

GMINA KWILCZ

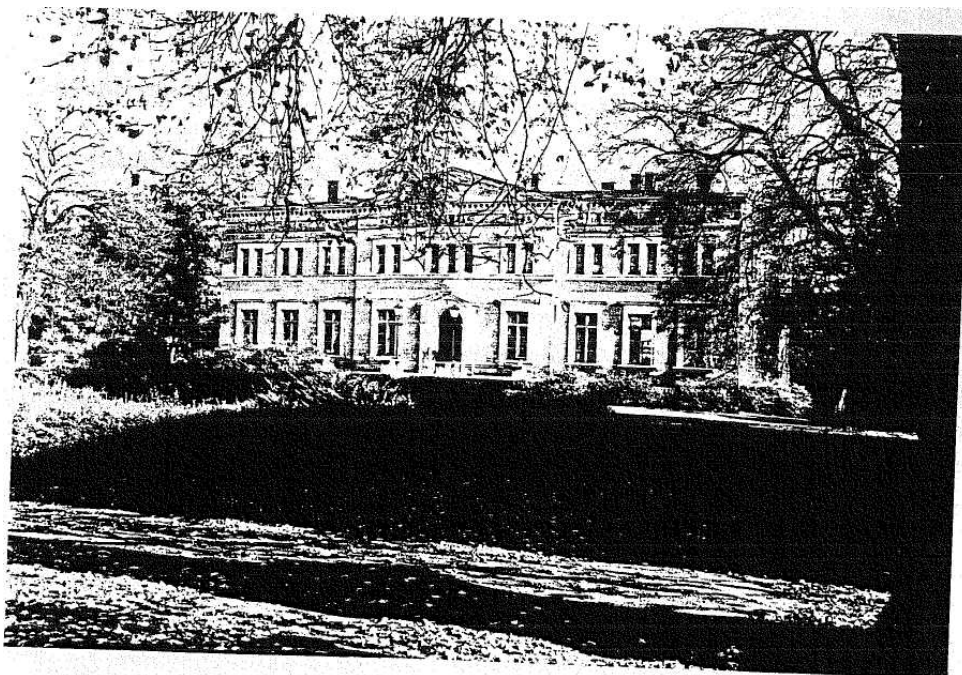
STUDIUM

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*



KWILCZ 2011 r.

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 Juszcak - 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

**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.*

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 uchwala, 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	7
2. Zespół autorski	10
3. Materiały składające się na całość opracowania	10
4. Materiały wejściowe	11
5. Zakres czynności formalno — prawnych	12
6. Zadania studium	12
II. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE	
1. Położenie i powierzchnia	15
2. System powiązań zewnętrznych	15
3. Ludność	16
4. Wiodące funkcje	16
III. DIAGNOZA STANU ISTNIEJACEGO	
1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	18
2. System osadniczy	19
3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska naturalnego	20
4. Środowisko kulturowe	30
5. Sytuacja społeczna gminy	34
6. Działalność gospodarcza	40
7. Rolnictwo i leśnictwo	41
8. Infrastruktura techniczna	43
IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	
1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów	49
2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów	50
3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu i ochrony środowiska	50
4. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych	52
5. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy	53

6. Rozwój gminy a infrastruktura techniczna	54
---	----

V. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Podział przestrzeni gminy	59
2. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno - przestrzennych	60
3. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania	60
4. Zasady ochrony dóbr kultury	66
5. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej	67
6. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej	72

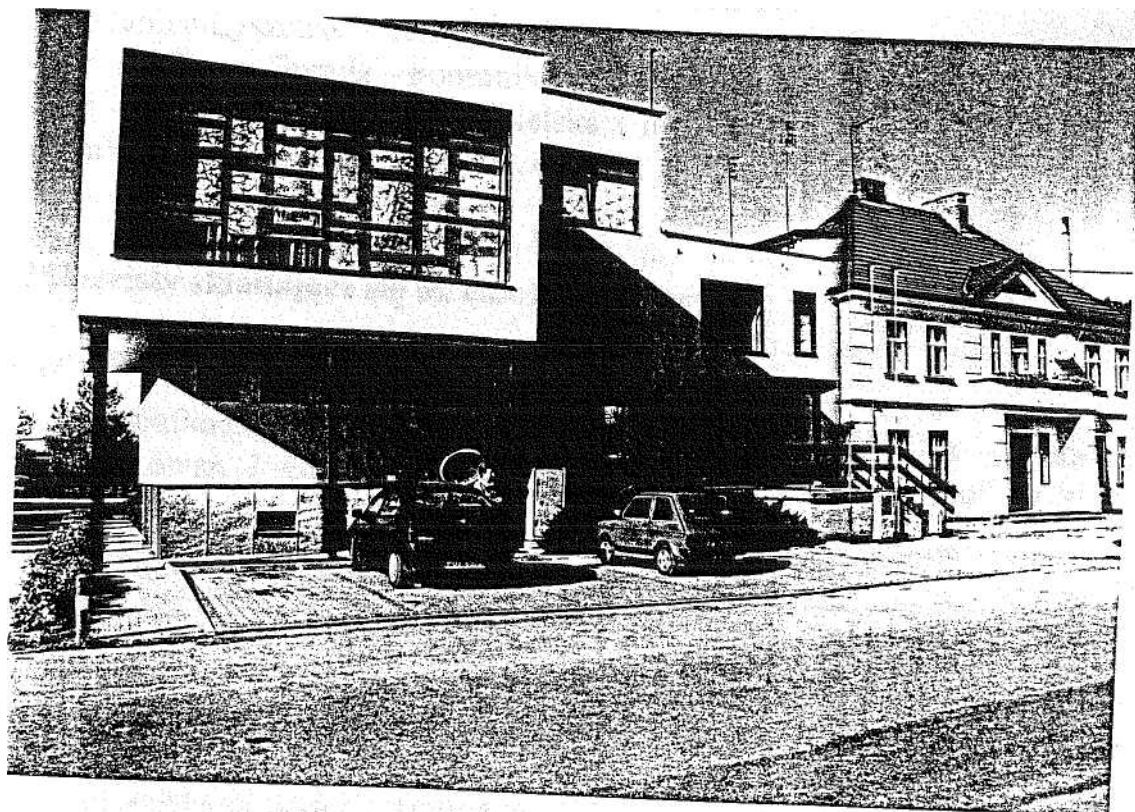
VI. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	75
--	----

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

81

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

86



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 sporządzania 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 Chudopczyce, 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. 81-85

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. 86-115.

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

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 : 10 000; opracowanie topograficzne - 1978 r., Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno - Kartograficzne w Poznaniu (skala 1 : 20 000 stanowi fotomechaniczne pomniejszenie podkładów w skali 1 : 10 000).
- 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).

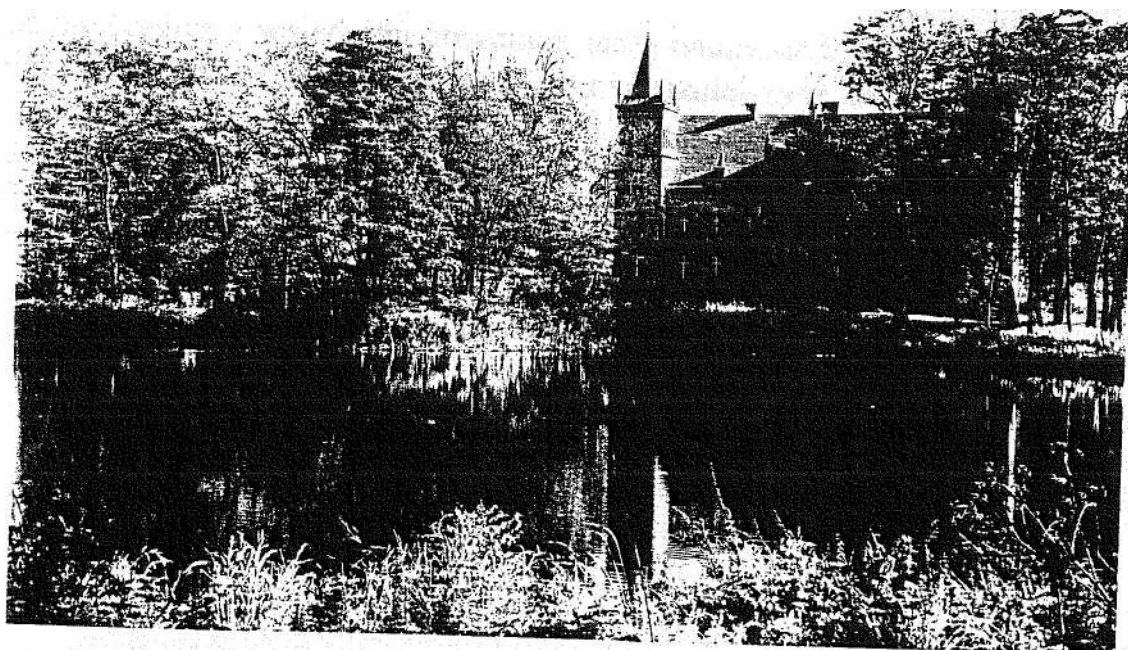
Przedmiotem studium są treści dwojakiego rodzaju:

- 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 inwestycyjnej,
 - 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, wydobytych 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 km², w tym:

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

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 rynkami 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 ościennie: 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 wyodrębnia 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. Mościejewo
13. Niemierzewo
14. Orzeszkowo : Kozubówka, Pólko
15. Prusim
16. Rozbitek
17. Upartowo
18. Wituchowo

Dla scharakteryzowania wielkości wsi podzielono je na 5 grup:

Grupa wsi, wielkość wsi	Liczba M, ilość wsi, %ludności	Wsie
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, Mościejewo, 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) łądολου 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 dnice 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 wydymowe.

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 Prusimia¹) osiągają wysokość do ok. 117,5 m n.p.m. Jest to strefa akumulacji czołowo-morenowej łądολου 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 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%.

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-

¹ 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.

mezozoicznych spoczywają utwory 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. Utwory czwartorzędowe to przede wszystkim osady plejstocenu oraz niewielkiej miąższości osady holocenu.

Na obszarze gminy występują gliny zwałowe zlodowaceń 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 utwory wodnolodowcowe Sandru Nowotomyskiego. Utwory holocenne 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.

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 złoże 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 źródłkowy - 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.

Gospodarka rybacka

Intensywna hodowla ryb koncentruje się w zlewni Kwileckiego Potoku, która ma do tego celu najlepsze warunki naturalne (czystość wód, źródłiskowe doliny śródlądowe). 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 czwartorzędownymi zalegają struktury wodonośne trzeciorzędowe.

Nieliczne studnie na obszarze gminy ujmują wody poziomu miocenijskiego.

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 dnie 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 m³/h. Nieco mniejsze wydajności – 25-30 m³/h, wykazuje zalegający niżej poziom trzeciorzędowy (miocenijski). 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 ukształtowania w zasadniczy sposób różnicują warunki klimatu lokalnego. Znaczący 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 5 (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, Mościewo, Lubosz, Chudobczycy,
- 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 orných (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	w ha	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

slabogliniaste 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 slabogliniastych, koncentrując się głównie w południowej części obszaru objętego zmianą Studium (okolice Urbanówka).

Pod względem wartości użytkowej występujące na omawianym terenie gleby brunatne jak i pseudobielcowe 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.

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 łągami 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, ogrodnich 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 zwartości 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 zatarcia 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. Najliczniejsza 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 międzyszycki 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 łagodziła 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 km² 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. | Mościewo | - 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,
Mościewo: 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, ośmiorak (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,
Mościewo	- 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, pastarówka,

5. Obiekty sakralne

Chudobczyce	- kaplica,
Mościewo	- kaplica,
Orzeszkowo	- kościół kalwiński

6. Obiekty użyteczności publicznej

Kurnatowice	- szkoła,
Kwilcz	- zespół dworca kolejowego: dworzec, szale, 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, Mościewo,
 - 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, Daleszynie, 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 pięcioleciach była nie-równomierna. W początkowym okresie, w latach 1975 - 85, obserwuje się tendencję wzrostową ludności od ok. 5 do 9 %. Natomiast od pięciolecia 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, Mościejewie, Kurnatowicach 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 transformacji 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 ‰ 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 ‰ 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	5,8	69,6	5,1
7 - 14	1004	16,3	176,0	13,0
15-17	344	5,5	69,5	5,1

Wiek produkcyjny 18-64 lata mężczyźni 18-59 lata kobiety	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 ² pow. użytk.	106,385
co daje wskaźniki:	
m ² pow. uż./osobę	19,4
osoby/mieszkanie	3,8
osoby/izbę	1,0
m ² pow. uż./mieszkanie	73,6

W tym właśnie roku oddano do użytku 13 budynków jednorodzinnych. Ich średnia powierzchnia użytkowa wynosiła 114,5 m². 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 wieś Kwilcz i

Lubosz; w nich powstaje najwięcej 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 zebrania 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 (zblokowanych) 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 skórzaných

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
las	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	- <u>159 gospodarstw</u>
	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, Miłostowo, Mościejewo, Niemierzewo, Rozbitek,
15-20 ha	- 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.

Do dróg powiatowych zaliczono następujące odcinki:

32116	Kwilcz - Kurnatowice - Sieraków
32101	Upartowo - Sieraków
32120	Lubosz - Mościewo - 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 Nr 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	64	14	78
Gorzyń	54	2	54
Sieraków	145		16
Kurnatowice			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.

Ujście składa się z dwóch studni eksploatowanych naprzemiennie. Zatwierdzone zasoby wynoszą $28,5 \text{ m}^3/\text{h} = 684 \text{ mVdb}$

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. Ujście posiada zatwierdzone zasoby w wysokości $51 \text{ m}^3/\text{h} = 1224 \text{ m}^3/\text{db}$ z utworów czwartorzędowych. Łączne zasoby wody działających na terenie Kwilcza wodociągów wynoszą $79,5 \text{ m}^3/\text{h} = 1908 \text{ mVdb}$. Zasoby te dla stanu istniejącego mogą zapewnić pokrycie scalonego wskaźnika zapotrzebowania na wodę w wysokości ca $590 \text{ dm}^3/\text{mk}/\text{db}$. Przy obecnej produkcji wodociągu komunalnego wskaźnik zużycia wody wynosi ca $128 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.

Zatwierdzone zasoby ujęcia komunalnego wykorzystywane są w granicach 50 %.

Augustowo - zaopatrzone jest w wodę z wodociągu Lubocześnica 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 $12 \text{ m}^3/\text{h} = 288 \text{ m}^3/\text{db}$. Wieś liczy 144 mieszkańców i ujęcie może pokryć zapotrzebowanie na wodę w ilości $1500 \text{ dm}^3/\text{mk db}$. 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 $59 \text{ m}^3/\text{h} = 1416 \text{ m}^3/\text{db}$. Produkcja wody ostatnich lat wynosiła: 1995 r. - $17\,850 \text{ m}^3$, 1996 r. - $24\,000 \text{ m}^3$, 1997 r. - $34\,000 \text{ m}^3$, 1 półrocze 1998 r. - $13\,490 \text{ m}^3$. Obecny stan mieszkańców wynosi 426 osób i zużycie wody ca $173 \text{ dm}^3/\text{mk db}$. 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 mioceńskiego, o zatwierdzonych zasobach $40 \text{ m}^3/\text{h} = 960 \text{ m}^3/\text{db}$. Produkcja wody wynosiła: 1995 r. - $15\,750 \text{ m}^3$, 1996 r. - $14\,500 \text{ m}^3$, 1997 r. - $17\,240 \text{ m}^3$, 1 półrocze 1998 r. - $9\,737 \text{ m}^3$. Wodociąg obsługuje dwie wsie o łącznej liczbie mieszkańców 460. Zużycie wody w 98 r. wynosiło ok. $116 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ a możliwości ujęcia wynoszą ca $1400 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ wody. Zasoby ujęcia wykorzystywane są na poziomie 10 %.

Kubowo, Stara Dąbrowa - wsie niezwodociagowane.

Lubosz - wodociąg zakładowy zaopatruje w wodę całą wieś. Ujęcie wody posiada zatwierdzone zasoby $60 \text{ m}^3/\text{h} = 1440 \text{ m}^3/\text{db}$. Wieś liczy 811 mieszkańców i ujęcie może pokryć zapotrzebowanie na wodę w ilości ca $1200 \text{ dm}^3/\text{mkdb}$.

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 $12 \text{ m}^3/\text{h} = 288 \text{ m}^3/\text{db}$. Ujęcie posiada pozwolenie wodnoprawne do 2013 r. na pobór wody w ilości: $Q_{\text{max}} = 12 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{roczne}} = 36\,412 \text{ m}^3/\text{r}$. Produkcja wody przedstawiała się następująco: 1995 r. - $35\,700 \text{ m}^3$, 1996 r. - $17\,500 \text{ m}^3$, 1997 r. - $19\,287 \text{ m}^3$, 1 półrocze 1998 r. - $15\,676 \text{ m}^3$. Wskaźnik zużycia wody wg produkcji 98 r. wynosił ca $450 \text{ dm}^3/\text{mk/db}$. 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 $60 \text{ m}^3/\text{h}$. Brak informacji o stanie i działaniu wodociągu.

Mościewo - wodociąg zakładowy po byłym PGR zaopatruje w wodę całą wieś. Ujęcie mioceńskie 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 scalonym 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 plejstoceńskich 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 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 $1 \text{ lm}^3/\text{h} = 264 \text{ m}^3/\text{db}$. Ilość stałych mieszkańców wsi wynosi 143 i możliwości ujęcia charakteryzuje scalony 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 hydrogeologicznych ujęcie posiada zatwierdzone zasoby z utworów miocenских $40 \text{ m}^3/\text{h} = 960 \text{ m}^3/\text{db}$ oraz z plejstoceńskich $17,5 \text{ m}^3/\text{h} = 420 \text{ m}^3/\text{db}$. Wieś liczy 111 mieszkańców i zasoby studni plejstoceńskiej 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, Mościejewa 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 <f> 250 mm obsługujący miasta i gminy: Sieraków, Chrzypsko Wielkie, Wronki, Obrzycko i Szamotuły w gaz z magistrali 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 dalekosieżnej 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,
- prawną 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, jakiemu 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 siecią: 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 żytinio-ziemniaczanego słabego 6, żytinio-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 lotniskowej oraz organizacji kąpielisk i plaż.

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

Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwały 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:

- uatrakcyjniamy 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, niezależnie 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 tendencję 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 lotniskowej, 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 dm³/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 m³/db przyjmuje obecnie 400 m³/db ścieków, w tym 200 m³/db to ścieki dowożone. Wsie obsługiwane przez oczyszczalnię liczą łącznie 4078 mieszkańców co daje średni wskaźnik ścieków trafiających do oczyszczalni ok. 98 dm³/mk db.

Oczyszczalnia w Luboszu o przepustowości 170 m³/db obecnie oczyszcza ok. 90 m³/db ścieków. Łączna liczba mieszkańców wsi obsługiwanych przez tę oczyszczalnię; wynosi 2030 i średni wskaźnik oczyszczonych ścieków wypada w wysokości 44,3 dm³/mk db. Obie działające na terenie gminy oczyszczalnie posiadają przepustowość 770 m³/db. Łączna liczba mieszkańców gminy wynosi 6231, co daje możliwość przyjęcia ok. 123,5 dm³/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 90 m. 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).**

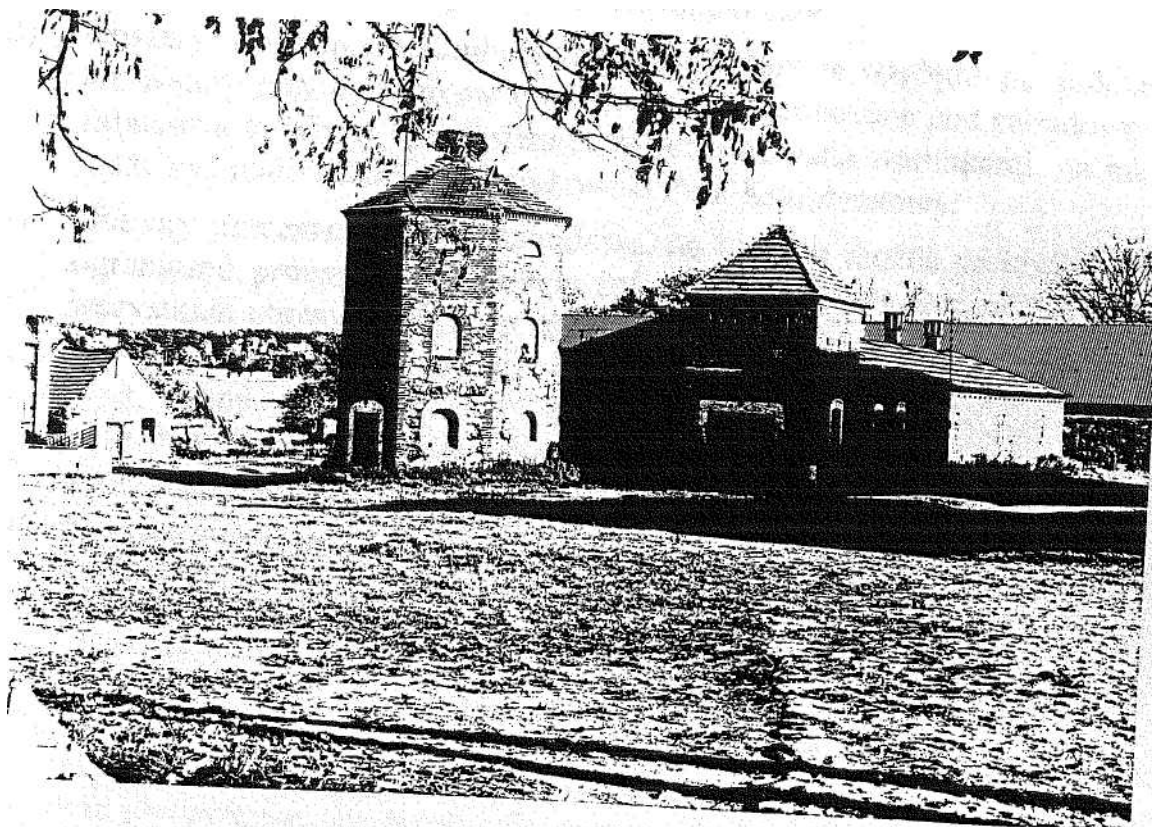
6.6. Ropociąg

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 I),
 - 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 uzbrojenie 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 wprowadzie 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,
- istnjącemu 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 ochrony 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 wyginiecia.

- 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 cieku 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, rynnymi jeziornymi, dolinami rzek i wydrami. 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 międzyrzeczu 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, podgorzalka, puchacz, rybołów, trzmielojad, gągoł, nurogęś. W stosunkowo wysokiej liczebności występuje tu bocian czarny, błotniak stawowy, ortolan i żuraw. W okresie zimy występuje co najmniej 1% populacji szlaku wędrownego 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 powyrobiskowych 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 wpływem 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 wydobywaniem 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 wnętrz 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: sprzątanie 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, Daleszynie, 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 perspektywną 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
	<hr/>
	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 perspektywicznego 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 500 ha),
- 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. m² pow.uz. istniejącej substancji mieszkaniowej wymaga wymiany z powodu złego stanu technicznego,
- zakłada się rozgęszczenie mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych do wskaźnika 25 m² 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:

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

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

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

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 „dzisiaj” jest czasem wystarczający ale „jutro” stanie się substandardem,
 - zmian, jakie zajdą w wymogach dotyczących dostępności usług (rozmszczenie w stosunku do miejsc zamieszkania),
 - zmian, jakie zajdą 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 rozdrobnieniu, a ich lokalizacja nie pozwala na przeznaczenie ich pod usługi. Mogą one jednak być kartą przetargową w pozyskiwaniu terenów korzystniej zlokalizowanych.

Drugą grupę stanowią usługi z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego, łączności itp., których istnienie już dzisiaj 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, Karolewice 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 zadecydują 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 Prasimiu). 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 .

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 modernizację 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 dmVmk 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 Mościewa oraz Wituchowa. Z Nowej Dąbrowy zaopatrywana 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 dm³/mk db, przy jej przepustowości 600 m³/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 Daleszyna, 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 m³/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 40 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na określonym terenie – w tym planie.

Gazownictwo

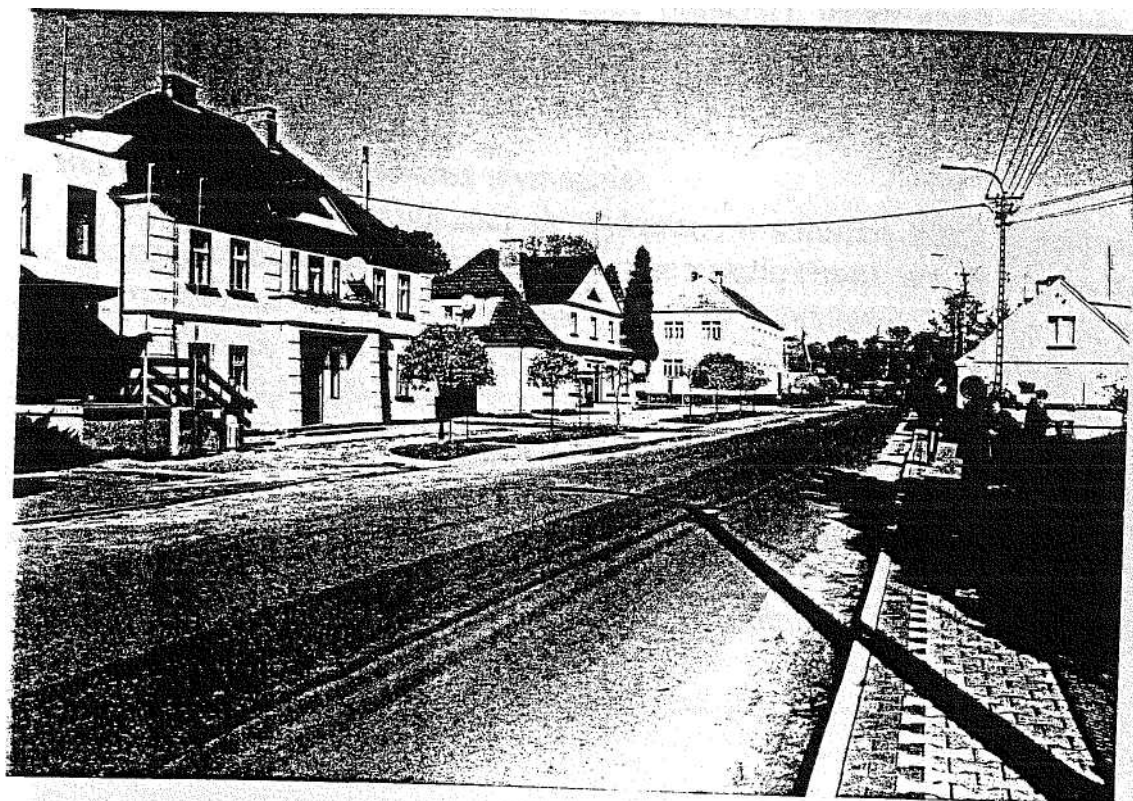
W zakresie gazownictwa przewiduje się:

- 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.),⁹ - 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:
 - realizację 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
 - zieleń

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 m²,
- 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 arealów (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 zawiętrznej 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 zielen 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 umożliwia 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 m², 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 m², 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 m²,

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 (głównej ruchu przyspieszonego).

9. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

9.1. Strefy uciążliwości dla drogi krajowej nr 24 klasy GP (głównej 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 m²,
 - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą o powierzchni minimalnej 700 m²,
 - 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 m²,
 - 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 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 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 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 Zwykłej 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 m²,
 - 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 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,
 - 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 ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą 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 Zwykłej 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 zrekultywować 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 jednorodzinnego, 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

jednorodziną 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 jednorodziną,
- na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- dla terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 1000 m²,
 - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą o powierzchni minimalnej 700 m²,
 - 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 m²,
 - 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 przyspieszonego):
 - 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 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.*
- 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 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 leśne
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.
- 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 zabytków 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 m²,
 - 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 Urzędzeń 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 włączyń 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 ciepła – zalecane zaopatrzenie w energię ciepłą 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 leśne
 - teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.
 - 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 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 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 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 m²,
 - 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 m²,
 - 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 p.p.t., 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 jednorodziną 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 jednorodziną,
- na terenach mieszkaniowych zabrania się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- dla terenów mieszkaniowych przyjmuje się następujące wskaźniki:
 - działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą o powierzchni minimalnej 2500 m²,
 - 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 m²,
 - 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 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 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 leśne*
- *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne.*
- 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.