288 m<sup>3</sup>/db.

Ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne do 2013 r. na pobór wody w ilości: Q<sub>max h</sub> = 12 m<sup>3</sup>/h, Q<sub>roczne</sub> = 36 412 m<sup>3</sup>/r.

Produkcja wody przedstawiała się następująco: 1995 r. - 35 700 m<sup>3</sup>, 1996 r. - 17 500 m<sup>3</sup>, 1997 r. - 19 287 m<sup>3</sup>, 1 półrocze 1998 r. - 15 676 m<sup>3</sup>. Wskaźnik zużycia wody wg produkcji 98 r. wynosił ca 450 dm<sup>3</sup>/mk/db. Zasoby wykorzystywane były w 45 %.

**Miłostowo** - wieś zaopatrywana jest w wodę, z wodociągu w Nowej Dąbrowie. Zakład rolny ma własny wodociąg, który bazuje na ujęciu czwarto-rzędowym o zatwierdzonych zasobach w wysokości 60 m<sup>3</sup>/h. Brak informacji o stanie i działaniu wodociągu.

**Mościewo** - wodociąg zakładowy po byłym PGR zaopatruje w wodę całą wieś. Ujęcie miocieńskie o zatwierdzonych zasobach  $14,5 \text{ m}^3/\text{h} = 348 \text{ m}^3/\text{db}$ . O pozostałych parametrach urządzeń wodociągowych brak informacji. Wieś zamieszkuje 266 osób i zasoby ujęcia mogą zapewnić pokrycie zapotrzebowania na wodę wyrażone skalonym wskaźnikiem w wysokości ca  $900 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ .

**Niemierzewo, Józefowo** - zaopatrzenie w wodę Niemierzewa z wodociągu zakładowego, Józefowo niezwodociągowane. Ujęcie pobiera wodę z utworów plejstoceniowych i posiada zatwierdzone zasoby  $20,5 \text{ m}^3/\text{h} = 492 \text{ m}^3/\text{db}$ . Pozostałe parametry wodociągu - brak danych. Ujęcie może zapewnić dostawę wody w ilości ca  $1600 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ .

**Nowa Dąbrowa** - wodociąg komunalny zaopatruje również sektor mieszkalny wsi Miłostowo. Wodociąg pracuje w oparciu o ujęcie czwartorzędowe o zatwierdzonych zasobach  $20 \text{ m}^3/\text{h} = 480 \text{ m}^3/\text{db}$ . Ujęcie może zapewnić dostawę ca  $1300 \text{ dm}^3/\text{mk db}$  wody dla istniejących mieszkańców. Produkcja wody I półrocza 98 r. wynosiła  $2603 \text{ m}^3$  tj. ca  $14,5 \text{ m}^3/\text{db}$  i daje wskaźnik zużycia wody ca  $59 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ .

**Orzeszkowo** - wodociąg zakładowy tartaku. Ujęcie czwartorzędowe o zasobach  $15 \text{ m}^3/\text{h} = 360 \text{ m}^3/\text{db}$  może zapewnić mieszkańcom dostawę wody w ilości ca  $1250 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ . Pozostałych danych brak.

**Prusim** - wodociąg zakładowy zaopatruje w wodę wieś i działki letniskowe. Dane wodociągu dotyczą tylko ujęcia. Ujęcie czwartorzędowe posiada zatwierdzone zasoby  $1 \text{ m}^3/\text{h} = 264 \text{ m}^3/\text{db}$ . Ilość stałych mieszkańców wsi wynosi 143 i możliwości ujęcia charakteryzuje skalony wskaźnik ca  $1250 \text{ dm}^3/\text{mk db}$  wody.

**Rozbitek** - wodociąg zakładowy byłego PGR. Ujęcie czwartorzędowe posiada zatwierdzone zasoby  $24 \text{ m}^3/\text{h} = 576 \text{ m}^3/\text{db}$ . Ilość mieszkańców wynosi 233 i ujęcie może zapewnić pokrycie wody w ilości ca  $1850 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ . Stan techniczny wodociągu, jego wydajność oraz produkcja wody - brak danych.

**Upartowo** - cała wieś zwodociągowana, podłączona do Kurnatowic.

**Wituchowo** - wodociąg zakładowy, w złym stanie. Brak parametrów dotyczących wydajności i produkcji wodociągu. Wg dokumentacji hydrogeologicznej ujęcie posiada zatwierdzone zasoby z utworów mioceniowych  $40 \text{ m}^3/\text{h} = 960 \text{ m}^3/\text{db}$  oraz z plejstoceniowych  $17,5 \text{ m}^3/\text{h} = 420 \text{ m}^3/\text{db}$ . Wieś liczy 111 mieszkańców i zasoby studni plejstoceniowej są wystarczające dla pokrycia zapotrzebowania na wodę w wysokości ca  $2500 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ .

Wodociągami komunalnymi zajmuje się Zakład Obsługi Mienia Samorządowego zapewniając im sprawną eksploatację. Miejscowości leżące w zasięgu tych wodociągów mają zapewnioną dostawę wody. Brak dokładnych informacji o działaniu i stanie technicznym wodociągów zakładowych. Są one przeważnie stare i wyeksploatowane.

### 8.3. Odprowadzenie ścieków

Ścieki sanitarne siecią kanalizacyjną odprowadzane są do oczyszczalni w Kwilczu i Luboszu. Oczyszczalnia ścieków w Kwilczu to „Bioblok”  $2 \times 300 \text{ m}^3/\text{db}$ . Obecnie oczyszcza ok.  $400 \text{ m}^3/\text{db}$  ścieków, w tym połowa to ścieki dowożone.

W Luboszu znajduje się oczyszczalnia ścieków typu „Ela 6” o przepustowości  $170 \text{ m}^3/\text{db}$ . Obecnie oczyszczalnia przyjmuje ok.  $80 - 90 \text{ m}^3/\text{db}$  ścieków. Wg informacji uzyskanych od użytkowników parametry oczyszczonych ścieków spełniają zakładane efekty.

W pozostałych miejscowościach ścieki odprowadzane są do urządzeń indywidualnych, przeważnie zbiorników bezodpływowych.

Do oczyszczalni w Kwilczu ścieki dowożone są z Kubowa, Kurnatowic, Mechnacza, Miłostowa, Orzeszkowa, Prusimia, Rozbitka, Upartowa i Wituchowa. Natomiast do oczyszczalni w Luboszu dowożone są ścieki z Augustowa, Chorzewa, Chudobczyc, Daleszynka, Karolewic, Mościewa i Niemierzewa.



#### **8.4. Elektroenergetyka**

Obecnie przez południowe tereny gminy przebiega linia elektroenergetyczna o napięciu 400 kV relacji Krajnik - Plewiska. Linia ta jest ważnym elementem sieci przesyłowej w krajowym systemie elektroenergetycznym 400 i 220 kV i umożliwia wyprowadzenie znacznej mocy elektrycznej z elektrowni Dolna Odra.

W północnej części gminy przebiega również linia elektroenergetyczna 110 kV Plewiska - Sieraków - Międzychód zasilająca gminę w energię elektryczną

#### **8.5. Gazownictwo**

W zachodniej części gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 mm obsługujący miasta i gminy: Sieraków, Chrzypsko Wielkie, Wronki, Obrzycko i Szamotuły w gaz z magistrali DN 500 mm Odolanów – Police. Gazociąg jest zrealizowany obecnie do stacji redukcyjnej I stopnia w Szamotułach. Na terenie gminy nie ma stacji redukcyjnej.

#### **8.6. Ropociągi**

Przez obszar gminy Kwilcz przebiega ropociąg tranzytowy „Przyjaźń” z Rosji do Niemiec.

#### **8.7. Telekomunikacja**

Kable dalekosiężnej telekomunikacji międzymiastowej w gminie Kwilcz zlokalizowano:

- wzdłuż ropociągu, „Przyjaźń”,
- w pasie drogowym drogi krajowej nr 24,
- w pasie dróg gminnych Rozbitek - Mechnacz i Mechnacz - Urbanówko.



#### IV. UWARUNKOWANIA ROZOWJU GMINY

## 1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenu

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutuje na przyszłe rozwiązania przestrzenne. Inwestycje poczynione dziś, nawet jeśli nie zawsze trafne, w skutkach odczuwalne będą dziesiątki lat. Pewne elementy zainwestowania terenu można uznać za trwałe, nienaruszalne, które bezwzględnie muszą być utrzymane w przyszłym zagospodarowaniu przestrzennym gminy. O ich trwałości decydują przede wszystkim:

- wartość poniesionych nakładów,
- stan techniczny,
- rangę jaką pełnią na tle kraju, wsi,
- prawna ochrona ze względu na wartości kulturowe.

W ramach nin. studium przeanalizowano istniejące zainwestowanie pod kątem jego prawidłowej lokalizacji, pełnionej funkcji i wartości. Uczyniono to na podstawie wykonanej dla potrzeb studium planszy użytkowania terenu i wizji lokalnej przeprowadzonej przez projektantów. Oczywiście, ze względu na skalę opracowania i cel, jakim taka ocena ma służyć, jest ona bardzo ogólna, a sprowadzić ją można do następujących wniosków:

- Najtrwalszymi elementami zainwestowania, które bezwzględnie muszą być utrzymane w studium, mimo, iż czasem będą stanowiły bariery rozwoju gminy są urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieciową: drogi (krajowa, wojewódzka i powiatowe), linia kolejowa, linie elektroenergetyczne i magistrale gazowe.
- Bezwzględne utrzymanie wymagają istniejące wsie z historycznie ukształtowaną zabudową koncentrującą się wokół zespołów pałacowych, dworskich czy folwarcznych objętych ochroną konserwatorską,
- Nowsza zabudowa obrastająca historyczne układy, powstająca często na zasadzie „wymuszania” na władzach decyzji lokalizacyjnych (np.: przez domaganie się usankcjonowania w planach miejscowych dokonanych wcześniej podziałów gruntów), musi być utrzymana ze względu na jej dobry stan techniczny (dotyczy to zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i obiektów przeznaczonych na różnego rodzaju działalność gospodarczą.
- Istniejąca zabudowa wsi z wyjątkiem Kwilcza nie występuje w formie zwartej; w skupionej znajduje się zwykle w centrum wsi. Natomiast na obrzeżach przeważa zabudowa rozproszona. Nie pozostaje to bez znaczenia dla przyszłego kształtowania jednostek osadniczych: bardzo duży udział będzie stanowiła tzw. zabudowa plombowa, uzupełniająca luki między zabudową istniejącą. W ten sposób niejako wymuszone jest rozciągnięcie wsi wzdłuż dróg wychodzących z nich (chodzi również o wykorzystanie uzbrojenia, które zostało już wykonane).
- Charakter istniejącego zainwestowania, a szczególnie realizowanego w ostatnich kilku latach, mogący świadczyć o trendach występujących w zagospodarowaniu przestrzennym, wymaga utrzymania w nin. studium. I tak:
  - wzrasta zainteresowanie terenami wzdłuż drogi nr 24, jako miejscem lokalizacji różnego rodzaju działalności gospodarczej,
  - szereg podziałów geodezyjnych gruntów rolnych na działki o znamionach działek budowlanych wskazuje na konieczność przeznaczenia tych terenów pod zabudowę.

Praktycznie w studium trzeba utrzymać całe istniejące zainwestowanie, a zmiany mogą być nieznaczne, nie rzutujące na całokształt zagospodarowania przestrzennego gminy.

## **2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów**

Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, utrzymująca ważność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (w tym również planów ogólnych gmin) do końca 1999 r., w pewien sposób obliguje samorządy terytorialne do przeniesienia do opracowywanych studiów ustaleń tych planów. Nie znaczy to jednak, że wszystkie, nawet nieprawidłowe, rozwiązania planów miejscowych muszą być honorowane w studium. Zmiana ustaleń może nastąpić pod warunkiem dokonania zmiany planu miejscowego w trybie określonym ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach prac nad nin. studium przeanalizowano dokładnie ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Kwilcz i ustalenia innych miejscowych planów (uchwalonych zarówno przed 1995 r. jak i od tego roku) pod kątem możliwości uwzględnienia ich w studium. Przy konstruowaniu studium kierowano się zasadą maksymalnego uhonorowania ustaleń planów miejscowych i należy stwierdzić, że nie ma potrzeby wprowadzania generalnych zmian w niniejszym studium, a największe dotyczą

- korekty terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą w Miłostowie,
- rezygnacji z eksploatacji kruszywa w lasach Dąbrowy,
- rezygnacji z budowy ośrodków produkcji rolnej w Kurnatowicach/Wituchowie oraz rozbudowy w Mechnaczu.

## **3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu i ochrony środowiska**

Środowisko przyrodnicze jest jednym z istotnych czynników warunkujących rozwój przestrzenny gminy rozumiany jako rozwój wszystkich elementów zainwestowania. Szczególnie cenne walory i zasoby środowiska przyrodniczego stanowią barierę dla rozwoju takich funkcji jak: mieszkalnictwo, działalność gospodarcza, natomiast sprzyjają rozwojowi rekreacji.

Głównymi barierami dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i funkcji gospodarczych z wyjątkiem rolnictwa i leśnictwa są:

- Sierakowski Park Krajobrazowy utworzony dla ochrony polodowcowego krajobrazu, o znikomym stopniu przekształcenia rzeźby, roślinności oraz sieci wód powierzchniowych (Rozp. Wojewody Poznańskiego z 1991 r.). Zajmuje on północną i środkową część gminy. Na jego terenie ogranicza się niektóre formy zainwestowania, a w szczególności aktywizację gospodarczą. Szczegółowe zasady zagospodarowania w obrębie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego określi plan ochrony parku, co wynika z zapisu ustawy o ochronie przyrody.
- Obszary lasów z dużym udziałem lasów ochronnych (wodochronnych, glebochronnych, stanowiących cenne fragmenty rodzimej przyrody) oraz z bogatą fauną i florą skupioną na obszarach o bogatej rzeźbie, co daje podstawę do projektowania:
  - rezerwatu częściowego „Bukowy Ostrów”,
  - licznych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych faunistycznych i florystycznych,
  - licznych stanowisk dokumentacyjnych.
- Rynny lodowcowe z jeziorami, doliny cieków i trwałej zieleni niskiej z bagnami i torfowiskami.
- Kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (kl. II-IV) stanowiące potencjalne tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z dnia 22 lutego 1995 r. Nr 16 poz. 78 z późniejszymi zmianami), a gleby kl. IV dodatkowo na mocy uchwały Rady Gminy Kwilcz.

Udokumentowane zasoby kruszywa naturalnego w rejonie wsi Stara Dąbrowa i Mechnacz obejmują grunty rolne o słabych glebach kl. V, VI. Istnieją więc korzystne warunki do eksploatacji kruszywa, która może odbywać się tylko zgodnie z obowiązującymi przepisami „Prawo geologiczne i górnicze” (Dz.U. Nr 27 z 1994 r.). Z eksploatacji udokumentowanych złóż wyłączyć należy tereny leśne.

Wszystkie wsie na terenie gminy posiadają korzystne warunki fizjograficzne dla rozwoju mieszkalnictwa. Lokalnie ograniczenia wynikają z wysokiej bonitacji gleb kl. III i IV. Tereny odpowiednie dla lokalizacji działalności gospodarczej znajdują się

wzdłuż drogi krajowej relacji Poznań - Skwierzyna (po jej południowej stronie), w rejonie Miłostowa oraz w południowej części wsi Kwilcz.

Obszary gleb słabych kompleksu żytńio-ziemniaczanego słabego 6, żytńio-ziemniaczanego bardzo słabego 7 oraz rolnicze nieużytki predysponowane są pod zalesienia.

Ciekawa rzeźba polodowcowa oraz walory krajobrazowe terenu, szczególnie na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, sprzyjają rozwojowi funkcji rekreacyjnej, głównie turystyki pieszej i rowerowej. Szczegółowy sposób zagospodarowania rekreacyjnego na terenie P.K. określi plan ochrony parku. Sąsiedztwo gminy Kwilcz z gminami o wysokich walorach turystycznych oraz bliskość Pszczewskiego Parku Krajobrazowego, podnoszą ponadlokalne znaczenie funkcji turystycznej w gminie.

Gospodarstwa rolne o wysokim standardzie stwarzają warunki do rozwoju agroturystyki.

W rejonie jez. Młyńskiego, jez. Kuchennego, jez. Lubosz Wielki istnieją potencjalne warunki dla lokalizacji zabudowy letniskowej oraz organizacji kąpielisk i plaż.

#### **4. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych.**

Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwałe i istotny element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Jak wynika z materiałów zamieszczonych w rozdziale III Kwilcz jest gminą o średnio-bogatym środowisku kulturowym, ale o ciekawym, urozmaiconym krajobrazie, co w połączeniu stwarza dużą atrakcyjność gminy.

Należy zasygnalizować dwojakie skutki posiadania dóbr kultury:

- uatrakcyjniają gminę, dają, dodatkową szansę jej rozwoju,
- stanowią pewnego rodzaju barierę w swobodnym rozwoju, Największe znaczenie dla rozwoju gminy mają tereny atrakcyjne krajobrazowo dodatkowo wzbogacone o zabytki. Na ich bazie można rozwijać rekreację: pobytową świąteczną i turystykę. Mniejszą szansę rozwoju dają gminie zasoby dziedzictwa kulturowego położone na mniej atrakcyjnych obszarach rolniczych. Tu można liczyć jedynie na sporadycznie pojawiających się turystów zainteresowanych historią w ogóle a historią sztuki w szczególności.

Konieczność ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego stwarza jednak szereg problemów utrudniających swobodne gospodarowanie, bądź w obrębie samego zabytku, bądź w jego sąsiedztwie. I tak:

- dla właścicieli lub użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków istnieje obowiązek (na mocy ustawy z dnia 15.02.1962 r. o ochronie dóbr kultury i muzeach) uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wewnątrz itp.
- dla właścicieli lub użytkowników obiektów cennych kulturowo objętych ochroną istnieje obowiązek zasięgania opinii WKZ w zakresie zmian j.w.
- dla Urzędu Gminy:
  - istnieje obowiązek uwzględniania wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną (lub będących w ich sąsiedztwie, o ile zagospodarowanie to może w jakikolwiek sposób naruszyć wartość obiektów chronionych),
  - zachodzi potrzeba dbania o miejsca pamięci narodowej (sprzątanie, odnawianie, ustawianie tablic informacyjnych itp.), pomniki przyrody itd.
- na obszarach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych, który uzależni wydanie zgody na podjęcie prac od zapewnienia sfinansowania przez inwestora ewentualnych badań wykopaliskowych lub nadzorów

archeologicznych.

Istnienie zabytków stwarza więc pewne problemy zarówno dla ich właścicieli czy użytkowników jak i dla Urzędu Gminy.

Ponieważ na terenie gm. Kwilcz nie zakłada się radykalnych przekształceń funkcjonalno-przestrzennych istniejących jednostek osadniczych, a ich rozwój będzie przebiegał sukcesywnie, przy zachowaniu obecnego zainwestowania, nie ma specjalnych zagrożeń dla zasobów dziedzictwa kulturowego. Największym zagrożeniem może być brak świadomości społeczeństwa odnośnie potrzeby chronienia tych zasobów i brak środków finansowych na utrzymanie ich na odpowiednim poziomie.

## **5. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy**

Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy są trudne do sprecyzowania, gdyż dziedziny te w znacznym stopniu uzależnione są od polityki prowadzonej przez państwo. Jednak, nie zależnie od tej polityki bazując na obserwacji zjawisk zachodzących obecnie w sferze społecznej i gospodarczej, z dużą dozą prawdopodobieństwa można stwierdzić, że:

- nie można liczyć na dynamiczny rozwój demograficzny gminy, można tylko spodziewać się nieznacznego wzrostu jej mieszkańców z tytułu przyrostu naturalnego,
- przyrost naturalny wykazuje w latach 1985 - 1997 tendencję malejącą od 13,4 ‰ do 0 ‰. Nawet przy założeniu, że spadek ten zostanie zahamowany i utrzyma się na poziomie ostatnich 3 lat, tzn. 2,5 ‰ (co jest sprzeczne z prognozą dla kraju, która przewiduje dalsze obniżenie się przyrostu naturalnego), w ciągu 20 lat ludności gminy Kwilcz wzrośnie zaledwie o 350 osób,
- utrzymujące się od 1985r. do 1998r. ujemne saldo migracji wykazuje również tendencje malejącą (od 23 do 11 osób) i zostanie prawdopodobnie sprowadzone do „0”, choć nie jest to zgodne z przyjętym w studium zagospodarowania przestrzennego województwa poznańskiego założeniem zwiększenia ujemnego salda. Analiza poszczególnych jednostek osadniczych wykazała, że są wsie rozwijające się i zwiększające liczbę mieszkańców (Kwilcz, Lubosz). I nie ma żadnej przesłanki pozwalającej na przypuszczenie, że proces ten zostanie zahamowany,
- przy uwzględnieniu powyższych założeń ludność gminy do 2020 r. ma szansę wzrosnąć zaledwie do 6600 osób,
- wysokie zatrudnienie w rolnictwie, kryjące znaczną rezerwę siły roboczej, która stopniowo uwalniana będzie przez zmniejszenie liczby gospodarstw oraz zmniejszenie wskaźnika zatrudnienia na 100 ha użytków rolnych, stworzy rynek pracy w poszczególnych wsiach. Gmina Kwilcz nie może liczyć na znaczne wyjazdy do pracy do gmin sąsiednich, gdyż nie posiadają, one większych zakładów pracy, które dałyby możliwość zatrudnienia. Wobec tego konieczne będzie stworzenie nowych miejsc pracy w gminie, głównie na terenach działalności gospodarczej,
- zmniejszenie się od 1995r. liczby bezrobotnych w gminie, przy zakładanej ogólnej poprawie sytuacji bezrobocia w kraju, daje szansę na rozwiązanie tego problemu bez zastosowania przez gminę szczególnych zabiegów,
- obecny brak inwestycji w dziedzinie przemysłu, składów, budownictwa nie pozwala na optymistyczne prognozowanie rozwoju gminy w oparciu o te dziedziny gospodarki. Jednak biorąc pod uwagę korzystne jej położenie przy drodze krajowej łączącej Poznań z Zachodem, można spodziewać się zaktywizowania terenów położonych bezpośrednio przy tej drodze lub na terenach łatwo dostępnych z tej drogi,
- rozwój gospodarczy gminy nie może opierać się na rolnictwie, które jest dziedziną gospodarki wymagającą dotowania. Jednak z funkcji tej nie można rezygnować, gdyż Kwilcz posiada obszary o korzystnych warunkach glebowych na których gospodarka rolna może i powinna być prowadzona, znaczna powierzchnia jezior i stawów rybnych oraz prowadzona już obecnie hodowla ryb przemawiają za utrzymaniem tej działalności i dołożeniem

- wszelkich starań, by rozwinęła się ona i stała się jednym z ważniejszych źródeł dochodów,
- ciekawe krajobrazowo tereny całej gminy, nie tylko obszaru znajdującego się w obrębie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, istnienie jezior kąpieliskowych, lasów i urozmaiconej rzeźby terenu, a także brak dużych zakładów przemysłowych i dużych osiedli mieszkaniowych, preferują tę gminę do rozwoju rekreacji,
  - gmina może zaoferować szczególnie atrakcyjne tereny dla zabudowy letniskowej, rozwinąć zaplecze dla obsługi turystyki pieszej i rowerowej, a nad Jez. Lubosz Wielki stworzyć warunki dla rekreacji sobotnio-niedzielnej (kąpielisko, biwaki, camping) mogącej konkurować z Sierakowem.

## **6.Rozwój gminy a infrastruktura techniczna**

### **6.1. Komunikacja**

W układzie drogowym wprowadzonym do studium uwzględnione muszą być zamierzenia i plany odpowiednich dyrekcji i zarządów, którym te drogi podlegają, a w zagospodarowaniu przestrzeni sąsiadującej z drogami muszą być uwzględnione przepisy zawarte w:

- „Wytycznych projektowania dróg” stanowiących załącznik do zarządzenia Generalnego Dyrektora Dróg Publicznych z dnia 31.03.1995 r.
- art. 43 ustawy z dnia 24.07.1998r. o zmianie niektórych ustaw określających kompetencje organów administracji publicznej w związku z reformą ustrojową państwa (Dz. U. Nr 106).

Uwzględniając powyższe, w studium:

- przewiduje się modernizację drogi krajowej nr 24 obejmującą rozbudowę skrzyżowań i parkingów, realizację włączenia obejścia miasta Pniewy do drogi nr 24 oraz budowę obejść wsi Lubosz i Orzeszkowo,
- utrzymuje się istniejącą drogę wojewódzką nr 186. Ponieważ nie jest ona przystosowana do przenoszenia obciążeń 100 KN/os, w przypadku wystąpienia ruchu ciężkiego związanego z aktywizacją terenów przyległych, należy przewidzieć remont nawierzchni. Podobna uwaga dotyczy dróg powiatowych i gminnych,
- utrzymuje się istniejące drogi gminne wyszczególnione w Uchwale WRN w Poznaniu z dnia 10.10.1986 r. (39 odcinków).

W odniesieniu do powyższych dróg należy zachować odległość projektowanej zabudowy:

- obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi:
  - 50 m - dla obiektów jednokondygnacyjnych,
  - 70 m - dla obiektów wielokondygnacyjnych,
- obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi :
  - od drogi wojewódzkiej - min. 20 m,
  - od dróg powiatowych - min. 20 m,
  - od dróg gminnych - min. 15 m.

Nie należy urządzać bezpośrednich zjazdów z posesji na drogę krajową i wojewódzką, a włączenie nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązywać za pomocą projektowanych dróg lokalnych poza pasami drogowymi drogi krajowej i wojewódzkiej.

**W zakresie obszaru zmiany studium wyznacza się odległość 100m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24 klasy GP do nowoprojektowanych zabudowań z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi. Odległość ta może być mniejsza w szczególnych przypadkach i po uzgodnieniach z zarządcą drogi na etapie planu miejscowego lub wydania odpowiedniej decyzji określającej warunki zabudowy.**

**Elektrownie wiatrowe winno się lokalizować w odległości od drogi krajowej równej wysokości elektrowni wiatrowych licząc od poziomu terenu do górnego położenia śmigła.**

Linie kolejową relacji Rokietnica - Międzychód Dyrekcja Okręgu Infrastruktury Kolejowej w Poznaniu przeznacza do likwidacji.

Wojewódzkie Biuro Planowania Przestrzennego w Poznaniu opracowało projekt przebieg ścieżek rowerowych i w niniejszym studium należy je przyjąć zgodnie z tym projektem.

## 6.2. Zaopatrzenie w wodę

Na potrzeby niniejszego studium zakłada się scalony wskaźnik zapotrzebowania na wodę na poziomie 200 - 250 dm<sup>3</sup>/mk db. Pokrycie takiego zapotrzebowania z istniejących ujęć będzie możliwe dla ok. 36 - 29 tys. mieszkańców. Natomiast zasoby wody tylko wodociągów komunalnych mogą pokryć zapotrzebowanie na wodę dla ok. 13 - 10 tys. osób.

W wodociągach komunalnych produkcja wody obejmuje 10-50 % wartości zatwierdzonych zasobów, istnieje więc rezerwa dla podłączenia nowych odbiorców.

Zasoby ujęć wodociągów komunalnych oraz dwa znaczące ujęcia wodociągów zakładowych w Kwilczu i Luboszu mogą być wystarczające dla ok. 22-17 tys. mieszkańców gminy.

## 6.3. Odprowadzenie ścieków

W gminie Kwilcz sieć kanalizacji sanitarnej mają tylko wsie Kwilcz i Lubosz, przy jednoczesnym zwodociągowaniu prawie wszystkich miejscowości.

Oczyszczalnia w Kwilczu o przepustowości 600 m<sup>3</sup>/db przyjmuje obecnie 400 m<sup>3</sup>/db ścieków, w tym 200 m<sup>3</sup>/db to ścieki dowożone. Wsie obsługiwane przez oczyszczalnię liczą łącznie 4078 mieszkańców co daje średni wskaźnik ścieków trafiających do oczyszczalni ok. 98 dm<sup>3</sup>/mk db.

Oczyszczalnia w Luboszu o przepustowości 170 m<sup>3</sup>/db obecnie oczyszcza ok. 90 m<sup>3</sup>/db ścieków. Łączna liczba mieszkańców wsi obsługiwanych przez tę oczyszczalnię; wynosi 2030 i średni wskaźnik oczyszczonych ścieków wypada w wysokości 44,3 dm<sup>3</sup>/mk db. Obie działające na terenie gminy oczyszczalnie posiadają przepustowość 770 m<sup>3</sup>/db, Łączna liczba mieszkańców gminy wynosi 6231, co daje możliwość przyjęcia ok. 123,5 dm<sup>3</sup>/mk db ścieków. Wielkość ta zabezpiecza teoretycznie ilościowy odbiór ścieków z terenów obecnego zainwestowania. Na oczyszczalni w Kwilczu przewidywana jest modernizacja gospodarki osadami. Rozwój gminy wywoła potrzebę budowy dalszych oczyszczalni dla przejęcia nowych ścieków i ograniczenia dowozu ścieków. Głównymi odbiornikami ścieków z gminy Kwilcz są i będą Struga Kwilecka, Struga Śremska, Mianka oraz - poprzez rowy melioracyjne - Kamionka i Czarna Woda. Dla miejscowości o zwartej zabudowie będzie to wspólna kanalizacja i oczyszczalnia, natomiast rozproszona zabudowa bazować będzie na rozwiązaniach indywidualnych, które uzależnione będą od lokalnych warunków gruntowo-wodnych. Kolejność i termin realizacji nowych oczyszczalni zależeć będzie od tempa rozwoju i wyczerpania przepustowości istniejących oczyszczalni.

Barierą rozbudowy urządzeń mogą stanowić warunki finansowe.

## 6.4. Elektroenergetyka

Przebiegająca przez południowe tereny gminy Kwilcz linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Plewiska - Krajnik nie ulega zmianom. Strefa ochronna dla tej linii wynosi 94 m (po 47 metrów od osi linii w obu kierunkach). ~~W zakresie programu rozwojowego najwyższych napięć przewiduje się realizację przebiegającej przez gminę linii elektroenergetycznej prądu stałego o napięciu 500 kV w relacji Rosja - Niemcy.~~ W zakresie napięć 110 kV nie przewiduje się budowy urządzeń elektroenergetycznych. Dla zasilania nowych obiektów konieczna będzie budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi 15 kV. Ilość stacji oraz ich lokalizacja winna wynikać z opracowywanych planów zagospodarowania przestrzennego.

**Z uwagi na korzystne uwarunkowania środowiskowe , a szczególnie na dość silnie wiejące wiatry oraz z uwagi na ukształtowanie terenu należy rozważyć możliwość lokalizacji na terenie gminy zespołu elektrowni wiatrowych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą.**



## 6.5. Gazownictwo

Zlokalizowane na terenie gminy gazociągi przesyłowe wysokiego ciśnienia DN 500 Odolanów - Police oraz DN 250 przez gminę Kwilcz do Sierakowa, Wronek, Szamotuł nie ulegają zmianie. Dla zgazyfikowania gminy konieczna jest realizacja stacji redukcyjno-pomiarowej 1 stopnia w Kwilczu. Wszelkie realizacje w strefie 65 m od gazociągów w/c winny być uzgadniane **z odpowiednim operatorem gazociągów przesyłowych. Dla gazociągów, dla których wydano decyzję o pozwoleniu na budowę przed 12.12.2001 obowiązują strefy bezpieczeństwa zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z 14.11.1995 r. (Dz.U. Nr 139 )**. Dla gazociągu w/c/ DN 250 mają zastosowanie strefy kontrolowane zgodnie z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

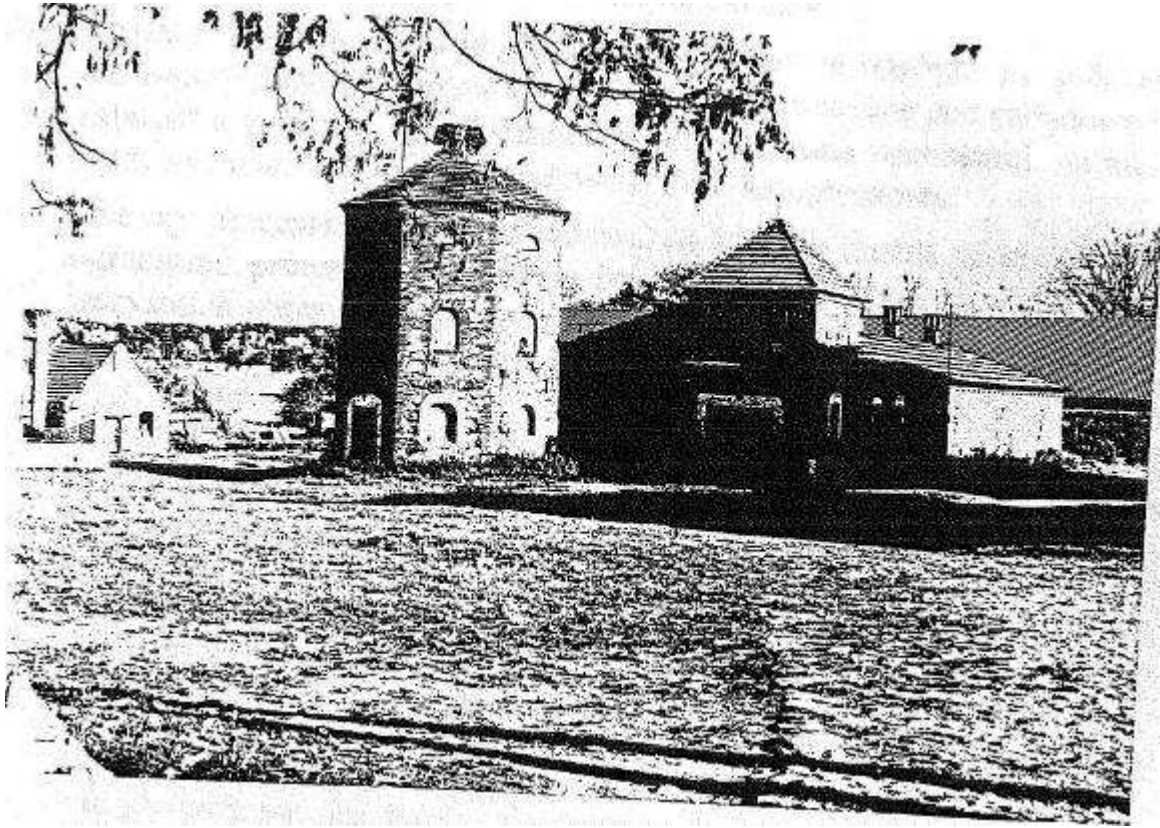
## 6.6. Ropociąg

Nie przewiduje się zmian w przebiegu ropociągu tranzytowego „Przyjaźń” przez teren gminy Kwilcz. Dla ropociągu obowiązuje ustalona strefa bezpieczeństwa o szerokości min.70 m, a odległości obiektów od jego osi należy ustalać w oparciu o Rozporządzeni Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 30.08.1996 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 122 ).

## 6.7. Telekomunikacja

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz istnieje konieczność zabezpieczenia pasa terenu dla istniejących kabli telekomunikacji międzynarodowej, przebiegających wzdłuż drogi krajowej nr 24, wzdłuż drogi gminnej Rozbitek - Mechnacz oraz w pasie istniejącego ropociągu „Przyjaźń”.

Wszelkie projektowane inwestycje w rejonie przebiegu kabli telekomunikacyjnych wymagają uzgodnienia z Telekomunikacją Polską- Zakładem Radio-komunikacji i Teletransmisji w Poznaniu.



## V. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

## 1. Podział przestrzeni gminy

Cała przestrzeń gminy podzielona została na 4 grupy o zbliżonych zasadach działania w każdej z nich. Są to:

- 1) Obszary wyłączone spod zabudowy; w tej grupie znajdują się:
  - a) tereny objęte różnymi formami ochrony:
    - cenne przyrodniczo, chronione prawnie (rezerwat, parki podworskie, lasy grupy D),
    - tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska (doliny cieków, użytki ekologiczne),
    - tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych i lasy),
  - b) tereny wyłączone spod zabudowy z innych względów:
    - wody,
    - łąki,
    - tereny predysponowane pod zalesienie,
    - grunty rolne o niewielkiej przydatności dla rolnictwa, ale położone z dala od obecnego zainwestowania, trudno dostępne komunikacyjnie, których użyczenie jest nieekonomiczne.
- 2) Obszary z ograniczeniami dla zabudowy, które ze względu na położenie lub walory przyrodnicze nie powinny być przeznaczone pod zabudowę lub zabudowa ta winna być ekstensywna, obwarowana warunkami, na jakich może być realizowana np. Sierakowski Park Krajobrazowy.
- 3) Obszary przeznaczone pod zabudowę, na których można praktycznie bez ograniczeń prowadzić inwestycje (nie oznacza to, że bez poszanowania wszystkich obowiązujących przepisów). W tej grupie terenów wprowadzony został bardzo ogólny podział na:
  - tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową
  - tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą,
  - tereny dla realizacji celów publicznych (usług, administracji itp.).
- 4) Obszary przekształceń i rehabilitacji; w tej grupie w zasadzie powinien znaleźć się obszar całej gminy, gdyż w całym środowisku, w którym żyjemy, wymagane jest przywrócenie równowagi, oczyszczenie go i uzdrowienie.

W studium zaznaczono tylko najbardziej zdegradowaną przestrzeń, bez-względnie wymagającą szeregu zabiegów, które nie przywrócą jej wprawdzie pierwotnego charakteru, ale doprowadzą do takiego stanu, że będzie użyteczna w sensie gospodarczym i przede wszystkim - przyrodniczym. Chodzi tu o tereny po eksploatacji kruszywa w Dąbrowie.

## 2. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno - przestrzennych

W kształtowaniu przestrzeni decydujące znaczenie przypisano:

- warunkom środowiska przyrodniczego, które przesądziły o możliwości przeznaczenia jednych terenów pod zabudowę a konieczności ochrony innych,
- istniejącemu zagospodarowaniu (chodzi o to, by nie przekreślać dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, a jedynie skorygować kierunki rozwoju, usprawnić je, wzbogacić),
- tendencjom jakie dziś zarysowują się w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów.

Dla gminy Kwilcz przyjęto:

- szczególnie silny rozwój jednostek osadniczych położonych przy głównej trasie komunikacyjnej jaką jest droga krajowa nr 24 i wyznaczenie w nich większych rezerw terenowych pod zabudowę mieszkaniową (Kwilcz i Lubosz) oraz działalność gospodarczą (Rozbitek, Kwilcz, Daleszynek);

- zachowanie północnej części gminy leżącej w obrębie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego dla rozwoju funkcji rekreacyjnej (szczególnie wieś Prusim);
- wykorzystanie dla rekreacyjnego zagospodarowania terenów w rejonie kąpieliskowego jeziora Lubosz Wielki;
- umożliwienie eksploatacji kruszywa w rejonie Dąbrowy;
- zaktywizowanie rolniczo słabych terenów w rejonie Miłostowa przez wyznaczenie rezerwy terenowej pod działalność gospodarczą;
- **w wyznaczonych obszar produkcji rolniczej dopuszcza się lokalizację elektrowni wiatrowych według rysunku zmiany studium oznaczone symbolem EW/R. Niezbędna infrastruktura techniczna to: drogi, linie energetyczne kablowe i napowietrzne, główne punkty zasilania oraz inne, które mogą wystąpić w zależności od potrzeb.**

### 3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania

Obszary i obiekty przyrodnicze chronione oraz wskazane do ochrony.

W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie ważne jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez ochronę i wzmocnienie systemu przyrodniczego w zakresie nieodnawialnych i długo-odnawialnych zasobów.

Walory przyrodnicze gminy powodują że działalność gospodarcza musi być podporządkowana wymogom ochrony środowiska naturalnego. Konieczność tą odzwierciedla Wielkoprzestrzenny System Obszarów Chronionych (W.S.O.CH) opracowany dla woj. poznańskiego.

Do W.S.O.Ch. włączono najcenniejsze przyrodniczo i krajobrazowo tereny, których ogół czynników fizycznych i biologicznych wykazuje właściwości godne zachowania w stanie dotychczasowym. Na terenie gminy Kwilcz obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych oraz postulowane do ochrony to:

- Sierakowski Park Krajobrazowy powołany Rozporządzeniem Wojewody Poznańskiego z 1991 r., obejmujący środkową i północną część gminy tj. tereny o wysokich walorach naturalnych środowiska oraz o nieprzeciętnych właściwościach estetycznych krajobrazu połączonych z wartościami historycznymi, turystycznymi oraz krajoznawczymi. Proponuje się poszerzenie granic Sierakowskiego Parku Krajobrazowego na południe od trasy Poznań - Kwilcz - Międzychód;
- projektowany rezerwat częściowy „Bukowy Ostrów” obejmujący kompleks roślinności bagiennej w jeziorach śródleśnych Ostrowo, Wspólne, Czarne oraz lasy bukowe, bukowo-dębowe, rzadką roślinność wodną i miejsca gniazdowania rzadkich gatunków ptaków.
- postulowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe:
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy florystyczno-morfologiczny oraz leśno-wodno-źródłiskowy w rejonie jezior Ławica, Śremskiego i Chalinek, obejmujący obszary występowania rzadkich gatunków roślin i całych fitocenoz zasługujących na szczególną ochronę oraz unikalnych form krajobrazowych, basenów jeziornych i dolin rynnowych z jeziorami;
  - zespół przyrodniczo-krajobrazowy, florystyczny i morfologiczny nad Jez. Białokoskim obejmujący obszar leśny z miejscami występowania rzadkich fitocenoz oraz gatunków roślin zagrożonych i wymierających, oraz zbiorowisk roślinnych typowych dla Pojezierza Sierakowskiego;
    - zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Las Orzeszkowo” postulowany do ochrony z uwagi na miejsce gniazdowania rzadkich gatunków ptaków;
    - zespół przyrodniczo-krajobrazowy faunistyczny „Jezioro Długie” z otoczeniem leśnym postulowany do ochrony z uwagi na piękno krajobrazu, miejsca gniazdowania rzadkich ptaków, występowanie gatunków roślin chronionych i całych zbiorowisk rzadkiej roślinności, jak roślin typowych dla Pojezierza Sierakowskiego. Tereny na północ od Jez. Długiego pretendują do ochrony w formie stanowisk dokumentacyjnych;

- zespół przyrodniczo-krajobrazowy florystyczny i morfologiczny „Doliny Potoku Kwileckiego” ze stawami i otoczeniem leśnym stanowiący obszar o wysokiej randze florystycznej i dużych walorach krajobrazowych,
- zespół przyrodniczo-krajobrazowy faunistyczny nad Jez. Lubiewie z ciekawymi zespołami roślinności łąkowej i szuwarowej.

Obszary proponowane do objęcia ochroną w formie przyrodniczych zespołów faunistycznych obejmują miejsca rzadkich gatunków ptaków zaliczanych w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt do gatunków o dużym ryzyku wyginięcia.

- stanowiska dokumentacyjne postulowane - wyznaczone na podstawie dokumentacji geobotanicznej opracowanej dla Sierakowskiego Parku Krajobrazowego (nie przedstawione graficznie na rysunku studium.), obejmujące miejsca występowania skupisk roślin rzadkich i całych fitocenoz, warunkujące utrzymanie wysokiej różnorodności florystycznej Parku. Są to:
  - kompleks leśny na północ od Kwilcza,
  - kompleks bagienno-leśny Upartowo,
  - kompleks leśno-jeziorny na północ od jez. Długiego,
  - kompleks leśny Kurnatowice,
  - kompleks leśny Stary Młyn - Ostrowo,
  - kompleks leśny nad jez. Kuchennym,
  - kompleks leśno-wodny nad Strugą Mianką
- pomniki przyrody istniejące i postulowane obejmujące ochroną pojedyncze gatunki drzew i aleje,
- parki zabytkowe obejmujące ochroną obiekty parkowe i zespoły pałacowo-ogrodowe występujące na terenie wsi: Rozbitek, Kwilcz, Wituchowo, Lubosz, Chudopczyce, Prusim, Orzeszkowo, Niemierzewo, Dąbrowa Nowa (6 parków znajduje się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków);
- lasy ochronne o funkcji wodo- i glebochronnej. Na terenie gminy są to:
  - kompleks na północ od jez. Lubosz Wielki, i nad Mogilnicą. Środkową
  - kompleks w otoczeniu jez. Długiego i cieką wodnego,
  - kompleksy leśne na zachód od jez. Białokoskiego,
  - kompleks na północ od jez. Młyńskiego,
  - kompleks na wschód od jez. Kuchennego,
  - kompleksy leśne na południe od Orzeszkowa oraz w rejonie Jez. Burzykowo,
  - kompleks w rejonie Kozubówki.
- użytki ekologiczne obejmujące:
  - oczka wodne w rejonie Kwilcza, Prusimia, Orzeszkowa,
  - torfowiska i mokradła między Niemierzewem i Luboszem,
- gleby chronione, torfowiska, bagna.

Gleby kl. II - III występujące w rejonie Mechnacza, Rozbitka, Kwilcza, Mościejewa, Lubosza podlegają szczególnej ochronie. Dodatkowo na mocy uchwały Rady Gminy podlegają ochronie gleby kl. IV. Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska zachowane powinny być w stanie niezmienionym wszystkie bagna i torfowiska.

**Na obszarze objętym zmianą Studium gminy Kwilcz nie występują formy ochrony przyrody, tworzone na mocy przepisów Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004, Nr 92, poz. 880 z późn. zmian.).**

**Zlokalizowane są one jednak w sąsiedztwie obszaru opracowania. W niedalekiej odległości od jego granic znajdują się następujące formy ochrony przyrody:**

- ⇒ **Sierakowski Park Krajobrazowy – którego granica przebiega wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania – wzdłuż drogi krajowej nr 24;**
- ⇒ **Obszarem Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB 300015 „Puszcza Notecka” – granica przebiega również wzdłuż północnej granicy obszaru opracowania, wzdłuż drogi krajowej nr 24 (pokrywa się tu z granicą parku krajobrazowego);**



- ⇒ Międzychodzki Obszar Chronionego Krajobrazu (Obszar „H” Międzychodzki) – którego granica przylega do niewielkiego fragmentu północno – zachodniej części obszaru objętego opracowaniem.

Sierakowski Park Krajobrazowy powstał w 1991 roku na mocy Rozporządzenia Nr 6/91 Wojewody Poznańskiego z dnia 12 sierpnia 1991 r. (Dz. U. Woj. Pozn. Nr 11, poz. 132). Aktualny status prawny parku ustala Obwieszczenie Wojewody Wielkopolskiego z dnia 24 marca 1999 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 14, poz. 246). Obejmuje on łączną powierzchnię 30 413 ha. Celem jego utworzenia jest ochrona niezwykle interesującego krajobrazu o bogatej rzeźbie z licznymi wzgórzami morenowymi, rynnami jeziornymi, dolinami rzek i wydmami. Ponad 33% jego powierzchni pokrywają lasy: w części południowej są to buczyny lub lasy mieszane, natomiast na wydmach w części północnej są to monokulturowe bory sosnowe. Biorąc pod uwagę położenie względem planowanej farmy elektrowni wiatrowych obszar parku znajduje się poza zasięgiem jej oddziaływania.

Obszar Natura 2000 PLB 300015 „Puszcza Notecka” jako pełnoprawna forma ochrony przyrody został ustanowiony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U.04.229.2313). Obejmuje on obszar 178.255,8 ha, z czego 6 695,4 ha w gminie Kwilcz. Granice tej formy ochrony przyrody przebiegają wzdłuż drogi krajowej nr 24, ok. 100 m na północ od obszaru opracowania (pokrywają się na tym odcinku z granicami Sierakowskiego Parku Krajobrazowego).

Obszar stanowi rozległy kompleks leśny, jeden z największych w Polsce, położony w międzyczaszcu Noteci i Warty, będącym częścią pradoliny Toruńsko - Eberswaldzkiej. Występuje na nim co najmniej 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej i co najmniej 7 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Teren ten jest ważną ostoją dla kilku gatunków ptaków drapieżnych. W okresie lęgowym obszar zasiedla powyżej 2% populacji krajowej bielika, kani czarnej i kani rudej oraz co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: bąk, podgorzałka, puchacz, rybołów, trzmieljad, gągoł, nurogęś. W stosunkowo wysokiej liczebności występuje tu bocian czarny, błotniak stawowy, ortolan i żuraw. W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrówkowego bielika. Duży obszar leśny jest także ostoją rzadkich i zagrożonych gatunków ssaków.

W pobliżu granic obszaru opracowania znajduje się peryferyjnie położony fragment całości omawianej ostoi Natura 2000, położony poza zwartymi kompleksami leśnymi Puszczy Noteckiej.

Międzychodzki Obszar Chronionego Krajobrazu (Obszar „H” Międzychodzki) – utworzony został na mocy Rozporządzenia Nr 12 Wojewody Gorzowskiego z dnia 24 listopada 1998 r. (Dz. U. Woj. Gorz. Nr 20, poz. 266). Obecny stan prawny reguluje Rozporządzenie Wojewody Wielkopolskiego Nr 18/07 z 20 lipca 2007 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 121). Obejmuje on łączną powierzchnię 17 910 ha i pełni funkcję ochronną dla Pszczewskiego Parku Krajobrazowego. Ponad połowę jego powierzchni zajmują lasy na siedliskach boru świeżego i suchego. Teren cechuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu i występowaniem licznych jezior.

W rejonie miejscowości Prusim, w bezpośrednim sąsiedztwie granic Międzychodzkiego OChK (rejon północnej części obszaru opracowania), zlokalizowane jest duże, nadpoziomowe składowisko odpadów w Prusimiu, stanowiące istotną ingerencję w krajobraz.

W dalszym sąsiedztwie obszaru zmiany studium występują następujące planowane specjalne obszary ochrony siedlisk Natura 2000, znajdujące się na aktualnej shadow list, przekazanej do konsultacji międzyresortowych:

- Ostoja Międzychodzko – Sierakowska – położona bezpośrednio na północ od granic obszaru zmiany studium (pokrywająca się z istniejącym obszarem Natura 2000 PLB300015 Puszcza Notecka);
- Dolina Kamionki – ok. 2,5 km na zachód od granic obszaru zmiany Studium – poza obszarem gminy Kwilcz;
- Zamorze Pniewskie – ok. 9,0 km na południowy – wschód od obszaru opracowania.

Przedmiotem ochrony w granicach tych ostoi są siedliska przyrodnicze.

## **Kierunki polityki przestrzennej w zakresie kształtowania krajobrazu (zalesienia, zadrzewienia śródpolne i przydrożne)**

Zalesienia i zadrzewienia na terenie gminy muszą być przeprowadzone na podstawie projektu i programu gospodarki zadrzewieniowej wg następujących zasad:

- zalesienia na obszarach słabych gruntów ornych, terenów powyroboiskowych w ramach rekultywacji,
- zadrzewienia kępowe, punktowe na granicy użytkowania pomiędzy polem a łąką w pobliżu oczek wodnych,
- zadrzewienia pasmowe, śródpolne - tworzące sieć zadrzewień na kierunkach panujących wiatrów, zadrzewiania rzędowe - wzdłuż dróg.

Większe powierzchnie zalesień proponuje się na terenie wsi: Miłostowo, Prusim, Mościejewo, Daleszynek, Mechnacz.

Na terenie gminy zakłada się stworzenie systemu zadrzewień (pełniących ważną rolę środowiskotwórczą, ochronną i izolacyjną przywracającego równowagę ekologiczną i poprawiającego wartości krajobrazu rolniczego.

Zieleń chroni wody powierzchniowe przed spływem substancji chemicznych z pól uprawnych; stanowi swoisty filtr biogeochemiczny wzdłuż rynien lodowcowych oraz licznych cieków.

### **Kierunki działań w zakresie ograniczenia zagrożeń i degradacji środowiska**

W wyniku działalności gospodarczej i procesów urbanizacyjnych na terenie gminy Kwilcz nastąpiły przeobrażenia środowiska przyrodniczego.

Stwierdza się znaczne zanieczyszczenie wód powierzchniowych, lokalne zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego oraz pogorszenie klimatu akustycznego wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, a przede wszystkim wzdłuż drogi krajowej Pniewy - Skwierzyna.

Poprawa jakości wód powierzchniowych i gruntowych możliwa jest poprzez budowę oczyszczalni ścieków oraz właściwe stosowanie nawozów i środków ochrony roślin w uprawach polowych.

Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego w gminie pochodzące z rozproszonych źródeł punktowych, m.in. z lokalnych kotłowni, palenisk domowych opalanych węglem kamiennym, będą eliminowane poprzez wprowadzenie ogrzewania gazowego.

Natomiast zanieczyszczenie powietrza wokół wylewiska ścieków i składowiska odpadów komunalnych będzie ograniczane poprzez likwidację i rekultywację wylewiska (docelowo również wysypiska) oraz poprawne urządzenie składowiska zgodne z wymogami ochrony środowiska (wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej, bieżąca rekultywacja, instalowanie urządzeń do odgazowania itp.).

Zagrożenie hałasem występujące wzdłuż głównych tras komunikacyjnych będzie eliminowane poprzez:

- wprowadzanie pasów zieleni wysokiej, wielopiętrowej,
- zwiększanie odległości projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej od tras komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu,
- budowę obejść komunikacyjnych miejscowości położonych przy drodze krajowej.

### **Eksploatacja kruszywa**

Na terenie gminy Kwilcz eksploatowane są udokumentowane złoża kruszywa naturalnego w miejscowościach Stara Dąbrowa oraz Mechnacz. Na złożu Prusim eksploatacja kruszywa została już zaniechana, a w starym wyrobisku poeksploatacyjnym znajduje się zorganizowane składowisko odpadów komunalnych.

Zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. - prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z późn. zm.) uruchomienie wydobywania może nastąpić dopiero po zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej złoża kopaliny oraz udzieleniu koncesji. Koncesji na eksploatację kopaliny pospolitych na obszarze nie większym niż 2 ha udziela starosta. Dla terenu górniczego sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli nie przewiduje się ujemnych wpływów na środowisko w

związku z wydobyciem kruszywa, można odstąpić od sporządzenia takiego planu.

Istniejące na terenie gminy punkty okresowej „dzikiej” eksploatacji kruszywa naturalnego wymagają rekultywacji.

Określenie możliwości i sposobów rekultywacji terenów poeksploatacyjnych zawierać powinna dokumentacja geologiczna złoża kopaliny.

## **Gospodarka odpadami**

Stałe odpady komunalne składowane są na wysypisku odpadów komunalnych we wsi Prusim, którego okres eksploatacji przewiduje się do 2000 r. Składowisko nie ma uregulowanego stanu formalno-prawnego oraz nie posiada zabezpieczonego podłoża folią co stwarza zagrożenie dla wód gruntowych. Nie prowadzi się monitoringu składowiska. Do likwidacji przeznaczają się istniejące w pobliżu składowiska wylewisko ścieków. Celem gminy powinna być również likwidacja wszystkich nieurządzonych, tzw. „dzikich” wysypisk śmieci na całym administrowanym obszarze.

W studium zakłada się wariantowo:

- możliwość rozbudowy o nowe kwatery istniejącego składowiska odpadów
- zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- realizację nowego, międzygminnego zakładu utylizacji odpadów na terenie gm. Międzychód.

## **4. Zasady ochrony dóbr kultury**

- Podstawową zasadą pozwalającą na zachowanie dóbr kultury dla przyszłych pokoleń jest bezwzględne przestrzeganie prawa obowiązującego w tym zakresie, ujętego generalnie w ustawie o ochronie dóbr kultury z dnia 15.02.1962 r.
- Ze względu na ciągłe zmiany zachodzące w wykazie obiektów objętych ochroną wprowadzane przez Służbę Ochrony Zabytków i Archeologa Wojewódzkiego (o czym wspomniano już w rozdz. III.4.1) konieczne jest systematyczne korygowanie - na podstawie danych z ww służb – wykazu zabytków, jaki znajduje się w materiałach inwentaryzacyjnych do nin. studium.
- Ustawa o ochronie dóbr kultury i muzeach nakłada na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązek uzgadniania w Wojewódzkim Konserwatorium Zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrza itp., natomiast właścicieli i użytkowników cennych kulturowo obiektów objętych ochroną zobowiązuje do zasięgnięcia opinii WKZ w zakresie zmian jw.
- Dla Zarządu Gminy Kwilcz istnieje obowiązek uwzględniania wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną lub będących w ich sąsiedztwie, o ile zagospodarowanie to może w jakikolwiek sposób naruszyć wartość obiektów chronionych.
- Urząd winien szczególną troską otoczyć miejsca pamięci narodowej i nieczynne cmentarze poprzez: sprzątnięcie ich otoczenia, odnawianie tablic informacyjnych, remonty dróg dojazdowych itp., a w odniesieniu do obiektów zabytkowych, których nie jest właścicielem - wymusić (odpowiednimi przepisami prawa lokalnego i nadzorem nad ich realizacją przynajmniej utrzymanie porządku i czystości w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
- Sprawa finansowania remontów i utrzymania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej wykracza poza ramy nin. studium, a jest to bezdyskusyjnie podstawa zachowania wszystkich dóbr kultury materialnej dla przyszłych pokoleń.

W zakresie ochrony krajobrazu działania gminy sprowadzają się do przestrzegania ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nin. studium. Są one uzgodnione ze służbami konserwatorskimi i w związku z tym zabezpieczają tereny cenne krajobrazowo przed degradacją.

**Planując lokalizację wież elektrowni wiatrowych w okolicach obrębów geodezyjnych Mechnacz, Prusim, Rozbitek, Urbanówko należy wziąć pod uwagę widok zabudowań wsi. Należy planować**



rozmieszczenie wież elektrowni wiatrowych w odległości zapewniających ochronę siedzib ludzkich we wsi Mechnacz od negatywnego wpływu funkcjonowania elektrowni wiatrowych (tj. ok. 400 m od zabudowań przeznaczonych na stały pobyt ludzi) oraz chronić stanowiska archeologiczne zlokalizowane na obszarze zmiany studium zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się konieczność przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z budową elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą. Zakres koniecznych badań archeologicznych określi pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Na obszarach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych, który uzależni wydanie zgody na podjęcie prac od zapewnienia sfinansowania przez inwestora nadzoru archeologicznego. Na terenie stanowisk wpisanych do rejestru zabytków należy liczyć się z zakazem jakichkolwiek inwestycji.

Należy zaznaczyć, że zasięg stanowisk wyznaczony na podstawie badań powierzchniowych nie zawsze jest zasięgiem, który dokładnie odpowiada występowaniu pozostałości pradziejowego osadnictwa pod ziemią. Tak, więc wyznaczony na mapie z wytycznymi archeologicznymi zasięg stanowisk trzeba traktować orientacyjnie; może okazać się podczas prac ziemnych, że obiekty archeologiczne zalegają także w sąsiedztwie wyznaczonych stanowisk.

## **5. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej**

### **5.1. Wiodące funkcje gminy**

W gminie Kwilcz jako wiodące winny rozwijać się następujące funkcje:

- Kwilcz:
  - administracyjna i usługowa związana z obsługą ludności gminy,
  - obsługi rolnictwa gminy,
  - przemysłowa, stanowiąca podstawę rozwoju gospodarczego,
- pozostałe wsie:
  - rolnicza - na obszarze całej gminy,
  - rekreacyjna - głównie w Prusimiu, Kurnatowicach i nad Jez. Lubosz Wielki,
  - przemysłowo-magazynowa - w Rozbitku, Orzeszkowie, Daleszynku, Miłostowie, Dąbrowie i Karolewiczach.

### **5.2. Demografia**

Prognoza demograficzna nie pozwala na przyjęcie założenia, że sytuacja w zakresie niskiego przyrostu naturalnego i ujemnych migracji zmieni się. Jednak trzeba liczyć się z możliwością zaktywizowania gospodarki i niespodziewanego wzrostu migracji. I na taką ewentualność gmina musi być przygotowana. Dlatego studium zabezpiecza tereny przekraczające potrzeby (zarówno mieszkaniowe jak i dla działalności gospodarczej).

Chłonność terenów mieszkaniowych zarezerwowanych dla Kwilcza pod budownictwo mieszkaniowe obliczona jest na ca 3,5 tys. osób. Chłonności terenów w pozostałych wsiach nie ustalono, gdyż znacznie przekracza potrzeby w zakresie budownictwa mieszkaniowego. Jednak zakładając znacznie intensywniejszy rozwój wsi niż wynika to z prognozy demograficznej, dla poszczególnych jednostek osadniczych można przyjąć następującą perspektywiczną liczbę mieszkańców:

Augustowo	80
Chorzewo	100
Chudobczyce	180
Daleszynek	450
Józefowo	100
Karolewice	100
Kubowo - Dąbrowa	170
Kurnatowice	400
Lubosz	1,100
Mechnacz	200
Miłostowo	220
Mościejewo	270
Niemierzewo	180
Orzeszkowo	250
Prusim	180
Rozbitek	250
Upartowo	150
Wituchowo	120
	4.500

Tak więc można założyć, że w ciągu najbliższych 20 - 30 lat gm. Kwilcz liczyć będzie ok. 8 tys. mieszkańców.

Dla ustalenia potrzeb w zakresie usług i miejsc pracy, które realizowane będą etapowo, potrzebna jest informacja o strukturze wieku ludności. Podano ją poniżej:

#### Struktura wieku

Grupa wiekowa	% Ludności	Ludność w tys.
		8,5
przedprodukcyjna	26,6	2,3
0-2	3,4	0,3
3-6	4,8	0,4
7-14	14,0	1,2
15-17	4,4	0,4
produkcyjna	57,4	4,9
poprodukcyjna	16,0	1,3

Przyjmując wskaźnik aktywizacji zawodowej ok. 46 % uzyskuje się ok. 3,9 tys. osób czynnych zawodowo.

### 5.3. Zabezpieczenie miejsc pracy

Bilans perspektywnego zatrudnienia opracowano przy następujących założeniach:

- wyjazdy do pracy poza gminę zrównoważone będą dojazdami do gminy,
- zatrudnienie w rolnictwie spadnie do 10 osób/100 ha użytków rolnych, czyli do ok. 800 osób (powierzchnia użytków rolnych zmniejszy się w stosunku do dzisiejszej o około 500ha),
- ok. 15 % czynnych zawodowo zatrudni sektor publiczny tzn. ok. 600 osób,
- dla pozostałej liczby czynnych zawodowo należy zabezpieczyć miejsca pracy w działalności gospodarczej (tzn. w usługach, przemyśle, budownictwie itd., czyli dla około 3,3 tys. osób.

Niezbędną powierzchnię terenu jaką należy zabezpieczyć na potrzeby działalności gospodarczej określono w rozdz. 5.6.

#### 5.4. Potrzeby mieszkaniowe

Analiza obecnego tempa budownictwa mieszkaniowego i tempa jego rozwoju w ostatnich latach jest niemiarodajna z powodu regresu jaki objął szczególnie te dziedziny gospodarki. Tak więc założenia dla okresu perspektywicznego przyjęto nie biorąc pod uwagę realizacji z ostatnich lat. Są one następujące:

- szacuje się, że ca 5 % tzn. ca 6 tys. m<sup>2</sup> pow.uz. istniejącej substancji mieszkaniowej wymaga wymiany z powodu złego stanu technicznego,
- zakłada się rozgęszczenie mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych do wskaźnika 25 m<sup>2</sup> pow.uz./osobę, co oznacza, że w istniejącej i wymienionej na nową zabudowie będzie mogło mieszkać ok. 4,7 tys. osób,
- zakłada się, że podobny min. wskaźnik osiągnięty zostanie w zabudowie projektowanej, której trzeba zrealizować:

$$8.000M \times 25 \text{ m}^2/\text{p.uz} = 200.000 \text{ m}^2\text{p.uz.}$$

$$200.000 \text{ m}^2/\text{p.uz.} - 118.200 \text{ m}^2\text{p.uz.} = 81.800 \text{ m}^2\text{p.uz.}$$

$$81.800 \text{ m}^2\text{p.uz.} : 120 \text{ m}^2\text{p.uz}/\text{bud.} = 682 \text{ budynki}$$

Potrzeby mieszkaniowe gminy przeliczono na budynki jednorodzinne, jednak trzeba mieć na uwadze, że nie tylko tego typu zabudowa będzie w gminie realizowana. Pewien procent winna stanowić zabudowa wielorodzinna (głównie małe domy mieszkalne do III kondygnacji) - procent tym większy im więcej mieszkańców liczyć będzie gmina. W chwili obecnej nie można i nie ma potrzeby precyzować jaki będzie udział różnych form budownictwa.

#### 5.5. Potrzeby w zakresie usług

W niniejszym studium zastosowano podział usług na 2 grupy. Różnią się one zasadami lokalizacji.

- Do jednej grupy zaliczono usługi socjalne. Są to usługi z zakresu oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji przewidziane do realizacji głównie ze środków gminy lub osób fizycznych. Potrzeba ich realizacji wynika z:
  - konieczności uzupełnienia braków w istniejącym zainwestowaniu,
  - podniesienia standardu, który na „dziś” jest czasem wystarczający ale „jutro” stanie się substandardem,
  - zmian, jakie zajądą w wymogach dotyczących dostępności usług (rozmieszczenie w stosunku do miejsc zamieszkania),
  - zmian, jakie zajądą w sposobie spędzania wolnego czasu,
  - wzrostu liczby mieszkańców.

Usługi realizowane przez gminę powinny być - w miarę możliwości - wyznaczane na gruntach komunalnych. Gmina takich gruntów ma bardzo mało, występują w rozdrobieniu, a ich lokalizacja nie pozwala na przeznaczenie ich pod usługi. Mogą one jednak być kartą przetargową w pozyskiwaniu terenów korzystnie zlokalizowanych.

Drugą grupę stanowią usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, łączności itp., których istnienie już dziś reguluje rynek. Powstaną one głównie w ramach terenów wyznaczonych pod mieszkalnictwo w ilości dostosowanej do potrzeb mieszkańców. Nie rzutują one w zasadniczy sposób na układ funkcjonalno-przestrzenny gminy; tam gdzie będzie zabudowa mieszkaniowa - tam będą te usługi.

Precyzyjne ustalenie programu usług w ramach studium jest niemożliwe, gdyż dopiero samorząd w przyszłości decydować będzie o kolejności uruchamiania poszczególnych terenów i w związku z tym o zapotrzebowaniu na usługi w poszczególnych rejonach gminy.

## 5.6. Tereny działalności gospodarczej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz ma w zakresie działalności gospodarczej wybitnie ofertowy charakter: zarezerwowano znacznie więcej terenów na ten cel niż wynika z potrzeb.

Przy obliczaniu potrzeb terenów o charakterze przemysłowo-składowym wzięto pod uwagę liczbę osób, jaka zatrudniona będzie w działalności gospodarczej i przyjęto następujące założenia:

- 25 pracowników I ha terenów przemysłowo-składowych (brutto),
- 40 % pracowników działalności gospodarczej znajdzie zatrudnienie w ramach drobnej działalności prowadzonej w ramach terenów wyznaczonych pod mieszkalnictwo (w ośrodkach usługowych, w budynkach mieszkalnych, w enklawach nieuciążliwej działalności gospodarczej, które wyznaczone zostaną planami miejscowymi),
- dla 60 % pracowników działalności gospodarczej trzeba wyznaczyć tereny.

Zapotrzebowanie na tereny przemysłowo-składowe przy ww. założeniach wyniesie ok. 80 ha.

Tymczasem w studium zarezerwowano ok. 270 ha pod działalność gospodarczą (+ tereny, które dziś zajmują ośrodki produkcji rolnej, a w których również prowadzona jest i będzie działalność gospodarcza). Tak więc rezerwa terenu znacznie przekracza perspektywiczne potrzeby gminy.

Główne tereny dla działalności gospodarczej wyznaczone zostały na obszarze Rozbitka (ok. 90 ha), Kwilcza (ok. 70 ha), Miłostowa (ok. 65 ha) oraz Daleszyna, Karolewic i Orzeszkowa.

Powyższe oferty terenowe uwzględniają zróżnicowane potrzeby przyszłych inwestorów. Wskazane, by tereny zlokalizowane w pobliżu zabudowy mieszkaniowej (np. w Kwilczu) rezerwować dla zakładów mniejszych, nieuciążliwych lub o ograniczonej uciążliwości, natomiast na grunty Rozbitka i Miłostowa kierować zakłady duże i uciążliwe.

O charakterze działalności i warunkach, na jakich może ona być realizowana zdecydować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Do dalszej eksploatacji przeznacza się złoża kruszywa w Dąbrowie.

**Dla obszaru po byłej jednostce wojskowej (dawny symbol na rysunku studium TS) przeznacza się jako teren wielofunkcyjny związany z produkcją rolniczą z zakazem lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt osób.**

### Tereny rekreacyjne

W studium utrzymuje się istniejące stosunkowo skromne zainwestowanie rekreacyjne.

Dla gminy Kwilcz zakłada się rozwój rekreacji jako jednej z dziedzin, która będzie motorem rozwoju gospodarczego gminy.

Uwarunkowania przyrodnicze, położenie gminy i jej obecne zagospodarowanie predysponują Kwilcz do rozwoju przede wszystkim wypoczynku pobytowego bazującego na działkach letniskowych oraz turystyki związanej z malowniczymi terenami Sierakowskiego Parku Krajobrazowego. Nad Jez. Lubosz Wielki można rozwinąć rekreację sobotnio-niedzielną.

Dla zabudowy letniskowej zabezpiecza się ca 60 ha terenów (w tym 8 zajmuje istniejący zespół w Prusimiu). Nowe zespoły działek o powierzchni kilku- i kilkunastohektarowej wyznaczone zostały:

- w Prusimiu - ca 26 ha = 260 działek
- w Luboszu - ca 32 ha = 320 działek

Dla zabudowy letniskowej ustala się minimalną powierzchnię działki - 800 m<sup>2</sup>.

Nowe kąpieliska winny być urządzone nad jeziorami:

- Młyńskim i Kuchennym - na lokalne potrzeby mieszkańców gminy i letników z zespołów działek w Prusimiu,
- Lubosz Wielki - dla mieszkańców wschodniej części gminy, letników z zespołów działek w Luboszu oraz dla rekreantów sobotnio-niedzielnych spoza gminy.

Szczególny nacisk należy położyć na kąpielisko w Luboszu. Prócz urządzonej plaży powinny znaleźć się tu: ośrodek campingowy i pole namiotowe o wysokim standardzie wyposażenia, zaplecze gastronomiczne i hotelowe, przystań dla sprzętu pływającego itp.

## **6. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej**

### **Komunikacja;**

- W zakresie drogi krajowej nr 24 Pniewy - Skwierzyna przewiduje się:
  - realizację obejścia wsi Orzeszkowo i Lubosz,
  - modernizację nawierzchni, skrzyżowań i wyposażenia technicznego,
  - realizację parkingów przydrożnych.
- W zakresie drogi wojewódzkiej nr 186 Kwilcz - Wróblewo przewiduje się modernizację nawierzchni skrzyżowań i wyposażenia technicznego.
- W zakresie dróg powiatowych i gminnych modernizacje nawierzchni następowały w miarę aktualnie zaistniałych potrzeb..
- Ponadto w zakresie komunikacji przewiduje się:
  - rozbudowę sieci istniejącej komunikacji autobusowej,
  - realizację tras ruchu rowerowego.

### **Zaopatrzenie w wodę**

Działające na terenie gminy wodociągi komunalne i dwa zakładowe: Kwilcz i Lubosz predestynowane są dla docelowego zaopatrzenia gminy w wodę. Zasoby ujęć tych wodociągów mogą zapewnić dostawę wody dla ca 3 krotnego wzrostu mieszkańców gminy przy założonym realnym wskaźniku zapotrzebowania na wodę w wysokości 200 - 250 dm<sup>3</sup>/mk db.

Wodociągi wymagają rozbudowy dla doprowadzenia wody do wsi nie objętych nimi.

Małe wodociągi zakładowe działać będą do czasu technicznego zużycia.

Rozwój gminy i wzrost zapotrzebowania na wodę dyktować będą warunki dalszej rozbudowy wodociągów w zakresie stacji i sieci.

Zakłada się, że wodociągi z Kwilcza obejmą swym zasięgiem Kwilcz, Orzeszkowo i Rozbitek. Do wodociągu Kurnatowice, obejmującego również Upartowo, postuluje się dołączenie Prusimia. Z wodociągu Daleszynek przewiduje się doprowadzenie wody do Józefowa a docelowo - włączenie Niemierzewa i Mościejewa oraz Wituchowa. Z Nowej Dąbrowy zaopatrywane jest w wodę również Miłostowo a przewiduje się doprowadzenie wody do Starej Dąbrowy i Kubowa; docelowo połączyć z wodociągiem Daleszynek. Do wodociągu Lubosza docelowo podłączone będą Chudobczyce i ewentualnie wsie zasilane obecnie z gm. Pniewy, tj. Chorzewo i Augustowo.

Należy przeanalizować możliwość docelowej współpracy wodociągów dla zapewnienia ciągłości dostawy wody.

### **Odprowadzenie ścieków**

Rozwój gminy i zwiększenie terenów zainwestowanych spowodują konieczność dalszej rozbudowy kanalizacji i oczyszczalni.

Układ przestrzenny poszczególnych wsi, ich wzajemne położenie i odbiorniki ścieków wskazują na przyjęcie następującego rozwiązania:

- Do oczyszczalni i wspólnego systemu kanalizacyjnego Kwilcza postuluje się włączenie Rozbitka i Orzeszkowa. Istniejąca oczyszczalnia, przy założeniu scalonego wskaźnika ścieków w wysokości 150 dm<sup>3</sup>/mk db, przy jej przepustowości 600 m<sup>3</sup>/db jest w stanie przyjąć ścieki od ca 4 tys. mieszkańców. Przekroczenie tej wielkości wymagać będzie rozbudowy oczyszczalni.
- Do istniejącej oczyszczalni w Luboszu postuluje się docelowe doprowadzenie ścieków z Daleszynka, części lub całości Józefowa oraz projektowanych terenów rekreacyjnych nad

Jez. Lubosz Wielki. Również Augustowo i północną część Chorzewa – przy zintensyfikowaniu zabudowy - postuluje się włączyć do tego systemu. Przepustowość oczyszczalni w Luboszu wynosi 170 m<sup>3</sup>/db i może zapewnić przyjęcie ścieków od ca 1100 mieszkańców. Przekroczenie tej wielkości związane będzie z koniecznością rozbudowy oczyszczalni.

- Dla Józefowa, przy zwartej zabudowie tylko północnej części wsi, alternatywnym rozwiązaniem może być odprowadzenie ścieków do projektowanej oczyszczalni w Niemierzewie .
- Oczyszczalnia postulowana w Wituchowie przejmie ścieki z Kubowa, jeżeli proponowany teren pod zabudowę będzie zwarty.
- W pozostałych wsiach dla zwartej zabudowy postuluje się oczyszczalnie, których realizacja nastąpi w końcowej fazie porządkowania gospodarki ściekowej.
- Wspólną oczyszczalnię i system kanalizacyjny postuluje się dla obsługi Kurnatowic i Prusimia. W przypadku zwartej zabudowy Upartowa przewiduje się jego włączenie do tego systemu.
- Ścieki z zabudowy rozproszonej odprowadzane będą do urządzeń indywidualnych (zbiorniki bezodpływowe, rozsączkowanie, ciek wodny). Wybór rozwiązania winien nastąpić po szczegółowym rozpoznaniu warunków gruntowo - wodnych.

## Elektroenergetyka

W zakresie urządzeń elektroenergetycznych przewiduje się:

- realizację linii elektroenergetycznej prądu stałego 500 kV Rosja – Niemcy,
- dla zasilania nowych realizowanych obiektów budowę stacji elektroenergetycznych średniego napięcia 15/0,4 kV wraz z liniami zasilającymi 15 kV. Ilość tych stacji oraz ich lokalizacja winna wynikać z opracowanych planów miejscowych.
- w wyznaczonym na rysunku studium terenie oznaczonym symbolem EW/R obszar produkcji rolnej z możliwością lokalizacji wież elektrowni wiatrowych wraz towarzyszącą infrastrukturą, wyznaczony obszar obejmuje swoim zasięgiem lokalizację wież elektrowni wiatrowych.
- należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości po 47 m od osi linii po obu liniach 400kV relacji Poznań Plewiska – Krajnik przebiegająca przez wsie Prusim, Mechnacz, Rozbitek.
- należy uporządkować przebiegi sieci SN i NN. Należy tworzyć lokalne korytarze infrastruktury technicznej, oparte o ciągi komunikacyjne, kanały i rowy, do których linie energetyczne powinny przebiegać równolegle.
- sieci energetyczne napowietrzno-kablowe – SN i NN prowadzić równolegle do ciągów komunikacyjnych wraz z powiązaniem z istniejącą siecią zewnętrzną . Przebiegi należy ustalać na podstawie decyzji celu publicznego, bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- niezbędne kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej – stacje SN/NN należy również lokalizować na podstawie decyzji celu publicznego, bądź w mpzp zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- przełożenie sieci w przypadkach kolizji w oparciu o decyzję celu publicznego bądź w przypadku opracowywania miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na określonym terenie – w tym planie.

## Gazownictwo

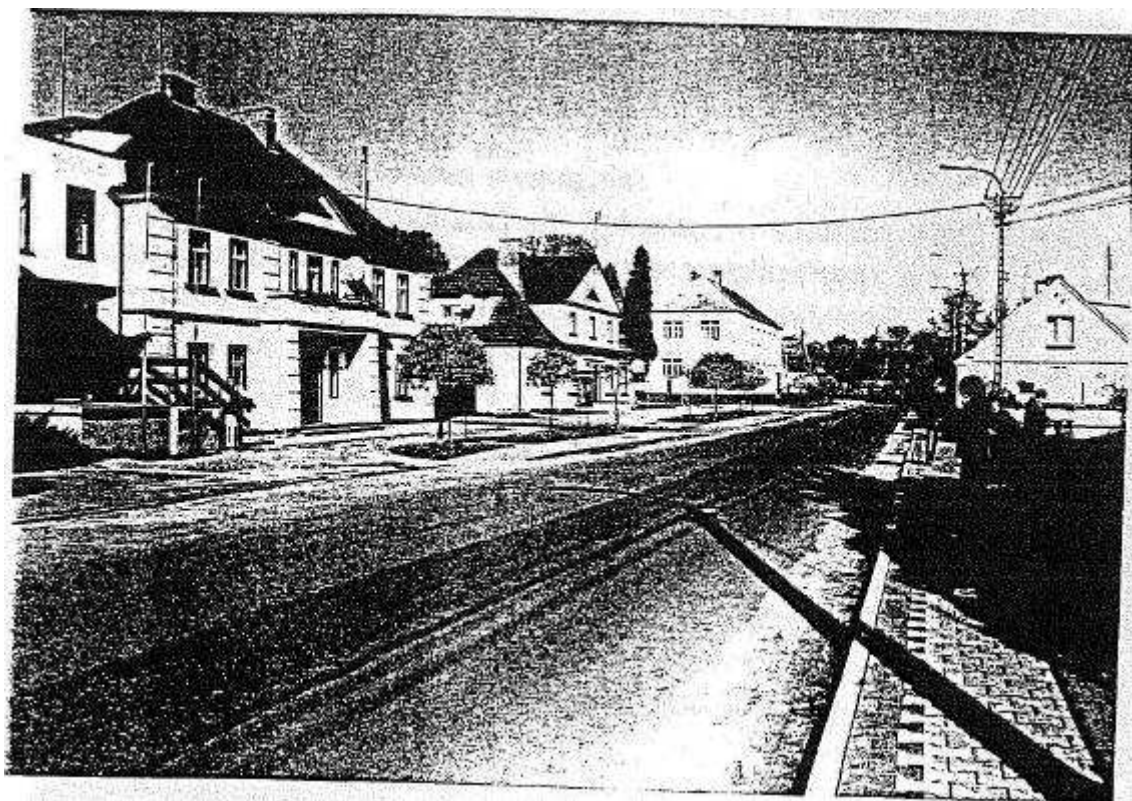
W zakresie gazownictwa przewiduje się:

- dokonanie realizacji gazociągu tranzytowego Rosja - Niemcy,
- realizację stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Kwilczu,
- realizację lokalnych urządzeń zaopatrzenia w gaz zgodnie z programem gazyfikacji.

## **Telekomunikacja:**

Zabezpiecza się przebiegi kabli telekomunikacji międzymiastowej:

- w pasie drogi krajowej nr 24,
- w pasie dróg gminnych Rozbitek - Mechnacz i Mechnacz - Urbanowko,
- wzdłuż istniejącego ropociągu „Przyjaźń”.



VI. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



## Tereny zabudowy mieszkaniowej

- W studium operuje się terenami mieszkaniowymi brutto, w ramach których znajdują się:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej netto,
  - komunikacja (ulice, place, parkingi itp.),
  - usługi,
  - działalność gospodarcza:
    - wbudowana w obiektach gospodarczych w ramach działek mieszkaniowych,
    - na wydzielonych działkach.

Uciążliwość prowadzonej działalności nie może pogarszać warunków środowiska przyrodniczego i nie może być uciążliwa dla mieszkańców (hałas, zapach, wzmożony ruch pojazdów dostawczych itp.),

- tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery itp.),
- urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.),
- zieleń izolacyjna (wysoka - przy obiektach uciążliwych dla mieszkańców, niska - wzdłuż urządzeń sieciowych wymagających zabezpieczenia strefy ochronnej ).
- Bezwzględne zachowania wymagają
  - ciągi zieleni ekologicznej nie wykazane w studium, których potrzeba objęcia ochroną wyniknie przy opracowaniu terenu w większej skali,
  - pojedyncze zespoły istniejącej zieleni śródpolnej (przy oczkach wodnych, w obniżeniach terenu, na skarpach itp.),<sup>9</sup> - naturalne rowy otwarte, a w miarę możliwości winna być również chroniona wysoka zieleń przydrożna.
- Szczególnego potraktowania wymagają:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obszarach objętych ochroną archeologiczną,
  - obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których działania określono w rozdz. V studium.
- Strefa ochrony siedliskowej lasów (ok. 100 m od granicy lasu) winna być zagospodarowana głównie w formie zieleni ochronno-rekreacyjnej, ogrodów przydomowych itp. Nie dopuszcza się tu prowadzenia działalności gospodarczej, a obiekty kubaturowe winny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 24 m, od granicy lasu.
- Dla zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w jednym rzędzie wzdłuż dróg tylną linię rozgraniczającą należy traktować jako orientacyjną. Dopuszcza się jej przekroczenie dla zabudowy siedliskowej i dla działalności gospodarczej. Natomiast obowiązuje zakaz wprowadzania drugiego rzędu zabudowy mieszkaniowej. Głębokość przeciętnej działki budowlanej nie powinna przekraczać 40 m.
- Zabudowa mieszkaniowa o charakterze plombowym winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej.
- Na obszarze jednostek osadniczych uznanych w studium za wsie letniskowe w ramach terenów mieszkaniowych dopuszcza się:
  - realizacje zabudowy letniskowej i rezydencjalnej,
  - zmianę funkcji istniejących zagród i budynków mieszkalnych na letniskową.
- Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjalnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
- Utrzymuje się istniejącą rozproszoną zabudowę nie wykazaną na rysunku studium ze względu na skalę opracowania.

### **Tereny działalności gospodarczej**

- Pod pojęciem „działalność gospodarcza” należy rozumieć wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynową oraz usługową prowadzoną na terenach i w obiektach o charakterze „przemysłowym” (nie należy więc - w rozumieniu studium - zaliczyć do niej usług typu przedszkole, kaplica itp.). Do terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą włączono również istniejące ośrodki rolniczej gospodarki wielkoobszarowej, w ramach których prowadzona jest (lub może być) różnego rodzaju działalność produkcyjna (gorzelnie, suszarnie, przetwórstwo rolnospożywcze, itp.) oraz magazynowa, bazy budowlane, komunikacyjne.
  - Działalność gospodarczą, w studium wyznaczono na terenach brutto, tzn., że w ich obrębie znajdują się:
    - komunikacja
    - urządzenia infrastruktury technicznej
    - zielen
- O ewentualnym dopuszczeniu zabudowy mieszkaniowej winna zdecydować koncepcja zagospodarowania przestrzennego - dla terenów, dla których wymagane jest jej opracowanie, lub - jeśli nie zachodzi potrzeba opracowania koncepcji - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
- Na terenach objętych wymogiem opracowania koncepcji zagospodarowania przed opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu tego obszaru, w ramach tejże koncepcji należy rozstrzygnąć:
    - układ komunikacji w zakresie ulic zbiorczych i lokalnych,
    - zasadę uzbrojenia terenu oraz przebieg magistrali i sieci rozdzielczej wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej z zabezpieczeniem terenów niezbędnych dla urządzeń związanych z powyższą infrastrukturą techniczną,
    - zasadę wprowadzenia zieleni osłonowej i izolacyjnej wokół zakładów lub ich zespołów,
    - etapowanie uruchamiania poszczególnych terenów, wg którego będą opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
  - W zakresie ochrony środowiska obowiązują wymogi takie, jak dla terenów mieszkaniowych.

### **Tereny zabudowy letniskowej**

- Dla zabudowy letniskowej wymagane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących całe zespoły wyznaczone w studium.
- Ustala się minimalną powierzchnię dla działek projektowanych - 800 m<sup>2</sup>,
- Dopuszcza się lokalizowanie w ramach terenów zabudowy letniskowej pojedynczych budynków mieszkalnych lub rezydencjalnych.
- Charakter projektowanej zabudowy: wyłącznie parterowa z dachami stromymi lub płaskimi - wg ustaleń planów miejscowych (dotyczy to również zabudowy jednorodzinnej i rezydencjalnej).
- Wskazane jest wprowadzenie zakazu lokalizowania obiektów gospodarczych i wolnostojących garaży.
- Wprowadza się zakaz prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej z wyjątkiem podstawowego handlu i gastronomii (na wydzielonych w planie miejscowych działkach lub wbudowanych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych).
- Obowiązuje zakaz stosowania paliw stałych do ogrzewania.
- Dopuszcza się - do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej komunalnej - stosowanie rozwiązań indywidualnych.

## **Tereny o funkcjach mieszanych**

- W studium zaprojektowane zostały tereny, na których występują już obecnie (lub wystąpią, co najmniej 2 funkcje uznane za ważne dla rozwoju gospodarczego; jedną z nich jest zawsze rolnictwo. Są to:
  - tereny rolno-osadnicze,
  - tereny rolno-przemysłowe,
- Na ww. terenach dopuszcza się zainwestowanie pojedynczych działek oraz mniejszych lub większych areałów (w skrajnej sytuacji może zaistnieć całkowity zanik funkcji rolniczej).
- W studium określono główny charakter zainwestowania, co oznacza, że mogą być lokalizowane również obiekty o innym przeznaczeniu, jednak nie zakłócające funkcji wiodącej. I tak:
  - na obszarach rolno-osadniczych nie dopuszcza się realizacji obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
  - na terenach rolno-przemysłowych niewskazana jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej; winna ona ograniczać się do obiektów realizowanych na potrzeby osób prowadzących działalność gospodarczą.
- Do czasu realizacji uzbrojenia komunalnego dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków.

## **Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie**

- Tereny rekreacyjne: pod tym pojęciem znajdują się tereny sportu, biwaków, campingów, stanic, kąpielisk itp.
- Ogródki działkowe: wydzielenie nowych zespołów dopuszczone jest w ramach terenów rolnych z wykluczeniem terenów:
  - o szczególnych walorach przyrodniczych,
  - objętych szczególną ochroną wód podziemnych,
  - położonych w pobliżu dróg o znacznym natężeniu ruchu i linii elektroenergetycznych wysokich napięć,
  - po zawiętej stronie większych zespołów uciążliwego przemysłu,
  - na obszarach z poziomem wody gruntowej powyżej 1,5 m ppt.Niewskazana jest też lokalizacja ogródków na glebach wyższych klas bonitacyjnych.
- Cmentarze: ze względu na skalę opracowania nie uwzględniono na rysunku planu wszystkich obiektów, jednak utrzymuje się je w zależności od potrzeb jako czynne lub zamknięte, z docelowym przeznaczeniem na zieleń o charakterze parkowo-leśnym.

## **Infrastruktura techniczna**

Na rysunku studium pokazane zostały istniejące znaczniejsze i obszarowo większe urządzenia związane z infrastrukturą techniczną. Projektowane urządzenia, ze względu na skalę opracowania lub brak możliwości dokonania rozstrzygnięć na obecnym etapie, zasygnalizowano w formie symbolu (np. oczyszczalnie ścieków) lub pominięto (np. stacje transformatorowe). Jednak wszelkie propozycje wynikające z opracowań szczegółowych, programów i dokumentacji technicznych należy uznać za zgodne z nin. studium.

## **Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

- Na obszarach przeznaczonych w studium pod uprawy rolne nie dopuszcza się żadnej zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń niezbędnych dla uzbrojenia terenu (przepompownie, stacje transformatorowe itp.);
- **Na obszarach przeznaczonych w studium pod uprawy rolne wyznaczonych na rysunku**

studium symbolem EW/R dopuszcza się lokalizację wież elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Dla obszarów w obrębach geodezyjnych Mechnacz, Prusim, Rozbitek, Urbanówko przeznaczonego na lokalizację parku elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą należy wykonać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

- Brak - wyprzedzającego w stosunku do niniejszego studium - specjalistycznego opracowania w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej nie umożliwi w pełni prawidłowe ustalenie granicy tejże przestrzeni. W studium zasugerowano tylko, które tereny - jako najcenniejsze dla gospodarki rolnej - należy wyznaczyć jako rolniczą przestrzeń produkcyjną a opracowanie wykonane przez specjalistów rolników pozwoli na ewentualne skorygowanie propozycji studium.

## Etapowanie realizacji

Etapowanie wchodzenia z inwestycjami na poszczególne tereny:

- w pierwszej kolejności winny być zabudowywane tereny, które można podłączyć do istniejącej infrastruktury technicznej,
- w następnym etapie uruchomione winny być tereny, które można uzbroić poprzez rozbudowę istniejącej już infrastruktury technicznej,
- w ostatnim etapie uruchomione mogą być tereny, dla których trzeba uprzednio wybudować nowe systemy uzbrojenia.

Niewskazane jest wchodzenie na nowe tereny z zabudową rozproszoną, lub tworzenie „wysp” zabudowy rozdzielonych użytkami rolnymi. Dotyczy to zarówno zabudowy mieszkaniowej jak i działalności gospodarczej.

VII. USTALENIA WYNIKAJĄCE ZE ZMIANY STUDIUM SPORZĄDZANEJ NA PODSTAWIE UCHWAŁY NR XXXIV/241/2010 Z DNIA 25 STYCZNIA 2010 R. W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

1. Uwarunkowania rozwoju

1.1. Uwarunkowania przyrodnicze:

1.1.1. teren w rejonie Prusimia położony jest na obszarze Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz na obszarze specjalnej ochrony ptaków PLB300015 Puszcza Notecka NATURA 2000,

1.1.2. dominacja terenów otwartych użytkowanych w formie gruntów ornych i łąk,

1.1.3. niska lesistość terenów opracowania.

1.2. Uwarunkowania wynikające z zagospodarowania przestrzennego

1.2.1. brak istniejącej zabudowy,

1.2.2. dostępność komunikacyjna poprzez sieć dróg gminnych, powiatowych.

1.3. Uwarunkowania infrastrukturalne

1.3.1. położenie obszarów opracowania w pobliżu sieci infrastruktury technicznej umożliwiających wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną,

1.3.2. brak rozwiniętej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Wyznacza się na rysunku studium stanowiącym załącznik nr 2 tereny:

2.1. z wiodącą funkcją mieszkaniową w rejonie wsi Chudobczyce - oznaczony symbolem M,

2.2. z wiodącą funkcją usług sportu i rekreacji i towarzyszącą zabudową mieszkaniową o charakterze rezydencjonalnym w rejonie wsi Prusim - oznaczony symbolem US/M,

2.3. zieleni ochronnej w rejonie wsi Prusim - oznaczony symbolem ZI,

2.4. upraw rolnych w rejonie wsi Prusim - oznaczony symbolem UR,

2.5. powierzchniowej eksploatacji surowców (kopalnia żwiru) w rejonie wsi Mechnacz - oznaczony symbolem PG.

3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Zakłada się następujące preferowane wskaźniki zagospodarowania terenu:

3.1. z wiodącą funkcją mieszkaniową w rejonie wsi Chudobczyce - oznaczonego symbolem M – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup>, wysokość budynków nie większa niż 12 m, powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% działki, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki,

3.2. z wiodącą funkcją usług sportu i rekreacji i towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodziną o charakterze rezydencjonalnym w rejonie wsi Prusim - oznaczonego symbolem US/M - zabudowa mieszkaniowa na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>, wysokość budynków nie większa niż 12 m, powierzchnia zabudowy nie większa niż 25% powierzchni działki, powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki. Wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się wyznaczanie działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,

3.3. powierzchniowej eksploatacji surowców (kopalnia żwiru) w rejonie wsi Mechnacz - oznaczony symbolem PG - wysokość budynków nie większa niż 12 m.

Powyższe wskaźniki mogą być weryfikowane i korygowane w toku analiz przestrzennych dokonywanych na etapie projektowym sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. Na terenach zieleni ochronnej i upraw rolnych zakazuje się lokalizacji budynków. Jednocześnie dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wodnych i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Lokalizacja obiektów związanych z pozyskiwaniem kruszywa na terenie oznaczonym

- symbolem PG oraz prowadzona działalność wydobywcza winna uwzględniać uwarunkowania wynikające z prawa ochrony środowiska oraz innych przepisów odrębnych.
6. Lokalizacja obiektów oraz zabudowy na terenie usług sportu i rekreacji i towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej o charakterze rezydencjonalnym w rejonie wsi Prusim nie może negatywnie wpływać na obszar Sierakowskiego Parku Krajobrazowego oraz obszaru Natura 2000, na obszarze których teren ten jest położony.
  7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
    - 7.1. na terenie US/M i M - zabudowa mieszkalna projektowana na terenie objętym zmianą studium powinna harmonijnie wkomponować się w zabudowę i krajobraz miejscowości, zaleca się stosowanie tradycyjnych pokryć dachowych - dachówka ceramiczna lub cementowa. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego z uwagi na takt występowania na tym terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską (art. 145. art. 6. ust. 1. pkt. 3. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz.U. nr 162. poz. 1678. nr 50. poz. 362 z 2006 r. z późniejszymi zmianami) podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
    - 7.2. na terenie PG - teren eksploatacji kruszywa naturalnego z uwagi na fakt występowania na tym terenie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską (art. 145. art. 6. ust. 1. pkt. 3. Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz.U. nr 162. poz. 1678. nr 50. poz. 362 z 2006 r. z późniejszymi zmianami) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w przypadku prowadzenia prac szerokopłaszczyznowych ustala się obowiązek przeprowadzenia rozpoznawczych badań powierzchniowo - sondażowych, na które inwestor musi uzyskać pozwolenie WKZ, w którym zostanie określony zakres niezbędnych prac archeologicznych.
  8. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego:
    - 8.1. uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej celem polepszenia jakości zasobów wód,
    - 8.2. na terenach zieleni ochronnej należy utrzymać istniejący ciek wodny oraz zadrzewienia i zakrzewienia,
    - 8.3. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
    - 8.4. zakaz wylewania ścieków,
    - 8.5. stosowane paliw ekologiczne do celów grzewczych,
    - 8.6. prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z obowiązującym w gminie Planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
    - 8.7. kształtowanie nowej zabudowy w nawiązaniu do miejscowych tradycji budowlanych,
    - 8.8. na styku obszarów o różnych funkcjach należy utrzymać określony dla danego rodzaju zabudowy dopuszczalny równoważny poziom dźwięku zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 8.9. zakazuje się lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 100 metrów od drogi krajowej nr 24 klasy GP (główniej ruchu przyspieszonego).
  9. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 9.1. Strefy uciążliwości dla drogi krajowej nr 24 klasy GP (główniej ruchu przyspieszonego) wynoszą:
      - 9.1.1. min 100 m dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
      - 9.1.2. min 25 m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi.
    - 9.2. Obsługa komunikacyjna terenu położonego w obrębie Prusim możliwa jest wyłącznie poprzez układ dróg zbiorczych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej nr 24 na istniejącym skrzyżowaniu z drogą powiatową Ławica – Prusim. Wyklucza się możliwość

- tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 24.
- 9.3. Dla prowadzenia infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa, itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi zarezerwować należy teren poza pasem drogowym drogi krajowej z dopuszczeniem możliwości przejść poprzecznych.
  - 9.4. Dla terenu oznaczonego symbolem M w obrębie Chudobczyce należy uwzględnić przebieg ropociągów „Przyjaźń”. Należy zachować strefę bezpieczeństwa szerokości minimum 40 m której środkiem jest oś rurociągu. Strefa bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego ma być użytkowana według pierwotnego przeznaczenia tj. rolniczo i wydzielona z terenów o innym przeznaczeniu. Strefa powinna być wolna od wszelkiego rodzaju budowli, budynków, ogrodzeń, składów materiałów itp. Nie należy sadzić drzew w odległości mniejszej niż 5 m od rurociągów naftowych i kabla światłowodowego. Teren przeznaczony pod zabudowę powinien znajdować się poza strefą bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego. Powyższa strefa przez ograniczenia w jej użytkowaniu i wykonywaniu robót budowlanych ma zapewnić nienaruszalność, a więc bezpieczeństwo dla rurociągu oraz umożliwić do niego dostęp w celach kontroli, konserwacji i naprawy. Wszelkie planowane inwestycje liniowe podziemne i naziemne przechodzące przez strefę bezpieczeństwa oraz roboty z nimi związane muszą być uzgodnione i wykonywane pod nadzorem operatora rurociągu.
  - 9.5. Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 9.6. Ponadto rozwój infrastruktury technicznej powinien być zgodny z Kierunkami i zasada rozwoju infrastruktury technicznej opisanymi w dziale V.6.
  10. Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się wyznaczanie terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych o charakterze lokalnym, w tym pod tereny komunikacji. Linie rozgraniczające obszarów, na których będą realizowane inwestycje celów publicznych zostaną wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
  11. Na obszarze objętym zmianą studium nie występują obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.
  12. Na terenie zmiany studium zakazuje się lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych w rozumieniu przepisów odrębnych.
  13. Na terenie zmiany studium nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.
  14. Na terenie zmiany studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.
  15. Na terenie zmiany studium 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).
  16. Na terenie zmiany studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
  17. Na terenie zmiany studium nie występują obszary problemowe.



VIII. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium sporządzanej na podstawie uchwały nr XIX/133/2008 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30.06.2008r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz oraz uchwały nr XXIX/204/2009 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24.08.2009r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz

## **1. Teren działki nr ewid. 192/2 w Kwilczu – zmiana nr „a”**

### **1.1. Uwarunkowania**

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu - dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony zachodniej graniczącym z drogą gminną, przez teren przebiega rów otwarty, od strony północno-zachodniej sąsiaduje z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) stan środowiska przyrodniczego
  - pod względem geomorfologicznym teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej,
  - teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
  - na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej,
  - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
  - przez środkową i zachodnią część terenu przebiegają rowy otwarte, nad którymi rosną pojedyncze drzewa i krzewy (min. dęby, brzozy, olsze czarne, wierzby),
  - poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt, w pobliżu rowu powyżej 1,0 m p.p.t.
  - brak form ochrony przyrody
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zamierzeniami inwestora i potrzebami zapewnienia terenów pod zabudowę mieszkaniową,
- 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 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 żadne udokumentowane złoża kopalin,
  - teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP),
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych - na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze,
- 13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej



- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po zachodniej stronie obszaru,
  - sieć wodociągowa zlokalizowana jest na północ od obszaru opracowania przy drodze powiatowej – ul. Miłostowska,
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań.

## **1.2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem MN.
- 2). Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - dla terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 1000 m<sup>2</sup>,
    - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą o powierzchni minimalnej 700 m<sup>2</sup>,
    - liczba kondygnacji – II wraz z poddaszem użytkowym,
    - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 30% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej i 35% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min 35% powierzchni działki,
    - dopuszcza się zabudowę gospodarczą o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych zaleca się stosowanie dachów stromych, obowiązkowym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
    - planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów szczególnych,
    - dopuszcza się 15% tolerancję w zakresie powierzchni zabudowy działki i 10% tolerancję w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej gminnej i projektowanych dróg dojazdowych.
- 3). Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
  - od istniejących rowów otwartych należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości dla wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz zachowania i pielęgnacji zadrzewień i zakrzewień tworzących lokalne korytarze ekologiczne wzdłuż istniejących cieków,
  - zachowanie powierzchni wolnych od utwardzenia jako biologicznie czynnych

- na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
  - nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - przy lokalizacji zabudowy ustala się obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.
- 4). Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5). Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewnienie właściwego dojazdu do działek jednostkom ratowniczo-gaśniczym, przewiduje się z istniejącej drogi gminnej i poprzez drogi dojazdowe;
    - zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
    - zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej.
    - gospodarka ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą dla zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.), dopuszcza się paliwa tradycyjne spełniające wymagane normy,
    - zaopatrzenie w gaz - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia, należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 6). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m.in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne gminne, lokalne ścieżki rowerowe.
- 7). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8). Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także

- obszary przestrzeni publicznej
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
  - podział nieruchomości będzie określany na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - obszary przestrzeni publicznej . mogą one zostać określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
- 9). Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 10). Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
  - na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej,
  - ochrona dolin cieków przed zainwestowaniem poprzez zachowanie i wprowadzanie zadrzewień ochronnych (przywodne i w strefie granicznej); ważne jest zachowanie rodzimości składu gatunkowego nasadzeń oraz dobór zgodny z potencjałem siedliska;
- 11). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12). Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- Nie występują na terenach, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.
- 13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14). Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 15). Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16). Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

## **2. Teren części działki nr ewid. 201 w Miłostowie – zmiana nr „b”**

### **2.1. Uwarunkowania**

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz niewielki obszar lasu w południowo-zachodniej części terenu,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony wschodniej graniczącym z drogą gminną, po stronie północnej przebiega rów otwarty, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne,
- 3) stan środowiska przyrodniczego
  - teren stanowi fragment równiny sandrowej, o mało urozmaiconej rzeźbie, dobrze przewietrzany

- na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo,
  - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, przy drodze polnej rosną pojedyncze drzewa – brzozy oraz sosny,
  - po stronie północnej terenu przebiega rów otwarty, częściowo zarośnięty wzdłuż którego rosną m.in.: graby, brzozy, dęby, olsze czarne, ligustry,
  - w części południowo-zachodniej znajduje się niewielki obszar leśny (bór z domieszką brzozy),
  - poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt. tylko w pobliżu rowu głębokość wody gruntowej może wynosić 0,5 – 1,0 m ppt.
- brak form ochrony przyrody
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje aktywizacji gospodarczej zgodnie z potrzebami zapewnienia terenów pod rozwój gospodarczy gminy,
- 8) stan prawny gruntów
- teren objęty zmianą studium jest własnością gminy,
- 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 żadne udokumentowane złoża Kopalin,
  - teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tereny górnicze,
- 13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru,
  - teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań.

## **2.2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P,
- 2). Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w



- tym tereny wyłączone z zabudowy
- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P – przeznaczenie pod zabudowę obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
  - na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko,
  - dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - działki pod zabudowę ww obiektami o powierzchni min. 2000 m<sup>2</sup>,
    - liczba kondygnacji do II , do wysokości 12m,
    - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min. 20% powierzchni działki,
    - zaleca się stosowanie dachów stromych z dopuszczeniem dachów płaskich, ,
    - planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów szczególnych,
    - dopuszcza się 15% tolerancję w zakresie powierzchni zabudowy działki i 10% tolerancję w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
  - zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej gminnej i projektowanych dróg dojazdowych.
- 3). Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- od istniejących rowów otwartych należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości dla wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
  - należy zachować istniejący teren leśny,
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - lokalizacja nowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 2m
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
  - nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.
    - przy lokalizacji zabudowy ustala się obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.
- 4). Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk

- archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5). Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewnienie właściwego dojazdu do działek jednostkom ratowniczo-gaśniczym przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie terenu i poprzez drogi dojazdowe,
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
  - zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej.
  - gospodarka cieplna – zalecane zaopatrzenie w energię cieplną dla zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.), dopuszcza się paliwa tradycyjne,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii spełniające wymagane normy,
  - zaopatrzenie w gaz - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia, należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- 6). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. In. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne gminne, lokalne ścieżki rowerowe.
- 7). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8). Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
  - podział nieruchomości będzie określany na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
  - obszary przestrzeni publicznej . mogą one zostać określone na etapie

miejscowego

- planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
- 9). Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
    - ustala się potrzebę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu rozwiązania układu przestrzennego zabezpieczającego oddziaływanie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, na wyznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teren zabudowy lotniskowej położony w odległości 250 m w kierunku wschodnim od terenu P
    - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  - 10). Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
    - nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
    - należy zachować istniejący obszar lasu.
    - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
    - na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej;
    - ochrona doliny cieku przed zainwestowaniem poprzez zachowanie i wprowadzanie zadrzewień ochronnych (przywodne i w strefie granicznej); ważne jest zachowanie rodzimości składu gatunkowego nasadzeń oraz dobór zgodny z potencjałem siedliska;
  - 11). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
    - na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
  - 12). Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
    - nie występują na obszarze objętym zmianą studium
  - 13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
    - nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
  - 14). Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
    - nie występują na terenie objętym zmianą studium.
  - 15). Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
    - nie występują na terenie objętym zmianą studium.
  - 16). Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
    - nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **3. Teren działki nr ewid. 130/1 w miejscowości Kubowo-Dąbrowa – zmiana nr „C”**

#### **3.1. Uwarunkowania**

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu  
dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz niewielki obszar lasu w południowej i południowo- wschodniej części terenu ,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony  
obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony zachodniej graniczącym z drogą gminną, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny leśne i rolne,
- 3) stan środowiska przyrodniczego
  - teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
  - na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej, użytkowane rolniczo,

- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
  - w części południowej i południowo-wschodniej znajduje się niewielki obszar leśny,
  - wody gruntowe zalegają na głębokości ponad 5,0 m ppt.
  - brak form ochrony przyrody
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
    - teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
  - 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
    - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
    - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
  - 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
    - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje eksploatacji kruszywa zgodnie z potrzebami inwestorów,
  - 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 terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
  - 11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
    - na terenie objętym zmianą studium występują udokumentowane złoża kopalin,
    - teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
  - 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
  - 13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
    - dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po zachodniej stronie obszaru,
    - teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,
  - 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
    - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

### **3.2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na nową funkcję - eksploatację złoża kruszywa, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG,
- 2). Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację złoża kruszywa,
- 3). Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym;
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych;



- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych;
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
- 4). Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  
 Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.  
 Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5). Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie zachodniej terenu;
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- 6). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8). Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9). Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 10). Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - należy zachować istniejący obszar lasu,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12). Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg należy zachować pasy ochronne:
    - min 6,0 m od granicy działek sąsiednich,

- min 10,0 m od granicy dróg publicznych,
  - nie mniej niż 10,0 m od granicy lasu.
- 13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
    - nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
  - 14). Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
    - po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją ustalającą kierunek rekultywacji;
  - 15). Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
    - nie występują na terenie objętym zmianą studium.
  - 16). Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie - nie występują na terenie objętym zmianą studium.

#### **4. Teren działek nr ewid. 130/1 166/1, 166/2, 166/3 w miejscowości Lubosz – zmiana nr „d”**

##### **4.1. Uwarunkowania**

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu  
dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to rolnicza przestrzeń produkcyjna
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony  
obszar jest terenem otwartym, dla działki nr ewid. 166/2 wydana została decyzja o warunkach zabudowy dla budynku jednorodzinnej, pozostała część stanowi teren rolny, od strony południowej i wschodniej graniczącym z drogą gminną, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) stan środowiska przyrodniczego
  - teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
  - na terenie występują gleby IVb i V klasy bonitacyjnej,
  - szata roślinna jest uboga, teren częściowo stanowi pole uprawne, przy granicy ze stawem rosną pojedyncze drzewa iglaste, brzozy,
  - wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 3 m ppt.,
  - brak form ochrony przyrody,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
  - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z potrzebami inwestorów,
- 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 terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
- 11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych
  - na terenie objętym zmianą nie występują udokumentowane złoża kopalin,
  - teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
  - na terenie objętym zmianą studium teren górniczy zostanie określony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- 13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej
  - dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od – ul. Polna przebiegającej po południowej i drogi dojazdowej przebiegającej po stronie wschodniej obszaru,
  - teren posiada dostęp do sieci uzbrojenia podziemnego: wodociąg, kanalizacja sanitarna, linia elektroenergetyczna niskiego napięcia,
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
  - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

#### **4.2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z terenu upraw rolnych i terenu z wiodącą funkcją mieszkaniową na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem MN,
- 2). Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - dla terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 1000 m<sup>2</sup>,
    - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą o powierzchni minimalnej 700 m<sup>2</sup>,
    - liczba kondygnacji – II wraz z poddaszem użytkowym,
    - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 30% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej i 35% powierzchni działki w zabudowie bliźniaczej,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min 35% powierzchni działki,
    - dopuszcza się zabudowę gospodarczą o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>,
    - dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych zaleca się stosowanie dachów stromych, obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
    - należy zachować odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni planowanej obwodnicy klasy GP (głównej ruchu przyśpieszonego):
      - min. 25m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
      - min. 100m dla obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi,

- nie dopuszcza się sytuowania stanowisk pracy, składowisk, wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów mniejszej niż:
    - 5 m dla linii Średniego napięcia 15kV
    - 3 m dla linii niskiego napięcia 0,4kV
  - należy zachować pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 15kV o szerokości 15 m (7,50 m od osi w każdą stronę), dopuszcza się przebudowę linii lub jej skablowanie,
  - dopuszcza się 15% tolerancję w zakresie powierzchni zabudowy działki i 10% tolerancję w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
    - zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,
    - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej gminnej i projektowanych dróg dojazdowych.
- 3). *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego*
- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz zachowania i pielęgnacji zadrzewień i zakrzewień tworzących lokalne korytarze ekologiczne wzdłuż istniejących cieków,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
  - nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4). *Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
- Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.*
- Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.*
- 5). *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*
- obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewnienie właściwego dojazdu do działek jednostkom ratowniczo-gaśniczym, przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie południowej i drogi lokalnej przebiegającej po stronie zachodniej terenu. Przedmiotowy teren nie będzie posiadał bezpośredniego włączenia do przyszłej obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 24,
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,



- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
  - zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej.
  - gospodarka cieplna – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą dla zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.), dopuszcza się paliwa tradycyjne spełniające wymagane normy,
  - zaopatrzenie w gaz - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia, należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 6). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m.in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,
- 7). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8). Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9). Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 10). Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- 11). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12). Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14). Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 15). Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16). Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

## **5. Teren działki nr ewid. 107/1 w miejscowości Daleszynek – zmiana nr „e”**

### **5.1. Uwarunkowania**

- 1) *dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu*  
*dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolne,*
- 2) *stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*  
*obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony północnej graniczącym z drogą krajową nr 24, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne,*
- 3) *stan środowiska przyrodniczego*
  - *teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,*
  - *na terenie występują gleby—IVa klasy bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,*
  - *szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych niezbyt żyznych gruntów, na granicy z polem uprawnym występują pojedyncze sosny i brzozy,*
  - *wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.*
  - *brak form ochrony przyrody,*
  - *zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.*
- 4) *stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
  - *teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,*
- 5) *warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia*
  - *na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,*
- 6) *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*
  - *na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,*
- 7) *potrzeby i możliwości rozwoju gminy*
  - *wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje eksploatacji kruszywa zgodnie z potrzebami inwestorów,*
- 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 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,*
  - *teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).*
- 12) *występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*
  - *na terenie objętym zmianą studium nie występuje teren górniczy,*
- 13) *stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej*
  - *dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru,*
  - *teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,*
- 14) *zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych*
  - *na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,*

## 5.2. Kierunki zagospodarowania terenu

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z terenów rolnych na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P/U,
- 2). Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P/U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej,
  - na terenach P/U zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przyjmuje się następujące wskaźniki:
      - dopuszcza się wydzielenie działki pod zabudowę ww obiektami o powierzchni minimalnej 2000 m<sup>2</sup>,
      - liczba kondygnacji I, do wysokości 8 m,
      - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 60% powierzchni działki,
      - powierzchnia biologicznie czynna – min 20% powierzchni działki,
      - zaleca się stosowanie dachów stromych z dopuszczeniem dachów płaskich, ,
      - linia zabudowy - min 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24 dla obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
      - linia zabudowy - min 100 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24 dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
      - dopuszcza się 15% tolerancję w zakresie powierzchni zabudowy działki i 10% tolerancję w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3). Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - lokalizacja nowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 2m
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,

- nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.
- 4). Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5). Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- obsługa komunikacyjna terenu możliwa jest wyłącznie poprzez istniejące skrzyżowanie drogi krajowej nr 24 z drogą lokalną (działka nr ewid. 25/23). Skrzyżowanie to należy wyposażyć w pas lewoskrętów dla pojazdów jadących z kierunku Pniew, staraniem i na koszt inwestora terenu objętego zmianą studium. Wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 24.
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
  - zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej.
  - gospodarka cieplna – zalecane zaopatrzenie w energię cieplną z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.),
  - zaopatrzenie w gaz - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia, należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- 6). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m.in. gminne sieci infrastruktury technicznej,
- 7). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8). Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,



- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9). Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
  - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 10). Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
  - nie przewiduje się rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 11). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
  - na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12). Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
  - nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
  - nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14). Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
  - nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 15). Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
  - nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16). Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
  - nie występują na terenie objętym zmianą studium.

## **6. Teren działki nr ewid. 157/7 w miejscowości Kwilcz – zmiana nr „f”**

### **6.1. Uwarunkowania**

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to teren rolny,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest wolny od zabudowy, użytkowany rolniczo, w najbliższym sąsiedztwie po stronie zachodniej znajdują się z tereny leśne, a po stronie wschodniej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) stan środowiska przyrodniczego
  - pod względem geomorfologicznym teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej,
  - teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
  - na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej,
  - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
  - przez środkową i zachodnią część terenu przebiegają rowy otwarte, nad którymi rosną pojedyncze drzewa i krzewy (min. dęby, brzozy, olsze czarne, wierzby),
  - poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt, w pobliżu rowu powyżej 1,0 m p.p.t.
  - brak form ochrony przyrody
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą

zagrozić bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na funkcje eksploatacji kruszywa zgodnie z potrzebami inwestorów,

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 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,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

- na terenie objętym zmianą studium nie występuje teren górniczy,

13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi lokalnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru,

- teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,

14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

## **6.2. Kierunki zagospodarowania terenu**

1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów ()

- na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami MN,

2). Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- dla terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:

- działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 2500 m<sup>2</sup>,
- liczba kondygnacji – II wraz z poddaszem użytkowym,
- powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 20% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,
- powierzchnia biologicznie czynna – min 35% powierzchni działki,
- dopuszcza się zabudowę gospodarczą o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>,
- dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych zaleca się stosowanie dachów stromych, obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów szczególnych,
- dopuszcza się 15% tolerancję w zakresie powierzchni zabudowy działki i

- 10% tolerancję w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej dojazdowej i projektowanych dróg dojazdowych.
  - planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów szczególnych,
- 3). Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego
- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - nakaz zachowania i pielęgnacji zadrzewień i zakrzewień tworzących lokalny korytarz ekologiczny wzdłuż istniejącego przy zachodniej granicy cieku wodnego,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego,
  - nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - przy lokalizacji zabudowy ustala się obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.
- 4). Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5). Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewnienie właściwego dojazdu do działek jednostkom ratowniczo-gaśniczym, przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie zachodniej terenu;
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
  - zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej.

- gospodarka ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą dla zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.), dopuszcza się paliwa tradycyjne spełniające wymagane normy,
  - zaopatrzenie w gaz - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia, należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 6). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. In. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,
- 7). Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym
- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8). Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9). Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 10). Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- 11). Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12). Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14). Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 15). Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16). Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**7. Teren części działek nr ewid. 159/46, 159/47, 159/16, część dz. nr ewid. 159/19, 159/20, 159/5, 159/25, część dz. nr ewid. 159/30, 159/36, 162, 159/6, 159/31, 159/32w miejscowości Kwilcz – zmiana nr „g”**

**7.1. Uwarunkowania**

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu  
dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań



- i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolne,*
- 2) *stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony*  
*obszar jest terenem częściowo zabudowanym, od strony zachodniej graniczy z terenami leśnymi, a po stronie wschodniej znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
  - 3) *stan środowiska przyrodniczego*
    - *teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,*
    - *pod względem geomorfologicznym teren stanowi fragment wysoczyzny morenowej falistej,*
    - *teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,*  
*na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej, oraz na działce 159/16 nieduży obszar nieużytku,*
    - *szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,*
    - *przez środkową i zachodnią część terenu przebiegają rowy otwarte, nad którymi rosną pojedyncze drzewa i krzewy (min. dęby, brzozy, olsze czarne, wierzby),*
    - *poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt, w pobliżu rowu powyżej 1,0 m p.p.t.*
    - *brak form ochrony przyrody*
    - *zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów*
  - 4) *stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*
    - *teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,*
  - 5) *warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia*
    - *na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,*
  - 6) *zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia*
    - *na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,*
  - 7) *potrzeby i możliwości rozwoju gminy*
    - *wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolniczych na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z potrzebami inwestorów,*
  - 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 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,*
    - *teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)*
  - 12) *występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych*
    - *na terenie objętym zmianą studium nie występuje teren górniczy,*
  - 13) *stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej*
    - *dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od dróg lokalnych przebiegających po wschodniej stronie obszaru,*
    - *sieci uzbrojenia podziemnego znajdują się po stronie wschodniej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
  - 14) *zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych*
    - *na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,*

## **7.2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) *Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów*
  - *na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z rolniczej przestrzeni produkcyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami MN,*
- 2). *Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy*
  - *na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem MN – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,*
  - *na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,*
  - *dla terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:*
    - *działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 2500 m<sup>2</sup>,*
    - *liczba kondygnacji – II wraz z poddaszem użytkowym,*
    - *powierzchnia zabudowy – nie może przekraczać 20% powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej,*
    - *powierzchnia biologicznie czynna – min. 35% powierzchni działki,*
    - *dopuszcza się zabudowę gospodarczą o powierzchni do 80 m<sup>2</sup>,*
    - *dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczych zaleca się stosowanie dachów stromych, obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,*
    - *planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów szczególnych,*
    - *dopuszcza się 15% tolerancję w zakresie powierzchni zabudowy działki i 10% tolerancję w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki – w przypadkach uzasadnionych na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*
  - *zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,*
  - *obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej dojazdowej i projektowanych dróg dojazdowych.*
- 3). *Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego*
  - *należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,*
  - *zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,*
  - *ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,*
  - *nakaz zachowania i pielęgnacji zadrzewień i zakrzewień tworzących lokalny korytarz ekologiczny wzdłuż istniejącego przy zachodniej granicy cieków wodnego,*
  - *na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego,*
  - *nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,*

- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem MN dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - przy lokalizacji zabudowy ustala się obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.
- 4). *Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej*  
*Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych konieczne będzie przeprowadzenie prac archeologicznych, na które należy uzyskać pozwolenie WWKZ przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.*
- 5). *Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej*  
*- obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewnienie właściwego dojazdu do działek jednostkom ratowniczo-gaśniczym, przewiduje się z istniejących dróg lokalnych przebiegającej po stronie wschodniej terenu;*
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,
  - zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej.
  - gospodarka ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą dla zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.), dopuszcza się paliwa tradycyjne spełniające wymagane normy,
  - zaopatrzenie w gaz - docelowo planowane jest doprowadzenie sieci gazowej średniego ciśnienia, należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 6). *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym*  
*- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. In. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,*
- 7). *Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym*  
*- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.*
- 8). *Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej*  
*- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,*  
*- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.*
- 9). *Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia*

- gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne*
- *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.*
- 10). *Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej*
    - *nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*
    - *należy zachować istniejący obszar lasu.*
    - *do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;*
  - 11). *Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych*
    - *na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.*
  - 12). *Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny*
    - *nie występują na obszarze objętym zmianą studium*
  - 13). *Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej*
    - *nie występują na obszarze objętym zmianą studium.*
  - 14). *Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji*
    - *nie występują na terenie objętym zmianą studium.*
  - 15). *Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych*
    - *nie występują na terenie objętym zmianą studium.*
  - 16). *Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie*
    - *nie występują na terenie objętym zmianą studium.*

## **IX. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY W ZAKRESIE OBJĘTYM ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ DLA CZĘŚCI WSI CHORZEWO**

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

1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów objętych zmianą studium przedstawiono na rysunku zmiany studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” w skali 1 : 20 000 (załącznik nr 2 do uchwały).

Nowym elementem w przeznaczeniu terenów są obszary przewidziane pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem EW/R oraz adaptowana istniejąca zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i realizacji nowych obiektów związanych z funkcją zagrodową i funkcją mieszkaniową jednorodziną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami RM i MN.

Niezbędna infrastruktura techniczna to: drogi, linie energetyczne kablowe i napowietrzne, główne punkty zasilania oraz inne, które mogą wystąpić w zależności od potrzeb.

W zmianie studium dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu w ramach w/w kategorii pod warunkiem, że nie będzie występowała kolizja z funkcją podstawową terenu czyli z EW.

Tereny przeznaczone pod rozwój elektrowni wiatrowych z terenami rolniczymi zlokalizowane są w południowo-wschodniej części gminy na obszarze wsi: Chorzewo.

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

2.1. Przy lokalizowaniu elektrowni wiatrowych należy uwzględnić poniższe ustalenia:

- 1) elektrownie wiatrowe o wysokości 50,0 m i więcej ponad poziom terenu muszą być wyposażone w znaki przeszkodowe i odpowiednio oznakowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 2) po zakończeniu inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi należy powiadomić instytucję wymienioną w punkcie 3),
- 3) wszelkie obiekty o wysokości równej 50,0 m nad poziomem terenu lub większej wymagają zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydziału Lotniskowego oraz uzgodnienia z Urzędem Lotnictwa Cywilnego,



- 4) zachowanie bezpiecznych odległości elektrowni wiatrowych od terenów wymagających ochrony akustycznej, zapewniających dotrzymanie na tych terenach dopuszczalnych poziomów hałasu,
- 5) nie może zachodzić kolizja pomiędzy sposobem zagospodarowania terenów przeznaczonych pod realizację elektrowni wiatrowych, a przebiegiem przez te tereny sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym,
- 6) na obszarze objętym zmianą studium terenami wyłączonymi z zabudowy będą tereny znajdujące się w zasięgu oddziaływania elektrowni wiatrowych oraz w strefach technicznych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.
- 7) szczegółowe parametry i warunki zabudowy zostaną każdorazowo określone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 8) maksymalna wysokość elektrowni wiatrowych nie może przekroczyć 200,0 m nad poziom terenu.

### **3. Kierunki i zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1) W sąsiedztwie obszaru objętego zmianą studium w północnej części wsi Chorzewo wzdłuż drogi Lubosz – Augustowo – Białokoszyce przebiega granica Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) w południowej części wsi Chudobczyce wyłączonej z lokalizacji wiatraków znajduje się projektowany park krajobrazowy „Zgierzyniecki”,
- 3) pomiędzy terenami wsi Chudobczyce, a Chorzewem proponowany jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) „Natura 2000” PLH 300036 „Zamorze Pniewskie”, oraz PLH 300031 „Dolina Kamionki”,
- 4) na północ od wsi Chorzewo znajduje się projektowany obszar specjalnej ochrony ptaków (OSO) „Natura 2000” tzw. „Puszcza Notecka” PLB 300015 i proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty (OZW) PLH 300032 „Ostoja Międzychodzko-Sierakowska”, małeńki skrawek północno-zachodni terenu w Chorzewie wchodzi w skład tych obszarów,
- 5) tereny w zachodniej części wsi Chorzewo, na których występują torfy należy wyłączyć z zabudowy elektrowni wiatrowych,
- 6) od istniejących cieków podstawowych i szczegółowych należy zachować wymagane przepisami odrębnymi – Prawo wodne odległości dla wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód,
- 7) na terenie objętym zmianą studium obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - a) ochrona istniejących enklaw leśnych, użytków zielonych oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
  - b) nowa zabudowa powinna być wkomponowana w istniejący krajobraz przyrodniczokulturowy,
  - c) należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - d) z projektowanych utwardzonych dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do elektrowni wiatrowych i z placów manewrowych ścieki opadowe należy odprowadzić po podczyszczeniu w separatorach i osadnikach do wielkości normatywnych do najbliższych odbiorników po uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń,
  - e) masy ziemne powstałe w czasie wykonywania robót budowlanych należy zagospodarować na terenie własnym, a ich nadmiar wywozić na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,
  - f) dla terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej należy zachować dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych,
  - g) należy chronić gleby wysokiej bonitacji,
  - h) zachować strefy ochronne dla ujęć wodnych bezpośrednio oraz pośrednio jeżeli taka konieczność wynika z warunków hydrogeologicznych, hydrologicznych i geomorfologicznych,
  - i) wzdłuż istniejących cieków zachować korytarze ekologiczne stanowiące szkielet systemu terenów zielonych,
  - j) na etapie sporządzania miejscowych planów należy uwzględnić trasy przelotów ptaków oraz sąsiedztwo obszarów chronionych.

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

Na terenach objętych zmianą studium znajdują się strefy intensywnego występowania stanowisk archeologicznych zwłaszcza w dolinach cieków wodnych i w okolicach jezior (m. in. w rejonie wsi Chorzewo). Są to stanowiska z okresu tzw. kultury łużyckiej oraz osadnictwo z okresu średniowiecza. Jednak nie są one w pełni rozpoznane, dlatego ich zasięgi są orientacyjne. Prace ziemne pod elektrownie wiatrowe należy prowadzić w obecności i pod nadzorem archeologa. Dla ochrony

archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się konieczność prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych związanych z budową elektrowni wiatrowych. Zakres badań archeologicznych określa pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nie występują również dobra kultury współczesnej.

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

1) obsługa komunikacyjna terenów objętych zmianą Studium odbywać się będzie z istniejących dróg publicznych i poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne; od drogi krajowej nr 24 należy zachować określone przepisami odrębnymi linie zabudowy; z drogi tej nie mogą być planowane bezpośrednie zjazdy z posesji, a obsługa terenów powinna się odbywać poprzez drogi zbiorcze,

2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę; przy wykonywaniu bilansu wodnego należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe jako rozwiązanie tymczasowe i systematyczne ich wywożenie przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne, z obowiązkiem podłączenia do kanalizacji sanitarnej w chwili jej uruchomienia na terenach rozproszonej zabudowy zagrodowej możliwa jest też realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków, w przypadku gdy nie istnieje możliwość włączenia się do kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach wykonawczych do Prawa wodnego,

4) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych po wstępnym oczyszczeniu do wielkości normatywnych do gminnej sieci kanalizacyjnej lub indywidualnej oczyszczalni ścieków na terenach, gdzie nie ma możliwości realizacji sieci kanalizacyjnej, 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub innymi szkodliwymi do systemów odprowadzania wód opadowych. Przed odprowadzeniem wód opadowych w/w substancje należy usunąć do wartości określonych w przepisach odrębnych.

Wody opadowe i roztopowe z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej, 6) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowych stacji transformatorowych.

Dla odbioru wygenerowanej w elektrowniach wiatrowych energii należy przewidzieć włączenie do GPZ w Pniewach; zasilanie innych obiektów z istniejących sieci średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

7) przyłączenie elektrowni wiatrowych odbywać się będzie na podstawie warunków przyłączenia określonych przez gestora sieci energetycznej, do której obiekt zostanie przyłączony.

#### ***Elektroenergetyczna sieć przesyłowa:***

Na obszarze wsi Chorzewo znajduje się fragment elektroenergetycznej linii o napięciu 110 kV, wzdłuż której należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 35,0 m (po 17,5 m od osi linii w obu kierunkach), dla którego obowiązują ograniczenia użytkowania terenu. Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia:

a) nie należy lokalizować budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na pobyt ludzi.

W indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,

b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,

c) nie należy sadzić roślinności wysokiej w odległości po 15,0 m od osi linii w obu

kierunkach, d) teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren pod zabudowę

mieszkalniową, ani jako teren związany z działalnością gospodarczą, usługową,

e) wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego i w jego bezpośrednim sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii,

f) zakazuje się zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii,

g) lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz konstrukcji wysokich w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii,

#### ***Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna:***

Na obszarze wsi Chorzewo znajdują się linie elektroenergetyczne o napięciu 15 kV i 0,4 kV, dla których obowiązują następujące ustalenia:

a) od linii elektroenergetycznych należy zachować pasy technologiczne i odległości określone w przepisach odrębnych,

- 15,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla WN 110 kV,

- 5,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla SN 15 kV,

- 3,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii dla NN kV,

po obu stronach linii. Przy czym ze względu na skalę opracowania na rysunku studium nie pokazano linii 0,4 kV.

W obszarze pasów technologicznych obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,

- dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych z kolidującym planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym. Sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi operator sieci,

b) kierunki zagospodarowania gminy muszą uwzględniać dostęp terenu do sieci elektroenergetycznej i możliwości zasilania nowych odbiorców,

c) przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy rezerwować miejsce pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV z uwzględnieniem również powiązań z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi,

d) określenie ostatecznej rozbudowy sieci i ilości stacji transformatorowych będzie możliwe po określeniu zapotrzebowania na moc,

e) wszystkie istniejące na obszarze urządzenia elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości od planowanej zabudowy zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, a zwłaszcza należy zachować wymogi normy PN-E-05100-1:1998 „Elektroenergetyczne linie napowietrzne. Projektowanie i budowa”,

f) usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi

7) gospodarka cieplna – dla celów grzewczych dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno itp.) charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii (słoneczna, geotermalna, wiatrowa itp.),

8) system telekomunikacyjny – na obszarze gminy istnieje sieć telekomunikacyjna napowietrzna i kablowa. Istnieje możliwość jej dalszej przebudowy i rozbudowy. Należy zachować określone przepisami odrębnymi odległości od istniejących sieci telekomunikacyjnych. W przypadku występowania kolizji planowanej zabudowy z istniejącą siecią telekomunikacyjną należy ją przebudować w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela sieci. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnej możliwa jest zarówno w formie tradycyjnej, jak i z wykorzystaniem nowych technologii, w tym również systemów bezprzewodowych oraz poprzez realizację szerokopasmowego dostępu do Internetu. Przy lokalizacji budowli z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej należy zachować wymogi ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

9) system gazowniczy - na obszarze objętym zmianą studium brak jest sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia. Na obszarze gminy Kwilcz aktualnie realizowana jest sieć gazowa średniego ciśnienia. W przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz ziemny grupy E (GZ-50) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym (Dz. U. z 2003 r., Nr 153, poz. 1504 z późniejszymi zmianami) po każdorazowym uzgodnieniu z dostawcą gazu i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia. Na przedmiotowym obszarze dopuszcza się realizację sieci gazowych w pasach równoległych do istniejących dróg z możliwością realizacji przyłączy do projektowanych obiektów. Dopuszcza się również możliwość stawiania stacji redukcyjnopomiarowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności dokonywania zmian w studium pod warunkiem zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości od istniejącej i projektowanej zabudowy. Tereny objęte zmianą studium objęte były koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego (koncesja Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.).

10) gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z Gminnym planem gospodarki odpadami i ustawą o odpadach, gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach oraz Gminnym planem gospodarki odpadami,

11) gospodarowanie masami ziemnymi: nadmiar mas ziemnych występujący podczas realizacji inwestycji należy wywozić na miejsce wskazane przez Urząd Gminy,

12) odległości wiatraków od sieci infrastruktury technicznej wymagają uzgodnienia z ich zarządcami.

13) szczegółowe ustalenia w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej należy przewidzieć w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na obszarze objętym zmianą studium mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi publiczne gminne, lokalne ścieżki rowerowe.

#### **7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Na obszarze studium występują i mogą być realizowane inwestycje celu publicznego : drogi powiatowe, przesyłowe sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia infrastruktury technicznej ścieżki rowerowe o znaczeniu ponadlokalnym.

#### **8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Dla terenu objętego zmianą studium obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikał będzie z niżej wymienionych aktów prawnych:

- ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych w odniesieniu do gruntów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne.

#### **9. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

Tereny wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości będą określane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

#### **10. Obszary przestrzeni publicznej**

Ze względu na specyfikę inwestycji nie przewiduje się wyznaczania obszarów przestrzeni publicznych na terenach objętych zmianą studium poza wymienionymi w punkcie 7. Mogą one zostać określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.

#### **11. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego**

Plany miejscowe sporządzone będą pod lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową na obszarze wsi Chorzewo oraz na innych terenach określonych w dotychczasowym studium i jego kolejnych zmianach.

#### **12. Obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**

Wszystkie tereny, na których będą występowały grunty rolne klasy III i wyższej przekraczające powierzchnie określone w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz tereny leśne będą wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Na obszarze objętym zmianą studium tereny nie przewidziane pod zainwestowanie pozostaną gruntami rolnymi i leśnymi. Należy w maksymalnym stopniu zachować istniejące enklawy leśne i istniejącą zieleń śródpolną i przydrożną.

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

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują takie tereny.

#### **15. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny**

Nie występują na terenach, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.

#### **16. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

Nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

#### **17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **18. Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **19. Obszary problemowe występujące w gminie**

Nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **20. Uzasadnienie i synteza zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz**

Podstawowa wersja „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz” uchwalona została uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 r. Studium sporządzono na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r., o zagospodarowaniu przestrzennym. Pierwszą zmianę wprowadzono w 2004 r., i została ona uchwalona przez Radę Gminy Kwilcz uchwałą Nr XVIII/125/04 z dnia 26 października 2004 r., i obejmowała ona 11 zmian na terenach usytuowanych w różnych rejonach gminy.

Druga zmiana wprowadzona została w 2007 r., i uchwalona uchwałą Nr VIII/54/07 z dnia 31 lipca 2007 r. Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie uchwały:

- Nr VIII/56/07 Rady Gminy Kwilcz z dnia 31 lipca 2007 r., (dla Chorzewa), w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz” dla części terenów położonych w Chorzewie.

Aktualne przepisy dotyczące sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy lub jego zmiany:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami),

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium u. i k. z.p. gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zakres zmiany studium określono w cytowanej wyżej uchwale, która poprzedzona została przeprowadzeniem analizy aktualności dotychczasowego studium na Komisjach Rady, które odbyły się w dniu 30 lipca 2007 r.

Stwierdzono zasadność dokonania zmiany studium w związku z planowaną inwestycją dotyczącą realizacji elektrowni wiatrowych.

Ustalenia dotyczące uwarunkowań i ustalenia dotychczasowego studium stanowią „tekst jednolity”.

Oznaczenia graficzne wprowadzonych zmian naniesiono na dotychczasowy rysunek studium stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały.

### **X. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium sporządzanej na podstawie uchwały nr XIX/136/2012 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15.05.2012 r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz**

1. Teren działek nr ewid. 82/1, 82/90, 82/91, 82/92, 82/93, 82/94, 82/95, 82/96 w miejscowości Kwilcz.

#### **1.1 Uwarunkowania**

1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą,

2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony południowej graniczącym z drogą krajową nr 24 – ul. Powstańców Wlkp., w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny ogrodów działkowych,

3) stan środowiska przyrodniczego

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby IVa i kl. III klasy bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,

- szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych żyznych gruntów,

- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.

- brak form ochrony przyrody,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.



- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą na tereny zabudowy mieszkaniowej. zgodnie z potrzebami 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 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, teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych na terenie objętym zmianą studium nie występuje teren górniczy, działki w obrębie Kwilcz objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. z możliwością przedłużenia. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objęty zmianą studium,
- 13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru, teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

## 1.2. Kierunki

1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (Kwilcz dz. 82/1, 82/90, 82/91, 82/92, 82/93, 82/94, 82/95, 82/96) na obszarze objętym zmianą studium, zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania funkcjonalnego z terenu z wiodącą funkcją przemysłową na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącą i niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem M1,

2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem M1 – przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,

- na terenach mieszkaniowych i usługowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- dla terenów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki:

- działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę usługową

- o powierzchni minimalnej 1400 m<sup>2</sup>,

- liczba kondygnacji zabudowy jednorodzinnej i zabudowy usługowej – II wraz z poddaszem użytkowym, do wysokości 10m,

- powierzchnia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - nie może przekraczać 40% powierzchni działki,

- powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,

- dopuszcza się zabudowę gospodarczo-garażową I kondygnacja nadziemna do wysokości 6,5m,

- dla budynków mieszkalnych oraz gospodarczo-garażowych zaleca się stosowanie dachów stromych, obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
  - należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe dla jednego budynku jednorodzinne wliczając miejsca postojowe w garażu.
  - należy zapewnić min. 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z prowadzoną działalnością usługową,
  - należ urządzić pas zieleni zimozielonej wzdłuż zachodniej i południowej granicy działki,
  - dla terenów mieszkaniowych zabudowy wielorodzinnej przyjmuje się następujące wskaźniki:
  - liczba kondygnacji – II wraz z poddaszem użytkowym, do wysokości 9 m,
  - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 50% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 25% powierzchni działki,
  - dopuszcza się zabudowę garażową – I kondygnacja do wysokości 6 m,
  - dla budynków mieszkalnych oraz garażowych zaleca się stosowanie dachów stromych, z obligatoryjnym stosowaniem tych samych kątów nachylenia głównych połaci dachowych,
  - działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni minimalnej 300 m<sup>2</sup>
  - należy zachować odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24 klasy GP (główniej ruchu przyspieszonego):
  - min. 25m dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - min. 100m dla obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, można sytuować budynki w odległości bliższej pod warunkiem zastosowania środków technicznych gwarantujących dopuszczalny poziom hałasu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy wielorodzinnej, staraniem i na koszt inwestora,
  - należy zachować odległość zabudowy od granicy działki przy drodze gminnej – ul. Parkowa min. 6 m,
  - należy zapewnić min. 1,0 miejsca postojowego dla samochodów osobowych dla jednego lokalu mieszkalnego wliczając miejsca postojowe w garażu
  - należy urządzić pas zieleni zimozielonej wzdłuż zachodniej i północnej granicy działki,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej gminnej – ul. Parkowa oraz z dróg dojazdowych wewnętrznych wyznaczonych dla obsługi planowanej zabudowy.
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową, zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi, ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodno prawnego, nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem M1, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz zabudowy wielorodzinnej - zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej  
Na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej  
obsługę komunikacyjną terenu oraz zapewnienie właściwego dojazdu do działek jednostkom ratowniczo-gaśniczym, przewiduje się z istniejącej drogi gminnej – ul. Parkowa. Włączenie w drogę krajową nr 24 jest możliwe poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych, na skrzyżowaniu z ul. Nową. Wyklucza się możliwość bezpośredniego włączenia do drogi krajowej nr 24, zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej poprzez jej rozbudowę, należy uwzględnić zapotrzebowanie wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenach, z dachów oraz powierzchni innych niż wymienione wyżej, mogą być odprowadzane do ziemi bez oczyszczania, a docelowo do kanalizacji deszczowej,



- zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z istniejącej sieci poprzez ich rozbudowę oraz w miarę potrzeb budowę nowej stacji transformatorowej,  
gospodarka ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą dla zabudowy mieszkaniowej z zastosowaniem czystych nośników energii (gaz, energia elektryczna, słoneczna, olejowa, itp.),  
dopuszcza się paliwa tradycyjne spełniające wymagane normy,  
zaopatrzenie w gaz - z sieci gazowej poprzez jej rozbudowę,  
gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,
  - 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu Ponadlokalnym nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.
  - 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
  - 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
  - 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej, do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
  - 11) Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
  - 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
  - 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
  - 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji nie występują na terenie objętym zmianą studium.
  - 15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych nie występują na terenie objętym zmianą studium.
  - 16) Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie nie występują na terenie objętym zmianą studium.

#### **XI. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Miłostowo, działka nr ewid. 86/2
- 2) Miłostowo, działki nr ewid.: 329,328
- 3) Miłostowo, działki nr ewid.: 161,164, 165
- 4) Miłostowo, działka nr ewid. 201
- 5) Kubowo-Dąbrowa, działka nr ewid. 18
- 6) Rozbitek, działki nr ewid.:36, 38/1, 39/1
- 7) Kwilcz, działka nr ewid. 83/3
- 8) Kwilcz, działki nr ewid.: 391/17, 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27
- 9) Prusim, działki nr ewid.: 164/3, 164/7
- 10) Wituchowo, działka nr ewid. 31/8
- 11) Orzeszkowo, działka nr ewid. 81/18
- 12) Niemierzewo, działka nr ewid. 47/2 i część działki nr ewid. 47/25
- 13) Chudobczyce, działka nr ewid. 36/8

**1. Miłostowo, działka nr ewid.86/2, na podstawie Uchwały Nr XIX/138/2012 Rady Gminy Kwilcz z dnia 15.05.2012 r.**

**1.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolno osadnicze,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony północnej graniczący z drogą gminną, przy zachodniej granicy terenu przebiega rów otwarty, od strony południowo-wschodniej sąsiaduje z terenami zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej oraz łąki IV i V klasy bonitacyjnej

- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,

- przy zachodniej granicy terenu przebiega rów otwarty,

- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt, w pobliżu rowu powyżej 1,0 m p.p.t.

- brak form ochrony przyrody

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- tereny objęte zmianą studium zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (art. 6, ust 1, pkt. 3 lit. a, art. 22 ust 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami

z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. Nr 162, poz 1568 ze zmianami). Przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją. W przypadku zarejestrowania obiektów archeologicznych konieczne będzie przeprowadzenie wyprzedzających badań wykopaliskowych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów rolno osadniczych na funkcje zgodnie z zamierzeniami inwestora i potrzebami zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,

**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 terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

**11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

- na terenie objętym zmianą studium występują udokumentowane złoża kopalin,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Miłostowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r. – ważna do dnia 17.08.2015 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po północnej i południowej stronie obszaru,

- 14) **zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**  
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań.

## 1.2 Kierunki

### 1) **Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów Miłostowo dz. 86/2**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów rolno-osadniczych na nową funkcję – obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **PG**,

### 2) **Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację złoża kruszywa,

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

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym;

- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych;

- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych;

- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

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

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szeroko płaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek prowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych.

- na wszystkie prace archeologiczne należy uzyskać pozwolenie WWKZ, przed uzyskaniem zezwolenia na realizację zamierzonego zadania.

Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie północnej terenu oraz z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie południowo-wschodniej terenu, jednak dalszy transport kruszywa w kierunku miejscowości Kwilcz odbywał się będzie po drogach powiatowych nie przystosowanych do przenoszenia takich obciążeń. W przypadku stwierdzenia przyspieszonej degradacji dróg powiatowych nr 1750P i 1735P bądź też znacznego wzrostu uciążliwości ruchu dla otoczenia dróg, ich zarządca może wprowadzić zmiany organizacji ruchu, ograniczając lub uniemożliwiając ruch pojazdów ciężarowych,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,

- zapewnić właściwe dojazdy dla jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP i zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych,

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

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

### 7) **Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg należy zachować pasy ochronne:

- min 6,0 m od granicy działek sąsiednich,
- min 10,0 m od granicy dróg publicznych,
- nie mniej niż 10,0 m od granicy lasu,
- min 10,0 m od rowu otwartego.

**13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

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

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**2. Miłostowo działki nr ewid. 329, 328, na podstawie Uchwały Nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**2.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - tereny predysponowane pod zalesienie,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony północnej graniczącym z drogą gminną, po stronie północnej działki nr ewid. 328 przebiega rów otwarty, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne, po stronie południowej terenu znajdują się tereny Gminy Lwówek.

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo, - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, przy drodze polnej rosną pojedyncze drzewa,
- po stronie północnej stronie działki nr eid. 328 oraz w części południowo zachodniej działki nr ewid. 329, przebiega rów otwarty, częściowo zarośnięty
- na działce nr ewid. 329 znajdują się dwa niewielkie obszary leśne,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt. tylko w pobliżu rowu głębokość wody gruntowej może wynosić 0,5 – 1,0 m ppt.

- brak form ochrony przyrody,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**
- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia kierunku rozwoju terenu na funkcje zgodnie z potrzebami i zapewnienia terenów pod eksploatację złoża kruszywa naturalnego,
- 8) stan prawny gruntów**
- teren objęty zmianą studium jest własnością gminy,
- 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 występują udokumentowane złoża kopalin,
  - teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**
- na terenie objętym zmianą studium występują złoża pospolite,
  - działki w obrębie Miłostowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r. – ważna do dnia 17.08.2015 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,
- 13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**
- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po zachodniej północnej stronie obszaru,
  - teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,
  - na terenie działki nr 329 znajduje się fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Krajnik –Plewiska. Wzdłuż linii 400kV należy uwzględnić pas technologiczny o szerokości 94 m (po 47 m od osi linii w obu kierunkach). Dla terenów znajdujących się w pasie technologicznym obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:
- I. W pasie technologicznym linii:
- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
    - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej
    - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
    - odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii,
  - c) nie wolno tworzyć hałd, nasypów w pasie technologicznym oraz sadzić roślinności wysokiej pod linią i w odległości 20 metrów od osi linii w obu kierunkach.
- II. Teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii.
- III. Wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii.
- IV. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii.



V. Lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych wymaga uzgodnień z właścicielem linii.

**14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- ponadlokalnym celem publicznym na terenie działki nr 329 jest fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Krajnik –Plewiska.

**2.2 Kierunki**

**1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Miłostowo dz. 329, 328**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów predysponowanych pod zalesienie, na nową funkcję - obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG,

**2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację złoża kruszywa,

**3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym;

- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych;

- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych;

- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych,

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

**5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie północnej terenu oraz z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie zachodniej terenu, jednak dalszy transport kruszywa w kierunku miejscowości Kwilcz odbywał się będzie po drogach powiatowych nie przystosowanych do przenoszenia takich obciążeń. W przypadku stwierdzenia przyspieszonej degradacji dróg powiatowych nr 1750P i 1735P bądź też znacznego wzrostu uciążliwości ruchu dla otoczenia dróg, ich zarządca może wprowadzić zmiany organizacji ruchu, ograniczając lub uniemożliwiając ruch pojazdów ciężarowych,

- elektroenergetyczna sieć przesyłowa 400 kV - na terenie objętym zmianą studium ustala się możliwość eksploatacji, modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400 kV relacji Krajnik – Plewiska,

- wzdłuż linii przesyłowej 400 kV relacji Krajnik – Plewiska, obowiązuje pas technologiczny o szerokości 94 m (po 47 metrów od osi linii w obie strony) na terenie którego obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, wszelkie prace związane z eksploatacją kruszywa w pobliżu linii elektroenergetycznej 400 kV należy przeprowadzać w uzgodnieniu z właścicielem linii,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,

- zapewnić właściwe dojazdy dla jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP i zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych,

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



- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

**7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym jest fragment linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV relacji Krajnik – Plewiska.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,  
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Tereny lasów oznaczone na mapie ewidencyjnej Ls IV wymagają przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w przypadku podjęcia eksploatacji złoża kruszywa.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,  
- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;  
- na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg należy zachować pasy ochronne:

- min 6,0 m od granicy działek sąsiednich,
- min 10,0 m od granicy dróg publicznych,
- nie mniej niż 10,0 m od granicy lasu,
- min 10,0 m od rowu otwartego.

**13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

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

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**3. Miłostowo, działki nr ewid. 161,164, 165, na podstawie Uchwały Nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**3.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolno-przemysłowe oraz niewielki obszar gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa w północnej części terenu ,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony wschodniej graniczącym z drogą gminną, od strony zachodniej z drogą powiatową nr 1735P, przebiega rów otwarty dz. nr ewid.162, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne,

### **3) stan środowiska przyrodniczego**

- na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo,  
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, przy drodze polnej rosną pojedyncze drzewa,  
- po stronie północnej terenu przebiega rów otwarty, częściowo zarośnięty,  
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt. tylko w pobliżu rowu głębokość wody gruntowej może wynosić 0,5 – 1,0 m ppt.  
- brak form ochrony przyrody,  
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) (Dz. U. z 2004. Nr 92, poz. 880 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- tereny objęte zmianą studium zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (art. 6, ust 1, pkt. 3 lit. a, art. 22 ust 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. Nr 162, poz 1568 ze zmianami). Przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją. W przypadku zarejestrowania obiektów archeologicznych konieczne będzie przeprowadzenie wyprzedzających badań wykopaliskowych,

### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami inwestorów,

### **8) stan prawny gruntów**

- działki nr ewid.161,164, 165 są 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 występują udokumentowane złoża kopalin,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium występują złoża pospolite,

- działki w obrębie Miłostowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r. – ważna do dnia 17.08.2015 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru dz. nr ewid.192/2 i z drogi lokalnej nr ewid. 166, oraz z drogi powiatowej nr 1735P

- teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,

### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

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

### **3.2 Kierunki**

#### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Miłostowo dz. 161, 164, 165**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów rolno-przemysłowych i gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **PG**,

#### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem **PG** - przeznaczenie pod powierzchnią eksploatacja złoża kruszywa,

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

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym;

- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych;

- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych;

- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

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

- dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szeroko płaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek prowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych.

- na wszystkie prace archeologiczne należy uzyskać pozwolenie WWKZ, przed uzyskaniem zezwolenia na realizację zamierzonego zadania,

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg gminnych o nr ewidencyjnych: 192/2, 166, jednak dalszy transport kruszywa w kierunku miejscowości Kwilcz odbywał się będzie po drogach powiatowych nie przystosowanych do przenoszenia takich obciążeń. W przypadku stwierdzenia przyspieszonej degradacji dróg powiatowych nr 1750P i 1735P bądź też znacznego wzrostu uciążliwości ruchu dla otoczenia dróg, ich zarządca może wprowadzić zmiany organizacji ruchu, ograniczając lub uniemożliwiając ruch pojazdów ciężarowych;

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,

- zapewnić właściwe dojazdy dla jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP i zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych,

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

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

#### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,

- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze .

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;

- na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg należy zachować pasy ochronne:

- min 6,0 m od granicy działek sąsiednich,
- min 10,0 m od granicy dróg publicznych,
- min 10,0 m od rowu otwartego, działka nr ewid.162.

**13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

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

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**4. Miłostowo, działka nr ewid. 201, na podstawie Uchwały Nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**4.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolno-przemysłowe oraz terenów przemysłowych w wschodniej części terenu,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony wschodniej i zachodniej graniczącym z drogą gminną, po stronie północnej przebiega rów otwarty oraz wąska droga polna, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się łąki, tereny rolne oraz las po stronie południowej,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo,

- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, przy drodze polnej rosną pojedyncze drzewa – brzozy oraz sosny,

- po stronie północnej terenu przebiega rów otwarty

- w części południowo-zachodniej znajduje się niewielki obszar leśny (bór z domieszką brzozy),

- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt. tylko w pobliżu rowu głębokość wody gruntowej może wynosić 0,5 – 1,0 m ppt.

- brak form ochrony przyrody,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia na funkcje zgodnie z potrzebami gminy,

**8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium, działka nr ewid. 201 jest własnością gminy,

**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**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium występują złoża pospolite,

- działki w obrębie Miłostowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r.

– ważna do dnia 17.08.2015 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od dróg gminnych przebiegających po wschodniej i zachodniej stronie obszaru,

- teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,

**14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

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

## **4.2 Kierunki**

### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Miłostowo dz. 201**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów rolno-przemysłowych i terenów przemysłowych, na nową funkcję - obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **PG**,

### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem **PG** - przeznaczenie pod powierzchnią eksploatacja złoża kruszywa,

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

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,

- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,

- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,

- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,

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

- na terenach objętych zmianą studium zlokalizowane są zewidencjonowane stanowiska archeologiczne będące pod ochroną konserwatorską i ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków (art.



6, ust 1, pkt. 3 lit. a, art. 22 ust 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami). dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego zobowiązuje się inwestora do uzgodnienia z WWKZ prac wszelkich prac prowadzonych na tym terenie,

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie północnej terenu oraz z istniejących dróg gminnej przebiegających po stronie wschodniej i zachodniej terenu, jednak dalszy transport kruszywa w kierunku miejscowości Kwilcz odbywał się będzie po drogach powiatowych nie przystosowanych do przenoszenia takich obciążeń. W przypadku stwierdzenia przyspieszonej degradacji dróg powiatowych nr 1750P i 1735P bądź też znacznego wzrostu uciążliwości ruchu dla otoczenia dróg, ich zarządca może wprowadzić zmiany organizacji ruchu, ograniczając lub uniemożliwiając ruch pojazdów ciężarowych,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,

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

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

#### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym,

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,

- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze . Teren lasu oznaczony na mapie ewidencyjnej Ls IV wymaga przeznaczenia gruntów leśnych na cele leśne w przypadku podjęcia eksploatacji złoża kruszywa.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;

- na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg należy zachować pasy ochronne:

- min 6,0 m od granicy działek sąsiednich,
- min 10,0 m od granicy dróg publicznych,
- nie mniej niż 10,0 m od granicy lasu,
- min 10,0 m od rowu otwartego.

#### **13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

#### **14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**



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

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium

**5. Kubowo – Dąbrowa, działka nr ewid. 18, na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**5.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolno-osadnicze,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony wschodniej graniczącym z drogą gminną, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne i zabudowa siedliskowa,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby IV klasy bonitacyjnej, użytkowane rolniczo,

- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,

- wody gruntowe zalegają na głębokości ponad 5,0 m ppt.

- brak form ochrony przyrody,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów na funkcje zgodnie z potrzebami gminy,

**8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

**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 złoża kopalin,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium występują złoża pospolite,

- działki w obrębie Kubowo – Dąbrowa objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru,

- teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,

#### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań

### **5.2 Kierunki**

#### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Kubowo - Dąbrowa dz. 18**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów rolno-osadniczych na nową funkcję – tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,

#### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,

- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,

- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,

- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,

- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,

- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

- nakaz zachowania i pielęgnacji zadrzewień i zakrzewień tworzących lokalne korytarze ekologiczne wzdłuż istniejących cieków,

- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych,

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie wschodniej terenu,

- zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,

- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na

obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

- zapewnić właściwe dojazdy dla jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP i zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych.

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

#### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>

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

- teren wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**6. Rozbitek, działki nr ewid. 36, 38/1, 39/1, na podstawie Uchwały Nr XII/91/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**6.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolne o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz tereny lokalizacji elektrowni wiatrowych ,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym rolnym, od strony północnej teren graniczy z nieczynną linią kolejową od strony wschodniej i południowo-wschodniej przebiega droga gminna, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby IVb i V klasy bonitacyjnej,
- szata roślinna jest uboga, teren częściowo stanowi pole uprawne,
- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 3 m ppt.,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego kierunku rozwoju terenu na funkcje zgodnie z potrzebami inwestora i zapewnienia terenów pod eksploatację złoża kruszywa naturalnego,

#### **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 terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

#### **11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych**

- na terenie objętym zmianą występują udokumentowane złoża kopalin,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

#### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium występują złoża pospolite,

- działki w obrębie Rozbitek objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

#### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po stronie wschodniej obszaru,

#### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- przez wschodnią część terenu przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, odcinek Miłostowo – Upartowo, zbudowany w 1996 roku.

## **6.2 Kierunki**

### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Rozbitek dz. 36, 38/1, 39/1**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz obszaru lokalizacji elektrowni wiatrowych, na nową funkcję - obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem **PG**,

### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem **PG** – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację złoża kruszywa,

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

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym;

- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych;

- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych;

- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych, jednak nie są one w pełni rozpoznane,

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie wschodniej terenu,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

- zapewnić właściwe dojazdy dla jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP i zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych,

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

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

**7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- przez obszar objęty zmianą studium przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia średnicy 250 mm o znaczeniu ponadlokalnym, odcinek Miłostowo – Upartowo.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,

- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;

- na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- w odniesieniu do działek sąsiednich, dróg, linii kolejowej i gazociągu wysokiego ciśnienia należy zachować pasy ochronne:

- min. 6,0 m od granicy działek sąsiednich,

- min. 10,0 m od granicy dróg publicznych,

- nie mniej niż 10,0 m od granicy terenów kolejowych,

- nie mniej niż 35,0m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, zmniejszone odległości mogą być rozpatrywane w uzgodnieniu z Operatorem Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.

**13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

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

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**8. Kwilcz, działka nr ewid. 83/3, na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**8.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**



- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową ,

#### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony wschodniej graniczącym z zabudową wielorodzinną od strony południowej z drogą gminną oraz od strony zachodniej z drogą gminną i terenem ogródków działkowych,

#### **3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby IVb klasy bonitacyjnej,

- szata roślinna jest uboga,

- wody gruntowe zalegają na głębokości ponad 5,0 m ppt.

- brak form ochrony przyrody

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

#### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

#### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

#### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

#### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów na tereny sportu i rekreacji tj. boisko sportowe, place zabaw i innych obiektów sportowo kulturalnych w sąsiedztwie zabudowy wielorodzinnej,

#### **8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

#### **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 złoża kopalin,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)

#### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Kwilcz objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

#### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po stronie południowej i zachodniej obszaru,

- przez południową część działki przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia i linia niskiego napięcia,

- uzbrojenie podziemne stanowi wodociąg o średnicy 100 mm,

#### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

### **7.2 Kierunki**

#### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Kwilcz dz. 83/3**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,



## **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,
- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,
- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,
- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,
- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,
- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenie objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługa komunikacyjna terenu możliwa jest wyłącznie z istniejących dróg gminnych przebiegających po stronie zachodniej i południowej terenu, a włączenie do drogi krajowej nr 24 odpowiednio na istniejącym skrzyżowaniu z drogą gminną w miejscowości Kwilcz,
- wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 24.
- infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogi krajowej,
- od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych,
- zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

## **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**8. Kwilcz, działki nr ewid. 391/17, 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27 na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011r.**

**8.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony południowej graniczącym z terenami zabudowy jednorodzinnej, od strony północnej znajdują garaże,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby IVa bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,

- szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych gruntów,

- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.

- brak form ochrony przyrody,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów na tereny sportu i rekreacji na działce nr ewid. 391/17 i tereny drogi na działkach nr ewid. 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27 zgodnie z potrzebami gminy,

**8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

**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 kopalni oraz zasobów wód podziemnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalni,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występuje teren górniczy,

- działki w obrębie Kwilcz objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo- rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej – ul. Nowa przebiegającej po zachodniej stronie obszaru,

- przez południową część terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia,

### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

## **8.2 Kierunki**

### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Kwilcz dz. 391/17, 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji na działce nr ewid.391/17 oznaczone symbolem US oraz tereny komunikacji na działkach nr ewid.: 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem KD,

### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla działki nr ewid.391/17 oznaczonej symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,

- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,

- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,

- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,

- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,

- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla działek nr ewid. 391/23, 391/24, 391/25, 391/26, 391/27 oznaczonych symbolem KD – przeznaczenie pod tereny komunikacji - realizację drogi gminnej.

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

- należy zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzić wody deszczowe i roztopowe z jezdni drogi i powierzchni utwardzonych,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych,

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- planowana droga zapewni połączenie z ul. Nową i drogą dojazdową o nr ewid. 391/15,

- od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia należy zachować odległości

- zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych , energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,

- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki, określone w przepisach odrębnych,

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, droga dojazdowa,

### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń, przestrzenią publiczną będzie teren komunikacji oznaczony symbolem KD,  
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**9. Kwilcz, działki nr ewid. 164/3 i 164/7, na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

**9.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony wschodniej i zachodniej graniczącym z terenami zabudowy mieszkaniowej,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby IVb bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,

- szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych żyznych gruntów,

- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.

- działki położone są na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PB300015,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

#### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

#### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny sportu i rekreacji zgodnie z potrzebami gminy,

#### **8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

#### **9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- teren objęty zmianą studium znajduje się na obszarze Natura 2000 i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

#### **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,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

#### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Prusim objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r. – ważna do dnia 17.08.2015 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

#### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi powiatowej przebiegającej po północnej stronie obszaru,

- teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,

#### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

## **9.2 Kierunki**

### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Prusim działki nr ewid. 164/3, 164/7**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,

### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,

- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,

- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,

- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,

- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,

- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.



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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi powiatowej przebiegającej po stronie północnej terenu,
- zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

#### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

#### **13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

#### **14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

#### **15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **10. Wituchowo, działka nr ewid. 31/8, na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.)**

#### **10.1 Uwarunkowania**

##### **1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,

##### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony południowej i północnej graniczącym z terenami zabudowy wielorodzinnej,



### **3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby V klasy bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,
- szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych gruntów,
- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny sportu i rekreacji zgodnie z potrzebami gminy,

### **8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

### **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,
- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Wituchowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objętym zmianą studium,

### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi powiatowej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru,
- równoległe do drogi powiatowej przebiega linia elektroenergetyczna niskiego napięcia,

### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

## **10.2 Kierunki**

### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Wituchowo dz. 31/8**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany symbolem US,

### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny usług sportu i rekreacji,
- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,
- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,
- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,

- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,
- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej. Zaleca się utrzymanie historycznej linii zabudowy oraz dostosowania gabarytów nowej zabudowy do zabytkowej zabudowy ulicy ponieważ działka 31/8 znajduje się w ciągu zabudowy tzw. kolonii mieszkalnej położonej w sąsiedztwie założenia folwarcznego wpisanego do rejestru zabytków.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej dróg powiatowej przebiegającej po stronie wschodniej terenu,
- zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,
- od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

### **13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

### **14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

## **11. Orzeszkowo, działka nr ewid. 81/18 na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011 r.**

### **11.1 Uwarunkowania**

#### **1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,

#### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony północnej graniczącym z drogą gminną od strony wschodniej i zachodniej z terenami zabudowy mieszkaniowej, od strony południowej z zabudową gospodarczą gospodarstwa rolnego,

#### **3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren zróżnicowany wysokościowo, w części południowo – wschodniej położony znacznie niżej do poziomu drogi gminnej z oczkiem wodnym otoczonym roślinnością,

- na terenie występują gleby IVa klasy bonitacyjnej, stanowiące w części wschodniej grunt rolny, w części zachodniej teren trawiasty i oczko wodne ,

- wody gruntowe zalegają na głębokości ok. 2 m ppt.

- brak form ochrony przyrody,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

#### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

#### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

#### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

#### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny sportu i rekreacji zgodnie z potrzebami gminy,

#### **8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

#### **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,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

#### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Orzeszkowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objętym zmianą studium,

#### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi gminnej przebiegającej po północnej stronie obszaru i z drogi dojazdowej przebiegającej po stronie wschodniej obszaru,
  - równoległe do drogi gminnej przebiega napowietrzna linia telefoniczna, w części zachodniej linia napowietrzna niskiego napięcia,
  - uzbrojenie podziemne stanowi wodociąg o średnicy 110 mm i kabel telekomunikacyjny,
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

## **11.2 Kierunki**

### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Orzeszkowo część działki 81/18**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,

### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,
- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,
- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,
- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,
- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,
- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz zachowania i pielęgnacji istniejących drzew,
- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej. Zagospodarowanie terenu powinno respektować bezpośrednie sąsiedztwo zabytków: zespołu folwarcznego ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz kaplicy ewangelickiej wpisanej do rejestru zabytków.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi gminnej przebiegającej po stronie północnej terenu i dojazdowej przebiegającej po stronie wschodniej terenu, a włączenie do drogi krajowej nr 24 na istniejącym skrzyżowaniu z drogą gminną (stary przebieg drogi krajowej) w miejscowości Orzeszkowo,
  - wyklucza się możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 24,
  - infrastrukturę techniczną niezwiązaną z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogi krajowej,
  - od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych,
  - zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,
  - wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

**7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,  
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,  
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,  
- do czasu realizacji inwestycji wschodnia część działki pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**12. Niemierzewo, działka nr ewid.47/2 i część działki nr ewid. 47/25 na podstawie Uchwały Nr XII/92/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011r.**

**12.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, od strony wschodniej północnej graniczącym z drogą powiatową od strony północnej i południowej z terenami zabudowy wielorodzinnej,

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby V klasy bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,

- szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych gruntów,

- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.

- działki położone są na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PB300015,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązują ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.



#### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

#### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

#### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

#### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny sportu i rekreacji zgodnie z potrzebami gminy,

#### **8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

#### **9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- teren objęty zmianą studium znajduje się na obszarze Natura 2000 i podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

#### **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,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

#### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Niemierzewo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Wronki nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji nowych inwestycji na terenie objętym zmianą studium,

#### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi powiatowej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru,

- do działki 47/2 doprowadzony jest wodociąg zakończony studzienką wodomierzową,

- równoległe do drogi powiatowej przebiega napowietrzna linia napowietrzna niskiego napięcia

#### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

### **12.2 Kierunki**

#### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Niemierzewo, działka nr ewid. 47/2 i część działki nr 47/25**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,

#### **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,

- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,

- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,

- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,

- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,

- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,



- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych

- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

**5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi powiatowej przebiegającej po stronie wschodniej terenu,

- od linii elektroenergetycznej niskiego napięcia należy zachować odległości określone w przepisach odrębnych,

- zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,

- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

**7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,

- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**13). Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

### **13. Chudobczyce, działka nr ewid. 36/8 na podstawie Uchwały Nr XII/169/2012 Rady Gminy Kwilcz z dnia 29.10.2012 r.**

#### **13.1 Uwarunkowania**

##### **1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,

##### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- według ewidencji gruntów teren oznaczony jest symbolem PsIV a część południowoschodnia symbolem B-RIVb,

- od strony zachodniej i północnej teren graniczy z drogą powiatową od strony południowej z terenami zabudowy mieszkaniowej,

##### **3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,

- na terenie występują gleby PsV klasy bonitacyjnej, stanowiące obecnie grunt odłogowany,

- szata roślinna jest uboga, występuje tu zbiorowisko charakterystyczne dla nieużytkowanych gruntów,

- wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m ppt.

- nie występują formy ochrony przyrody,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

##### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

##### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

##### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

##### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny sportu i rekreacji zgodnie z potrzebami gminy,

##### **8) stan prawny gruntów**

- teren objęty zmianą studium jest własnością Agencji Nieruchomości Rolnych,

##### **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,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

##### **12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin,

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP).

##### **13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi powiatowej przebiegającej po zachodniej i północnej stronie obszaru,

- teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,

##### **14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

#### **13.2 Kierunki**

##### **1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, Chudobczyce dz. 36/8**

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na nową funkcję, tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,

## **2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny sportu i rekreacji,
- realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki,
- gabaryty zabudowy – jedna kondygnacja do wysokości 6 m głównej kalenicy dachu,
- powierzchnia biologicznie czynna – min.70% powierzchni działki,
- należy zabezpieczyć miejsca postojowe dla użytkowników,
- urządzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków glebowo-wodnych.

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

należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,

- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- nakaz zachowania i pielęgnacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
- dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych.
- na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejącej drogi powiatowej przebiegającej po stronie zachodniej i północnej terenu,
- zaopatrzenie w wodę w tym do celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, gaz, z istniejącej sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu jej budowy dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych,
- wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów zagospodarować w obszarze działki,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;

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

- mogą być realizowane inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym m. in. gminne sieci infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe,

## **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

**14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

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

- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**XII. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium sporządzanej na podstawie uchwały nr XII/89/2011 Rady Gminy Kwilcz z dnia 10.11.2011r. w sprawie przystąpienia do częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz**

**1. Teren działek nr ewid. 167 i 204 w obrębie Miłostowo**

**1.1 Uwarunkowania**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny rolno-przemysłowe,

**1) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony wschodniej graniczącym z drogą gminną nr ewid. 192/2, od strony zachodniej z drogą lokalną nr ewid. 166, pomiędzy działką nr 167 i 204 przebiega droga lokalna nr ewid. 203/2, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne, a po stronie południowej tereny leśne.

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- na terenie występują gleby VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, przy drodze polnej rosną pojedyncze drzewa, w południowo – wschodniej części działki nr ewid. 204 istnieje drzewostan nie wykazany w ewidencji gruntów jako las,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości od 2,0 m do 5,0 m ppt.
- brak form ochrony przyrody, w odległości 6,0 km na północ od terenu objętego zmianą studium znajduje się specjalny obszar ochrony siedlisk PLH300032 ostoja Międzychodzko-Sierakowska,
- gmina Kwilcz położona jest w jednolitej części wód nr 42,
- najbliższej obszarze objętego zmianą studium znajduje się punkt pomiarowy w powiecie międzychodzkiem (Międzychód), których wody posiadają zadowalającą jakość,
- zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- stan powietrza wg. „Rocznej oceny jakości powietrza w województwie wielkopolskim za rok 2013” w strefie wielkopolskiej do której należy gmina Kwilcz przedstawia się następująco:
  - pod kątem ochrony zdrowia ludzkiego w strefie wielkopolskiej nie stwierdzono przekroczenia poziomu dopuszczalnych i docelowych stężeń: NO<sub>2</sub> (dwutlenek azotu), SO<sub>2</sub> (dwutlenek siarki), CO (tlenek węgla), C<sub>6</sub>H<sub>6</sub> (benzen), Pb (ołów), As (arsen), Ni (nikiel), Cd (kadm), stężenie pyłu PM<sub>2,5</sub>, As (arsen), (klasa A).
  - ze względu na przekroczenia poziomów dopuszczalnych stężenia pyłu PM<sub>10</sub>, wszystkie strefy zaliczono do klasy C.

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- tereny objęte zmianą studium zlokalizowane są w strefie ochrony konserwatorskiej

zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (art. 6, ust 1, pkt. 3 lit. a, art. 22 ust 2 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami). Przed rozpoczęciem inwestycji związanych z pracami ziemnymi należy ustalić faktyczną ilość stanowisk archeologicznych znajdujących się w kolizji z planowaną inwestycją. W przypadku zarejestrowania obiektów archeologicznych konieczne będzie przeprowadzenie wyprzedzających badań wykopaliskowych,

- 5) **warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 6) **zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 7) **potrzeby i możliwości rozwoju gminy**
  - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów zgodnie z potrzebami gminy i inwestorów,
- 8) **stan prawny gruntów**
  - działki nr ewid.167, 204 są własnością gminy,
- 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 zgodnie z Bilansem zasobów złóż kopalin w Polsce wg. stanu na 31.12.2013 nie występują żadne udokumentowane złoża kopalin, (Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, Internetowa baza danych [www.pig.gov.pl](http://www.pig.gov.pl)) teren położony jest poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- 12) **występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**
  - na terenie objętym zmianą studium występują złoża pospolite,
  - działki w obrębie Miłostowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Międzyrzecz nr 65/98/p z dnia 7.08.1998 r. – ważna do dnia 17.08.2015 r. Aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,
- 13) **stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi gminnej przebiegającej po wschodniej stronie obszaru, dz. nr ewid.192/2 i z dróg lokalnych: nr ewid. 166, oraz nr ewid. 203/2
  - teren nie posiada sieci uzbrojenia podziemnego,
- 14) **zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**
  - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,
- 15) **wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**
  - obszar objęty zmianą studium nie jest zagrożony występowaniem zjawisk powodziowych.

## 1.2 KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU

### 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów położonych w obrębie Miłostowo dz. 167, 204

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów rolno-przemysłowych, na nową funkcję - obszary i tereny górnicze, z dopuszczeniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG/E,

### 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy



- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG/E:
  - przeznaczenie podstawowe: powierzchniowa eksploatacja złoża kruszywa,
  - przeznaczenie dopuszczalne: rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych;
  - granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych, wyznaczono po granicy działek nr ewid. 167 i 204,
  - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych, postuluje się przyjęcie następujących parametrów zagospodarowania terenu: maksymalny procent zabudowy powierzchni terenu – 50%, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%, maksymalna wysokość urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW i urządzeń energetycznych - 12m.

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

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górnictwie;
- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych;
- zdjęty nadkład należy gromadzić na zwałowiskach tymczasowych, który należy wykorzystać do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego;
- dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji mas ziemnych przywożonych spoza terenu eksploatacji pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych;
- rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, z wyłączeniem turbin wiatrowych, należy przyjmować w taki sposób, aby ich odległość od terenów podlegającej ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie, zapewniała dotrzymanie obowiązujących norm i standardów zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- emisja pochodząca z lokalizowanych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu,
- dla ochrony obszarów zielonych zakłada się zachowanie istniejących zadrzewień na części działki nr ewid. 204 oraz wzdłuż dróg,
- dla poprawy bilansu obszarów zielonych na terenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych, ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%
- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

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

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego ustala się w obrębie szeroko płaszczyznowego zadania inwestycyjnego, obowiązek prowadzenia:

- rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,



- ratowniczych badań wykopaliskowych wyprzedzających inwestycję na wytypowanych stanowiskach archeologicznych.

Na wszystkie prace archeologiczne należy uzyskać pozwolenie WWKZ, przed uzyskaniem zezwolenia na realizację zamierzonego zadania.

Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg gminnych o nr ewidencyjnych: 192/2, 166 i 203/2, jednak dalszy transport kruszywa w kierunku miejscowości Kwilcz odbywać się będzie po drogach powiatowych nie przystosowanych do przenoszenia takich obciążeń. W przypadku stwierdzenia przyspieszonej degradacji dróg powiatowych nr 1750P i 1735P i w/w dróg gminnych, bądź też znacznego wzrostu uciążliwości ruchu dla otoczenia dróg, ich zarządca może wprowadzić zmiany organizacji ruchu, ograniczając lub uniemożliwiając ruch pojazdów ciężarowych o tonażu przekraczającym dopuszczalne naciski na oś dla dróg powiatowych i gminnych;
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem;
- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- zapewnić właściwe dojazdy dla jednostek ratowniczo-gaśniczych PSP i zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych,
- dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i linii elektroenergetycznych doprowadzających wytworzoną energię elektryczną do istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia,

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

- inwestycją o znaczeniu lokalnym będą stacje transformatorowe i linie elektroenergetyczne doprowadzające wytworzoną energię elektryczną do istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia,

#### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń i wyznaczenia obszarów przestrzeni publicznej,
- nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>.

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

- dla terenu objętego zmianą studium gmina zamierza sporządzić plan miejscowy,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze .

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

- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu;
- na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji lub rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej;
- teren zadrzewiony na części działki nr ewid. 204 zachować jako teren biologicznie czynny;

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

- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.

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

- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg należy zachować pasy ochronne:
  - min. 6,0 m od granicy działek sąsiednich,
  - min. 10,0 m od granicy dróg publicznych,
  - min. 10,0 m od granicy lasu,
  - min. 10,0 m od terenu zadrzewionego na działce nr ewid. 204,

#### **13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**

- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.

#### **14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**

- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować w taki sposób, aby istniała możliwość rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, za wyjątkiem turbin wiatrowych,

#### **15) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują granice terenów zamkniętych, i ich strefy ochronne,

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

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

### **XIII. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Chudobczyce, działki o nr ewid. 111, 112, 29, 28, 27, 26, 25,
- 2) Mechnacz, działki o nr ewid. 57 i 58,
- 3) Kubowo-Dąbrowa, działki o nr ewid. 119, 121, 131.

- 1) **Chudobczyce działki o nr ewid. 111, 112, 29, 28, 27, 26, 25 na podstawie Uchwały Nr XL/312/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 marca 2014 r.**

#### **1. Uwarunkowania:**

##### **1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz tereny predysponowane pod zalesienie,

##### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony północnej, zachodniej oraz w części od strony południowej graniczący z lasem i terenami gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, przy wschodniej granicy terenu przebiega droga publiczna powiatowa nr 1739P, natomiast od strony południowej graniczy z działką drogową oraz przebiega rurociąg naftowy DN 500 i rurociąg naftowy DN 800, a także kabel światłowodowy

##### **3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej oraz niewielki obszar leśny – 0,12 ha,,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne oraz nieużytki częściowo zadrzewione i zakrzewione,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 3,0 m ppt,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

##### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

##### **5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

##### **6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

##### **7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz terenów predysponowanych pod zalesienie na obszary i tereny górnicze zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,

##### **8) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własności prywatne oraz gminne,

##### **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**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- na terenie objętym zmianą studium występuje udokumentowane złożo kopaliny pospolitej – kruszyw naturalnych – „Chudobczyce”,

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Chudobczyce objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po południowej stronie obszaru oraz od drogi powiatowej znajdującej się po stronie wschodniej obszaru,

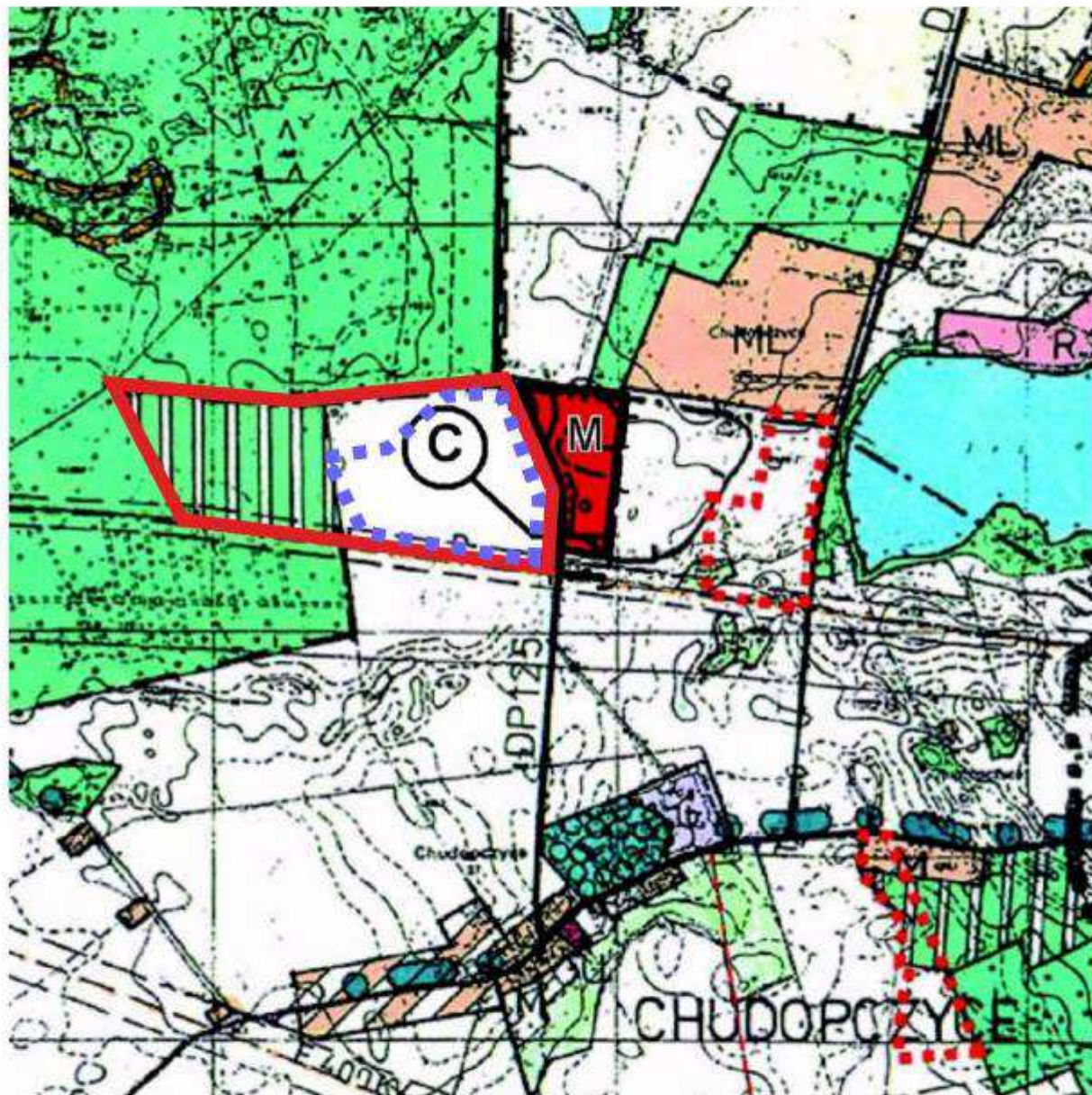
**14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

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



# GMINA KWILCZ

CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ  
- CHUDOBCZYCE - DZIAŁKI NR EWID. 111, 112, 29, 28, 27, 26, 25



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN  
KRUSZYWO NATURALNE - „CHUDOBCZYCE”

## 2. Kierunki zagospodarowania terenu

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów** (działki o nr ewid. 111, 112, 29, 28, 27, 26, 25 w obrębie geodezyjnym Chudobczyce)
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz terenu predysponowanego pod zalesienie, na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego – obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG.
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchniową eksploatację kruszywa naturalnego.
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
  - w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dalekosiężnych rurociągów naftowych DN 500, DN 800 wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
  - inwestycją o znaczeniu ponadlokalnym jest fragment dalekosiężnego rurociągu naftowego DN 500, przebiegającego przy południowej granicy terenu objętego zmianą studium



- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- część przedmiotowego terenu podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; w przypadku zamiaru prowadzenia eksploatacji kruszywa naturalnego, należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11) Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**
- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu – wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16) Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

2) Mechnacz, działki o nr ewid. 57 i 58, na podstawie Uchwały Nr XL/313/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 marca 2014 r.

1. Uwarunkowania:

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony północnej znajduje się w sąsiedztwie istniejącego terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego Mechnacz, Mechnacz I, Mechnacz Bis; przy wschodniej granicy terenu przebiega droga publiczna gminna

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na obszary i tereny górnicze zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,

**8) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własności prywatne,

**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**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- na terenie objętym zmianą studium występuje udokumentowane złożo kopaliny pospolitej – kruszyw naturalnych – „Mechnacz KR”,

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Mechnacz objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Miedzyrzecz” nr 65/98/p z dnia 07.08.1998 r. – ważna do dnia 17.08.2015 r.
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od drogi gminnej przebiegającej po wschodniej i północnej stronie obszaru,

**14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

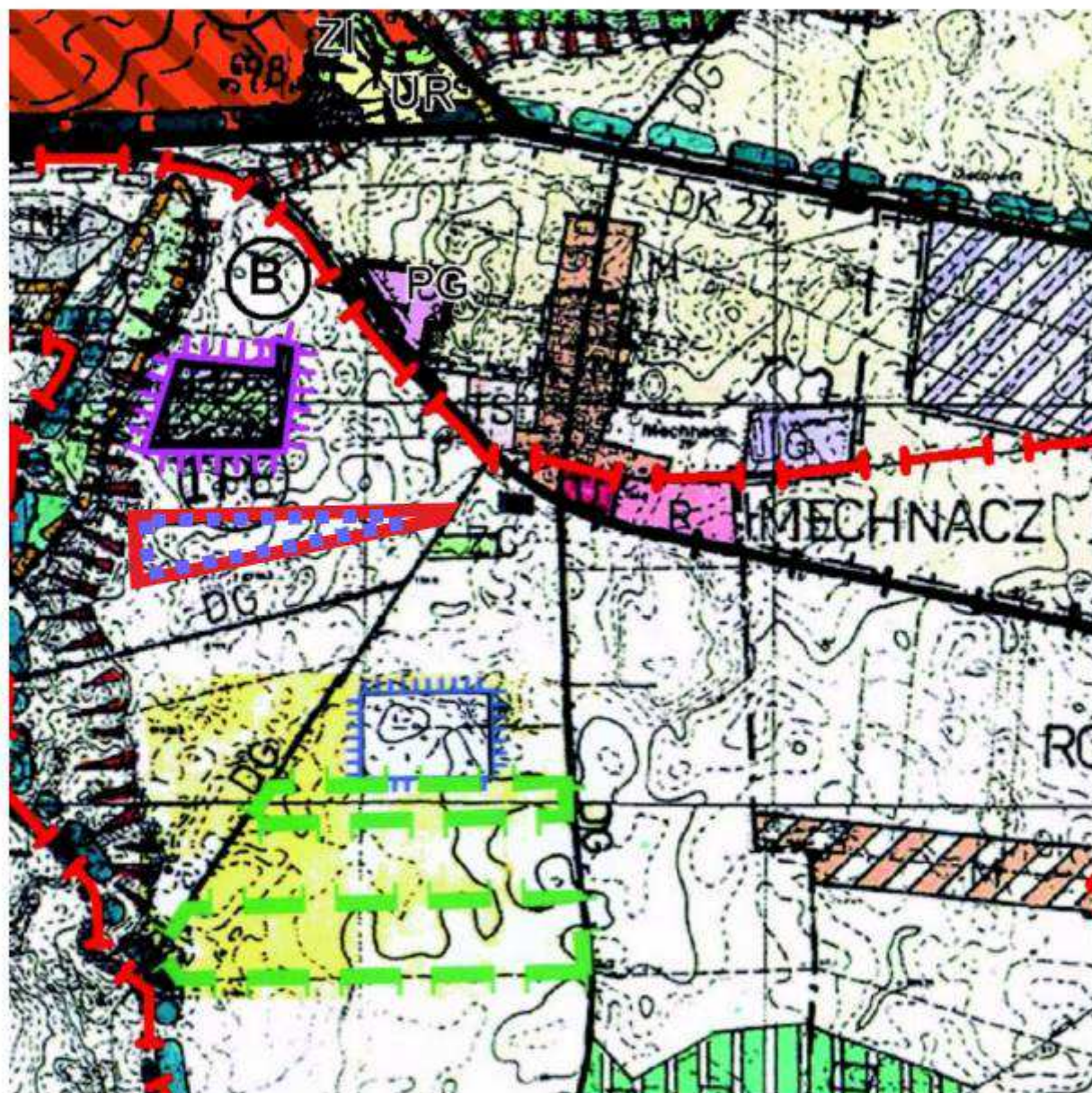
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań.



# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- MECHNACZ - DZIAŁKI NR EWID. 57, 58



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN  
KRUSZYWO NATURALNE - „MECHNACZ KR”

## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów** (działki o nr ewid. 57 i 58 w obrębie geodezyjnym Mechnacz)
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego – obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG.
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchniową eksploatację kruszywa naturalnego.
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
  - w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11) Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**
- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu – wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16) Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.



**3) Kubowo-Dąbrowa, działki o nr ewid. 119, 121, 131 na podstawie Uchwały Nr XL/314/2014 Rady Gminy Kwilcz z dnia 25 marca 2014 r.**

**1. Uwarunkowania:**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to mały fragment lasu oraz tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, od strony północnej znajduje się w sąsiedztwie istniejącego terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego; przy wschodniej granicy terenu przebiega droga publiczna gminna

**3) stan środowiska przyrodniczego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej oraz niewielki obszar leśny – około 0,60 ha,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013, poz. 627) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz lasu na obszary i tereny górnicze zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,

**8) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własności prywatne,

**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**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin,

**12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Kubowo - Dąbrowa objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) stan systemu komunikacji i infrastruktury technicznej**

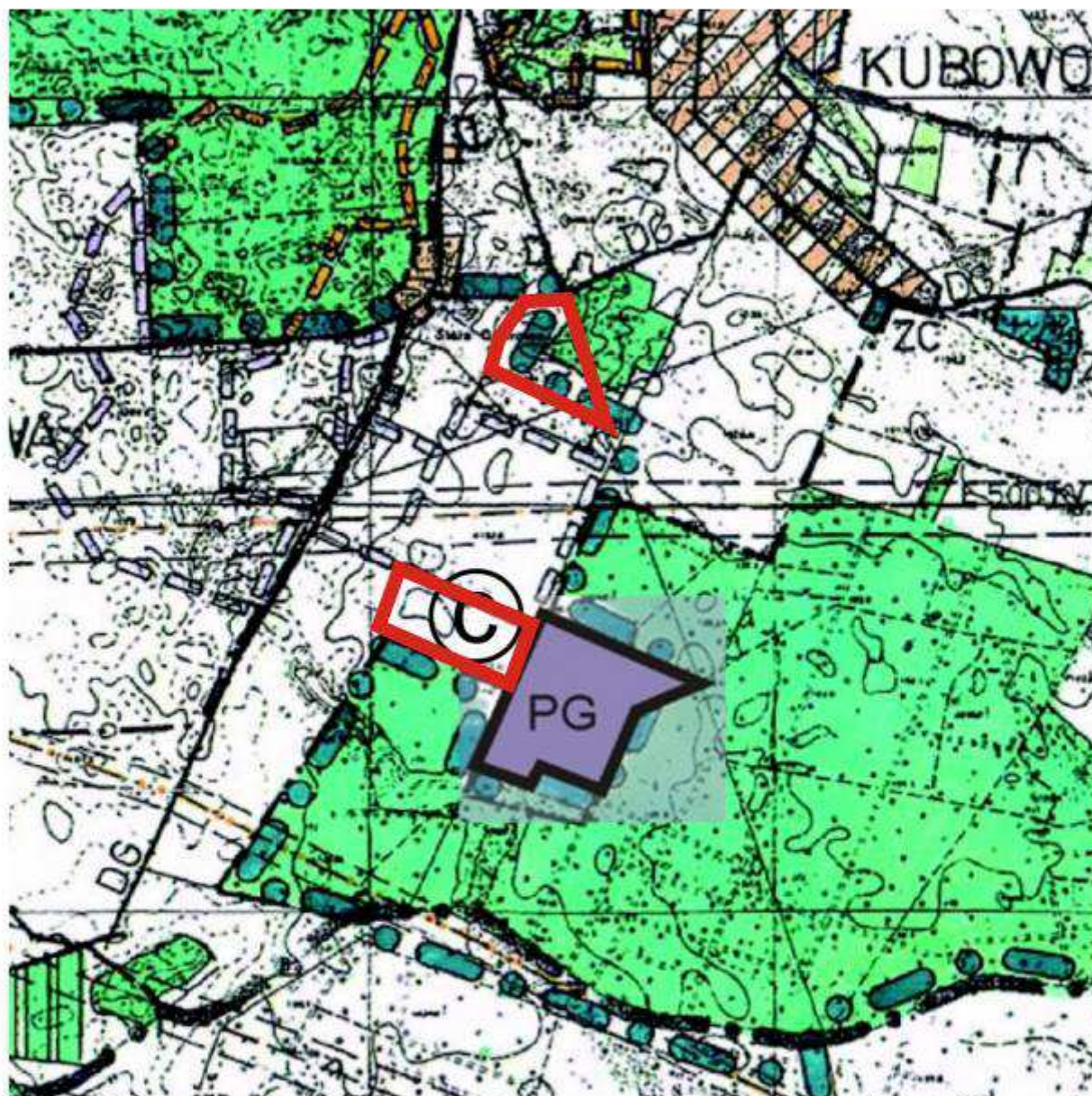
- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od dróg gminnych,

**14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

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

# GMINA KWILCZ

CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ  
- KUBOWO-DĄBROWA - DZIAŁKI NR EWID. 119, 121, 131



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów** (działki o nr ewid. 119, 121, 131 w obrębie geodezyjnym Kubowo-Dąbrowa)
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz lasu, na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego – obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG.
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz usytuowania terenów, w tym tereny wyłączone z zabudowy**
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchniową eksploatację kruszywa naturalnego.
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego**
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
  - w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- część przedmiotowego terenu podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych; w przypadku zamiaru prowadzenia eksploatacji kruszywa naturalnego, należy uzyskać decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolnej i leśnej.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11) Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**
- nie występują na obszarze objętym zmianą studium.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji**
- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu – wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Granice stref zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.
- 16) Inne obszary problemowe, w zależności od potrzeb uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie występują na terenie objętym zmianą studium.

**XIV. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Kubowo-Dąbrowa, działki nr 29, 122 i 123/3,
- 2) Kubowo-Dąbrowa, działki nr 44/2, 45, 47, 25, 26/1, 26/2, 27,
- 3) Orzeszkowo, działki nr 57/22, 57/23, 57/24, 57/25, 57/26, 57/28, 57/29, 57/18, 57/19, 57/15.

**1) Kubowo-Dąbrowa, działki nr 29, 122 i 123/3, na podstawie uchwały nr XXII/150/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2016 r.**

**1. Uwarunkowania:**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa położone w sąsiedztwie obszarów górniczych złóż surowców mineralnych przeznaczonych do eksploatacji

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo, znajdującym się w sąsiedztwie terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego. Tereny posiadają dostęp do dróg publicznych gminnych

**3) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
- poziom wody gruntowej zalega na głębokości około 2,0 m ppt,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

- obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na obszary i tereny górnicze zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,
- ze względu na charakter i przeznaczenie obszaru objętego częściową zmianą studium na tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, nie dotyczący wprowadzenia nowej zabudowy na terenach gminy, nie zachodzi



potrzeba przeprowadzenia analiz i prognoz demograficznych sytuowania nowej zabudowy. Podstawowym i nadrzędnym celem częściowej zmiany studium jest zabezpieczenie możliwości realizacji poszerzenia obszaru powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego w obszarze terenów upraw rolnych znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na powyższe cele. Nie przewiduje się zatem lokalizowania terenów dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Dodać należy, iż według dotychczasowych opracowań planistycznych tereny te nie były przeznaczane dla zabudowy obiektami kubaturowymi. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowa częściowa zmiana studium sporządzona została w celu poszerzenia terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się do sytuowania nowej zabudowy,

**9) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,

**10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,

**11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

**12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- na terenie objętym zmianą studium występują kruszywa, które mogą być wykorzystane jako zasoby eksploatacji kruszywa naturalnego, pomimo że na terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin,
- działki w obrębie Kubowo-Dąbrowa objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.,
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Kubowo - Dąbrowa objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od dróg gminnych,

**15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

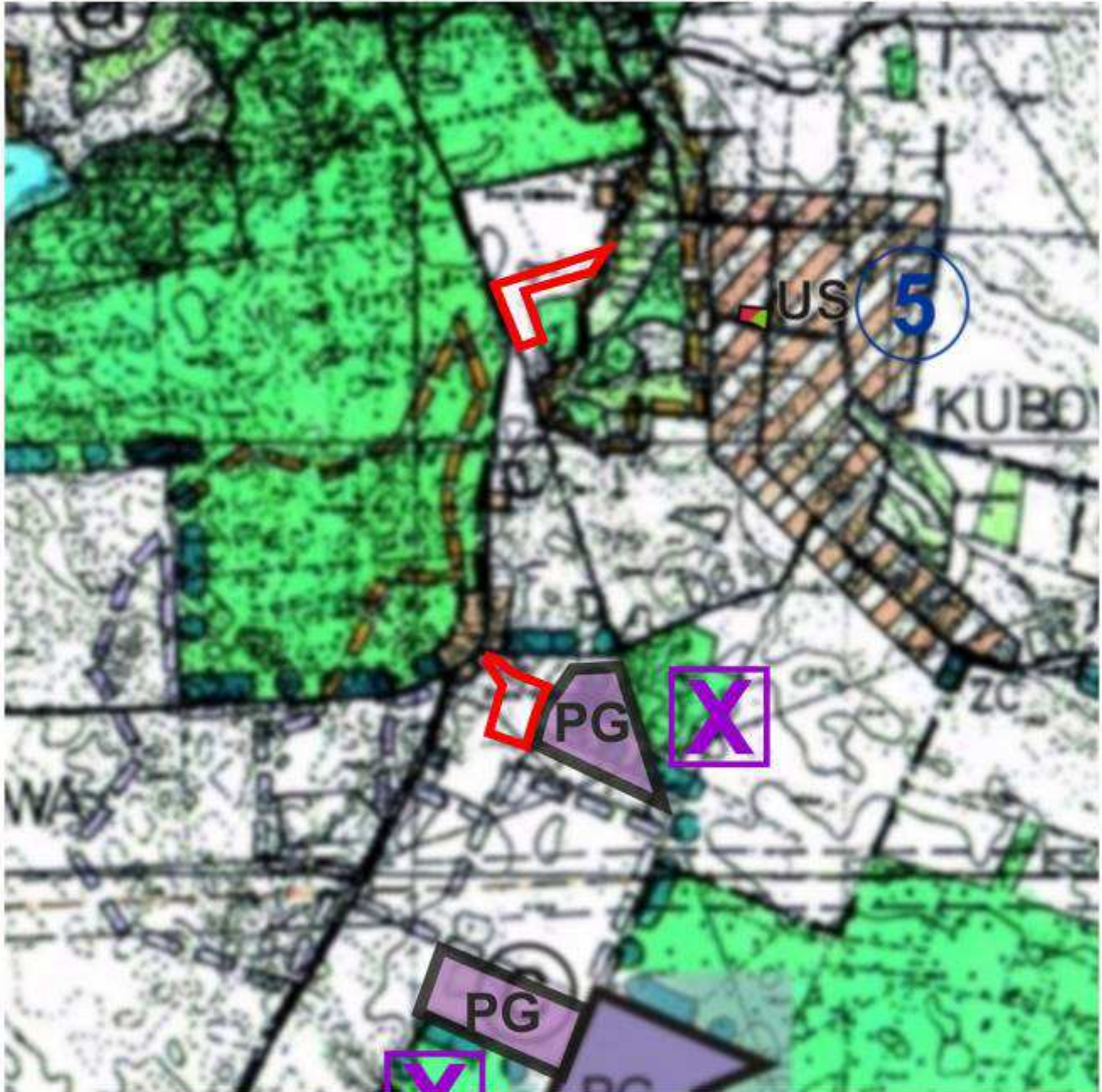
**16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kubowo-Dąbrowa, działki nr 29, 122 i 123/3



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego – obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG.
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy**
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego.
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
  - w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - na terenie gminy Kwilcz dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów i budową gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**

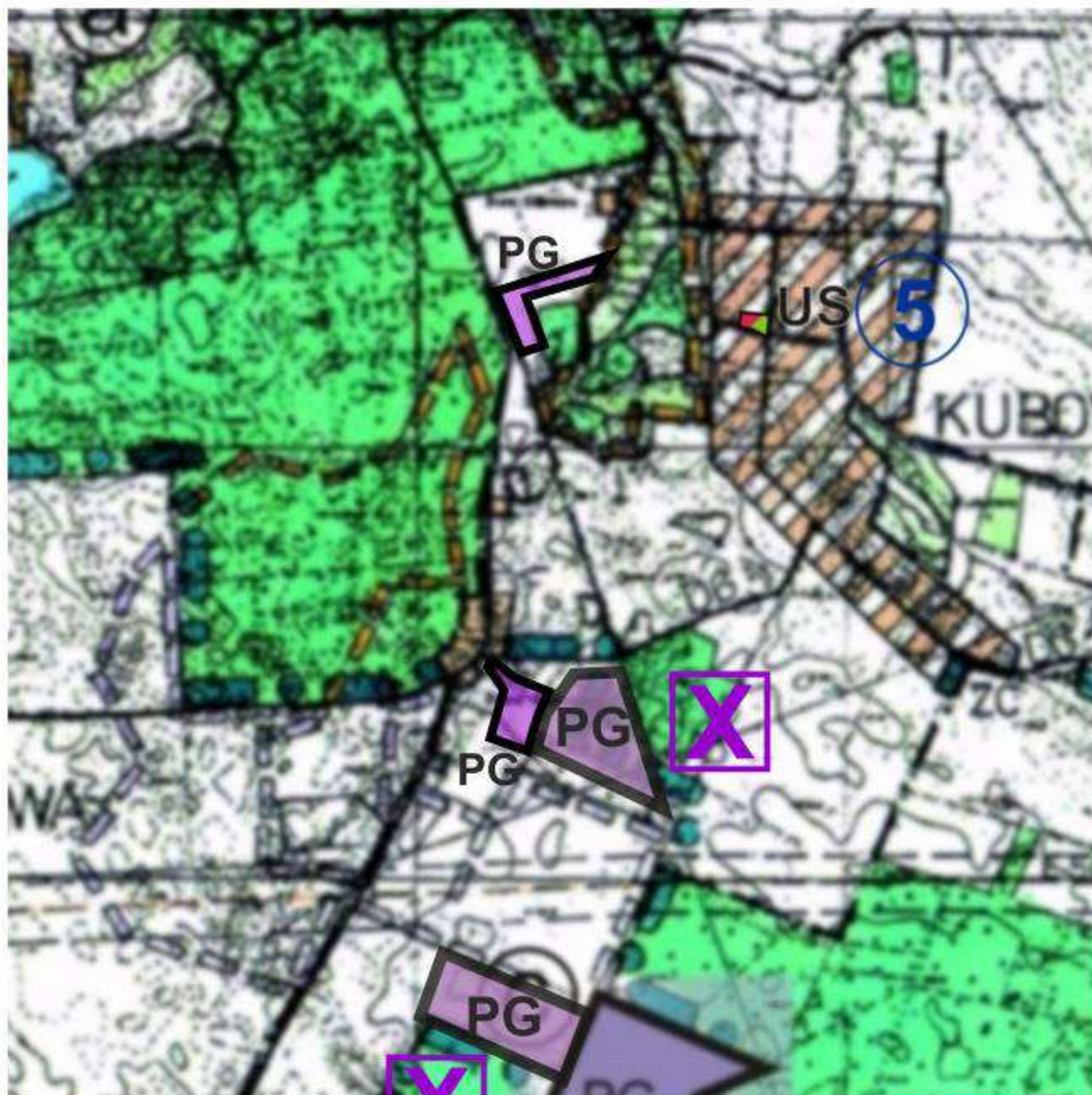


- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**
- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu – wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Obszary zdegradowane**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium.
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów funkcjonalnych na terenie objętym zmianą studium.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kubowo-Dąbrowa, działki nr 29, 122 i 123/3



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



OBSZARY I TERENY GÓRNICZE

**2) Kubowo-Dąbrowa, działki nr 44/2, 45, 47, 25, 26/1, 26/2, 27, na podstawie uchwały nr XXIII/158/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 30 sierpnia 2016.,**

**1. Uwarunkowania:**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa położone w sąsiedztwie obszarów górniczych złóż surowców mineralnych przeznaczonych do eksploatacji

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo, znajdującym się w sąsiedztwie terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego. Tereny posiadają dostęp do dróg publicznych gminnych

**3) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują gleby V i VI klasy bonitacyjnej,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
- poziom wody gruntowej zalega na głębokości około 2,0 m ppt,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

- obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na obszary i tereny górnicze zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,
- ze względu na charakter i przeznaczenie obszaru objętego częściową zmianą studium na tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, nie dotyczące wprowadzenia nowej zabudowy na terenach gminy, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia analiz i prognoz demograficznych sytuowania nowej zabudowy. Podstawowym i nadrzędnym celem częściowej zmiany studium jest zabezpieczenie możliwości realizacji poszerzenia obszaru powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego w obszarze terenów upraw rolnych znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na powyższe cele. Nie przewiduje się zatem lokalizowania terenów dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Dodać należy, iż według dotychczasowych opracowań



planistycznych tereny te nie były przeznaczane dla zabudowy obiektami kubaturowymi. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowa częściowa zmiana studium sporządzona została w celu poszerzenia terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy,

**9) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,

**10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,

**11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

**12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- na terenie objętym zmianą studium występują kruszywa, które mogą być wykorzystane jako zasoby eksploatacji kruszywa naturalnego, pomimo że na terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin,
- działki w obrębie Kubowo-Dąbrowa objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.,
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Kubowo - Dąbrowa objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od dróg gminnych,

**15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

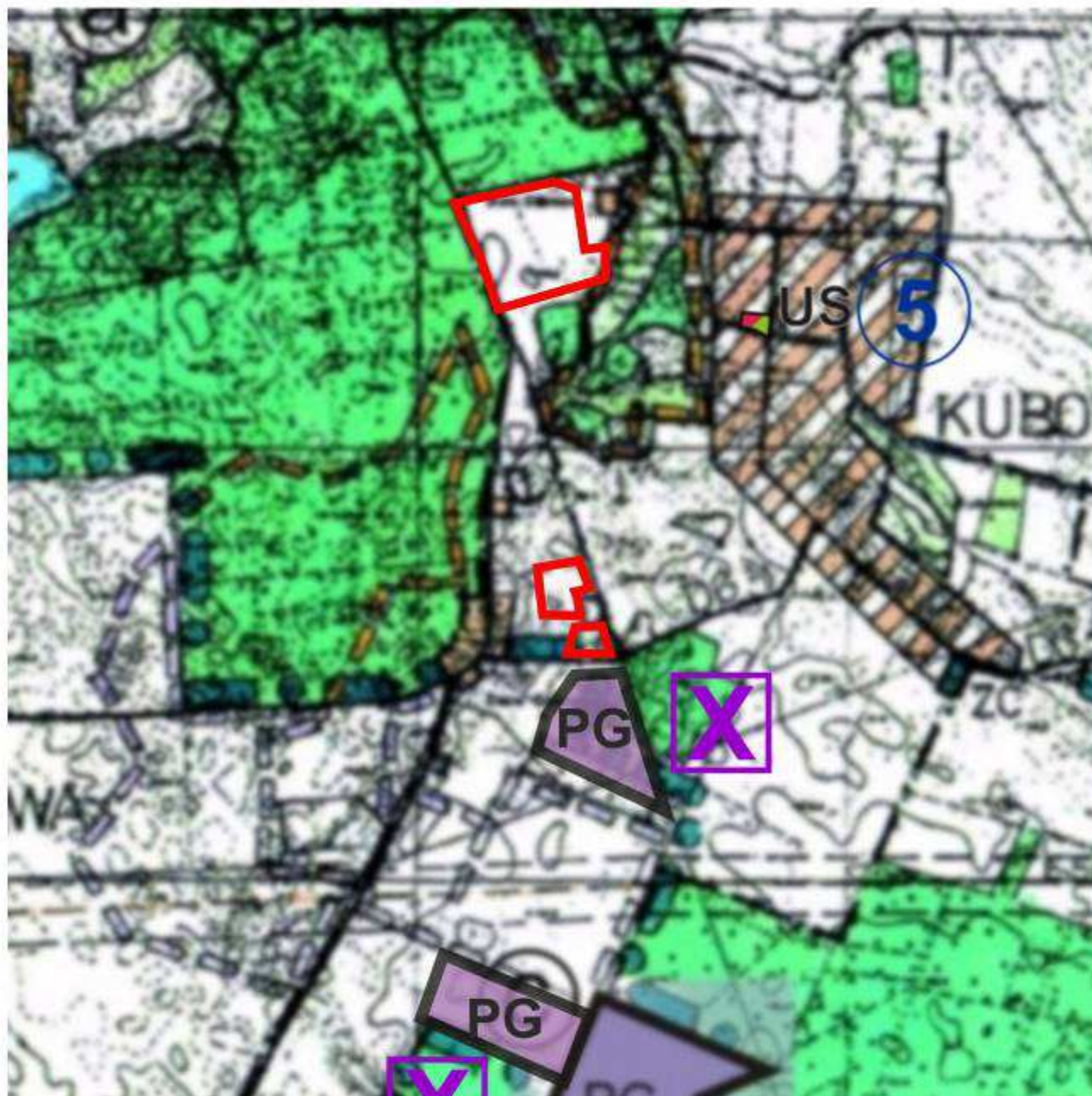
**16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kubowo-Dąbrowa, działki nr 44/2, 45, 47, 25, 26/1, 26/2, 27



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

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

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego – obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG.

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

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego.

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

- prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
- eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
- w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- na terenie gminy Kwilcz dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów i budową gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację.

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

- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

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

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

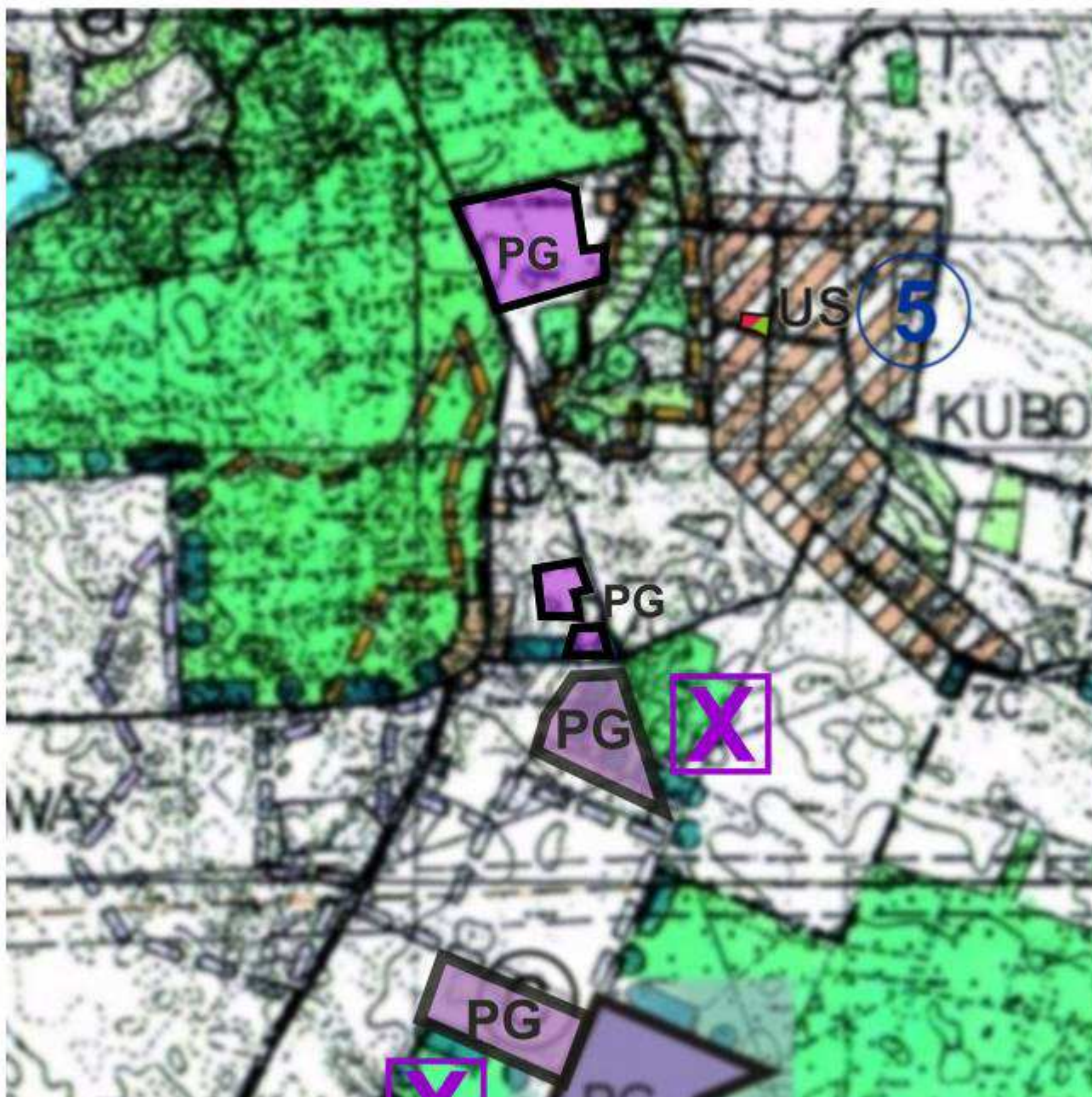


- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia eksploatacji) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- w odniesieniu do działek sąsiednich i dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej należy zachować pasy ochronne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**
- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrekultywować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu – wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Obszary zdegradowane**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium.
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów funkcjonalnych na terenie objętym zmianą studium.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kubowo-Dąbrowa, działki nr 44/2, 45, 47, 25, 26/1, 26/2, 27



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



OBSZARY I TERENY GÓRNICZE



**3) Orzeszkowo, działki nr 57/22, 57/23, 57/24, 57/25, 57/26, 57/28, 57/29, 57/18, 57/19, 57/15, na podstawie uchwały nr XXII/151/2016 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 czerwca 2016 r.**

**1. Uwarunkowania:**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem częściowo zabudowanym budynkami produkcyjno-magazynowymi oraz mieszkalnymi, w części jest terenem wolnym od zabudowy, od strony wschodniej znajduje się w sąsiedztwie istniejącego terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; przy północnej i południowej granicy terenu przebiegają drogi publiczne – krajowa nr 24 i droga gminna

**3) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- teren częściowo zabudowany,
- na terenie występują gleby V klasy bonitacyjnej,
- poziom wody gruntowej zalega na głębokości około 2,0 m ppt,
- teren znajduje się w granicach Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,
- teren graniczy od północy, przez drogę krajową nr 24 z Obszarem Specjalnej Ochrony Natura 2000 – Puszcza Notecka
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

- obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod rozwój istniejącej działalności gospodarczej znajdującej w bezpośrednim przedmiotowego sąsiedztwie terenu,
- na podstawie opracowanego, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015 r., poz. 1777), która na podstawie art. 41 wprowadza istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm.), na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę teren objęty częściową zmianą studium w Orzeszkowie znajduje się z granicach obszaru o w pełni wykształconej

zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Powierzchnia tego obszaru (Kwilcz, Orzeszkowo, Rozbitek) wynosi 224,3 ha, w tym 81,93 ha powierzchni użytkowanych jako tereny usługowo-produkcyjne. Analiza obszaru wykazuje nasycenie zabudową w wysokości 79% powierzchni obszaru, co oznacza możliwość zabudowy na powierzchni 47,1 ha, w tym 17,21 ha zabudowy usługowo-produkcyjnej. Mając na uwadze przyjęte założenia, chłonność obszaru Kwilcza, Orzeszkowa i Rozbitka, rozumianą jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, dla zabudowy usługowo-produkcyjnej określono na 86 050 m<sup>2</sup>.

**9) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własności prywatne,

**10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,

**11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

**12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP)
- na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin,

**13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działki w obrębie Orzeszkowo objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego „Wronki” nr 10/99/p z dnia 22.06.1999 r. – ważna do dnia 22.06.2018 r.
- aktualnie PGNiG SA w Warszawie Oddział w Zielonej Górze nie planuje działalności poszukiwawczo – rozpoznawczej oraz realizacji inwestycji na terenie objęty zmianą studium,

**14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje od dróg publicznych,

**15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

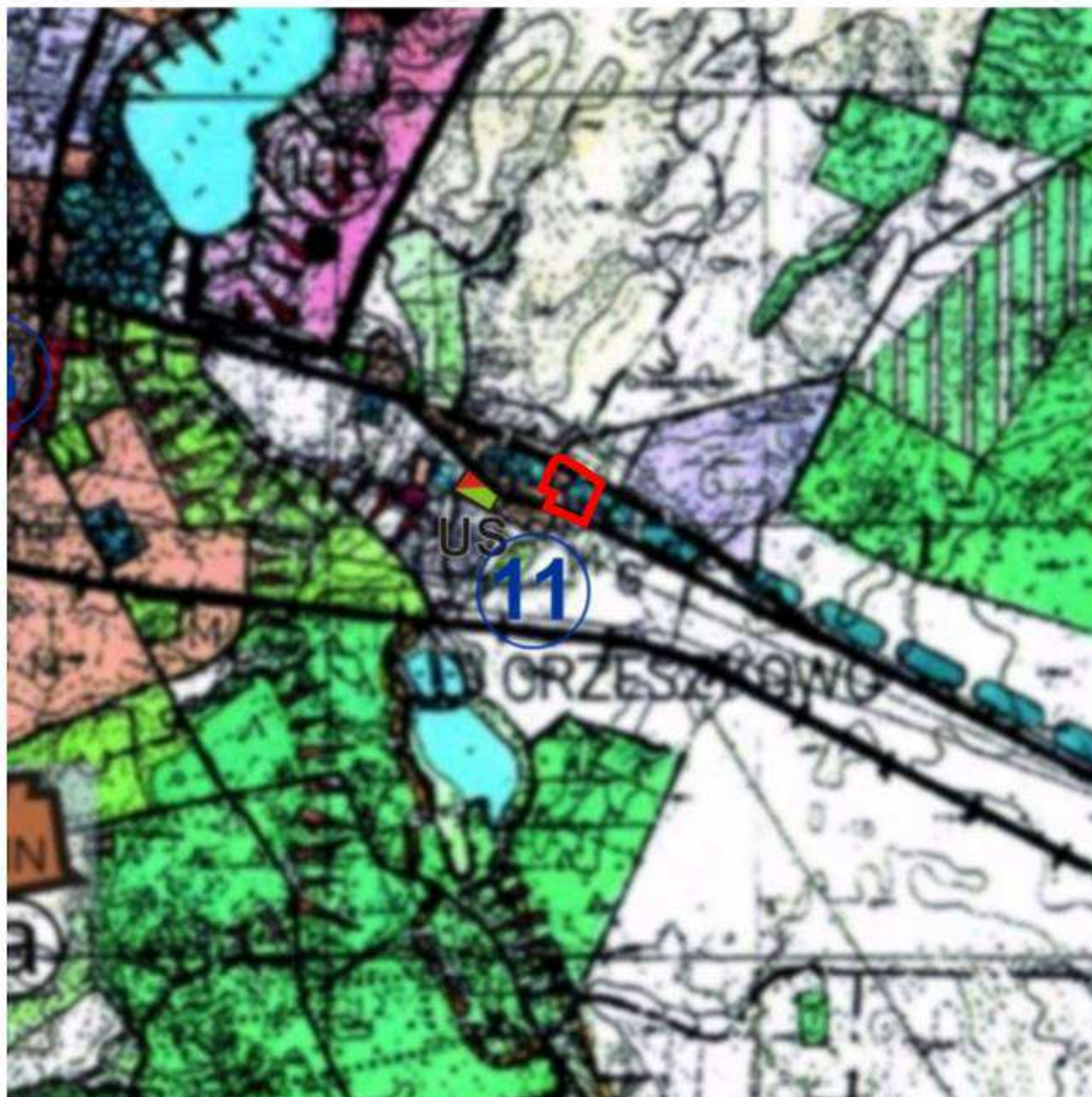
**16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Orzeszkowo, działki nr 57/22, 57/23, 57/24, 57/25, 57/26, 57/28, 57/29, 57/18, 57/19, 57/15



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na nową funkcję - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P.
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy**
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P – przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0 m,
    - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 80% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min 5% powierzchni działki,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urzędzeń Wodnych oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych, gazowych i stałych (np. biomasa, drewno), charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
  - należy dbać o stan techniczny maszyn produkcyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - na terenie gminy Kwilcz dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów i budową gazociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, oraz ich późniejszą eksploatację.
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,

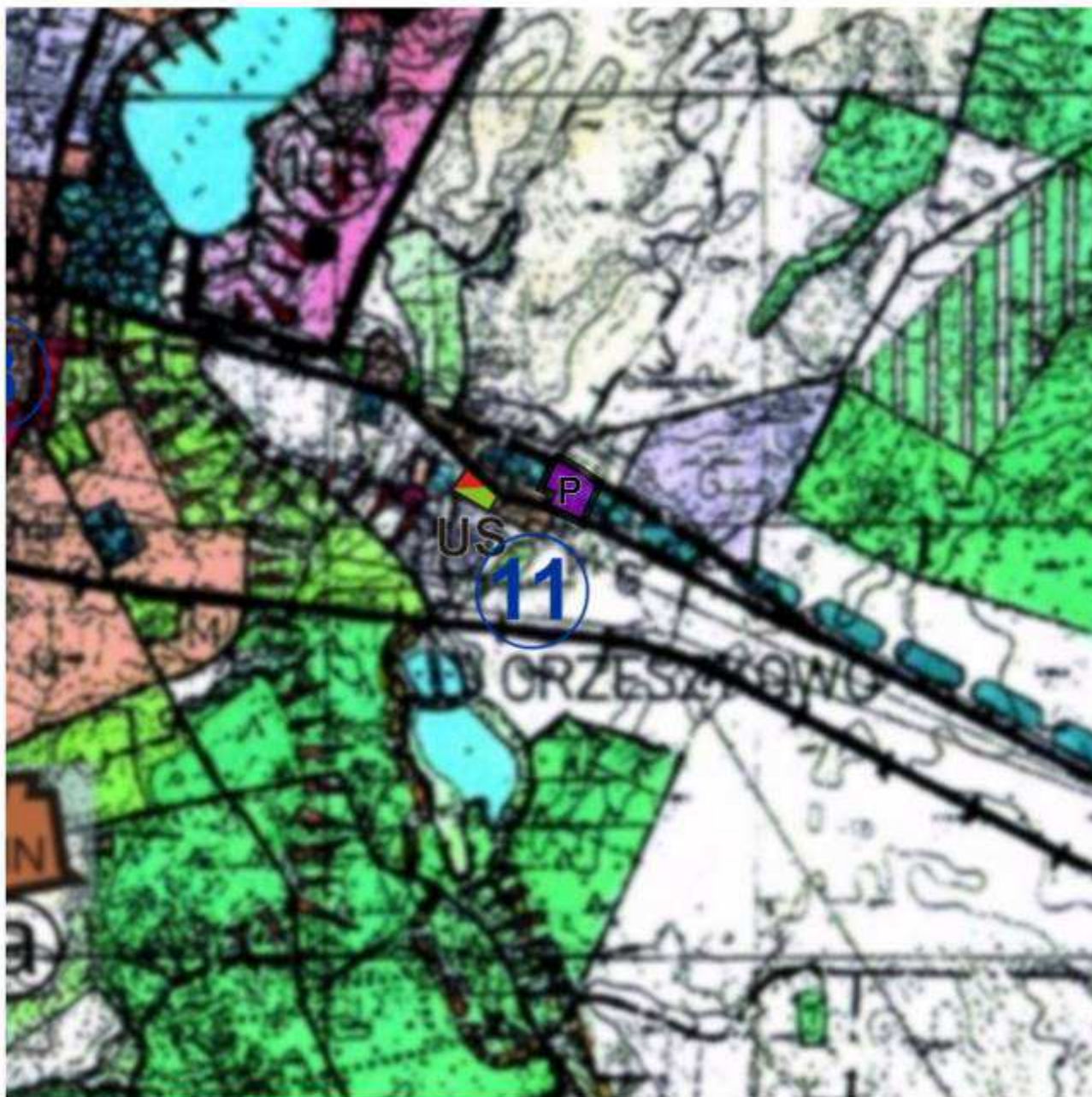
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**
  - nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń.
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne**
  - przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
  - nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej.
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**
  - na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny.
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej**
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.
- 15) Obszary zdegradowane**
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.



# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Orzeszkowo, działki nr 57/22, 57/23, 57/24, 57/25, 57/26, 57/28, 57/29, 57/18, 57/19, 57/15



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH,  
SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

**XV. Ustalenia wynikające ze zmiany studium sporządzanej na podstawie Uchwały Nr VI/51/2019 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 marca 2019 r. dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Orzeszkowo - część działki o nr ewid. 86,
- 2) Lubosz - działka o nr ewid. 11/10,
- 3) Kwilcz - część działki nr 327/1.

- 1) Orzeszkowo - część działki o nr ewid. 86

**1. Uwarunkowania:**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, w przeważającej części sąsiedztwo stanowią również tereny wolne od zabudowy, użytkowane rolniczo, od strony północno-zachodniej znajduje się w sąsiedztwie istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy północnej granicy terenu przebiegają drogi publiczne - krajowa nr 24 i gminna nr 238649P, natomiast od strony południowej graniczy z terenem kolejowym,

**3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- od strony wschodniej teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony, od strony zachodniej występuje zmiana wysokości terenu,
- na terenie występują gleby IVa, IVb i V klasy bonitacyjnej,
- szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne oraz nieużytki częściowo zadrzewione i zakrzewione,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około od 2,0 do 5,0 m ppt,
- teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 1614 ze zmianami) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,

**4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

**5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

- obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

#### **8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod rozwój istniejącej działalności gospodarczej znajdującej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu,
- w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże obszar objęty zmianą studium nie wyznacza zupełnie nowych obszarów zabudowy, a stanowi jedynie kontynuację przeznaczenia terenu znajdującej się w sąsiedztwie (w kierunku północno-zachodnim) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wyznaczonej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zmiany studium mają na celu spełnienie potrzeb społeczno-gospodarczych w związku z brakiem możliwości

rozbudowy ww. istniejącej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowanej pomiędzy ciągami komunikacyjnymi - ograniczającymi rozbudowę. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą oraz tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod tereny obiekty produkcyjne, składów i magazynów, uznaje się za zasadne,

#### **9) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własność skarbu państwa,

#### **10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,

#### **11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

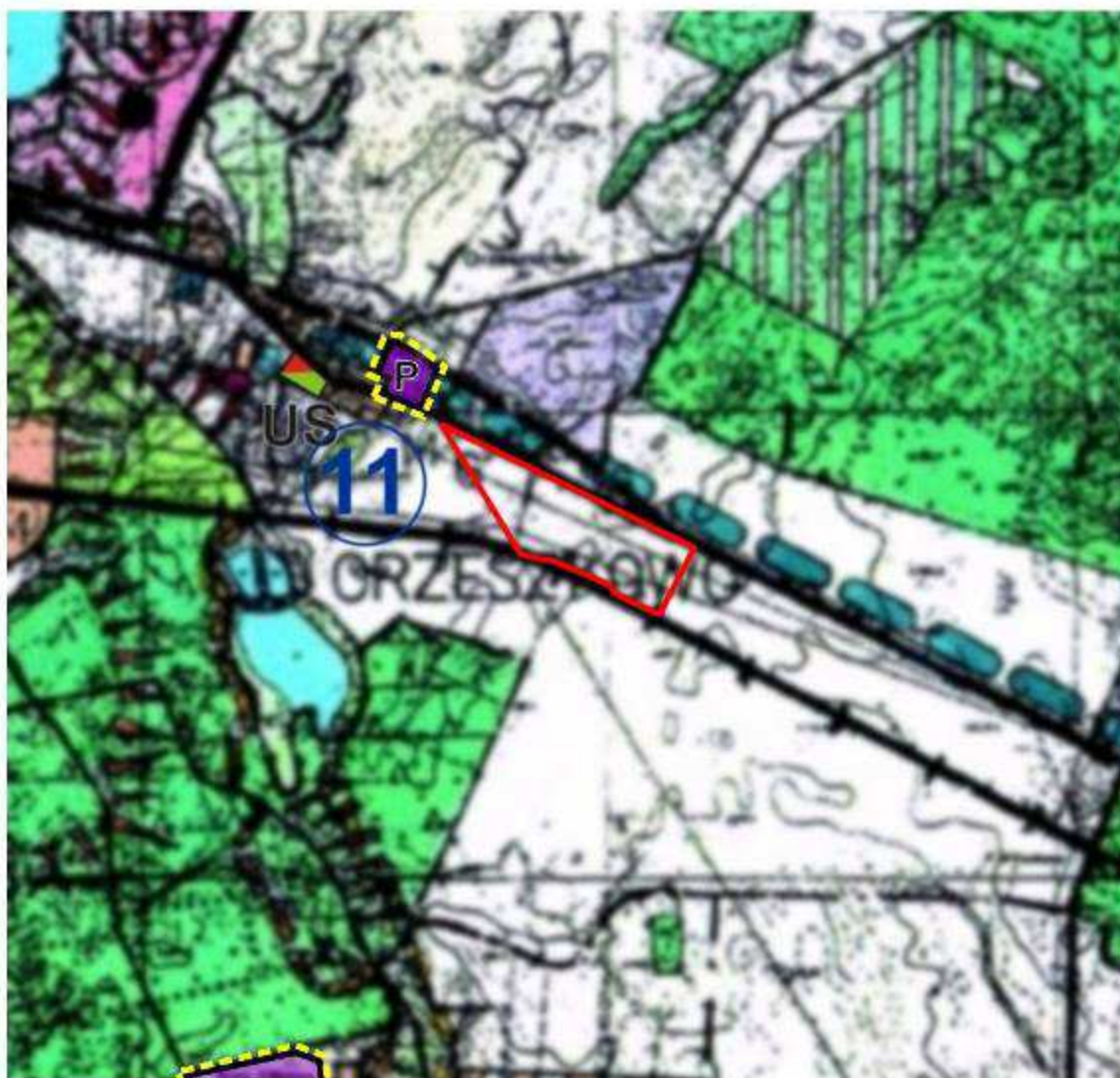
#### **12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**




- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP),
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- 13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**
- przedmiotowa część działki w obrębie Orzeszkowo objęta jest koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważną do dnia 24.10.2047 r.,
- 14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**
- dostęp do obszaru objętego zmianą studium istnieje z drogi gminnej przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą studium,
  - przez teren objęty zmianą studium przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV,
- 15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,
- 16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

# GMINA KWILCZ

CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KWILCZ - ORZESZKOWO - DZIAŁKA NR EWID. 86



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

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

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P/U,

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

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P/U – przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej,
- dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki:
  - wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0 m, przy czym maksymalna wysokość budowli winna wynosić mniej niż 50 m nad poziomem terenu,
  - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
  - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
- obszar objęty zmianą studium znajduje się w obszarze negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym drogi krajowej nr 24, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych ograniczających uciążliwości poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych,
- obszar objęty zmianą studium graniczy z terenami kolejowymi, dla których obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej wynikające z przepisów odrębnych, w tym dotyczące wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,

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

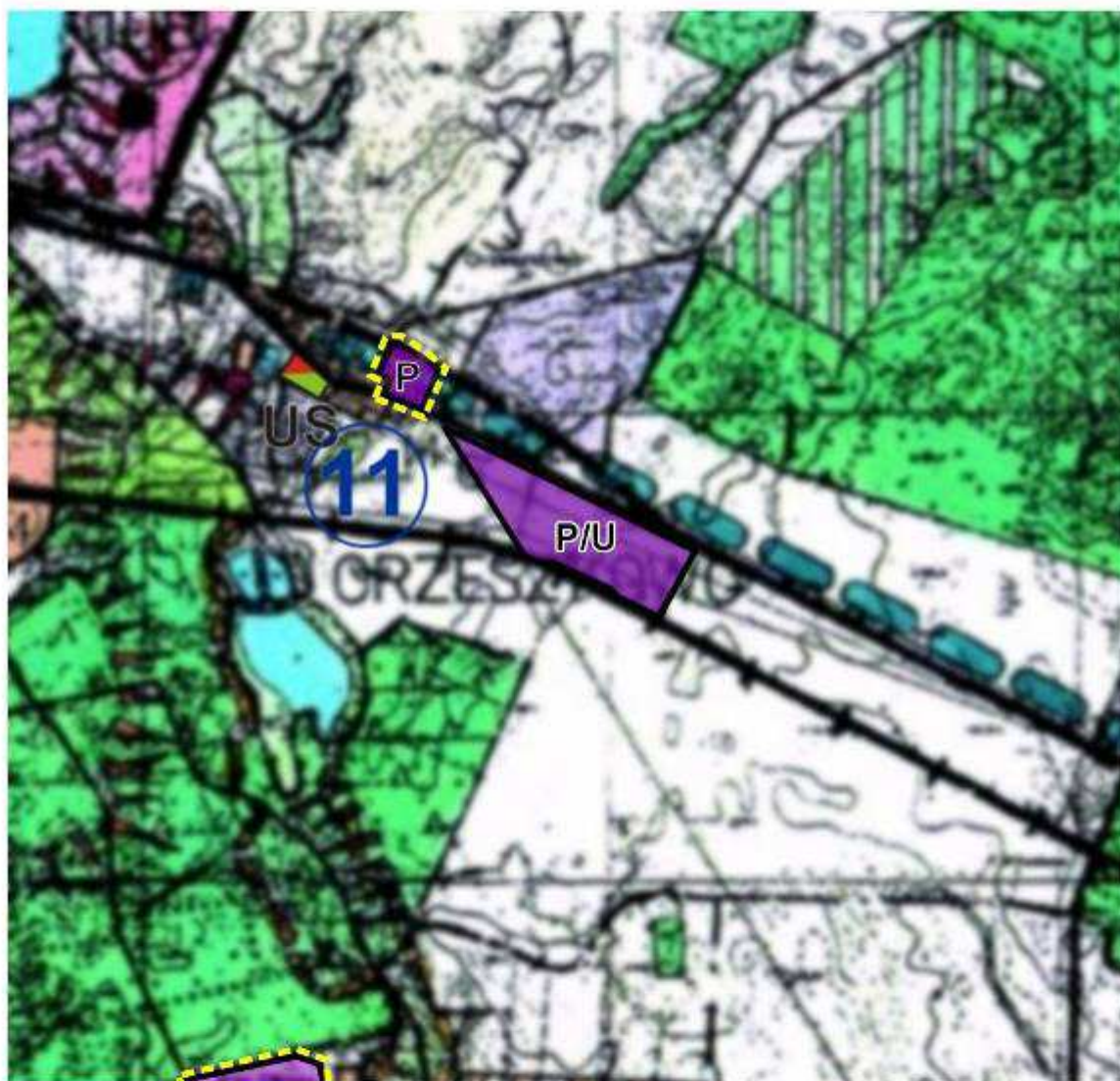
- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji,
- emisja hałasu z terenu objętego zmianą studium nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- należy dbać o stan techniczny maszyn produkcyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,

- wyklucza się realizację zakładów o zwiększonym i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych. Wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 24,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - należy zachować ograniczenia dla sytuowanych obiektów wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwyczajnej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej,

- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 15) Obszary zdegradowane**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.

# GMINA KWILCZ

## CZEŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ - ORZESZKOWO - DZIAŁKA NR EWID. 86



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

 P/U TERENY OBIĘTKÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW  
ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



## 2) Lubosz - działka o nr ewid. 11/10

### **1. Uwarunkowania:**

#### **1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz lasy,

#### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, w przeważającej części sąsiedztwo stanowią również tereny wolne od zabudowy, użytkowane rolniczo, od strony północnej i zachodniej znajduje się w sąsiedztwie lasu, bezpośrednio przy północnej i wschodniej granicy terenu przebiegają drogi,

#### **3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony,
- na terenie występują przede wszystkim gleby IVa, V i VI klasy bonitacyjnej, ponadto w części północnej występuje obszar lasu (LsV) i nieużytek,
- szata roślinna w przeważającej części jest uboga, teren stanowi pole uprawne oraz nieużytki, w północnej części występuje bogatsza szata roślinna - las,
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około od 2,0 do 5,0 m ppt,
- teren zlokalizowany jest w granicach:
  - Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 59 (PLGW600059). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 60 (PLGW600060). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
- obszar objęty zmianą studium położony jest na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PB300015,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 1614 ze zmianami) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,

#### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

#### **5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

- obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

#### **6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,



### **7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

### **8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej, zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową,
- w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod tereny obiekty produkcyjne, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, uznaje się za zasadne,

### **9) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,

### **10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- obszar objęty zmianą studium położony jest na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PB300015,

### **11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

### **12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

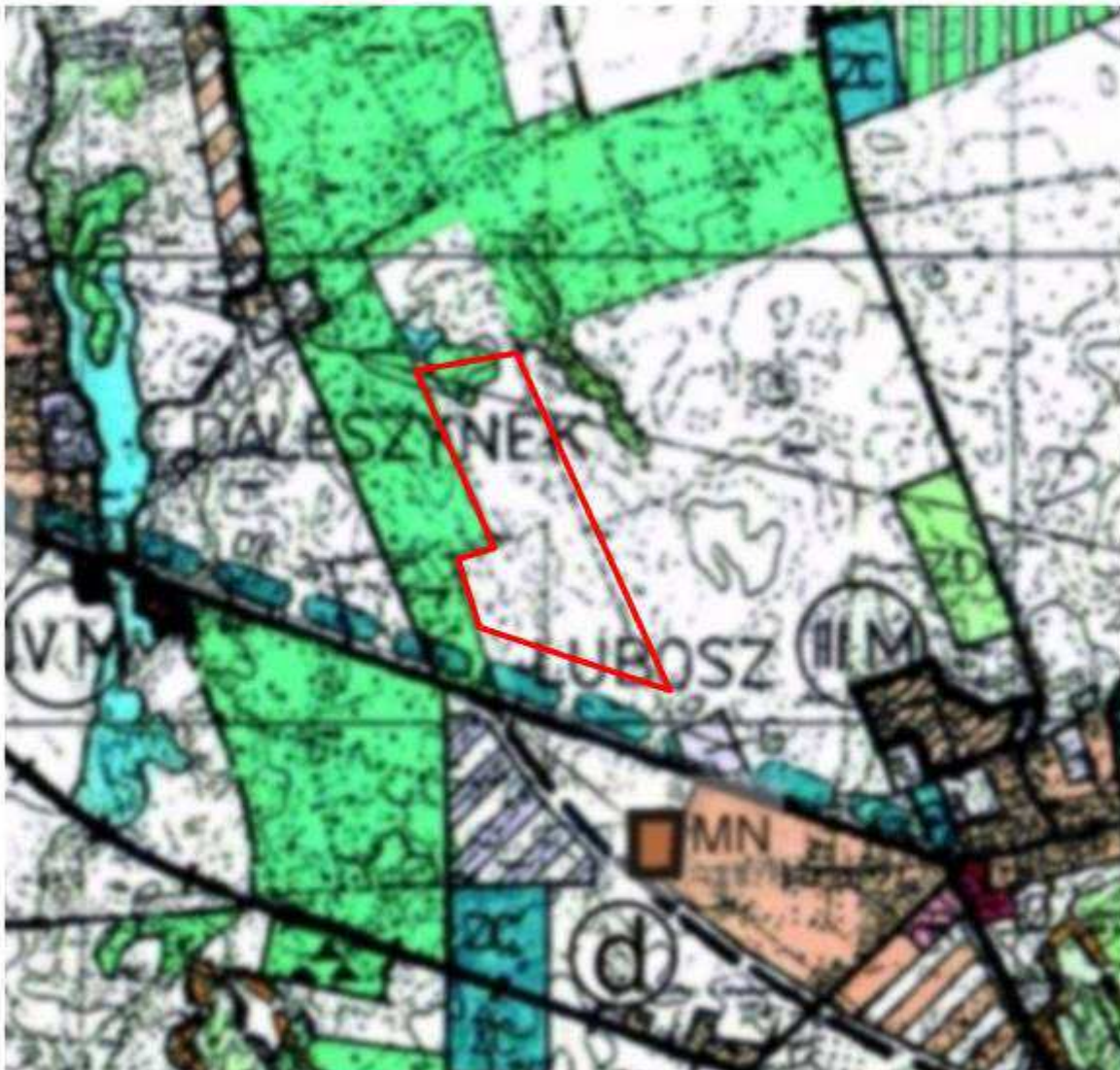
- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP),
- na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,

### **13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- działka w obrębie Lubosz objęta jest koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważną do dnia 24.10.2047 r.,
- 14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**
- dostęp do obszaru objętego zmianą studium istnieje z drogi krajowej nr 24 (istniejące włączenie na teren dz. nr 19) lub z drogi gminnej (ul. Poczтова) poprzez przyległe do obszaru objętego zmianą studium drogi, przebiegające poza granicami obszaru objętego zmianą studium,
  - przez teren objęty zmianą studium przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV,
- 15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,
- 16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**
- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

# GMINA KWILCZ

CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KWILCZ - LUBOSZ - DZIAŁKA NR EWID. 11/10



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

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

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz lasu, na nowe funkcje – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P/U

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

- na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P/U – przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej,
- dopuszcza się budynek socjalno-mieszkalny, związany z obsługą obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, stanowiący jej uzupełnienie bez możliwości wyodrębnienia odrębnego terenu zabudowy mieszkaniowej,
- dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki:
  - wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, z zastrzeżeniem dla budynku socjalno-mieszkalnego maksymalnie 9,0 m, przy czym maksymalna wysokość budowli winna wynosić mniej niż 50 m nad poziomem terenu,
  - dopuszcza się wyłącznie jeden budynek socjalno-mieszkalny dla terenu, stanowiący zabudowę uzupełniającą dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, dla właściciela lub pracowników,
  - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 40% powierzchni działki,
  - powierzchnia biologicznie czynna – min. 40% powierzchni działki,
  - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,

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

- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
- dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji,
- emisja hałasu z terenu objętego zmianą studium nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- należy dbać o stan techniczny maszyn produkcyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
- wyklucza się realizację zakładów o zwiększonym i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,



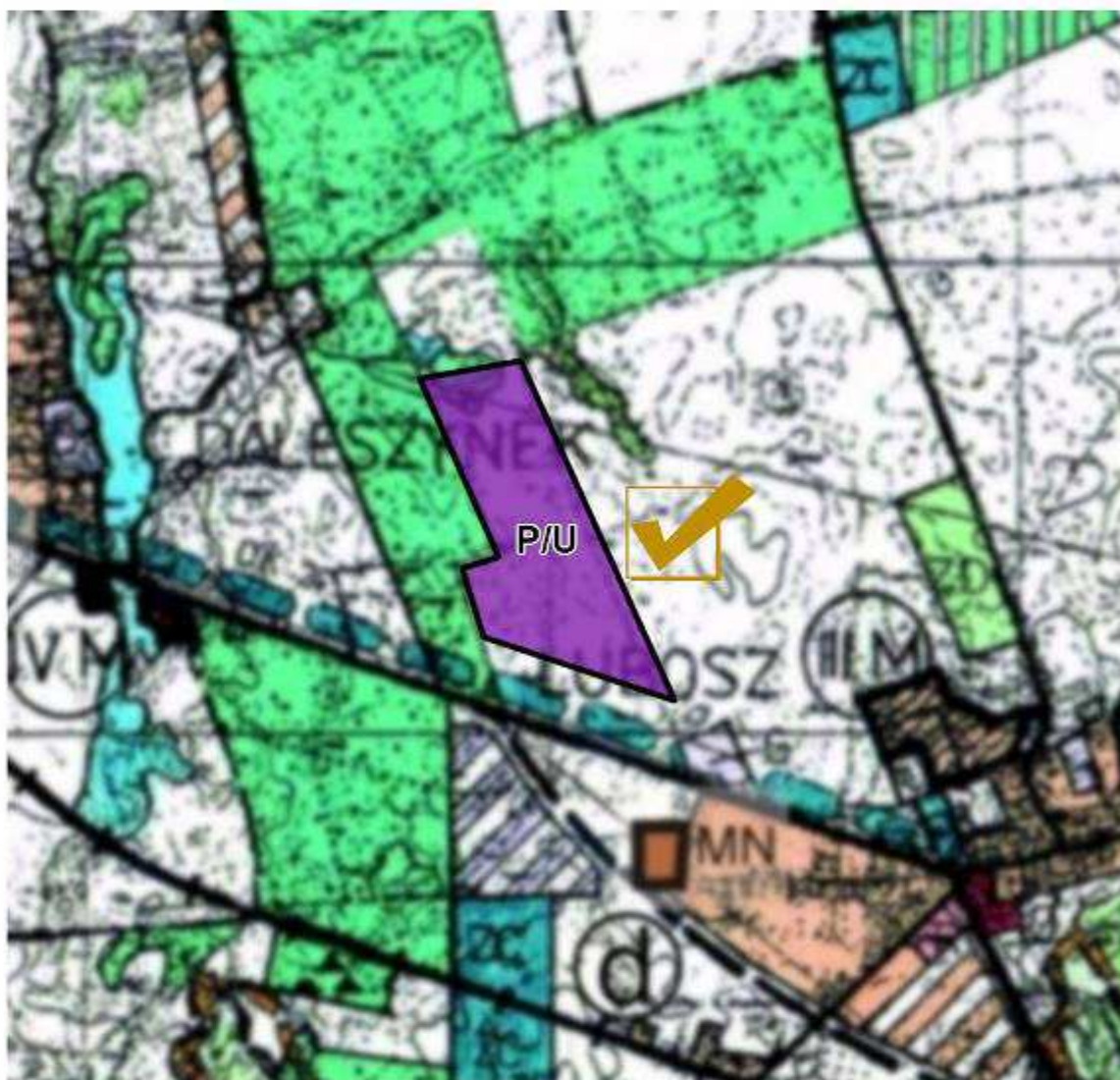
- ochronę:
    - Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą studium;
    - Obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszą zmianą studium,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
- na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych, z zastrzeżeniem iż dostęp do drogi krajowej nr 24 winien odbywać się wyłącznie poprzez istniejące włączenie na teren drogi gminnej wewnętrznej znajdującej się na działce nr 19,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - należy zachować ograniczenia dla sytuowanych obiektów wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- część przedmiotowego terenu podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - istniejące grunty leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,




- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej,
  - na terenach istniejących gruntów leśnych należy pozostawić dotychczasowe zagospodarowanie,
  - ustala się możliwość dolesień na nieużytkach,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 15) Obszary zdegradowane**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ - LUBOSZ - DZIAŁKA NR EWID. 11/10



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

 TERENY OBIETKÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW  
ORAZ TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

### 3) Kwilcz – część działki o nr ewid. 327/1

#### **1. Uwarunkowania:**

##### **1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz obszary górnicze złóż surowców mineralnych przeznaczone do eksploatacji,

##### **2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem poddanym powierzchniowej eksploatacji surowców (eksploatację zakończono), otwartym, wolnym od zabudowy, na którym zlokalizowany jest zbiornik wodny powyroboiskowy, sąsiedztwo stanowią tereny wolne od zabudowy, tereny poddane powierzchniowej eksploatacji surowców lub użytkowane rolniczo,

##### **3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony, o charakterze antropogenicznym – teren poddany powierzchniowej eksploatacji surowców (eksploatację zakończono),
- na terenie występują gleby V klasy bonitacyjnej, ponadto w części północnej występuje teren wód powierzchniowych śródlądowych (Ws),
- szata roślinna jest uboga, o charakterze antropogenicznym w związku z prowadzoną eksploatacją surowców (eksploatację zakończono),
- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około od 2,0 do poniżej 5,0 m ppt,
- teren zlokalizowany jest w granicach:
  - Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 59 (PLGW600059). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
- stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
- brak form ochrony przyrody,
- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 1614 ze zmianami) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,

##### **4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

##### **5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych**

- obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

##### **6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

**7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

**8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy**

- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz obszarów górniczych złóż surowców mineralnych przeznaczonych do eksploatacji na teren sportu i rekreacji zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod tereny sportu i rekreacji,
- ze względu na charakter i przeznaczenie obszaru objętego częściową zmianą studium na tereny sportu i rekreacji, nie dotyczące wprowadzenia nowej zabudowy mieszkaniowej lub usługowo-produkcyjnej na terenach gminy, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia analiz i prognoz demograficznych sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej czy usługowo-produkcyjnej. Dodać należy, że przeznaczanie terenu pod teren sportu i rekreacji dopuszcza możliwość lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej na potrzeby sportu i rekreacji. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowa częściowa zmiana studium sporządzona została w celu utworzenia terenów sportu i rekreacji na obszarze powyrobiskowym i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy,

**9) stan prawny gruntów**

- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,

**10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,

**11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

**12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla**

- teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP),
- na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,

**13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych**

- przedmiotowa część działki w obrębie Kwilcz objęta jest koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważną do dnia 24.10.2047 r.,

**14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami**

- dostęp do działki nr 327/1, której część stanowi obszar objęty zmianą studium istnieje z drogi publicznej, przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą studium,
- przez teren objęty zmianą studium przebiega napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV,

**15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

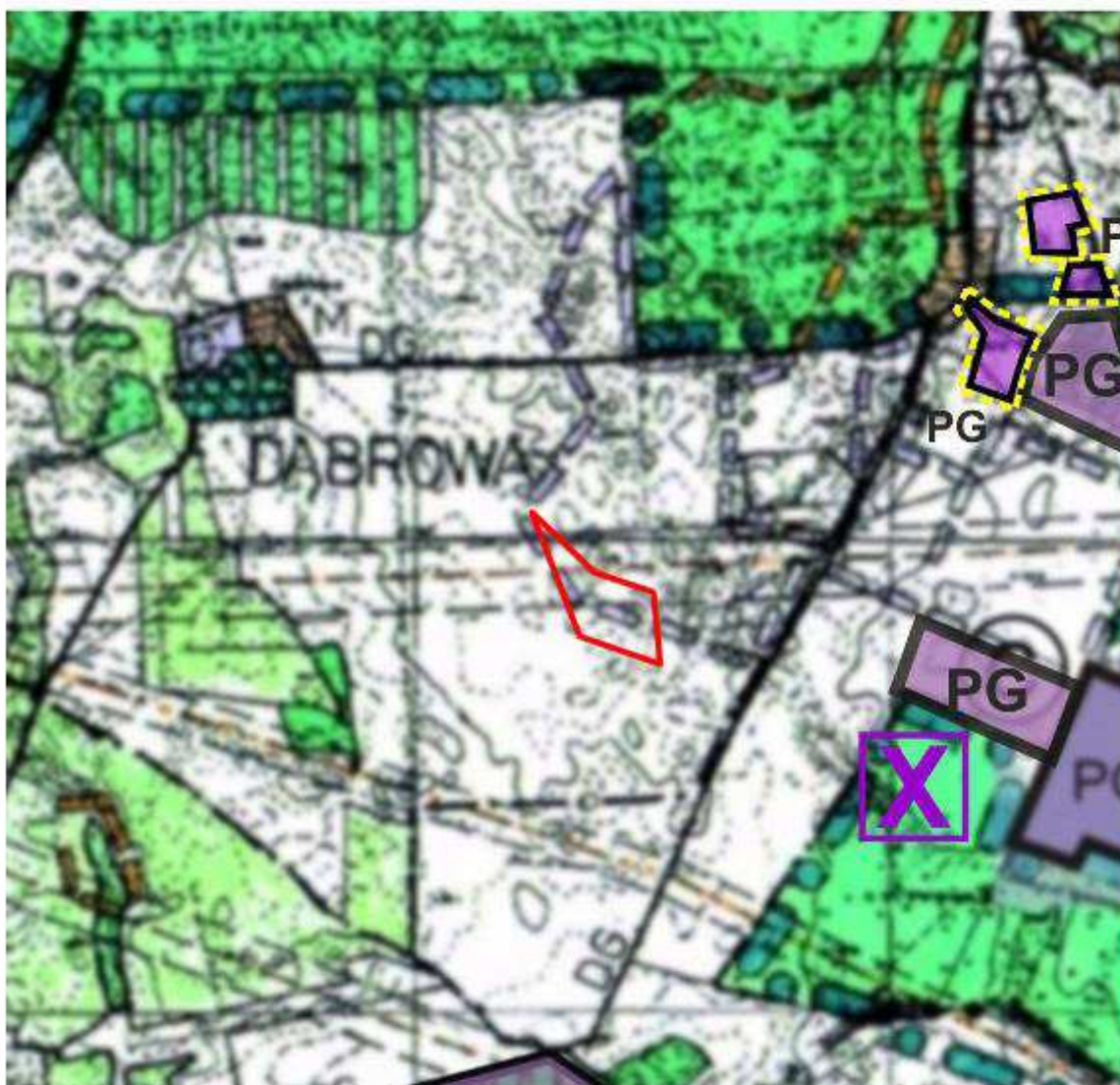
**16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.



# GMINA KWILCZ

CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY KWILCZ - KWILCZ - DZIAŁKA NR EWID. 327/1



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## **2. Kierunki zagospodarowania terenu**

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego**
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz z obszarów górniczych złóż surowców mineralnych przeznaczonych do eksploatacji, na nowe funkcje – tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem US,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy**
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem US – przeznaczenie pod tereny usług sportu i rekreacji,
  - dla terenów usług sportu i rekreacji przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - wysokość zabudowy – maksymalnie 12,0 m, przy czym maksymalna wysokość budowli winna wynosić mniej niż 50 m nad poziomem terenu,
    - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 25% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min. 65% powierzchni działki,
  - możliwość lokalizowania nowej zabudowy kubaturowej wyłącznie na potrzeby sportu i rekreacji,
  - realizację boisk, placów zabaw, obiektów sportowo kulturalnych, obiektów małej architektury,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk**
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji,
  - emisja hałasu z terenu objętego zmianą studium nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
  - dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem US dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

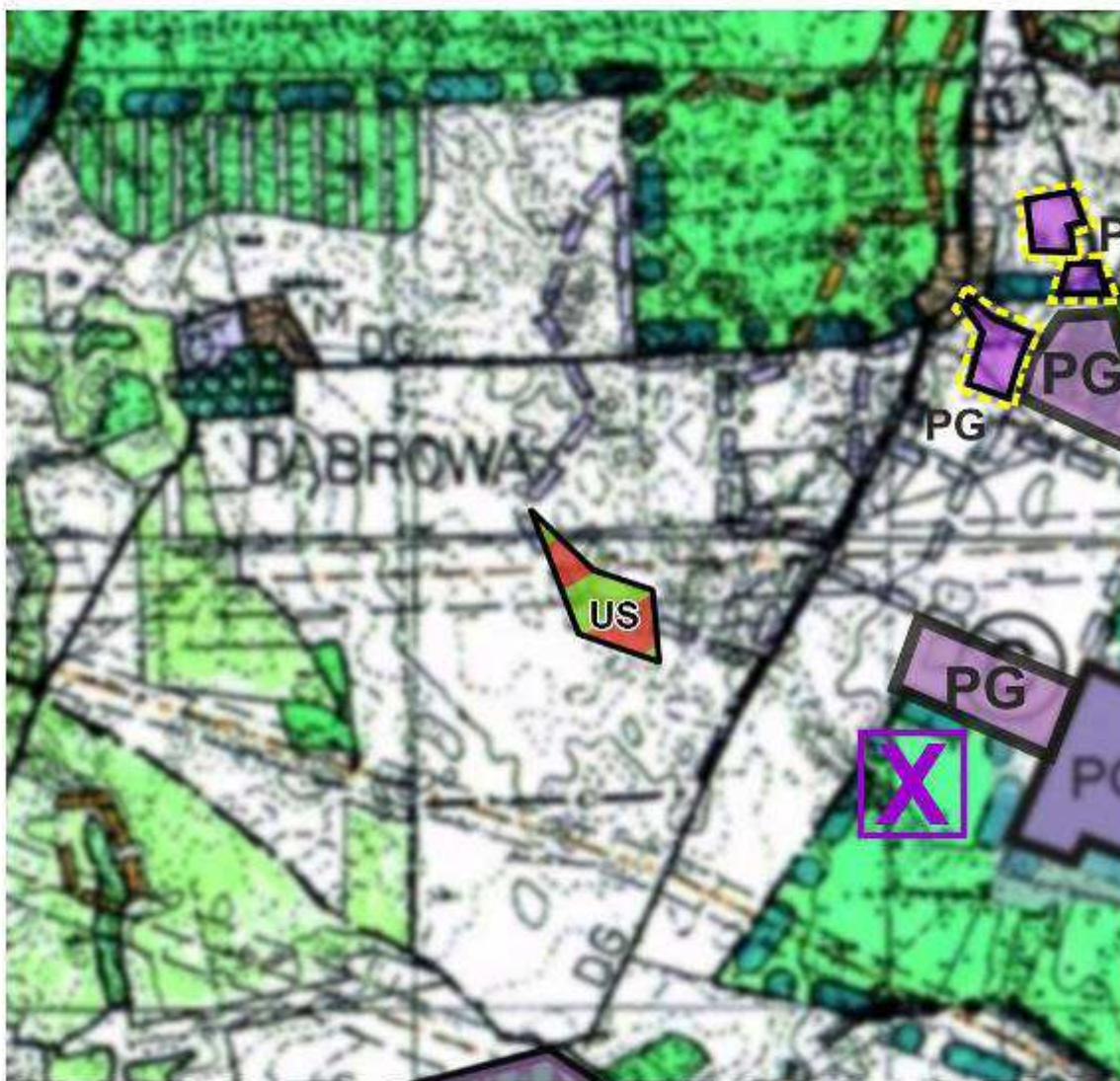
- ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - należy zachować ograniczenia dla sytuowanych obiektów wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;**
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej**
- nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne**
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**
- na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**
- w wyniku powierzchniowej eksploatacji surowców teren objęty zmianą studium ma nieznacznie zmienione cechy konfiguracyjne. W związku z powyższym teren można pozostawić w dotychczasowym stanie albo ograniczyć się do niewielkiego uporządkowania terenu i odpowiedniej przebudowy (podbudowy) oraz fachowej pielęgnacji roślinności,
- 15) Obszary zdegradowane**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych**


- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie**
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.



# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ - KWILCZ - DZIAŁKA NR EWID. 327/1



 GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

 TERENY SPORTU I REKREACJI



**XVI. Ustalenia wynikające ze zmiany studium dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- A. Kwilcz, działka nr ewid. 159/3, na podstawie uchwały Nr XVIII/149/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24 czerwca 2020 r.,
- B. Chudobczyce, część działki nr ewid. 71/2, na podstawie uchwały Nr XVIII/149/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 24 czerwca 2020 r.,
- C. Kubowo-Dąbrowa, działka nr ewid. 123/1, na podstawie uchwały Nr XXI/163/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 20 października 2020 r.,
- D. Miłostowo, działki nr ewid. 326, 327, 328, 355, na podstawie uchwały Nr XXV/210/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 23 marca 2021 r.

**A. Kwilcz, działka nr ewid. 159/3**

**1. Uwarunkowania:**

**1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu**

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,
- obszar działki jest częściowo zabudowany,
- teren posiada bezpośredni dostęp do sieci infrastruktury technicznej,

**2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony**

- obszar jest terenem tylko częściowo zabudowanym,
- teren posiada dostęp do dróg publicznych gminnych (ul. Malwowa i Różana),

**3) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy**

- obszar objęty zmianą studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy,

**4) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego**

- teren płaski, z pojedynczymi skupiskami drzew i krzewów, dobrze napowietrzony,
- szata roślinna to drzewa liściaste i iglaste,
- na terenie występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków:

- RV, RIVb, B,

- poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około od 2,0 do 5,0 m ppt,

- teren zlokalizowany jest w granicach:

- Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,

- stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,

- zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,

**5) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

- teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,

- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego,
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 9) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
  - dla terenu działki nr 159/3 w Kwilczu wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny zabudowy zagrodowej, zgodnie z zamierzeniami właściciela gruntu, celem zapewnienia terenów pod realizację zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na podstawie opracowanego, zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r., poz. 1398 ze zm.), która na podstawie art. 41 wprowadza istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w którym teren objęty częściową zmianą studium w Kwilczu znajduje się z granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla której przyjęte założenia, chłonność obszaru, rozumianą jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, dla zabudowy mieszkaniowej określono na kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych.
- 10) stan prawny gruntów
  - tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,
- 11) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,
- 12) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
- 13) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
  - teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
  - w granicach obszaru zmiany studium znajduje się obszar objęty koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” - ważną do dnia 24.10.2047r.,
- 14) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
  - w granicach obszaru objętego zmianą studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze,
- 15) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z dróg gminnych,
- dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

**16) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

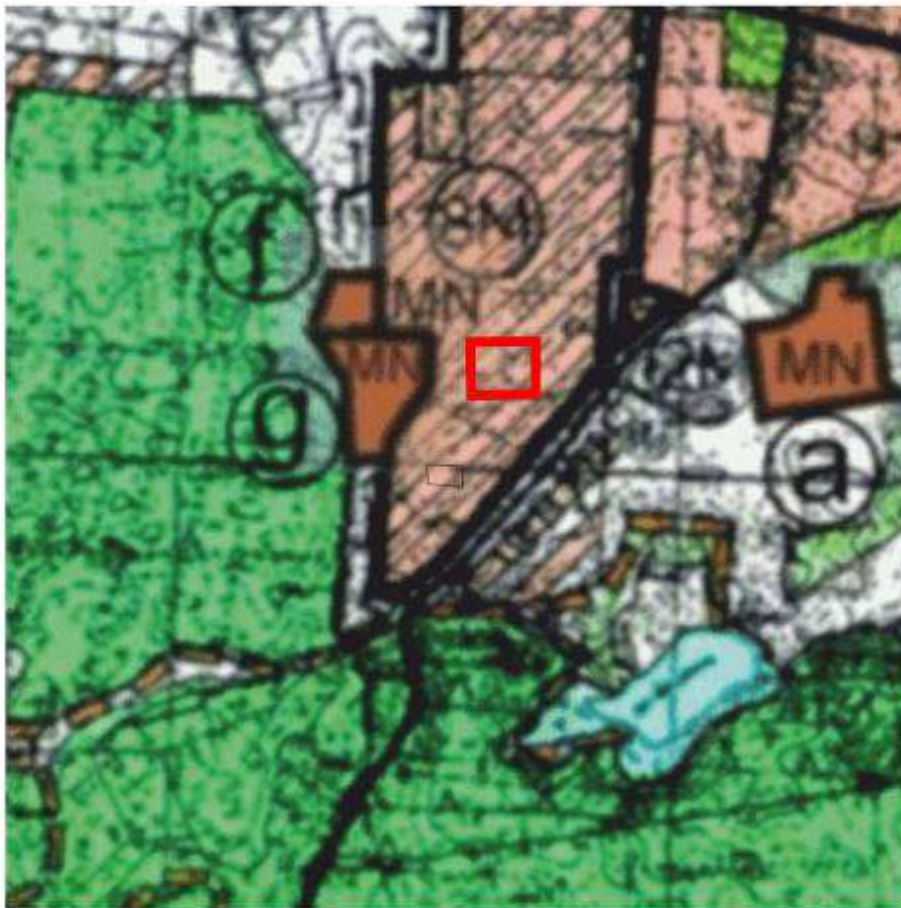
**17) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kwilcz, działka nr 159/3



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową na tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem RM,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem RM – przeznaczenie pod teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
  - dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0 m, 2 kondygnacje nadziemne,
    - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
    - minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
    - minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarke wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych i gazowych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenie objętym zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarke odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

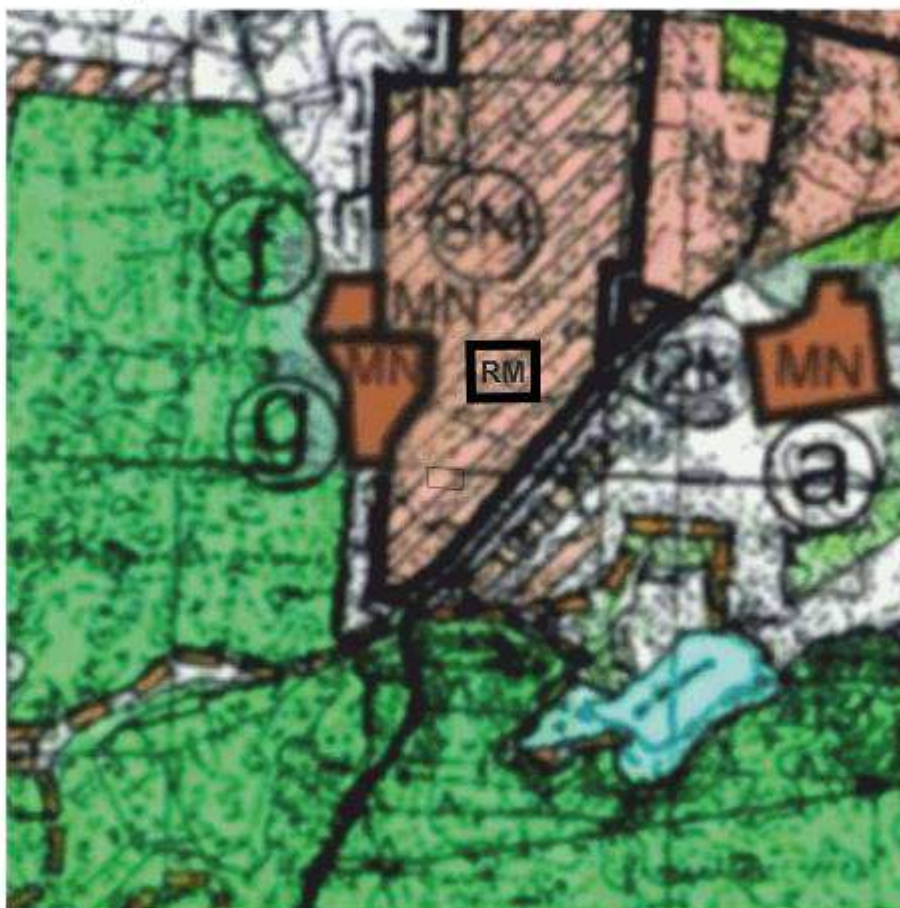
- na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa
    - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
    - nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
    - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
    - przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
    - na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej,
    - z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej zakazuje się hodowli zwierząt,
  - 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium,
  - 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium,
  - 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium,
  - 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium.
  - 15) Obszary zdegradowane
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium,
  - 16) Granice terenu zamkniętego w zamkniętych i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.



## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kwilcz, działka nr 159/3



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH

## B. Chudobczyce, część działki nr ewid. 71/2

### 1. Uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo, w przeważającej części sąsiedztwo stanowią również tereny wolne od zabudowy, użytkowane rolniczo, bezpośrednio przy północnej granicy terenu przebiega droga,
  - teren posiada dostęp do drogi publicznej gminnej,
- 3) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
  - obszar objęty zmianą studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- 4) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
  - teren płaski niezadrzewiony, dobrze napowietrzony,
  - szata roślinna w przeważającej części jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
  - na terenie występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków:
    - RV, RVI,
  - pierwszy poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0-5,0 m ppt,
  - teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 59 (PLGW600059). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 5) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów

- projektowania uniwersalnego,
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 9) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
- dla terenu części działki nr 71/2 w Chudobczycach wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej, zgodnie z zamierzeniami właściciela gruntu oraz gminy, celem zapewnienia terenów pod realizację zabudowy terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, na podstawie opracowanego, zgodnie ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2018 r., poz. 1398 ze zm.), która na podstawie art. 41 wprowadza istotne zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, w którym teren objęty częściową zmianą studium w Chudobczycach ze względu na użytkownie rolnicze nie znajduje się z granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla której przyjęte założenia, chłonność obszaru, rozumianą jako możliwość lokalizowania nowej zabudowy, wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy, nie określano dla terenów wykorzystywanych rolniczo oraz dla obsługi produkcji rolniczej.
  - w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod tereny obiekty obsługi produkcji rolnej składów i magazynów a także zabudowy usługowej, uznaje się za zasadne,
- 10) stan prawny gruntów
- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,
- 11) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,
- 12) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
- 13) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz

udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
- w granicach obszaru zmiany studium znajduje się obszar objęty koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” - ważną do dnia 24.10.2047r.,

14) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

- w granicach obszaru objętego zmianą studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze,

15) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi gminnej,
- dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

16) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

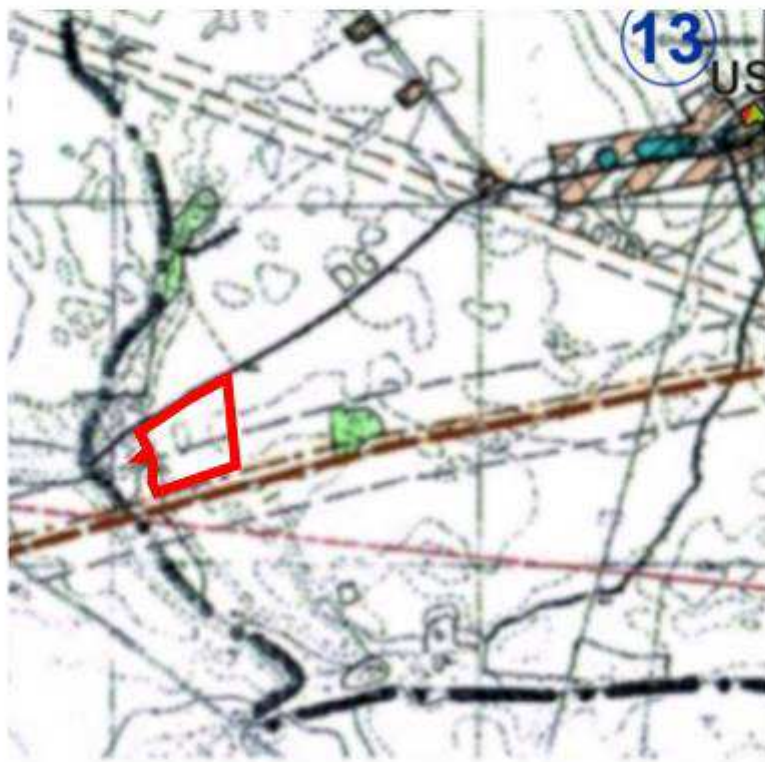
17) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Chudobczyce, część działki nr 71/2



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



## 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej RU/U,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem RU/U – przeznaczenie pod teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej,
  - dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich oraz zabudowy usługowej, przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - wysokość zabudowy – maksymalnie 20,0 m, 3 kondygnacje nadziemne,
    - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
    - minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
    - dopuszczenie lokalizacji mieszkań funkcyjnych związaną z obsługą funkcji przeznaczenia podstawowego terenu,
    - minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 2 miejsca na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto; zapewnić miejsca postojowe, place manewrowe itp. dla samochodów ciężarowych oraz maszyn rolniczych,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarke wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych i gazowych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenie objętym zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarke odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - należy zachować ograniczenia, dla sytuowanych obiektów budowlanych, wynikające z położenia części terenu w strefie kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- na terenie objętym zmianą studium przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- na terenach użytkowanych rolniczo należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną i leśną,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium.

15) Obszary zdegradowane

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium,

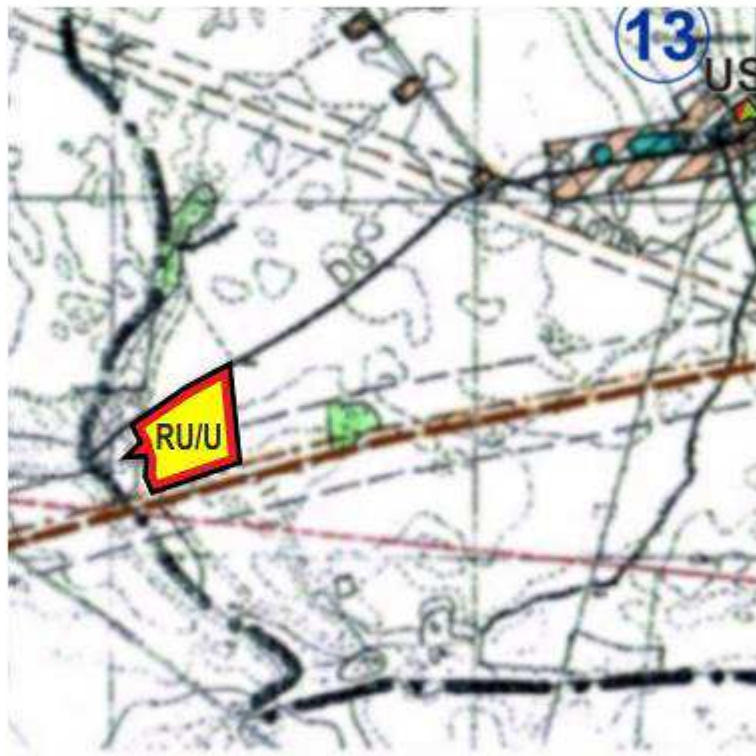
16) Granice terenu zamkniętego w zamkniętych i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.

## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Chudobczyce, część działki nr 71/2



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM  
TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANÝCH, OGRODNICZYCH ORAZ GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I RYBACKICH ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ

### C. Kubowo-Dąbrowa, działka nr ewid. 123/1

#### 1. Uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa położone w sąsiedztwie obszarów górniczych złóż surowców mineralnych przeznaczonych do eksploatacji
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo,
  - obszar znajduje się w sąsiedztwie terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego,
  - teren posiada dostęp do dróg publicznych,
- 3) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
  - obszar objęty zmianą studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- 4) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
  - teren płaski niezadrzewiony, dobrze napowietrzony,
  - szata roślinna w przeważającej części jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
  - na terenie występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków:
    - RVI,
  - pierwszy poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0-5,0 m ppt,
  - teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 5) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów

- projektowania uniwersalnego,
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 9) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
- wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na obszary i tereny górnicze zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,
  - ze względu na charakter i przeznaczenie obszaru objętego częściową zmianą studium na tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, nie dotyczące wprowadzenia nowej zabudowy na terenach gminy, nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia analiz i prognoz demograficznych sytuowania nowej zabudowy. Podstawowym i nadrzędnym celem częściowej zmiany studium jest zabezpieczenie możliwości realizacji poszerzenia obszaru powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego w obszarze terenów upraw rolnych znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów przeznaczonych na powyższe cele. Nie przewiduje się zatem lokalizowania terenów dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Dodać należy, iż według dotychczasowych opracowań planistycznych tereny te nie były przeznaczane dla zabudowy obiektami kubaturowymi. W związku z powyższym oraz faktem, iż przedmiotowa częściowa zmiana studium sporządzona została w celu poszerzenia terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego i stanowi jedynie niewielki fragment gminy, nie ma uzasadnienia do szczegółowych analiz odnoszących się sytuowania nowej zabudowy,
- 10) stan prawny gruntów
- tereny objęte zmianą studium stanowi własność prywatną,
- 11) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,
- 12) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
- 13) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
  - na terenie objętym zmianą studium znajduje się zewidencjonowane złożo kruszywa naturalnego „Stara Dąbrowa I – Wschód”, które może być wykorzystane na cele eksploatacji kruszywa naturalnego,
  - w granicach obszaru zmiany studium znajduje się obszar objęty koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” - ważną do dnia 24.10.2047r.,
- 14) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
- w granicach obszaru zmiany studium znajduje się obszar objęty koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” - ważną do dnia 24.10.2047r.,
- 15) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z dróg powiatowych,
  - dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki



odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

**16) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

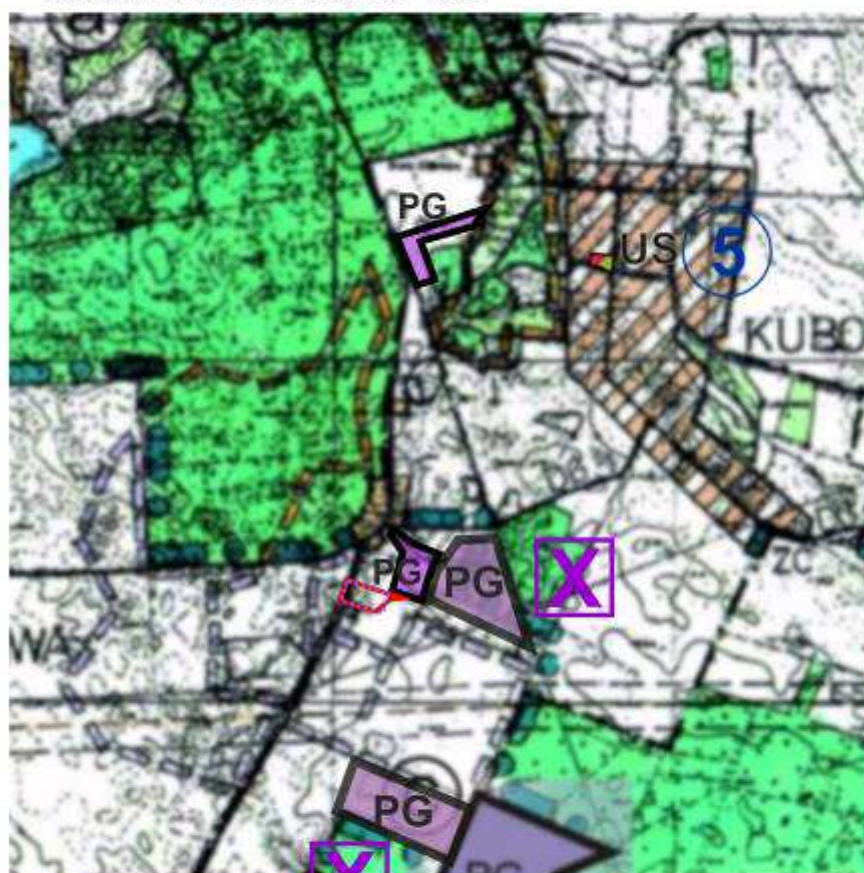
**17) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej**

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

## GMINA KWILCZ

### CZEŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kubowo-Dąbrowa, działka nr 123/1



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN KRUSZYWO NATURALNE - „STARA DĄBROWA I - WSCHÓD”

## 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego - obszary i tereny górnicze, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG - przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
  - w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenie objętym zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu

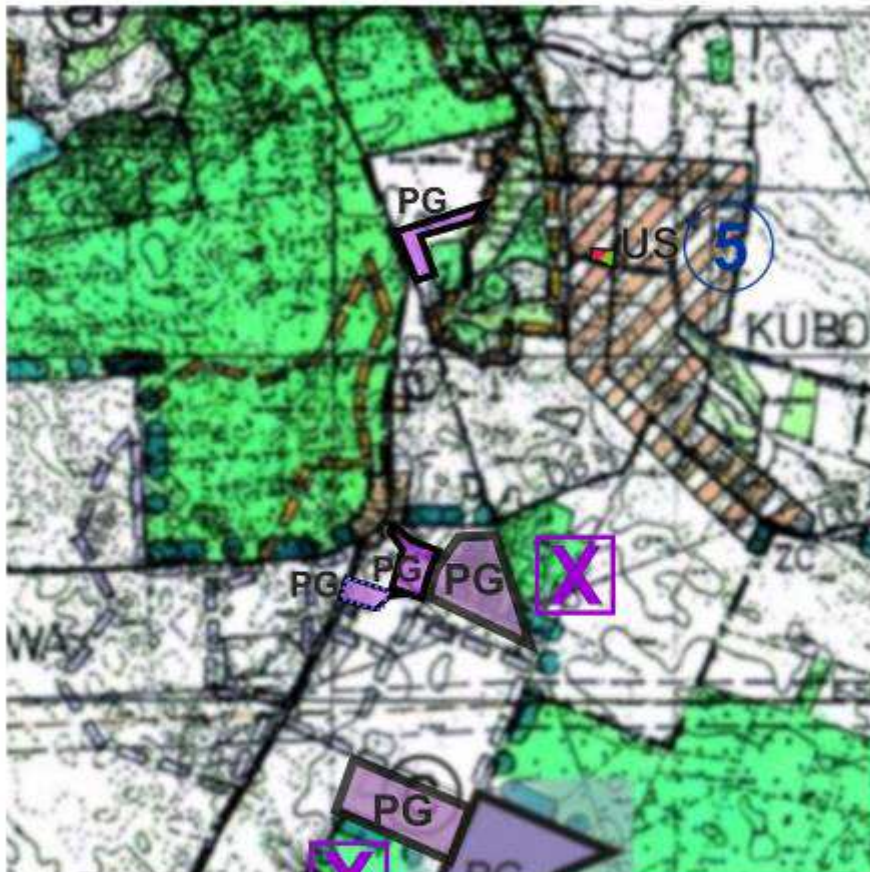
ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną i leśną,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
- po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu - wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Obszary zdegradowane
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium,
- 16) Granice terenu zamkniętego w zamkniętych i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.

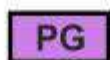
## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Kubowo-Dąbrowa, działka nr 123/1



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



OBSZARY I TERENY GÓRNICZE



UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KOPALIN  
KRUSZYWO NATURALNE - „STARA DĄBROWA I - WSCHÓD”

D. Miłostowo, działki nr ewid. 326, 327, 328, 355

1. Uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz obszary i tereny górnicze,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, częściowo zakrzewiony,
  - od strony północnej graniczącym z drogą gminną, pomiędzy działkami przebiega rów otwarty, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się z tereny rolne, po stronie południowej terenu znajdują się tereny Gminy Lwówek.
  - teren posiada dostęp do dróg publicznych,
- 3) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
  - obszar objęty zmianą studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- 4) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
  - na terenie występują głównie gleby VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo,
  - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, przy drodze polnej rosną
  - pojedyncze drzewa,
  - po stronie północnej stronie działki nr ewid. 328 przebiega rów otwarty, częściowo zarośnięty,
  - teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt. tylko w pobliżu rowu głębokość wody gruntowej może wynosić 0,5 – 1,0 m ppt.
  - brak form ochrony przyrody,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 5) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem



- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego,
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 9) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
- dla terenu działek nr 326, 327, 328, 355 w Miłostowie wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod rozwój działalności gospodarczej,
  - w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże obszar objęty zmianą studium nie wyznacza zupełnie nowych obszarów zabudowy, a stanowi jedynie kontynuację przeznaczenia terenu znajdującej się w sąsiedztwie (w kierunku północno-zachodnim) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wyznaczonej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zmiany studium mają na celu spełnienie potrzeb społeczno-gospodarczych w związku z brakiem możliwości rozbudowy ww. istniejącej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowanej pomiędzy ciągami komunikacyjnymi - ograniczającymi rozbudowę. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą oraz tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod tereny obiekty produkcyjne, składów i magazynów, uznaje się za zasadne,
- 10) stan prawny gruntów
- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,
- 11) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,
- 12) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
- 13) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz

udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
- teren graniczy od strony wschodniej z zewidencjonowanym złożem kruszywa naturalnego „Miłostowo II”,
- w granicach obszaru zmiany studium znajduje się obszar objęty koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki” - ważną do dnia 24.10.2047r.,

14) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

- w granicach obszaru objętego zmianą studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze,

15) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi gminnej,
- dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

16) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

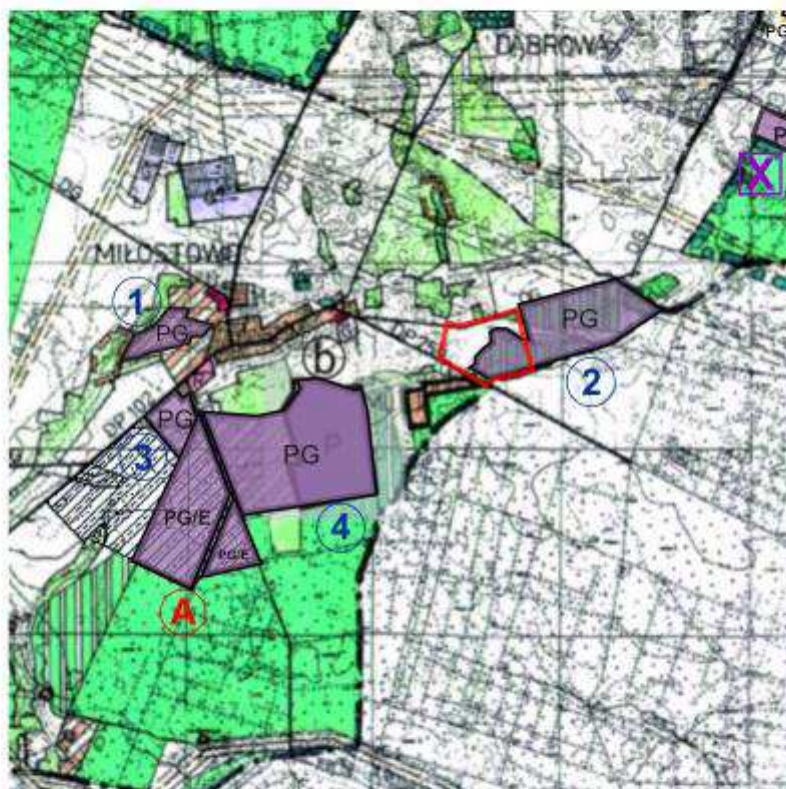
17) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Miłostowo, działki nr 326, 327, 328, 355



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa oraz terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa, na nową funkcję - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P - przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
  - dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - wysokość zabudowy - maksymalnie 20,0 m, 3 kondygnacje nadziemne,
    - powierzchnia zabudowy - maksymalnie 60% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni działki,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
    - minimalną powierzchnię działki budowlanej - 5000 m<sup>2</sup>,
    - minimum 2 miejsca postojowe na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto; 2 miejsca na 10 zatrudnionych; miejsca postojowe dla samochodów powyżej 3,5t związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną, składową, magazynową i usługową oraz wyznaczyć place rozładunku, załadunku i place manewrowe,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych i gazowych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenie objętym zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,

- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - należy zachować ograniczenia dla sytuowanych obiektów budowlanych wynikające z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
- przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną i leśną,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium.
- 15) Obszary zdegradowane



- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium,

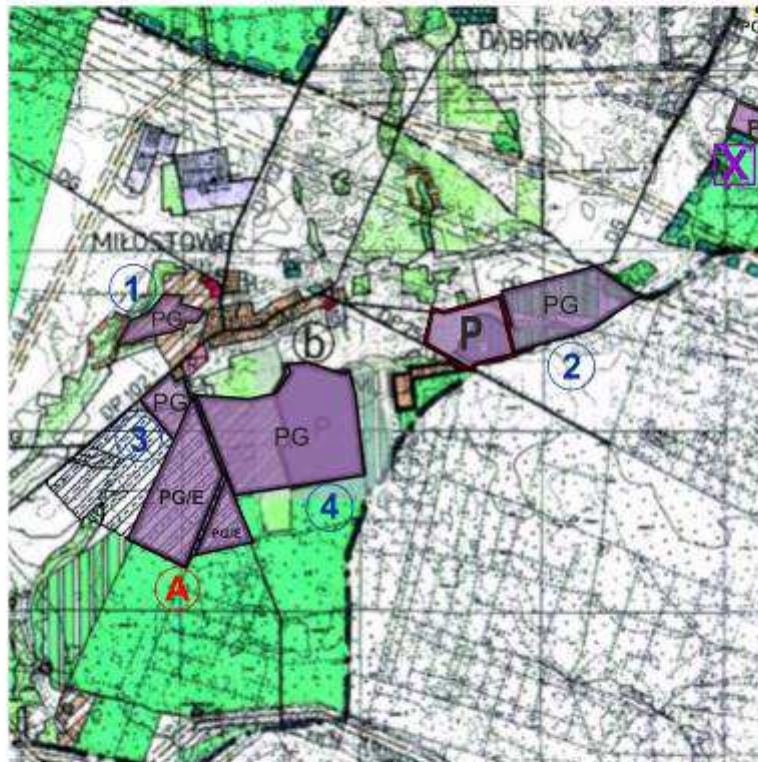
16) Granice terenu zamkniętego w zamkniętych i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.

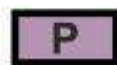
## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Miłostowo, działki nr 326, 327, 328, 355



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM



TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW

XVII. Ustalenia wynikające ze zmiany studium dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:

- 1) Prusim, działki nr ewid. 216/12, 216/13, 216/14, 216/15, na podstawie uchwały Nr XXVI/221/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22 kwietnia 2021 r.,
- 2) Prusim, działka nr ewid. 225, na podstawie uchwały Nr XXVIII/239/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 29 czerwca 2021 r.,
- 3) Orzeszkowo, działki nr ewid. 4/5, 2/4, 9/30, 42/10, na podstawie uchwały Nr XXX/250/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 września 2021 r.

#### 1) Prusim, działki nr ewid. 216/12, 216/13, 216/14, 216/15

##### 1. Uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny sportu i rekreacji oraz zabudowy rezydencjonalnej
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo,
  - obszar znajduje się w sąsiedztwie terenu powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, zakładu utylizacji odpadów oraz drogi krajowej nr 24,
  - teren posiada dostęp do dróg publicznych,
- 3) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
  - obszar objęty zmianą studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- 4) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
  - teren płaski niezadrzewiony, dobrze napowietrzony,
  - szata roślinna w przeważającej części jest uboga, teren stanowi pole uprawne,
  - na terenie występują grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków: RIIIa, RIVa,
  - przy południowej granicy działek nr 216/12 i 216/13 przepływa Śremska Struga, na której znajduje się zbiornik wodny przepływowy,
  - pierwszy poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0-5,0 m ppt,
  - teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrożona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - działki położone są na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego i obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PB300015,
  - stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 5) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego,

8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

- na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,

9) potrzeby i możliwości rozwoju gminy

- dla terenu działek nr 216/12, 216/13, 216/14, 216/15 w Prusimiu wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów sportu i rekreacji oraz zabudowy rezydencjalnej na tereny pod rozwój działalności gospodarczej z możliwością realizacji zabudowy usługowej oraz realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy,
- w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże obszar objęty zmianą studium nie wyznacza zupełnie nowych obszarów zabudowy, a stanowi jedynie nawiązanie do przeznaczenia terenów znajdujących się w sąsiedztwie (w kierunku południowym), wyznaczonej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjami o warunkach zabudowy. Ustalenia zmiany studium mają na celu spełnienie potrzeb społeczno-gospodarczych w związku z brakiem możliwości rozbudowy na ww. terenach. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą oraz tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, uznaje się za zasadne,

10) stan prawny gruntów

- tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,

11) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

- teren objęty zmianą studium znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 oraz Sierakowskiego Parku Krajobrazowego,

12) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

- na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,

13) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla

- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),

14) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

- w granicach obszaru objętego zmianą studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze,

15) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

- dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z dróg publicznych powiatowej i gminnej,
- dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,

16) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,

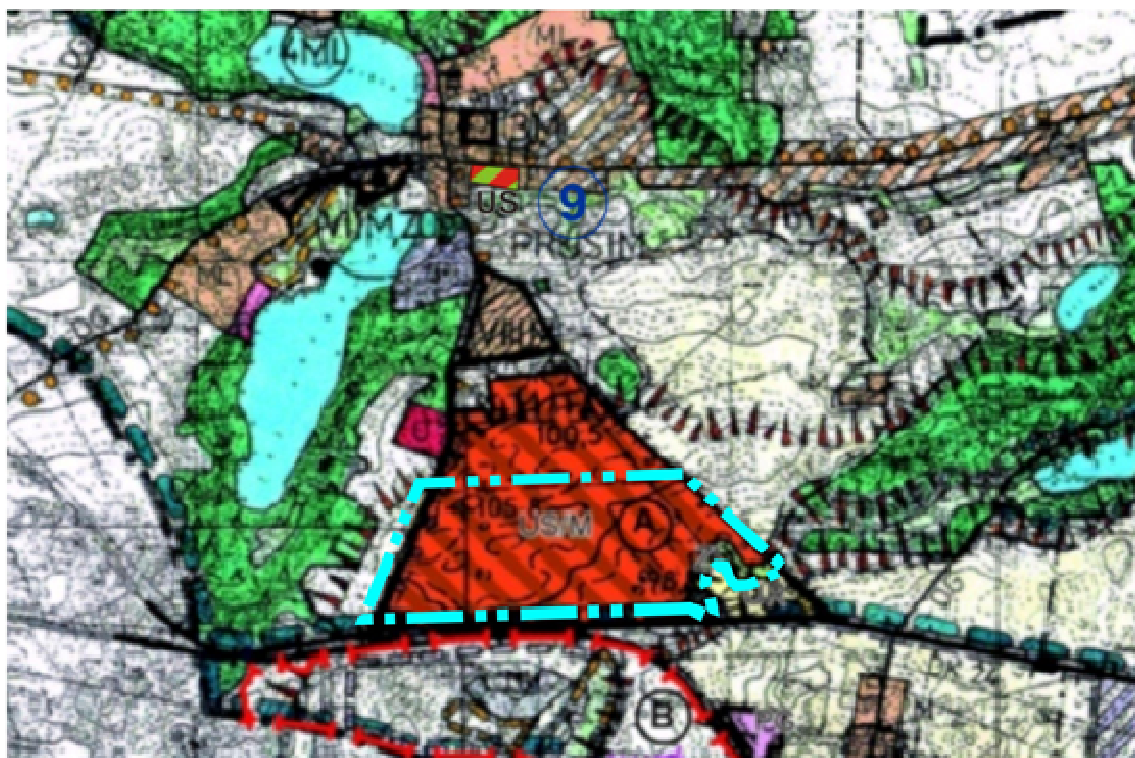
17) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

- na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

## GMINA KWILCZ

### CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Prusim, działki nr 216/12, 216/13, 216/14, 216/15



granice terenów objętych zmianą Studium



## 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów sportu i rekreacji oraz zabudowy rezydencjonalnej, na nową funkcję - tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, obszar rozmieszczenia farm fotowoltaicznych – dopuszczalna lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem U/PE,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem U/PE – przeznaczenie pod tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, obszar rozmieszczenia farm fotowoltaicznych – dopuszczalna lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW,
  - dla terenów zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, obszar rozmieszczenia farm fotowoltaicznych – dopuszczalna lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW, przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - zakaz realizacji siłowni wiatrowych ,
    - wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0 m, 3 kondygnacje nadziemne,
    - powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30% powierzchni działki,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
    - minimalną powierzchnię działki budowlanej – 5000 m<sup>2</sup>,
    - minimum 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych; 2 miejsca na każde rozpoczęte 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej netto; zapewnić miejsca postojowe, place manewrowe itp. dla samochodów ciężarowych oraz maszyn rolniczych,
  - obszary, na których dopuszczono lokalizację wolno stojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, stanowią jednocześnie ich maksymalne strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu. Szczegółowe ustalenia dotyczące stref ochronnych, ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w tych strefach, w zależności od liczby i mocy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, należy ustalić na etapie sporządzania planu miejscowego,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw płynnych i gazowych, charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenie objętym zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,

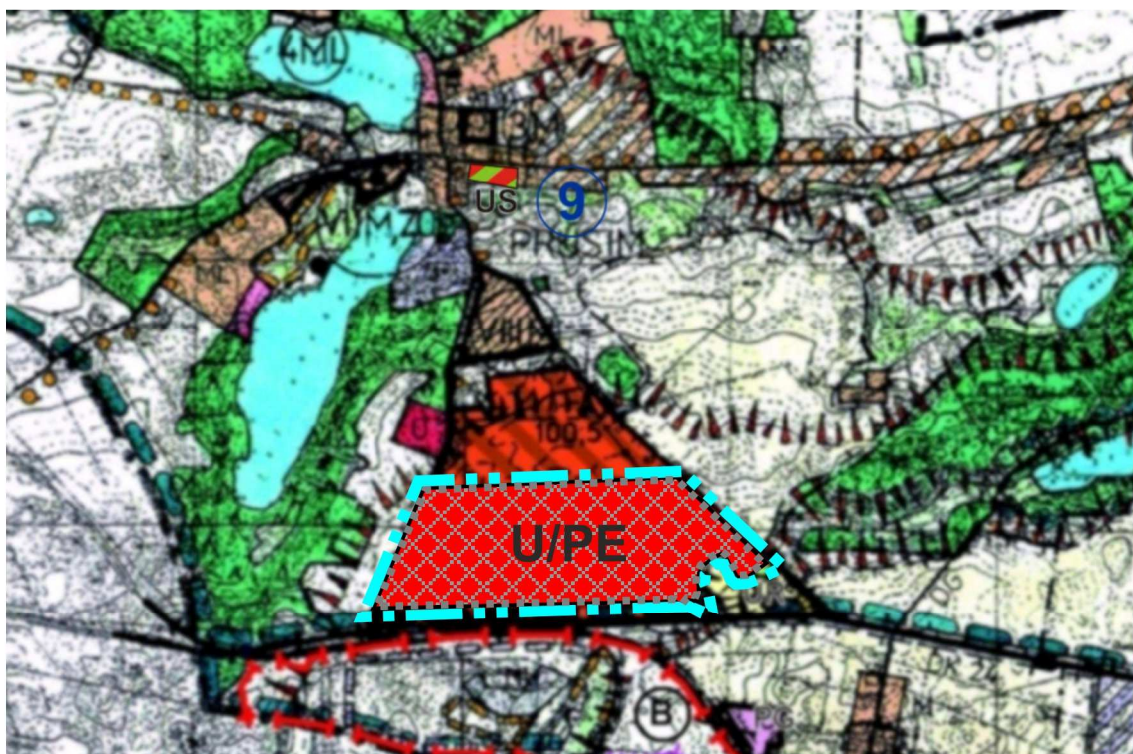


- w bezpośrednim sąsiedztwie działki 216/15, na działce 216/9, usytuowany jest wiatrak paltrak oraz wiatrak koźlak, wpisane do rejestru zabytków, które podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
    - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
    - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
    - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
    - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
    - na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa
    - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
    - nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
    - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
  - 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
    - część przedmiotowego terenu podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
    - nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
    - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną,
  - 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium,
  - 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium,
  - 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium,
  - 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium.
  - 15) Obszary zdegradowane
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium,
  - 16) Granice terenu zamkniętego w zamkniętych i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa
    - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Prusim, działki nr 216/12, 216/13, 216/14, 216/15



granice terenów objętych zmianą Studium



obszar rozmieszczenia farm fotowoltaicznych  
- dopuszczalna lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefami ochronnymi



tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii

## 2) Prusim, działka nr ewid. 225

### 1. Uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, częściowo zakrzewiony i zadrzewiony,
  - od strony północnej graniczącym z nieczynną linią kolejową i sąsiaduje z drogą krajową nr 24, od strony zachodniej z drogą powiatową,
  - od wschodu obszar graniczy z istniejącym obszarem powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego a od strony południowej z zakładem utylizacji odpadów,
  - teren posiada dostęp do drogi publicznej,
- 3) diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy
  - obszar objęty zmianą studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy,
- 4) stan środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
  - na terenie występują głównie gleby V i VI klasy bonitacyjnej użytkowane rolniczo oraz tereny nieużytków oraz obszar zadrzewiony,
  - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne, w części południowej na nieużytkach występują krzewy oraz skupiska drzew,
  - teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około 2,0 m ppt. tylko w pobliżu rowu głębokość wody gruntowej może wynosić 0,5 – 1,0 m ppt.
  - brak form ochrony przyrody,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 ze zm.) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 5) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
- 6) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 7) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
  - realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego,
- 8) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 9) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
  - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na obszary powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, zgodnie z



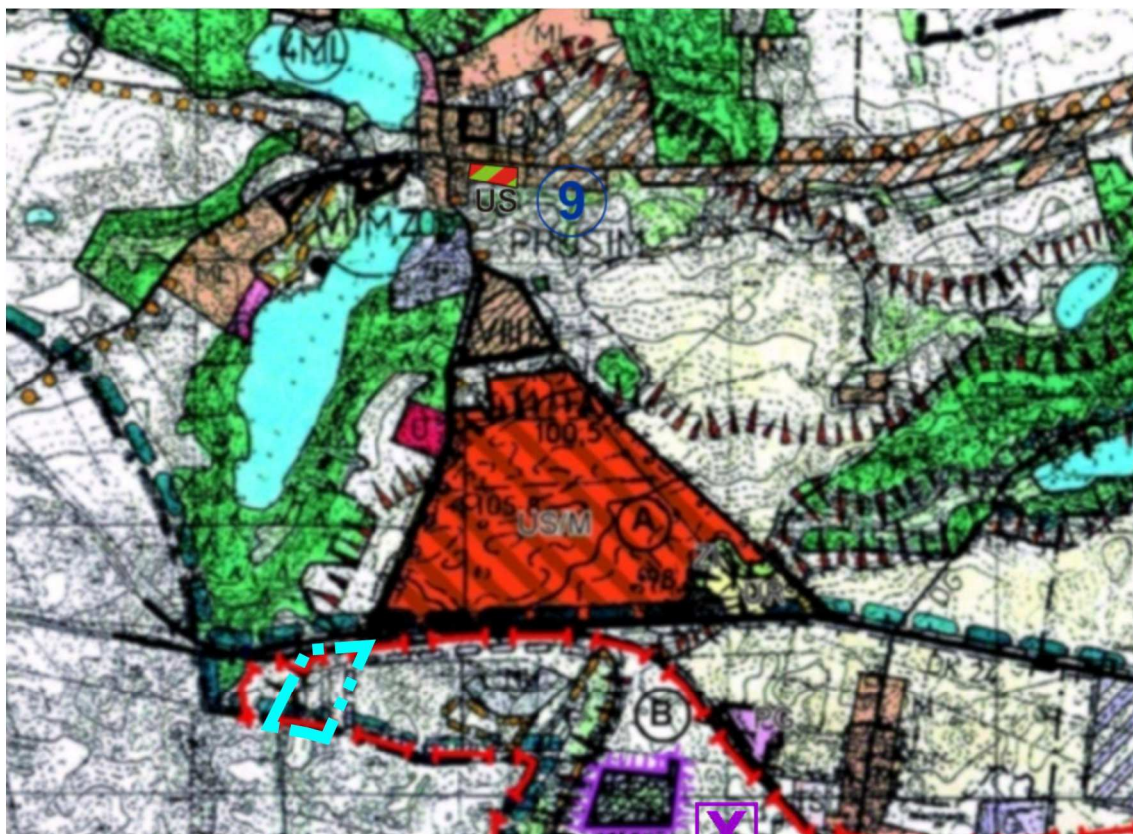
zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod eksploatację kruszywa naturalnego,

- w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże obszar objęty zmianą studium nie wyznacza zupełnie nowych obszarów zabudowy, a stanowi jedynie kontynuację przeznaczenia terenu znajdującej się w sąsiedztwie (w kierunku wschodnim) tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego. Ustalenia zmiany studium mają na celu spełnienie potrzeb społeczno-gospodarczych w związku z brakiem możliwości rozbudowy ww. istniejącej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów zlokalizowanej pomiędzy ciągami komunikacyjnymi - ograniczającymi rozbudowę. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą oraz tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytów i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejowo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, uznaje się za zasadne,
- 10) stan prawny gruntów
    - tereny objęte zmianą studium stanowią własność prywatną,
  - 11) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
    - na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,
  - 12) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
    - na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
  - 13) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
    - teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
    - teren graniczy od strony wschodniej z zewidencjonowanym złożem kruszywa naturalnego „Prusim I” oraz terenem i obszarem górniczym,
    - na terenie objętym zmianą studium znajduje się zewidencjonowane złożo kruszywa naturalnego „Prusim II”, które może być wykorzystane na cele eksploatacji kruszywa naturalnego,
  - 14) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
    - w granicach obszaru objętego zmianą studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze,
  - 15) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
    - dostęp do terenu objętego zmianą studium istnieje z drogi powiatowej,
    - dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
  - 16) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
    - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,
  - 17) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
    - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Prusim, działka nr 225



granice terenów objętych zmianą Studium



## 2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na nową funkcję - tereny powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem PG,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem PG – przeznaczenie pod powierzchnią eksploatację kruszywa naturalnego,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - prowadzenie eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji i w prawie geologicznym i górniczym,
  - eksploatacja nie może stanowić trwałego zagrożenia dla elementów środowiska, w tym dla wód gruntowych i powierzchniowych,
  - w trakcie eksploatacji należy dbać o stan techniczny maszyn eksploatacyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę (np. drenaże opaskowe wokół obiektów), co wymaga szczegółowego uzgodnienia z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie oraz uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
  - emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenie objętym zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
  - na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
  - nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

- nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne
  - przedmiotowy teren nie podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
  - nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne i leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną i leśną,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany studium,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
  - po zakończeniu eksploatacji powstałe wyrobisko należy zrehabilitować zgodnie z decyzją starosty powiatowego oraz w oparciu o obowiązujące przepisy prawa;
  - dopuszcza się wykorzystanie do rekultywacji terenu – wyrobiska, odpadów wydobywczych innych niż z własnego zakładu górniczego oraz innych odpadów przewidzianych w przepisach wykonawczych do ustawy o odpadach, po uzyskaniu stosownych zezwoleń.
- 15) Obszary zdegradowane
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany studium,
- 16) Granice terenu zamkniętego w zamkniętych i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany studium.

# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Prusim, działka nr 225



granice terenów objętych zmianą Studium



obszary i tereny górnicze



udokumentowane złoża kopalin  
kruszywo naturalne - „Prusim II”

### 3) Orzeszkowo, działki nr ewid. 4/5, 2/4, 9/30, 42/10

#### 1) Uwarunkowania:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu
  - dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa,
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony
  - obszar jest terenem otwartym, wolnym od zabudowy, użytkowany rolniczo, w przeważającej części sąsiedztwo stanowią tereny istniejących obiektów produkcyjnych, składów i magazynów; od strony zachodniej i południowej sąsiedztwo stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny otwarte wykorzystywane rolniczo,
- 3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego
  - teren płaski otwarty, dobrze napowietrzony, od strony zachodniej występuje zabudowa zagrodowa,
  - na terenie występują gleby IIIb klasy bonitacyjnej,
  - szata roślinna jest uboga, teren stanowi pole uprawne oraz nieużytki częściowo zadrzewione i zakrzewione,
  - poziom wody gruntowej przypuszczalnie zalega na głębokości około od 2,0 do 5,0 m ppt,
  - teren zlokalizowany jest w granicach Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych,
  - stan klimatu akustycznego oraz stan powietrza jest umiarkowany,
  - brak form ochrony przyrody,
  - zgodnie z ustawą o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz.U. 2018 r. poz. 1614 ze zmianami) na obszarze opracowania, tak jak w całej Polsce, obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów,
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - teren objęty opracowaniem nie znajduje się w strefie konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych
  - obecnie dla obszaru województwa nie został opracowany przez samorząd województwa Audyt Krajobrazowy, w myśl art. 38a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 6) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- 7) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia,
- 8) potrzeby i możliwości rozwoju gminy
  - wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zabudowy usługowej zgodnie z zamierzeniami inwestora oraz gminy celem zapewnienia terenów pod rozwój istniejącej działalności gospodarczej znajdującej w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowego terenu,
  - w opracowanym na cele zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wykazano, że nie ma potrzeby wyznaczania nowych terenów pod zabudowę usługowo-produkcyjną ze względu na nadpodaż w zakresie chłonności terenów w jednostkach o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Jednakże obszar objęty zmianą studium nie wyznacza zupełnie nowych obszarów zabudowy, a stanowi jedynie kontynuację przeznaczenia terenu znajdującej się w sąsiedztwie (w kierunku północno-zachodnim) zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wyznaczonej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zmiany studium mają na celu spełnienie potrzeb społeczno-gospodarczych w związku z brakiem możliwości rozbudowy ww. istniejącej zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



zlokalizowanej pomiędzy ciągami komunikacyjnymi - ograniczającymi rozbudowę. Wyznaczone tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą oraz tereny pod obiekty produkcji, składów i magazynów w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. W związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod tereny obiekty produkcyjne, składów i magazynów, uznaje się za zasadne,

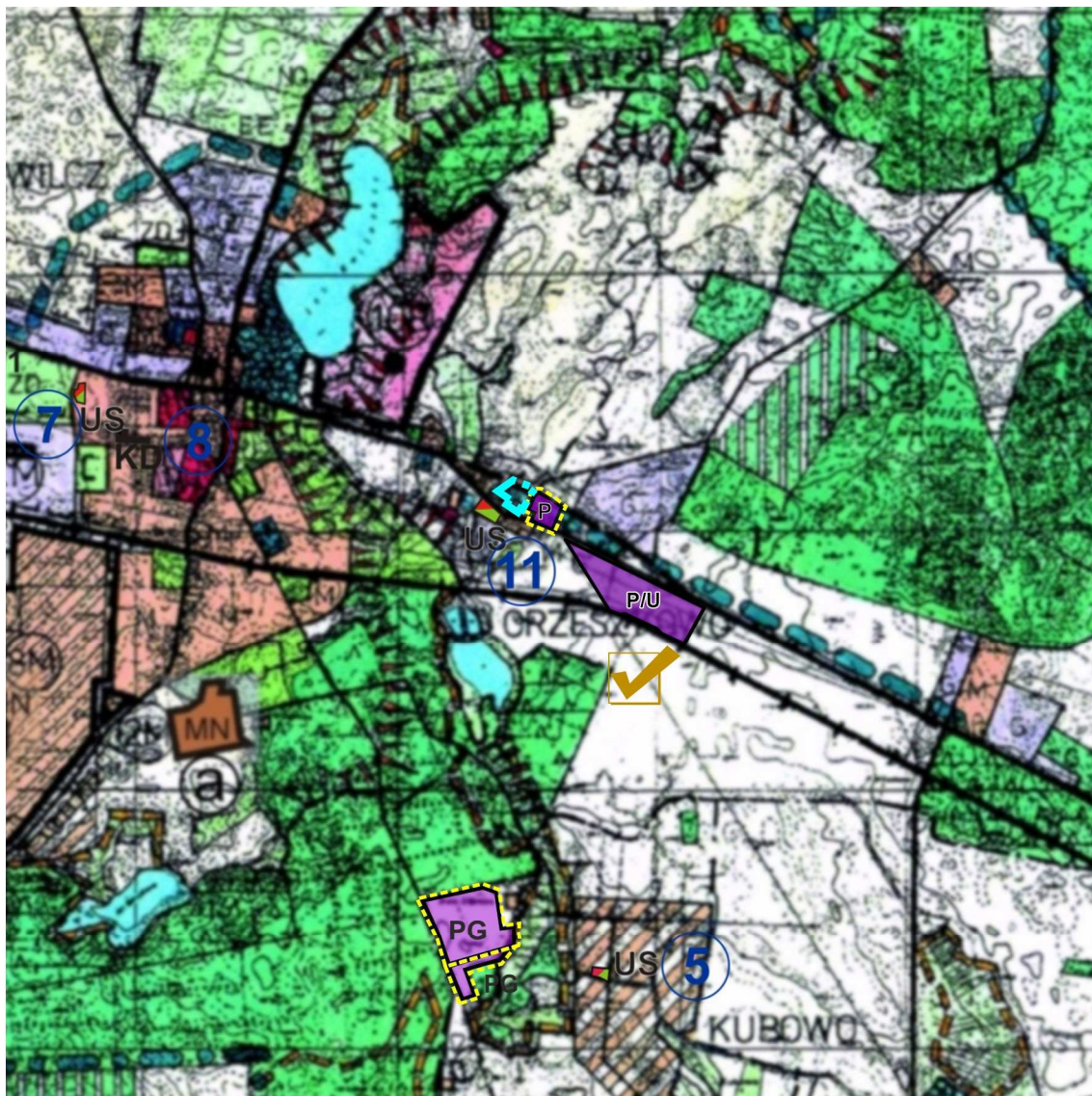
- 9) stan prawny gruntów
  - tereny objęte zmianą studium nie stanowią własności skarbu państwa,
- 10) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu obiekty i tereny,
- 11) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują tego typu zagrożenia,
- 12) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla
  - teren położony poza obszarem głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP),
  - na terenie objętym zmianą studium nie występują udokumentowane złoża kopalin oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- 13) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych
  - przedmiotowa część działki w obrębie Orzeszkowo objęta jest koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki”, ważną do dnia 24.10.2047 r.,
- 14) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami
  - dostęp do obszaru objętego zmianą studium istnieje z drogi publicznej gminnej przebiegającej poza granicami obszaru objętego zmianą studium,
- 15) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
  - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu zadań,
- 16) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej
  - na terenie objętym zmianą studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.



# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Orzeszkowo, działki nr 4/5, 2/4, 9/30, 42/10



GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM

## 2) Kierunki zagospodarowania terenu

- 1) Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego
  - zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa, na nową funkcję - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P/U,
- 2) Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy
  - na obszarze objętym zmianą studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P/U – przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej,
  - dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz terenów zabudowy usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki:
    - wysokość zabudowy – maksymalnie 20,0 m, przy czym maksymalna wysokość budowli winna wynosić mniej niż 50 m nad poziomem terenu,
    - powierzchnia zabudowy - nie może przekraczać 75% powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna – min. 10% powierzchni działki,
    - dopuszcza się dowolną geometrię dachu,
  - obszar objęty zmianą studium znajduje się w obszarze negatywnego oddziaływania związanego z ruchem drogowym drogi krajowej nr 24, dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi pod warunkiem zastosowania środków technicznych, technologicznych, organizacyjnych ograniczających uciążliwości poniżej poziomów ustalonych w przepisach odrębnych,
- 3) Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk
  - należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w celu uniknięcia kolizji planowanych inwestycji z urządzeniami melioracji szczegółowej należy dokonać uzgodnień z administratorem tych urządzeń, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - dla celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie paliw charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności lub odnawialnych źródeł energii,
  - emisja hałasu z terenu objętego zmianą studium nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie,
  - należy dbać o stan techniczny maszyn produkcyjnych i środków transportu, aby ich ewentualna awaria nie spowodowała wycieku oleju lub paliwa, i tym samym nie spowodowała zagrożenia środowiska, szczególnie wód gruntowych,
  - wyklucza się realizację zakładów o zwiększonym i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
  - na terenach objętych zmianą studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarach zmiany studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej,
- 5) Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych. Wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej nr 24,
  - gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

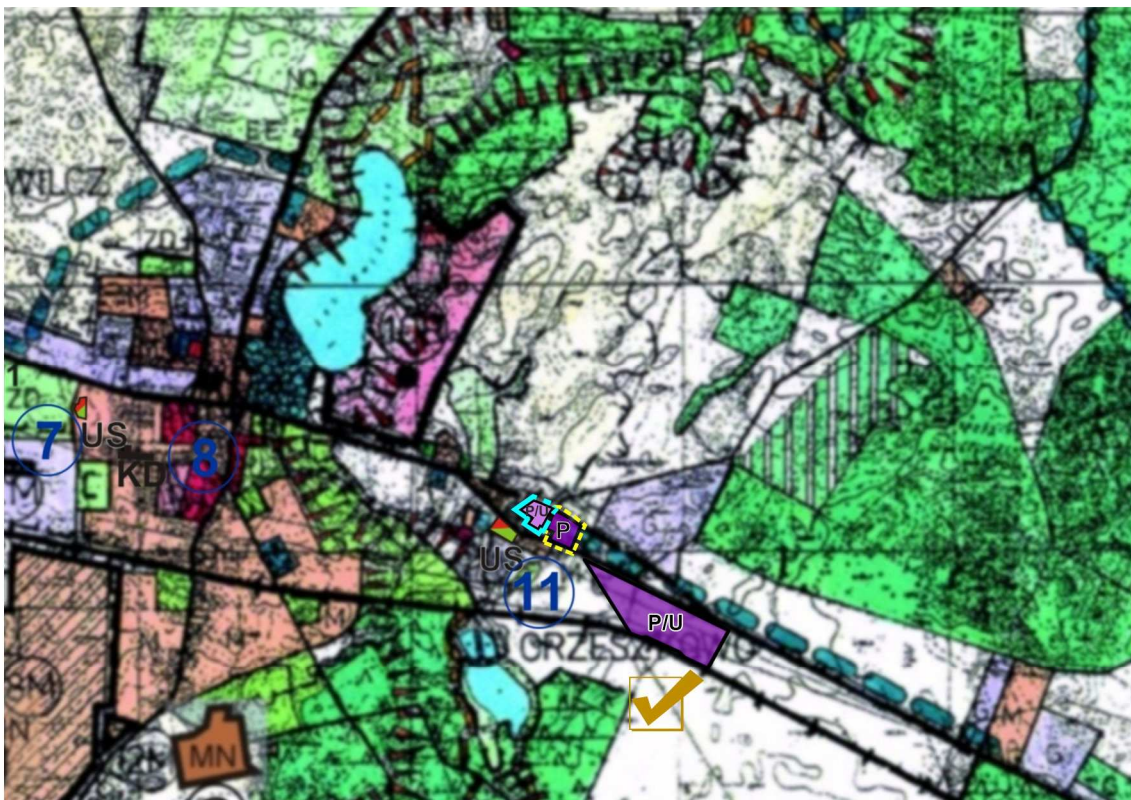
- 7) Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 8) Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej
  - nie ustala się obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
  - nie zachodzi potrzeba przeprowadzenia scaleń,
- 9) Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
  - przedmiotowy teren w części podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- 10) Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
  - nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu,
  - na terenach użytkowanych rolniczo (do czasu rozpoczęcia realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu) należy prowadzić gospodarkę rolną zgodną z zasadami Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej dla minimalizacji uciążliwości dla środowiska prowadzonej w gminie działalności rolniczej,
- 11) Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych
  - na obszarze zmiany studium nie występują takie tereny,
- 12) Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 13) Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 14) Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 15) Obszary zdegradowane
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 16) Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium,
- 17) Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie
  - nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania na obszarze objętym zmianą studium.



# GMINA KWILCZ

## CZĘŚCIOWA ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KWILCZ

- Orzeszkowo, działki nr 4/5, 2/4, 9/30, 42/10



granica terenu objętego zmianą Studium



tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej

## XVIII. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń Studium

Podstawą opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są uchwały Rady Gminy Kwilcz: Nr XXVI/221/2021 z dnia 22 kwietnia 2021 r., Nr XXVIII/239/2021 z dnia 29 czerwca 2021 r., uchwała Nr XXX/250/2021 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 września 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) a także §8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1223).

Przedmiotem zmian jest zabezpieczenie terenów pod tereny zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego oraz terenów pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań inwestorów, wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania, a także samej gminy.

W związku z powyższym przedmiotowe zmiany studium dotyczą rysunku studium, niemniej jednak tekst studium, stanowiący integralną część uchwały, został uzupełniony poprzez wprowadzenie stosowanych rozdziałów dotyczących uwarunkowań i kierunków zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, zgodnie z przepisami art. 9 ust. 3a ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniono i wykazano brak wpływu przedmiotowej zmiany Studium na Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie Gminy Kwilcz. Tereny objęte przedmiotową zmianą Studium są przeznaczone pod funkcję zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkowania i magazynowania energii z odnawialnych źródeł oraz obszary i tereny górnicze oraz tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, a więc nie wyznaczają nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej. Teren objęty zmianą w obrębie Orzeszkowo położony jest w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i został ujęty w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z XIII zmianą Studium uchwałą nr XVII/136/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 kwietnia 2020 r. Zgodnie z wynikami Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenie gminy Kwilcz uznaje się za zasadne przeznaczenie terenów na cele zabudowy usługowej ze względu na zapotrzebowanie gminy wynoszące kilkadziesiąt tysięcy metrów kwadratowych oraz potrzeby społeczno-gospodarcze gminy. Tereny powierzchniowej eksploatacji nie zostały ujęte w Bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę wraz z XIII zmianą Studium uchwałą nr XVII/136/2020 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 kwietnia 2020 r. roku ze względu na przeznaczenie ich na cele eksploatacji kruszywa naturalnego. Z uwagi na specyfikę zmiany studium, która nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, w ramach analiz dotyczących wyżej wymienionego dokumentu, nie został wykonany nowy bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. W pozostałym zakresie, do zmiany Studium zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz. Ponadto tekst studium uzupełniony został poprzez wprowadzenie „Uzasadnienia zawierającego objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium.”.

Wprowadzone zmiany stanowią niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i wynikają z konieczności nieznacznej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla planowanych terenów zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego. Najlepszą formą prawnego umocowania przedmiotowej inwestycji w przestrzeni gminy jest ujęcie jej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy a następnie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Konieczność zastosowania trybu planu wynika również z obowiązujących przepisów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przepisy te narzucają konieczność uzyskania zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Specyfika inwestycji oraz terenów, na których jest projektowana inwestycja wymusza taką konieczność, zaś przedmiotowe zgody można uzyskać jedynie w procedurze planu miejscowego.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wobec powyższego, wprowadzenie przedmiotowej inwestycji w planie miejscowym wymaga podjęcia niezbędnych działań przy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.



## Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

Niniejsza zmiana „Studium...” nie spowodowała zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani nawet instrumentów realizacji rozwoju gminy.

Generalnie nieznaczna zmiana została dokonana w zakresie regulacji przestrzennych zagospodarowania gminy w obrębie geodezyjnym Prusim i Orzeszkowo. Do zmiany wskazano na terenie tych obrębów obszary objęte ustaleniami „Studium...” wyznaczone dotychczas jako tereny sportu i rekreacji oraz zabudowy rezydencjonalnej i tereny gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa. Częściowa zmiana studium dotyczyła możliwości zmiany rodzaju zagospodarowania w tym obszarze, a tym samym wprowadzenia terenów zabudowy usługowej z możliwością realizacji usług w zakresie produkcji i magazynowania energii z odnawialnych źródeł energii, wprowadzenia terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz terenów powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy. Zmiana „Studium...” została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

**XIX. Ustalenia wynikające ze zmiany Studium dla części terenów położonych w obrębach geodezyjnych:**

- 1) Miłostowo dz. nr ewid. 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 335/6, na podstawie uchwały Nr XLVI/375/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.,
- 2) Kwilcz dz. nr ewid. 162/17, na podstawie uchwały Nr XLVI/376/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.,
- 3) Kwilcz, część działek nr ewid. 710/4, 710/5, 124, 125 oraz działka nr ewid. 123 na podstawie uchwały Nr XLVI/377/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.,
- 4) Orzeszkowo, działki nr ewid. 76/10, 76/5, część dz. nr ewid. 86, na podstawie uchwały Nr XLVI/378/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r.

**Miłostowo dz. nr ewid. 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 335/6**

**1) Uwarunkowania:**

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone:
  - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz podjętym Uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 ze zmianami I - XV to tereny działek letniskowych i ośrodków wypoczynkowych (ML),
  - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podjętym Uchwałą Nr XXVIII/207/05 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22.08.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej letniskowej w Miłostowie to tereny zabudowy letniskowej wraz z zielenią ochronną oraz towarzyszącą infrastrukturą techniczną,
- obszar jest terenem wolnym od zabudowy, częściowo zadrzewionym,
- obszar stanowią grunty rolne klasy VI, pastwiska klasy IV i V, tereny zadrzewione oraz nieużytki,
- obszar przylega do drogi powiatowej nr 1750P,
- obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w Studium pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz tereny rolnicze.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

- wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na

prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno–przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy:

- obszar objęty zmianą Studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy Kwilcz.

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

- teren objęty zmianą Studium znajduje się w granicy zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) (RW60001518769) Kamionka. Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry jest naturalną częścią wód. Aktualny stan dla przedmiotowej JCWP określa się jako zły i zagrożona jest nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny,
- zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu - tabela” stan wód dla JCWP oceniono jako słaby potencjał ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, ogólny stan to zły stan wód (2021 r.),
- obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Według „Mapy stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wg podziału na 172 obszary” stan chemiczny i ilościowy powyższej JCWPd został oceniony jako dobry (2019 r. GIOŚ),

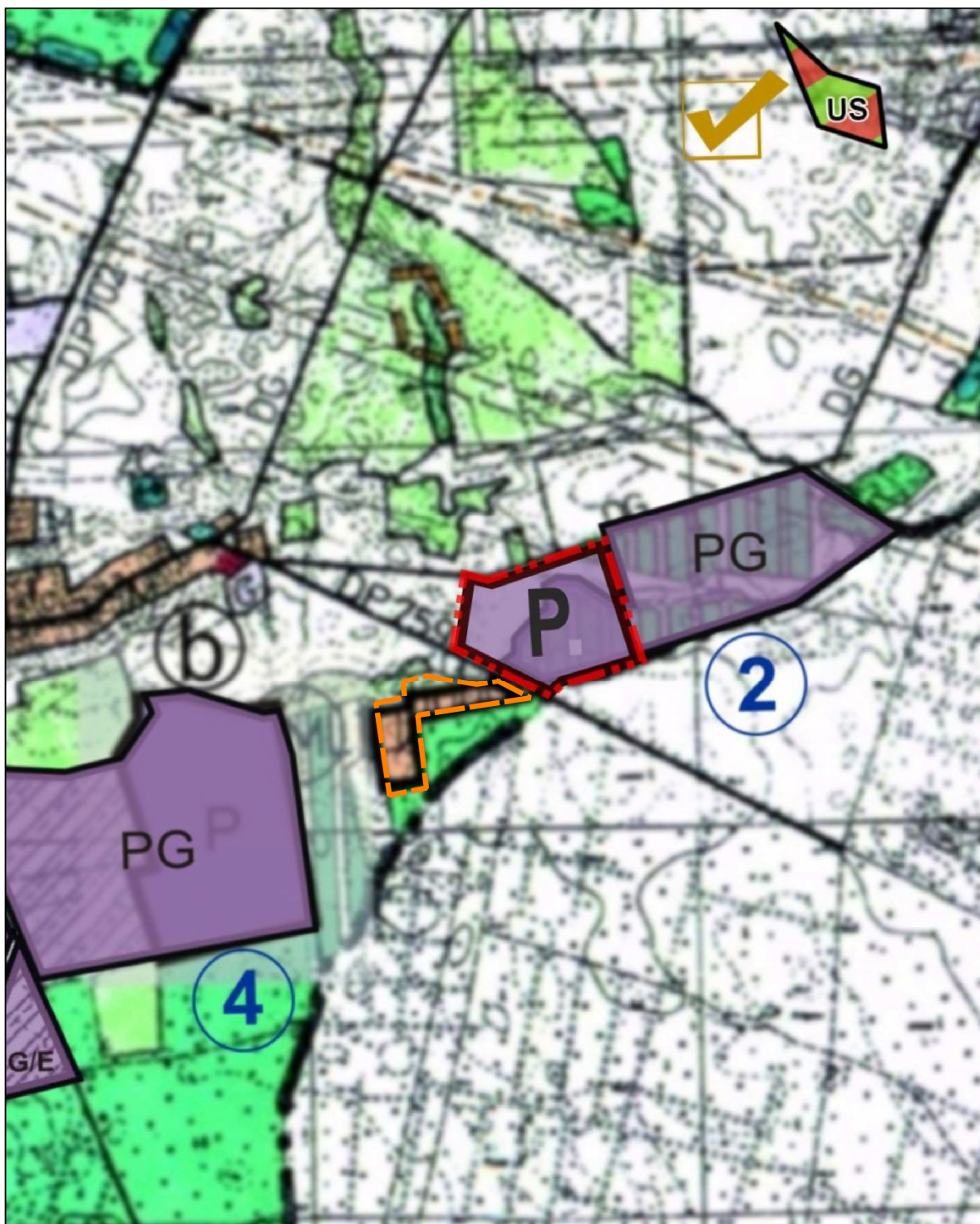
- według „Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2022” w punkcie pomiarowym Obrzycko nr MONBADA 547 oceniono jako III końcową klasę jakości wód podziemnych,
  - pod kątem ochrony zdrowia ludzkiego w 2022 roku dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu zawieszzonego PM10 i PM2,5 oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Jedynie w przypadku poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM 10 wszystkie strefy zaliczono do klasy C. W klasyfikacji dodatkowej w przypadku ozonu dla poziomu celu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2, w przypadku pyłu zawieszzonego PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego I fazy wszystkie strefy uzyskały klasę A. Pod kątem ochrony roślin w roku 2022 roku, w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu, strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W klasyfikacji dodatkowej w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu strefie przypisano klasę D2.
5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren objęty zmianą Studium nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych:
- uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. przyjęto Audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego,
  - obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach krajobrazu leśnego (ID 2475, podtyp 3a) z przewagą siedlisk borowych, nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego.
7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem:
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,

- realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego.
8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia.
9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:
- dla działek nr ewid. 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 335/6 w obrębie Miłostowo po dokonaniu analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia z terenów działek letniskowych i ośrodków wypoczynkowych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - zgodnie z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w roku 2050 będzie wynosiło 95 329 m<sup>2</sup>, (zwiększone o 30% - 123 928 m<sup>2</sup>),
  - teren objęty zmianą Studium obejmuje powierzchnię 4,31 ha z możliwą potencjalną powierzchnią użytkową zabudowy wynoszącą 5 850 m<sup>2</sup>,
  - teren objęty zmianą Studium znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą Nr XXVIII/207/05 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22.08.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej letniskowej w Miłostowie,
  - zgodnie z przeprowadzonymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi oraz analizą Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana przeznaczenia funkcji terenów zabudowy letniskowej i ośrodków wypoczynkowych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest uzasadniona i nie wpłynie na zmianę chłonności obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę.
10. Stan prawny gruntów:
- obszar objęty zmianą Studium stanowi własność prywatną.
11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:
- obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicy korytarza ekologicznego Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry.
12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:
- na terenie objętym zmianą Studium nie występują naturalne zagrożenia geologiczne.
13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:



- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
  - część analizowanego obszaru objęta jest koncesją Ministra Środowiska nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Wronki” – ważną do 24.10.2047 r.
14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:
- w granicach obszaru objętego zmianą Studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze.
15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
- dostęp do terenu objętego zmianą Studium istnieje z drogi powiatowej nr 1750P,
  - dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:
- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.
17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:
- obszar objęty zmianą Studium położony jest poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

GMINA KWILCZ  
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KWILCZ - ZMIANA NR XVI  
MIŁOSTOWO DZ. NR 335/2, 335/3, 335/4, 335/5, 335/6



OZNACZENIA:

— OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

## 2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

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

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania z terenów działek letniskowych i ośrodków wypoczynkowych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- a) na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem MN - przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: nie mniej niż 600,0 m<sup>2</sup>,
  - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: nie mniej niż 20,0 m,
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: nie mniej niż 14,0 m,
  - rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - kąt nachylenia połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 30°- 45°,
  - powierzchnia zabudowy:
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
    - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej,
  - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 9,5 m, do 2 kondygnacji,
  - planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,

- liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej w ramach budynku mieszkalnego: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
  - zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi powiatowej nr 1750P, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:
- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla celów grzewczych stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń np. gazowych, płynnych oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, ich późniejszą eksploatację oraz likwidację.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych; na obszarze zmiany Studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych przez projektowane drogi dojazdowe, w tym drogi wewnętrzne,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na obszarach objętych zmianą Studium, w których planuje się przyłączenia do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej nowych podmiotów lub wzrost mocy przyłączeniowych dla istniejących odbiorców należy dokonać stosownych analiz:
  - w zależności od prognozowanego zapotrzebowania na moc należy przewidzieć miejsce pod ewentualne budowy nowych stacji transformatorowych SN (w tym stacji SN/nn) wraz z dojazdem do nich bezpośrednio od strony drogi publicznej, bez określania linii zabudowy oraz umożliwić lokalizację nowych linii elektroenergetycznych, SN i nn dla zasilania nowych obiektów,
  - wzdłuż przebiegu planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii,
  - wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejsze niż:
    - dla linii napowietrznych SN – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
    - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia.



- w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż 2,5 m dla linii kablowych SN, nn, należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu,
- wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym,
- dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
- umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
  - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
  - stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym,
- umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci. Odstępstwo od ww. zasady jest możliwe po uzgodnieniu lokalizacji trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego,
- planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będą realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie powinny dotyczyć istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,

- należy dopuścić prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
- należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
- przy lokalizacji instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
  - dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
  - dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
- przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:
- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- teren nie podlega ochronie zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany Studium.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.
15. Obszary zdegradowane:

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany Studium.

16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW:

- nie wyznacza się terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW. Istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>.

**Kwilcz dz. nr ewid. 162/17**

**1) Uwarunkowania:**

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone:
  - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz podjętym Uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 ze zmianami I - XV to grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa,
  - w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego podjętym Uchwałą Nr XXVIII/206/05 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22.08.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu przy ul. Miłostowskiej to tereny zieleni ochronnej i drogi,
- obszar jest terenem wolnym od zabudowy, częściowo zadrzewionym,
- obszar stanowią grunty rolne klasy V oraz pastwiska klasy V,
- obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów przeznaczonych w Studium pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

- wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno–przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą Studium powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy:

- obszar objęty zmianą Studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy.

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

- obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Według „Mapy stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wg podziału na 172 obszary” stan chemiczny i ilościowy powyższej JCWPd został oceniony jako dobry (2019 r. GIOŚ),
- według „Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2022” w punkcie pomiarowym Obrzycko nr MONBADA 547 oceniono jako III końcową klasę jakości wód podziemnych,
- obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) (RW600018187499) Osiecznica. Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry jest silnie zmienioną częścią wód.



Aktualny stan dla przedmiotowej JCWP określa się jako zły i zagrożona jest nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny,

- zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu - tabela” stan wód dla JCWP oceniono jako umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, ogólny stan to zły stan wód (2021 r.),
- pod kątem ochrony zdrowia ludzkiego w 2022 roku dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu zawieszonego PM10 i PM2,5 oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Jedynie w przypadku poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM 10 wszystkie strefy zaliczono do klasy C. W klasyfikacji dodatkowej w przypadku ozonu dla poziomu celu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2, w przypadku pyłu zawieszonego PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego I fazy wszystkie strefy uzyskały klasę A. Pod kątem ochrony roślin w roku 2022 roku, w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu, strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W klasyfikacji dodatkowej w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu strefie przypisano klasę D2.

5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren objęty zmianą Studium nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych:

- uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. przyjęto Audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego,
- obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach krajobrazu wiejskiego (ID 2470, podtyp 6d) z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości, nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego.

7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca

2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem:

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego.

8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia.

9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

- dla działki nr ewid. 162/17 w obrębie Kwilcz, po dokonaniu analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia z gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- zgodnie z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową w roku 2050 będzie wynosiło 95 329 m<sup>2</sup>, (zwiększone o 30% - 123 928 m<sup>2</sup>),
- teren objęty zmianą Studium obejmuje powierzchnię 0,11 ha z szacowaną powierzchnią użytkową zabudowy mieszkaniowej wynoszącą 180,0 m<sup>2</sup>,
- teren objęty zmianą Studium znajduje się w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego Uchwałą Nr XXVIII/206/05 Rady Gminy Kwilcz z dnia 22.08.2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Kwilczu przy ul. Miłostowskiej,
- teren objęty zmianą Studium znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
- zgodnie z przeprowadzonymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi oraz analizą Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana przeznaczenia funkcji terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest uzasadniona i nie wpłynie na zmianę chłonności obszarów przeznaczonych w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

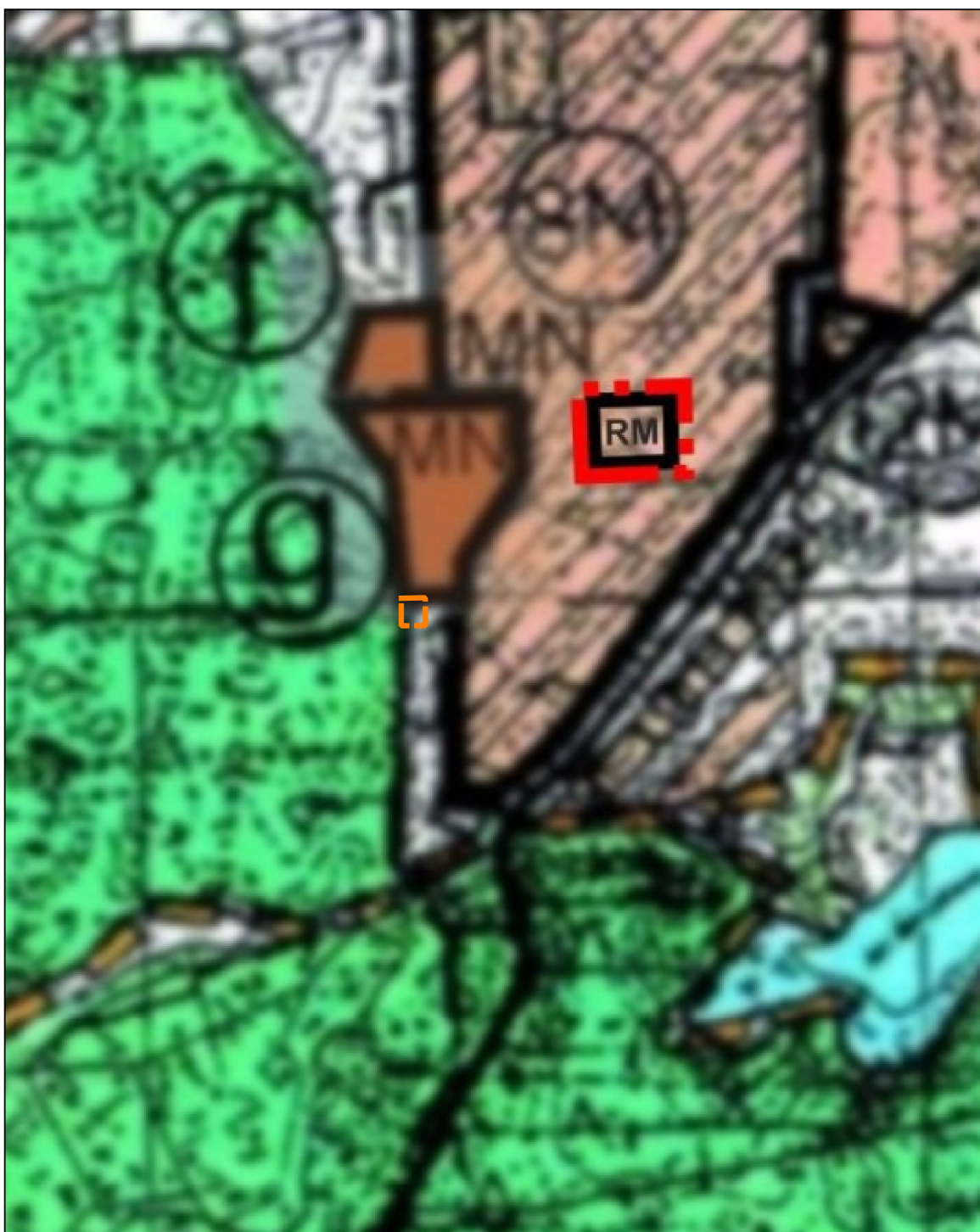
10. Stan prawny gruntów:

- obszar objęty zmianą Studium stanowi własność prywatną.

11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- przedmiotowy obszar położony jest w granicy korytarza ekologicznego Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry.
12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:
    - na terenie objętym zmianą Studium nie występują tego typu zagrożenia.
  13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:
    - teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
    - obszar objęty jest koncesją Ministra Środowiska nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Wronki” – ważną do 24.10.2047 r.
  14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:
    - w granicach obszaru objętego zmianą Studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze.
  15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:
    - dostęp do terenu objętego zmianą Studium istnieje z drogi publicznej,
    - dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
  16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:
    - na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu zadań.
  17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:
    - na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

GMINA KWILCZ  
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KWILCZ - ZMIANA NR XVI  
KWILCZ DZ. NR 162/17



OZNACZENIA:

— OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

## 2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

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

- zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania w zmianie Studium z gruntów ornych o mniejszej przydatności dla rolnictwa na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- a) na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem MN – przeznaczenie pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem zabudowy bliźniaczej,

- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmuje się następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: nie mniej niż 800,0 m<sup>2</sup>,
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: nie mniej niż 600,0 m<sup>2</sup>,
- minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: nie mniej niż 20,0 m,
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: nie mniej niż 14,0 m,
- rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe,
- kąt nachylenia połaci dachowych: 30° - 45°,
- powierzchnia zabudowy:
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą: nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 9,5 m, do 2 kondygnacji,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,



- liczba miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca na lokal mieszkalny,
    - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
  - zagospodarowanie działek powinno przewidywać udział różnych form zieleni, w szczególności w pasie przylegającym do istniejących terenów wykorzystywanych rolniczo,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk:
- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
  - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
  - ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dla celów grzewczych stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń np. gazowych, płynnych oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, ich późniejszą eksploatację oraz likwidację.
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych. Na obszarze zmiany Studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:

- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
- nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- teren nie podlega ochronie zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany Studium.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochrony:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.
15. Obszary zdegradowane:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany Studium.
16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.
17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW:
- nie wyznacza się terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW. Istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z

przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Kwilcz, część działek nr ewid. 710/4, 710/5, 124, 125 oraz działka nr ewid. 123**

**1) Uwarunkowania:**

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- dotychczasowe przeznaczenie terenu określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz podjętym Uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 ze zmianami I - XV to tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową, częściowo tereny lasów,
- na części analizowanego obszaru znajduje się cmentarz parafialny, pozostała część obszaru jest niezagospodarowana i stanowi grunty rolne.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

- wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno–przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego.

W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy:

- obszar objęty zmianą Studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy.

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

- obszar objęty zmianą Studium znajduje się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Według „Mapy stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wg podziału na 172 obszary” stan chemiczny i ilościowy powyższej JCWPd został oceniony jako dobry (2019 r. GIOŚ),
- według „Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2022” w punkcie pomiarowym Obrzycko nr MONBADA 547 oceniono jako III końcową klasę jakości wód podziemnych,
- obszar objęty zmianą Studium znajduje się w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) (RW600018187499) Osiecznica. Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry jest silnie zmienioną częścią wód. Aktualny stan dla przedmiotowej JCWP określa się jako zły i zagrożona jest nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny,
- zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu - tabela” stan wód dla JCWP oceniono jako umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, ogólny stan to zły stan wód (2021 r.),
- pod kątem ochrony zdrowia ludzkiego w 2022 roku dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu zawieszzonego PM10 i PM2,5 oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Jedynie w przypadku poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM 10 wszystkie strefy zaliczono do klasy C. W klasyfikacji dodatkowej w przypadku ozonu dla poziomu celu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2, w przypadku pyłu zawieszzonego PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego I fazy wszystkie strefy uzyskały klasę A. Pod kątem ochrony roślin w roku 2022 roku, w zakresie



dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu, strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W klasyfikacji dodatkowej w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu strefie przypisano klasę D2.

5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- na analizowanym obszarze znajduje się cmentarz ujęty w Gminnej Ewidencji Zabytków.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych:

- Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. przyjęto Audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego,
- analizowany obszar znajduje się w przeważającej części w granicy krajobrazu wiejskiego (ID 2470, podtyp 6d) z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości, oraz w niewielkiej części od strony południowo – zachodniej w granicy krajobrazu podmiejskiego i osadniczego (ID 302, podtyp 8c), miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim, nie znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego.

7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem:

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego.

8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia.

9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

- dla analizowanego obszaru wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenów na cmentarz, celem jego powiększenia,
- teren objęty zmianą Studium obejmuje powierzchnię 6,2 ha,
- teren objęty zmianą Studium znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej,
- zgodnie z przeprowadzonymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi oraz analizą Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, zmiana przeznaczenia

funkcji terenu nie wpłynie na zmianę chłonności obszarów przeznaczonych w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

10. Stan prawny gruntów:

- tereny objęte zmianą Studium stanowią własność prywatną.

11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- obszar położony jest poza granicami występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

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

13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:

- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
- obszar objęty jest koncesją Ministra Środowiska nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Wronki” – ważną do 24.10.2047 r.

14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- w granicach obszaru objętego zmianą Studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze.

15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:

- dostęp do terenu objętego zmianą Studium z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

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

17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:

- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

GMINA KWILCZ  
ZMIANA STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KWILCZ - ZMIANA NR XVI  
KWILCZ CZĘŚĆ DZ. NR 710/4, 710/5, 124, 125 ORAZ DZ. NR 123



OZNACZENIA:

— OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

## 2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:

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

- a) zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenu z terenów z wiodącą funkcją mieszkaniową, częściowo terenów lasów na teren cmentarza,
- b) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenu w sąsiedztwie cmentarza pod zabudowę usługową w pasie nie szerszym niż 200 m od pasa drogowego ulicy Lipowej, (po wyznaczeniu obszaru pod rozbudowę cmentarza, z uwzględnieniem strefy ochronnej od cmentarza zgodnie z przepisami odrębnymi),
- c) dopuszcza się na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia terenu w sąsiedztwie cmentarza po wyznaczeniu obszaru pod jego rozbudowę, na cele rolnicze z uwzględnieniem strefy ochronnej od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- a) na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem ZC – przeznaczenie pod tereny cmentarza,
- b) lokalizacja cmentarza wraz ze strefą ochronną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) w ramach terenu cmentarza – ZC, dopuszcza się utrzymanie istniejącego cmentarza, budowę i rozbudowę cmentarza, budowę wszelkich obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem cmentarza, w tym kaplicy, kostnicy, budynków gospodarczych, wiat, lokalizację parkingów oraz usług towarzyszących obsłudze cmentarza. Dla terenu cmentarza przyjmuje się następujące wskaźniki, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
  - powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 20,0 m,
  - rodzaje dachów: dowolne,
  - kąt nachylenia połaci dachowych: dowolny,

- powierzchnia zabudowy: nie więcej 50% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - wysokości budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 12 m, do 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości i liczby kondygnacji w zależności od potrzeb,
  - planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
  - liczba miejsc do parkowania: dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dla terenów usługowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 300,0 m<sup>2</sup>,
  - minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 10,0 m,
  - rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, z dopuszczeniem dachów płaskich,
  - kąt nachylenia połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 30°- 45°,
  - powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - wysokość budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 9,5 m, do 2 kondygnacji,
  - planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
  - liczba miejsc do parkowania: nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług w budynku,
  - obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) przy zagospodarowaniu działek sąsiadujących z terenem cmentarza należy zachować strefy ochronne zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

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



- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla celów grzewczych stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń np. gazowych, płynnych oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, ich późniejszą eksploatację oraz likwidację.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych,
- cmentarz znajdujący się na analizowanym obszarze znajduje się w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- przy obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami,
- zgodnie z pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przeznaczenie terenu nie będzie kolidować z zabytkiem.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z istniejących dróg publicznych,
- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
- gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
- dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:
- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,
  - nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- teren nie podlega ochronie zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany Studium.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.

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

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.

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

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.

15. Obszary zdegradowane:

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany Studium.

16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania terenów zamkniętych i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW:

- nie wyznacza się terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW. Istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>:

- nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Orzeszkowo, działki nr ewid. 76/10, 76/5, część dz. nr ewid. 86**

**1) Uwarunkowania:**

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu:

- dotychczasowe przeznaczenie terenów określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz podjętym Uchwałą Nr XXIX/265/02 Rady Gminy Kwilcz z dnia 27 czerwca 2002 ze zmianami I - XV to grunty orne o mniejszej przydatności dla rolnictwa,
- obszar jest terenem wolnym od zabudowy, użytkowanym rolniczo z niewielkim terenem leśnym (0,4335 ha),
- obszar znajduje się w sąsiedztwie terenów przemysłowych i usługowych,
- obszar przylega do drogi krajowej nr 24,
- działka nr ewid. 86 przylega od północy do nieczynnej linii kolejowej nr 363, dla której planuje się wznowić ruch pociągów, w ramach projektu „Odbudowa połączenia Rokietnica – Międzychód”.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony:

- wymogi ochrony ładu przestrzennego dotyczą wielu komponentów składających się na pojęcie krajobrazu kulturowego i jego ochrony. W rozwoju każdej jednostki osadniczej spełnione winny być dwa podstawowe cele: zrównoważonego rozwoju opartego na prawidłowych relacjach pomiędzy obszarami zabudowanymi i przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony środowiska oraz ładu przestrzennego w relacjach pomiędzy strukturą funkcjonalno–przestrzenną a formami zabudowy, z uwzględnieniem ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym zagospodarowanie terenu objętego zmianą powinno zapewnić maksymalne zachowanie walorów środowiska naturalnego a proponowany sposób zagospodarowania powinien również uwzględnić uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

3. Diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, przygotowanej na potrzeby strategii rozwoju gminy:

- obszar objęty zmianą Studium podlegał ogólnej diagnozie na potrzeby strategii rozwoju gminy.

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

- obszary objęte zmianą Studium znajdują się w zasięgu Jednolitej Części Wód Podziemnych (JCWPd) nr 41 (PLGW600041). Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry przedmiotowa JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem chemicznym i dobrym stanem ilościowym oraz niezagrażona jest ryzykiem nieosiągnięcia

celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWPd jest utrzymanie dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego. Według „Mapy stanu jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) wg podziału na 172 obszary” stan chemiczny i ilościowy powyższej JCWPd został oceniony jako dobry (2019 r. GIOŚ),

- według „Oceny jakości wód podziemnych w punktach pomiarowych sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego stanu chemicznego wód podziemnych w roku 2022” w punkcie pomiarowym Obrzycko nr MONBADA 547 oceniono jako III końcową klasę jakości wód podziemnych,
- tereny położone w obrębie Orzeszkowo znajdują się w granicach zlewni jednolitej części wód powierzchniowych (JCWP) (RW600018187499) Osiecznica. Zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry jest silnie zmienioną częścią wód. Aktualny stan dla przedmiotowej JCWP określa się jako zły i zagrożona jest nieosiągnięciem celów środowiskowych. Celami środowiskowymi dla przedmiotowej JCWP jest dobry potencjał ekologiczny oraz dobry stan chemiczny,
- zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie internetowej Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska „Ocena stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2016-2021 na podstawie monitoringu - tabela” stan wód dla JCWP oceniono jako umiarkowany stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego, ogólny stan to zły stan wód (2021 r.),
- pod kątem ochrony zdrowia ludzkiego w 2022 roku dla poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenku węgla, pyłu zawieszony PM10 i PM2,5 oraz poziomu docelowego ozonu, kadmu, arsenu, niklu wszystkie strefy zaliczono do klasy A. Jedynie w przypadku poziomu docelowego benzo(a)pirenu w pyłe zawieszonym PM 10 wszystkie strefy zaliczono do klasy C. W klasyfikacji dodatkowej w przypadku ozonu dla poziomu celu długoterminowego wszystkie strefy zaliczono do klasy D2, w przypadku pyłu zawieszony PM2,5 dla poziomu dopuszczalnego I fazy wszystkie strefy uzyskały klasę A. Pod kątem ochrony roślin w roku 2022 roku, w zakresie dwutlenku siarki, tlenków azotu oraz ozonu, strefę wielkopolską zaliczono do klasy A. W klasyfikacji dodatkowej w odniesieniu do poziomu celu długoterminowego dla ozonu strefie przypisano klasę D2.

5. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren objęty opracowaniem nie jest obszarem wpisanym indywidualnie do rejestru zabytków, nie znajduje się na terenie układu urbanistycznego wpisanego do rejestru



zabytków oraz nie występują na nim obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych:

- uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. przyjęto Audyt krajobrazowy dla województwa wielkopolskiego,
- obszary objęte zmianą Studium znajdują się w granicach krajobrazu wiejskiego (ID 2470, podtyp 6d) z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości, nie znajdują się w granicach krajobrazu priorytetowego.

7. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem:

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców,
- realizacja zagospodarowania terenu winna umożliwić wypełnienie wymogów projektowania uniwersalnego.

8. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia:

- na terenie objętym zmianą Studium nie występują elementy, które mogą zagrażać bezpieczeństwu ludności i jej mienia.

9. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy:

- dla analizowanego obszaru, po dokonaniu analizy ekonomicznej, środowiskowej i społecznej wystąpiła potrzeba zmiany dotychczasowego przeznaczenia na tereny związane z aktywizacją gospodarczą. Tereny zlokalizowane są wzdłuż drogi krajowej nr 24 oraz linii kolejowej nr 363, przy strefie przemysłowej w Orzeszkowie,
- zgodnie z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę zapotrzebowanie na zabudowę usługowo – produkcyjną w roku 2050 będzie wynosiło 19 066 m<sup>2</sup>, (zwiększone o 30% - 24 786 m<sup>2</sup>),
- teren objęty zmianą Studium obejmuje powierzchnię 46 ha z szacowaną powierzchnią użytkową zabudowy usługowo – produkcyjnej wynoszącą 14 890,0 m<sup>2</sup>,
- teren objęty zmianą Studium znajduje się częściowo w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej ( ok. 30 ha),
- zgodnie z przeprowadzonymi analizami ekonomicznymi, środowiskowymi i społecznymi oraz analizą Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę usługowo - produkcyjną,

zmiana przeznaczenia funkcji terenu na zabudowę usługowo - produkcyjną jest uzasadniona i nie wpłynie częściowo (w zakresie powierzchni 30 ha) na zmianę chłonności obszarów przeznaczonych w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej,

- zgodnie z Bilansem terenów przeznaczonych pod zabudowę wyznaczone tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo-produkcyjną w obowiązującym studium gminy Kwilcz z 2002 r. wraz z późniejszymi zmianami w części są użytkowane niezgodnie z przeznaczeniem, bądź przeznaczone są pod inne zagospodarowanie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy (np. na terenie obrębu Kwilcz). Ponadto na obszarze części terenów wolnych od zabudowy zlokalizowane są zespoły folwarczne oraz inne obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków i rejestru zabytków województwa wielkopolskiego ograniczając możliwość lokalizowania na tych terenach nowej zabudowy (np. na terenie obrębów: Chudobczyce, Kwilcz, Lubosz, Mościejewo, Niemierzewo, Prusim, Rozbitek, Wituchowo). Obowiązujące studium z 2002 r. pomimo dokonywanych zmian w latach kolejnych, wyznacza obszary przeznaczone pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą, które nie zostaną zagospodarowane zgodnie z przeznaczeniem, tworząc konflikt pomiędzy stanem istniejącym i potrzebami społeczno-gospodarczymi gminy, a obowiązującym dokumentem. Około 30% wolnych terenów z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą stanowią tereny trudne do zainwestowania zgodnie z przeznaczeniem (prawdopodobnie nigdy nie zostaną wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem). Ponad 42 ha terenów przeznaczonych w obowiązującym studium pod tereny z wiodącą funkcją przemysłowo-gospodarczą użytkowane są niezgodnie z przeznaczeniem i nie planuje się zmiany ich użytkowania.
- w związku z powyższym wyznaczenie nowych terenów pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowę usługową, uznaje się za zasadne; teren objęty zmianą Studium położony jest wzdłuż drogi krajowej nr 24 i linii kolejowej nr 363, w sąsiedztwie terenów przemysłowych; stanowi potencjalny teren inwestycyjny pod zabudowę produkcyjno – usługową, a tym samym odpowiada na potrzeby społeczno – gospodarcze gminy.

#### 10. Stan prawny gruntów:

- tereny objęte zmianą Studium stanowią własność Skarbu Państwa.

#### 11. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych:

- tereny objęte zmianą Studium położone są w granicy korytarza ekologicznego Jeziora Pszczewskie i Dolina Obry,

- dz. nr ewid. 76/10 i 76/5 w Orzeszkowie położone są częściowo w granicy obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015.

12. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych:

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

13. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla:

- teren położony jest poza granicami udokumentowanego obszaru głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP),
- obszar objęty jest koncesją Ministra Środowiska nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego w obszarze „Wronki” – ważną do 24.10.2047 r.

14. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych:

- w granicach terenów objętych zmianą Studium nie znajdują się obszary i tereny górnicze.

15. Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami:

- dostęp do terenu objętego zmianą Studium z dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla prawidłowego funkcjonowania gospodarki wodno-ściekowej oraz gospodarki odpadami dla gminy Kwilcz został opracowany Program Ochrony Środowiska oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.

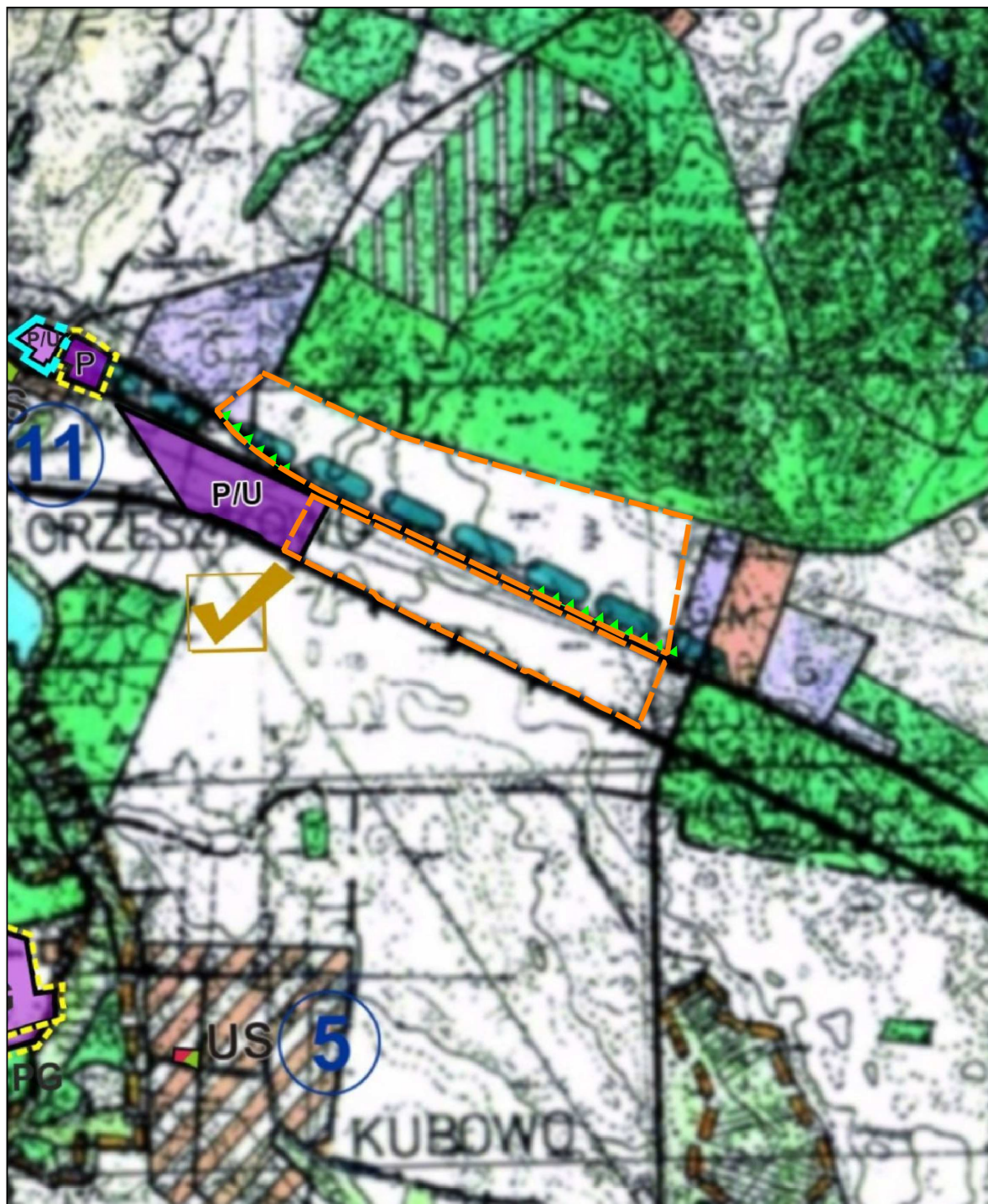
16. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

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

17. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej:

- na terenie objętym zmianą Studium nie wyznaczono tego typu wymagań ze względu na położenie poza granicami obszarów wystąpienia powodzi.

GMINA KWILCZ  
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
KWILCZ - ZMIANA NR XVI  
ORZESZKOWO DZ. NR 76/10, 76/5 ORAZ CZĘŚĆ DZ. NR 86



OZNACZENIA:

--- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM

▲▲▲ OBSZAR NATURA 2000 "PUSZCZA NOTECKA" PLB300015

## **2) Kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

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

- zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenów na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy przemysłowej, z zachowaniem istniejącego terenu lasów.

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

a) na obszarze objętym zmianą Studium wyznacza się kierunek zagospodarowania funkcjonalnego dla terenu oznaczonego symbolem P/U – przeznaczenie pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej,

b) dla terenów zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej i usługowej przyjmuje się następujące wskaźniki, które mogą ulec zmianie po przeprowadzeniu analiz urbanistycznych na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: nie mniej niż 2000,0 m<sup>2</sup>,
- minimalne szerokości frontów nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniej niż 20,0 m,
- rodzaje dachów: dachy dwuspadowe, dachy wielospadowe, dachy płaskie, z dopuszczeniem innych rodzajów dachów w zależności od potrzeb,
- kąt nachylenia połaci dachowych: do 45°, z dopuszczeniem innego kąta nachylenia połaci dachowych w zależności od potrzeb,
- powierzchnia zabudowy: nie więcej 50% powierzchni działki budowlanej,
- powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- wysokości budynków z liczbą kondygnacji nadziemnych: do 12,0 m, do 3 kondygnacji, z dopuszczeniem zwiększenia w zależności od potrzeb,
- planowanie nowych linii zabudowy uzależnione jest od usytuowania działki i przepisów odrębnych,
- liczba miejsc do parkowania:
  - dla funkcji usługowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej o funkcji usługowej lub 1 miejsce na 3 zatrudnionych,



- dla funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej: nie mniej niż 1 miejsce na każde 200,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej, składowej, magazynowej lub 1 miejsce na 3 zatrudnionych,
- na terenach P/U dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i drogowej, w tym wynikającej z rozbudowy drogi krajowej nr 24 na odcinku Pniewy – Rozbitek,
- przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z drogą krajową nr 24 (zaliczoną do dróg klasy GP – głównej ruchu przyspieszonego) należy uwzględnić strefę uciążliwości drogi dla stałych użytkowników sąsiadujących obszarów, zagrożenie dla upraw, budowli oraz natężenie na degradację stałych komponentów środowiska naturalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- obiekty budowlane nie wymagające ochrony akustycznej należy lokalizować w odległości min. 25,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 24, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- lokalizacja reklam, tablic reklamowych i szyldów skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 24 lub mogących rozpraszać uwagę użytkowników tej drogi możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi; należy mieć na uwadze, iż zgodnie z „Wytycznymi do oceny wpływu reklam zewnętrznych na bezpieczeństwo ruchu drogowego” opracowanymi przez konsorcjum Instytutu Transportu Samochodowego, Politechniki Warszawskiej, Uniwersytetu Warszawskiego i Politechniki Gdańskiej, reklamy przy drogach krajowych klasy GP należy lokalizować w odległości od 200 m w przypadku dróg poza obszarem zabudowanym i w odległości od 100 m w przypadku dróg w obszarze zabudowanym,
- oświetlenie terenów położonych przy drodze krajowej nr 24 należy zaprojektować w taki sposób, aby nie wystąpiło zjawisko oślnienia użytkowników tej drogi,
- realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej w sąsiedztwie drogi krajowej nr 24 zgodnie z przepisami odrębnymi,
- prowadzenie infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.) niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej nr 24; w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę tej drogi odrębnym trybem,
- z uwagi na warunki bezpieczeństwa ruchu drogowego, ewentualne słupy telefonii komórkowej czy elektrownie wiatrowe oraz inne urządzenia wysokościowe, planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 24, należy lokalizować w

- zalecanej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej 1,0 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych urządzeń,
- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 24 należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych, z włączeniem do niej na istniejących skrzyżowaniach wyposażonych w dodatkowe pasy ruchu; należy wykluczyć możliwość tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 24 oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów dla których planuje się zmianę sposobu zagospodarowania,
  - c) należy wprowadzić zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, określonych w przepisach odrębnych,
  - d) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego,
  - e) na terenie działki nr ewid. 86 nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
    - Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym,
    - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych,
    - Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
    - Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 września 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie,
    - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 20 października 2015 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać skrzyżowanie linii kolejowej z drogami publicznymi i ich usytuowanie,
    - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
    - Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,

- Ustawy z dnia 21 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

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

- należy prowadzić zgodną z przepisami odrębnymi gospodarkę wodno-ściekową,
- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,
- zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe znajdujące się poza obszarem zmiany Studium,
- ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, na których znajdują się urządzenia melioracji szczegółowej należy uwzględnić ich przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla celów grzewczych stosowanie paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń np. gazowych, płynnych oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW oraz fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych, ich późniejszą eksploatację oraz likwidację,
- zabudowę i zagospodarowanie terenu w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Puszcza Notecka PLB300015 należy wykonywać zgodnie z przepisami w zakresie ochrony przyrody.

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

- na terenie objętym zmianą Studium nie znajdują się strefy występowania stanowisk archeologicznych,
- na obszarze zmiany Studium nie występują zabytki i dobra kultury współczesnej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 24 należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i dojazdowych, z włączeniem do niej na istniejących skrzyżowaniach wyposażonych w dodatkowe pasy ruchu,

- gospodarkę odpadami komunalnymi należy prowadzić zgodnie z zasadami ustalonymi na obszarze gminy, a sposób gromadzenia odpadów winien zabezpieczać środowisko przed zanieczyszczeniem,
  - gospodarka odpadami niebezpiecznymi i innymi powinna być prowadzona zgodnie z wymogami przepisów ochrony środowiska i ustawą o odpadach,
  - dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - na obszarach objętych zmianą Studium, w których planuje się przyłączenia do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej nowych podmiotów lub wzrost mocy przyłączeniowych dla istniejących odbiorców należy dokonać stosownych analiz:
    - w zależności od prognozowanego zapotrzebowania na moc należy przewidzieć miejsce pod ewentualne budowy nowych stacji transformatorowych SN (w tym stacji SN/nn) wraz z dojazdem do nich bezpośrednio od strony drogi publicznej, bez określania linii zabudowy oraz umożliwić lokalizację nowych linii elektroenergetycznych, SN i nn dla zasilania nowych obiektów,
    - wzdłuż przebiegu planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii,
    - wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie nie mniejsze niż:
      - dla linii napowietrznych SN – 14,0 m (po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii),
      - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).
- Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzić ewentualne obostrzenia.
- w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych; pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

W przypadkach:

- projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
- planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż 2,5 m dla linii kablowych SN, nn, należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu,
- wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną podlegają przepisom odrębnym,
- dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
- umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
  - linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
  - stacji elektroenergetycznych SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym,
- umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci. Odstępstwo od ww. zasady jest możliwe po uzgodnieniu lokalizacji trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego,
- planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nn) będą realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie powinny dotyczyć istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej,
- należy dopuścić prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,



- zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,
  - należy zapewnić swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,
  - przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej. Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie niemniejsze niż:
    - dla linii napowietrznych SN – 7,0 m po każdej ze stron od osi linii,
    - dla linii kablowych SN i nn – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
  - przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
- na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa:
- nie przewiduje się inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wynikającej z planu zagospodarowania przestrzennego województwa.
8. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej:
- nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia oraz nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami,

- nie występuje obszar funkcjonalno-przestrzenny, czyli obszar przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla którego należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
9. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne:
- część przedmiotowego terenu podlega ochronie gruntów i zgodnie z ustawą z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - na dz. nr ewid. 86 obręb Orzeszkowo znajduje się las o powierzchni 0,4335 ha.
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:
- nie przewiduje się rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
  - do czasu realizacji inwestycji grunty rolne oraz leśne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przyjętą gospodarką rolną i leśną.
11. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania takich terenów w granicach obszaru zmiany Studium.
12. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.
13. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w granicach obszaru zmiany Studium.
14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania w granicach obszaru zmiany Studium.
15. Obszary zdegradowane:
- nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania obszarów zdegradowanych w granicach obszaru zmiany Studium.
16. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa:

- zagospodarowanie terenów sąsiadujących z liniami kolejowymi oraz wszelkie zamierzenia inwestycyjne planowane do realizacji w ich sąsiedztwie winny być zgodne z przepisami odrębnymi.

17. Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW:

- nie wyznacza się terenów pod lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW. Istnieje możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.

18. Obszary, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>

- nie wyznacza się obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **XX. Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Kwilcz.**

Podstawą opracowania niniejszej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są uchwały Rady Gminy Kwilcz: Nr XLVI/375/2023, Nr XLVI/376/2023, Nr XLVI/377/2023, Nr XLVI/378/2023 Rady Gminy Kwilcz z dnia 28 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), a także §8 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. poz. 2405).

Przedmiotem zmian jest zabezpieczenie terenów w obrębach geodezyjnych Kwilcz, Orzeszkowo i Miłostowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej oraz rozbudowę cmentarza. Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań mieszkańców, wnioskujących o wyznaczenie nowych terenów dla zainwestowania, a także samej gminy.

Zmiany dotyczą poszczególnych terenów w obrębach geodezyjnych Kwilcz, Orzeszkowo i Miłostowo, w pozostałym zakresie zastosowanie znajdują dotychczasowe zapisy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kwilcz.

Wprowadzone zmiany stanowią korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym Studium i wynikają z konieczności nieznaczącej weryfikacji ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego dla planowanych terenów. Niniejsza zmiana Studium nie spowodowała zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani instrumentów realizacji rozwoju gminy.

Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, gmina powinna stosować zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym i dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu wzrostu dochodów wszystkich mieszkańców gminy.

Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wobec powyższego, wprowadzenie przedmiotowej inwestycji w planie miejscowym wymaga podjęcia niezbędnych działań przy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Zmiana Studium została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.).