

GMINA CZERNIEJEWO

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**Z NANIESIENIEM ZMIANY STUDIUM DLA OBSZARU CZĘŚCI WSI ŻYDOWO
W FORMIE UJEDNOLICONEGO TEKSTU**

**Z NANIESIENIĄ DRUGĄ ZMIANĄ STUDIUM DLA FRAGMENTU OBRĘBU GRABY
ORAZ PAWŁOWO I NIDOM-GORANIN W FORMIE UJEDNOLICONEGO TEKSTU**

**Z NANIESIENIĄ TRZECIĄ ZMIANĄ STUDIUM DLA OBSZARU GMINY
CZERNIEJEWO W FORMIE UJEDNOLICONEGO TEKSTU**

KIERUNKI

RADA MIEJSKA GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XXXI/194/2001 Z DNIA 20 listopada 2001 r.
UCHWAŁA W/W STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XLVI/264/06 Z DNIA 27 czerwca 2006 r.
UCHWAŁA ZMIANĘ STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XXXVIII/207/09 Z DNIA 28 października 2009r.
UCHWAŁA ZMIANĘ STUDIUM

RADA MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO
UCHWAŁĄ NR XXI/174/20 Z DNIA 30 września 2020 r.
UCHWAŁA ZMIANĘ STUDIUM

2001 rok

2006 rok

2009 rok

2020 rok

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

ZARZĄD MIEJSKI GMINY CZERNIEJEWO w 2001 r.

Wojciech KULCZYŃSKI	- PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Jan KULPIŃSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Leszek LISIECKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Andrzej SZYDLAREK	- CZŁONEK ZARZĄDU
Edward GOSŁAWSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU
Adam KACHNIARZ	- CZŁONEK ZARZĄDU
Marcin KOZŁOWSKI	- CZŁONEK ZARZĄDU

SPORZĄDZAJĄCY zmianę STUDIUM w 2006 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO – JAN KULPIŃSKI

SPORZĄDZAJĄCY zmianę STUDIUM w 2009 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO – DANUTA GRZYCHOWSKA

SPORZĄDZAJĄCY zmianę STUDIUM w 2020 r.

BURMISTRZ MIASTA I GMINY CZERNIEJEWO – TADEUSZ SZYMANEK

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO
ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2001 r.:

mgr inż. arch. Manfred PIETZ – główny projektant
mgr inż. arch. Ewa PIETZ z ZESPOŁEM – zagadnienia przestrzenne i kulturowe
mgr Maria KACZMAREK z ZESPOŁEM – zagadnienia społeczno-gospodarcze
mgr Barbara MATYKOWSKA – środowisko przyrodnicze
mgr inż. Halina JUSZCZAK-KOŚCIELSKA – zaopatrzenie w wodę
i odprowadzenie ścieków
inż. Stefan DUTKOWIAK – komunikacja, energetyka

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA I TECHNICZNA

Andrzej GRACZYK – KIEROWNIK REFERATU INWESTYCJI TECHNICZNYCH
Andrzej SZUBA – PRZEWODNICZĄCY KOMISJI OCHRONY ŚRODOWISKA
I GOSPODARKI KOMUNALNEJ

ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2006 r.:

mgr inż. arch. Ewa Pietz – Główny Projektant
upr. 771/88 Nr czł. ZOIU – 133
mgr Maria Kaczmarek – Polityka rozwoju przestrzennego
upr. 923/89 Nr czł. ZOIU – 131
mgr Małgorzata Czerniak – Ochrona i kształtowanie
środowiska przyrodniczego

inż. Stefan Dutkowiak – Systemy transportu
upr. 1508 Nr czł. ZOIU – 132
mgr inż. arch. Witold Kowalski – współpraca
Iwona Rączkowska – Asystent

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Opracowanie drugiej zmiany Studium w 2009r.

PLANOSFERA Alicja Kopec, ul. Obrońców Wybrzeża 4a/29, 80-398 Gdańsk

mgr inż. Arch. Alicja Kopec

nr wpisu do Północnej Okręgowej Izby Urbanistów: G-230-2007

mgr Krzysztof Kopec

mgr Anna Łączkowska

Współpraca merytoryczna pracowników Urzędu Miasta i Gminy Czerniejewo

mgr Żaneta Gronostaj

Andrzej Graczyk

Zmiany w części graficznej wprowadzono na rysunku Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czerniejewo w skali 1:10 000 w granicach objętych Uchwałą Nr XXIII/130/08 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 9 lipca 2008 r.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje następujące fragmenty obszaru gminy Czerniejewo:

fragment obrębów Pawłowo i Nidom-Goranin,

fragment obrębu Graby

ZESPÓŁ PROJEKTOWY – 2020 r.:

mgr inż. Andrzej Jagucki – Główny Projektant

mgr inż. Wojciech Abramczuk – Polityka rozwoju przestrzennego

mgr Kacper Głazaczow – Rozwój społeczno-gospodarczy

mgr inż. Monika Płóciennik – Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego

mgr inż. Jacek Zawal – Komunikacja, energetyka, infrastruktura techniczna

WSPÓŁPRACA MERYTORYCZNA – 2020 r.:

mgr Zbigniew Figas – Urząd Miasta i Gminy Czerniejewo

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje cały obszar gminy Czerniejewo.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA

SPIS TREŚCI

1. OKREŚLENIE GŁÓWNYCH CELÓW GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ GMINY CZERNIEJEWO.....	7
1.1. CELE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ	7
1.2. NAJWAŻNIEJSZE CELE LOKALNE	7
1.3. ZJAWISKA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE I ICH ZWIĄZEK ZE STUDIUM.....	11
2. ZASADY OKREŚLANIA STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	15
3. KIERUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.....	17
4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA.....	20
4.1. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.....	20
4.1.1. Wody powierzchniowe – doliny Wrześnicy i Wrześnicy Małej	20
4.1.2. Rezerваты przyrody.....	21
4.1.3. Pomniki przyrody	21
4.1.4. Ciągi ekologiczne (STREFA PRZYRODNICZA).....	21
4.1.5. Złoża kopalin.....	21
4.1.6. Lasy ochronne (w ramach Lasów Czarniejewskich)	22
4.1.7. Drzewostan nasienny „Głożyna”	23
4.1.8. Ostoje zwierzyny.....	23
4.1.9. Strefa zasobowa ujęć wód	24
4.1.10. Zabytkowe parki	25
4.1.11. Zabytkowe cmentarze	25
4.1.12. Gleby chronione, torfowiska, bagna	25
4.1.13. Zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne.....	26
4.1.14. Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH300049 Grądy w Czarniejewie....	26
4.2. KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU EKOLOGICZNEGO GMINY	27
4.2.1. Zagospodarowanie zasobów wodnych	27
4.2.2. Zagospodarowanie strefy rolno-przyrodniczej	28
4.2.3. Kształtowanie lesistości.....	30
4.2.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.....	31
4.3. MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH W OBSZARZE GMINY	32
5. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	34
5.1. STREFA ZURBANIZOWANA	35
5.1.1. Miasto Czarniejewo.....	36
5.1.2. Obszar gminy poza miastem.....	39
5.1.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	41
5.1.4. Strefa aktywizacji gospodarczej.....	43
5.2. STREFA ROLNO-PRZYRODNICZA	43
5.3. ZAKRES DOPUSZCZONYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH	45

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

5.4. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZALESIEŃ	46
6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	46
6.1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	46
6.2. ELEKTROENERGETYKA	48
6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ, ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW, GOSPODARKA ODPADAMI, ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH ORAZ ZAOPATRZENIE W GAZ I CIEPŁO	49
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	52
8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM	53
9. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH	54
10. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	54
11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMI.....	55
12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ.....	55
13. OBSZARY WYMAGĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI.....	56
14. OBSZARY ZDEGRADOWANE	56
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	56
16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	57
17. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII.....	57
18. LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²	58
19. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ.....	58

1. OKREŚLENIE GŁÓWNYCH CELÓW GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ GMINY CZERNIEJEWO

1.1. CELE GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Cele gospodarki przestrzennej są to cele, które społeczność gminy Czerniejewo może osiągnąć w użytkowanej przez nią przestrzeni. Realizacja celów wymaga uporządkowania zastanej struktury urbanistycznej, a jednocześnie wzbogacenie jej o nowe wartości. Pozytywny wkład naszej generacji do ogólnonarodowego dziedzictwa sprzyja kształtowaniu tożsamości lokalnej i poczucia dumy z zamieszkania właśnie na danym obszarze.

Bardzo ważnym elementem polityki gminy jest tworzenie tzw. „małych ojczyzn”, tworzenie możliwości indywidualnego rozwoju poszczególnym mieszkańcom w zależności od ich aspiracji, wykształcenia czy aktywności tak, by nie było konieczności migracji do miasta.

Przystąpienie Polski do Unii Europejskiej wymaga dostosowania wszystkich dziedzin życia do przepisów i reguł tam obowiązujących.

Dziedziną, która przysparza wielu trudności jest rolnictwo. Dostosowanie do wymogów unijnych polega w tym przypadku na zwiększeniu wydajności z hektara oraz zwiększeniu produkcji rolnej przypadającej na jednego zatrudnionego. Ma ono w konsekwencji doprowadzić do zmniejszenia areału upraw oraz zmniejszenia zatrudnienia. Zmniejszenie areału upraw oraz zmniejszenie zatrudnienia wywierają znaczący wpływ na gospodarkę przestrzenną.

Zmniejszenie areału upraw winno odbywać się kosztem gleb słabszych, rolniczo nieekonomicznych. Areały wytracone z produkcji rolnej winny być przeznaczone na:

- dolesienia – poprawienie „lesistości” gminy,
- turystykę,
- zainwestowanie osadnicze.

Nowe użytkowanie terenów powinno, przynajmniej w pewnym stopniu, przyczynić się do zapewnienia miejsc pracy dla osób, które odejdą z rolnictwa.

Nowe, potencjalne miejsca pracy mogą obejmować takie dziedziny jak: rzemiosło, turystyka, agroturystyka, usługi, rolnictwo i przetwórstwo rolne.

1.2. NAJWAŻNIEJSZE CELE LOKALNE

Naczelny cel lokalny gminy Czerniejewo

**GMINA CZERNIEJEWO – GMINĄ REPREZENTACYJNYCH FUNKCJI
ZWIĄZANYCH Z PAŁACEM, GMINĄ TURYSTYCZNĄ I OFERUJĄCĄ TERENY**

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO
OSADNICZE W BEZPOŚREDNIM KONTAKCIE Z NATURĄ, GMINĄ
O EUROPEJSKIM POZIOMIE ROLNICTWA.

Ww. celowi podporządkowane są następujące cele szczegółowe:

Cele przestrzenne i kulturowe:

- tworzenie warunków dla zarządzania rozwojem. Opracowywanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w obszarach predestynowanych pod inwestycje, zabudowę mieszkaniową oraz pod funkcje rekreacyjne,
- podjęcie działań upiększających miasto przy zachowaniu walorów kompozycyjnych rozplanowania,
- kultywowanie form architektury małomiasteczkowej, charakterystycznej dla Czerniejewa, a równocześnie nadawanie budynkom współczesnych standardów użytkowych,
- pielęgnowanie zabytków, pamiątek historycznych, wszystkich przejawów kultury lokalnej,
- dążenia do uatrakcyjnienia poszczególnych miejscowości. Tworzenie spójnych układów urbanistycznych poszczególnych miejscowości, eksponowanie obiektów zabytkowych: kościołów, zespołów pałacowo-parkowych, wprowadzenie zieleni do kompozycji urbanistycznych,
- uzupełnianie wolnych działek ciekawymi obiektami – o właściwych gabarytach i nawiązujących do lokalnych wzorów architektury,
- wyeksponowanie głównych walorów przyrodniczych gminy Czerniejewo: ciągów ekologicznych Wrześnicy i Wrześnicy Małej oraz kompleksów leśnych,
- stworzenie warunków do rozwoju różnych form turystyki poprzez zagospodarowanie naturalnych rozlewisk i oczek wodnych,
- propagowanie historii miasta i gminy,
- zwiększenie liczby imprez kulturalnych, gospodarczych, sportowych i szerokie ich propagowanie,
- dbałość o stosowanie historycznego nazewnictwa,
- rozszerzenie prawnej ochrony obiektów o walorach historycznych i estetycznych.

Cele przyrodnicze:

- zagwarantowanie ochrony obszarom i obiektom objętym lub wskazanym do objęcia ochroną na podstawie przepisów prawnych,
- zagwarantowanie prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego, polegającego na przestrzeganiu zasady zrównoważonego rozwoju,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- preferowanie działalności inwestycyjnej niematerialnej,
- traktowanie środowiska przyrodniczego jako układu systemowego z całym zbiorem jego elementów naturalnych, jak rzeźba terenu, woda, gleba, zieleń, powietrze i inne, w różnym stopniu przekształconych przez człowieka,
- zahamowanie procesów degradacji środowiska,
- uczytelnienie walorów krajobrazowych i przyrodniczych podstawowych elementów systemu przyrodniczego gminy – dolin Wrześnicy i Wrześnicy Małej, lasów, stawów rybnych, łąk, obszarów rolnych,
- budowanie w oparciu o istniejące wartości środowiska uzupełniającej sieci powiązań ekologicznych – wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz wzdłuż cieków,
- monitorowanie stanu środowiska,
- zahamowanie procesów zanieczyszczenia wód powierzchniowych i wód podziemnych z uwagi na funkcje krajobrazowo-ekologiczne i gospodarcze (zaopatrzenie w wodę, gospodarka rybacka, nawodnienia rolnicze),
- ochrona pasów zieleni śródpolnej w północnej części gminy oraz parków i cmentarzy,
- zapewnienie trwałości ekosystemów leśnych, łąkowych, torfowiskowych, bagiennych i wodnych. Przebudowa istniejących drzewostanów zgodnie z siedliskiem, na bardziej różnorodne i odporne. Zalesianie słabych gruntów rolnych,
- odtworzenie drożności i ciągłości dolin z ekosystemami zieleni,
- ochrona ilościowa i jakościowa zasobów wodnych,
- doprowadzenie do synchronizowania procesu ujmowania wód z procesami skutecznego oczyszczania,
- regulowanie przepływu wód poprzez stosowanie drobnych inżynierskich form poprawiających bilans wód powierzchniowych,
- przeciwdziałanie obniżaniu jakości stanu aerasanitarne miejscowości poprzez ograniczenie powstania i emisji zanieczyszczeń ze źródeł stabilnych oraz poprzez ograniczenie emisji i uciążliwości ze źródeł komunikacji i transportu,
- zahamowanie obniżania jakości klimatu akustycznego ze szczególnym uwzględnieniem hałasu komunikacyjnego. Przyjęcie różnorodnych form działania: przebudowa systemu komunikacyjnego, uzupełnienie sieci dróg, zabiegi organizacyjne, dbałość o stan nawierzchni ulic i dróg,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- wszelkie oddziaływania związane z planowanymi przedsięwzięciami nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego,
- należy zastosować takie rozwiązanie techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
- ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, których należy dotrzymać na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- w przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas co najmniej do poziomów dopuszczalnych,
- akcentowanie walorów kompozycyjnych zieleni zawartych w istniejących zespołach parkowych i cmentarnych. Przenoszenie tradycyjnych wzorców na nowe zespoły zieleni,
- poszerzenie terenów dla rekreacji w trosce o poprawę warunków zdrowotnych mieszkańców gminy,
- rewaloryzowanie terenów po eksploatacji kruszywa naturalnego,
- podnoszenie „świadomości ekologicznej mieszkańców”,
- propagowanie sortowania śmieci i „recyklingu”,
- propagowanie działań na rzecz sadzenia drzew i porządkowania najbliższego otoczenia,
- stymulowanie rezygnacji mieszkańców z nastawień pro motoryzacyjnych poprzez wprowadzenie tras ruchu rowerowego,
- szersze wprowadzenie indywidualnych sposobów pozyskiwania energii, unieszkodliwiania ścieków.

Cele ekonomiczne:

- rozwój lokalnego rynku pracy,
- bardziej intensywne wykorzystanie terenów przemysłowych z uwzględnieniem konieczności wprowadzenia zieleni,
- rozwój nowych małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych, w tym przetwórstwa rolnego,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- rozwój usług o znaczeniu subregionalnym. Rozwój usług związanych z turystyką, promowanie pozyskiwania dochodów z turystyki i obsługi ruchu turystycznego wśród mieszkańców,
- zabezpieczenie terenów o dobrej rencie położenia pod inwestycje publiczne obecnie niesprecyzowane,
- stworzenie warunków dla szerszej gospodarczej, obywatelskiej i społecznej aktywności mieszkańców,
- tworzenie i inicjowanie systemów wsparcia inwestorów i przedsiębiorców realizujących przedsięwzięcia na terenie gminy,
- porządkowanie spraw prawnych i własnościowych.

Cele społeczne:

- uwzględnienie konsekwencji demograficznych związanych ze zmianami struktury wieku, szczególnie w grupie wieku poprodukcyjnej – proces „starzenia” społeczeństwa,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego indywidualnego i komunalnego,
- rozwój usług bytowych podstawowych (społecznych i komunalnych) oraz usług kultury, gastronomii, hotelarstwa, zdrowia, opieki społecznej, turystyki, sportu, rekreacji, oświaty,
- realizowanie polityki w zakresie poprawy zdrowotności mieszkańców, poprawy jakości powszechnego szkolnictwa, edukacji rolniczej, kultury, sportu, rekreacji, bezpieczeństwa publicznego, zagrożeń socjalnych,
- preferowanie miejsc pracy w usługach w związku ze zmianami w strukturze zatrudnienia,
- zapewnienie dogodnej komunikacji publicznej, usprawnienie komunikacji związanej z sezonową rekreacją. Zapewnienie bezpieczeństwa osób na drogach publicznych. Stworzenie możliwości sprawnego dowozu towarów,
- zapewnienie możliwości jak najszerszego korzystania z sieci infrastruktury technicznej: wodnej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej. Kontynuowanie realizowania sieci kanalizacyjnej.

**1.3. ZJAWISKA SPOŁECZNO-GOSPODARCZE I ICH ZWIĄZEK ZE
STUDIUM**

Z przedstawionych w STUDIUM uwarunkowań w zakresie zagadnień społeczno-gospodarczych, zjawiska demograficzne są jednym z elementów, które należy uwzględnić w kierunkach polityki przestrzennej.

Do zagadnień demograficznych, które mają wpływ na politykę przestrzenną zaliczono:

Wielkość demograficzna miasta i gminy

Wielkość demograficzną miasta i gminy określoną w oparciu o prognozę: demograficzną szacuje się w roku 2045 na poziomie:

- **miasto – 2 886 osób** (przy stanie w 2017 r. –2 620 osób),
- **gmina – 5 167 osób** (przy stanie w 2017 r. –4 690 osób).

Zmiany w strukturze wieku

Zjawiska demograficzne wynikające ze struktury wieku, a powiązane z konsekwencjami „terenowymi”, to liczebność grupy wieku przedprodukcyjnego, dla której należy zabezpieczyć miejsca do nauki.

Wobec ustabilizowanego poziomu dzieci w grupie od 0–15 lat, a nawet obniżenia ich liczebności, przez okres najbliższych 20 lat nie będzie notowany znaczny przyrost młodzieży. Działania samorządu należy kierować na poprawę jakości świadczonych usług dla tej grupy społeczeństwa.

Następnym zjawiskiem, wynikającym ze struktury wieku, **jest proces starzenia się społeczeństwa.** Liczebność osób w wieku poprodukcyjnym w roku 2017 wynosiła 1 531 osób. **W roku 2045 przewiduje się wzrost do ok. 2 400**, co oznacza przyrost o ok. 870 osób w stosunku do 2017 r. Wzrost liczebności osób w wieku poprodukcyjnym oznacza wzrost zapotrzebowania na usługi w zakresie opieki społecznej, zdrowia, jak również na usługi związane ze spędzaniem wolnego czasu przez tę grupę społeczną.

Zmiany w strukturze zatrudniania

Przewidywany spadek zatrudnienia w rolnictwie z poziomu **40% do 7%** w roku 2025 (średnia krajowa), wywołuje znaczące skutki społeczne.

Miernikiem skali zjawiska jest wielkość „uwalnianej” siły roboczej, która dla gminy Czarniejewo wyraża się liczbą ok. 1000 osób.

Zjawisko społeczne, o którym mowa wyżej, będzie narastało sukcesywnie w ciągu minimum 20 lat. W związku z tym niezbędne są działania zmierzające do jego łagodzenia.

Udział planowania przestrzennego w w/w procesie wyraża się przygotowaniem terenów pod realizację nowych miejsc pracy. W STUDIUM przyjęto zasadę, że na wszystkich terenach zakwalifikowanych jako strefy aktywizacji gospodarczej oraz jako strefy zurbanizowane dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji produkcyjnej przy określonych warunkach dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Ponadto w STUDIUM zaadaptowano pod funkcje produkcyjne wszystkie tereny, które były wyznaczone

w planie ogólnym pod te funkcje, jak również rozszerzono powyższe użytkowanie na tereny ośrodków produkcji polowej lub zwierzęcej.

Mieszkalnictwo

Problematyka mieszkalnictwa stanowi szczególnie przedmiot uwagi w rozważaniach społeczno-gospodarczych, ponieważ przedstawienie scenariusza potrzeb jest materiałem źródłowym i programowym do określenia polityki przestrzennej.

Skalę niezbędnych potrzeb określono na podstawie wskaźnika stosowanego w **Unii Europejskiej**.

Jak wynika z danych za rok 2017, średnia powierzchni użytkowa 1 mieszkania w gminie Czarniejewo wyniosła 81,8 m², natomiast przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę wyniosła 25,0 m². Statystyka pokazuje, że mieszkania jak również powierzchnia użytkowa mieszkania na osobę z roku na rok powiększają się. Jednak z danych Eurostatu wynika, że 25 m² to zdecydowanie za mała powierzchnia, aby zapewnić komfort zamieszkania. Na statystycznego mieszkańca Danii przypadają 53 m² powierzchni użytkowej, Austrii – 52 m², Niemiec – 43 m², a Hiszpanii – 35 m². Na statystycznego Polaka przypada natomiast zaledwie niecałe 28 m². Biorąc powyższe pod uwagę przyjęto, iż optymalna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w gminie Czarniejewo, w perspektywie najbliższych 30 lat, powinna wynosić około 40 m². Natomiast powierzchnia użytkowa usług i produkcji przyjęto, iż wynosić powinna połowę tego, czyli 20 m² na 1 osobę.

Przy formułowaniu maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę, wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych, w tym sąsiedztwo rozwijającej się aglomeracji poznańskiej. W związku z czym zwiększono zapotrzebowanie w stosunku do wyników analiz o dopuszczalne przepisami 30%. Dla potrzeb bilansu przyjęto również zaokrągloną prognozowaną liczbę mieszkańców w 2045 roku w wysokości 8 100 osób.

Zakładając zwiększenie powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę do 40 m², przy jednoczesnym zwiększeniu liczby ludności do ok. 8 100 osób, szacuje się, że ogólna powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej powinna w 2045 roku wzrosnąć do ok. 324 000 m². Zatem należy założyć, że docelowo zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie ok. 141 000 m² (po uwzględnieniu 30% zapasu ok. 183 000 m²). Natomiast dla zabudowy usługowej 71 000 m² (po uwzględnieniu 30% zapasu ok. 92 000 m²). Łącznie na cele mieszkaniowo-usługowe (z uwagi na specyfikę gminy miejsko-wiejskiej często łączone w ramach zabudowy) ok. 212 000 m² powierzchni użytkowej, a po uwzględnieniu 30% zapasu ok. 275 000 m² powierzchni użytkowej. Dla zabudowy przemysłowej należy założyć

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

docelowo ok. 71 000 m² powierzchni użytkowej, a po uwzględnieniu 30% zapasu ok. 92 000 m² powierzchni użytkowej.

Uwagi ogólne

W gminie Czarniejewo, podobnie jak w innych gminach Wielkopolski, następuje **restrukturyzacja gospodarcza**.

Jednym z celów opracowania nin. STUDIUM jest przygotowanie terenu pod w/w zjawiska społeczno-gospodarcze. Procesy przemian wkraczają na tereny wiejskie. Zmiany zachodzą w handlu, oświacie, zdrowiu. Pojawiają się dwa podmioty własnościowe; publiczny i prywatny. Planowanie miejscowe musi być nastawione na okoliczności nieprzewidziane, musi być elastyczne. Dużą w tym rolę STUDIUM, gdzie należy stworzyć ogólne ramy strategii działania, a szczegółowe decyzje podejmować, kiedy są konieczne.

Temu właśnie przesłaniu służy szeroka oferta terenowa, przedstawiona na rysunku STUDIUM, która władzom samorządowym daje pole manewru. Przyjęta w STUDIUM struktura funkcjonalno-przestrzenna – **dąży do usuwania barier rozwojowych gminy z równoczesnym poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego, które jest takim samym „bogactwem”, jak inwestorzy.**

Wobec tego, że kluczowym **zadaniem samorządu jest rozwój lokalnego sektora gospodarczego w celu zwiększenia dochodów mieszkańców i budżetu gminy** – to zadaniem STUDIUM jest między innymi wsparcie samorządu poprzez odpowiednie przygotowanie planistyczne, które wykorzystując dostępne uwarunkowania, stwarza dokument do działania.

W nowych warunkach społeczno-gospodarczych pojawia się też konieczność silnej współpracy samorządu z sektorem prywatnym. Sektor ten, dysponując finansami pod nowe inwestycje, współuczestniczy często przy tworzeniu infrastruktury technicznej lub realizacji obiektów publicznych.

W związku z powyższym **w polityce przestrzennej należy zastanowić się nad strategią doinwestowania określonych i pożądanych przez samorząd rejonów gminy** w infrastrukturę techniczną i społeczną przez sektor prywatny w zamian za np. ulgi podatkowe i inne ekwiwalenty możliwe do zagwarantowania przez samorząd na podstawie negocjacji. Polityka gminy w tym zakresie powinna zakładać wyznaczenie terenów pod inwestycję, uwzględnienie budowy sieci w uchwalanych dla tych obszarów miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podział działek, realizację infrastruktury przez inwestora i przejęcie tej infrastruktury przez gminę w momencie zbycia wydzielonych działek.

2. ZASADY OKREŚLANIA STREF POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Jako podstawę polityki przestrzennej gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Główne zadanie studium polega na:

- zapewnieniu ochrony najcenniejszym wartościom kulturowym i środowiskowym,
- zapewnieniu ochrony najlepszych gruntów,
- wyznaczeniu terenów predysponowanych dla funkcji osadniczych,
- wprowadzeniu maksymalnie sprawnego układu komunikacyjnego,
- zaproponowaniu ogólnych zasad działania infrastruktury technicznej.

Analiza dotychczas opracowanych planów urbanistycznych pozwala stwierdzić, że **dla poszanowania praw, jakie właściciele gruntów nabyli na podstawie planów, w STUDIUM te prawa należy zaadaptować**. Wyjątek stanowią tereny, których przeznaczenie się zdezaktualizowało. W STUDIUM terenom tym nadano nowe przeznaczenie.

Tereny adaptowane z poprzednich opracowań planistycznych podlegają rygorowi ustaleń zapisanych do nowych struktur funkcjonalno – przestrzennych.

Zapewnienie ochrony obszarów i obiektów wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych **poprzedziło wyznaczenie stref: rolno-przyrodniczej oraz przyrodniczych.**

Na obszarze gminy Czerniejewo występują w przewadze gleby biellicowe, brunatne oraz czarne ziemie kompleksów: żytniego b. dobrego (32,6%) i pszennego dobrego (15,7%). Gleby te koncentrują się w rejonie wsi: Czeluścin, Żydowo, Pakszyn, Golimowo, Szczytniki Czerniejewskie, Kąpiel, Nidom, Kosmowo oraz w rejonie miasta Czerniejewo.

W obszar strefy rolno-przyrodniczej włączono użytki rolne prawnie chronione tj. grunty klas II i III na obszarze wsi. Spośród użytków rolnych klas IVa, IVb, V, VI oraz N do strefy rolno-przyrodniczej włączono tereny położone w sąsiedztwie wyższych klas bonitacyjnych i tworzące wraz z nimi wspólne terytorium.

Od powyższej zasady zastosowano odstępstwa w stosunku do rejonów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych. Tereny o lepszych klasach gleb przeznaczone pod rozwój przestrzenny miejscowości starano się ograniczyć do minimum.

Gleby brunatne wyługowane, biellicowe właściwe kompleksów żytnich dobrych i słabych występują w północnej, północno-wschodniej oraz zachodniej części gminy. W warunkach ostrej konkurencji na rynku produktów rolnych i spadających cen, uzyskanie

kwintala zboża na słabszych glebach jest zbyt kosztowne, by mogło być opłacalne. Dlatego też okolice wsi: Pawłowo, Żydowo, Graby, Rakowa i Gębarzewko przewidziano pod inne funkcje.

Równoległe z wyznaczeniem strefy rolno-przyrodniczej nastąpiło ustalenie elementów tworzących system ekologiczny w strefie przyrodniczej III i IV, czyli tereny lasów, zalesień, ciągów ekologicznych. Znaczenie systemowego kształtowania obszarów zieleni jest kapitalne, a najważniejsze zasady to: możliwość wymiany energii ekologicznej, zachowanie najcenniejszych zbiorowisk naturalnych flory i fauny, zwiększenie pojemności środowiska na przekształcenia, poprawa walorów klimatycznych i krajobrazowych. **Główne elementy systemu ekologicznego** gminy Czarniejewo to: **doliny rzek Wrześnicy i Wrześnicy Małej** oraz lokalnych cieków, wody powierzchniowe: jeziora, stawy, strumienie, kanały, użytki zielone, torfowiska, bagna, duże kompleksy leśne, zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne, parki podworskie, cmentarze. Wszystkie te elementy powinny zostać wyłączone z zainwestowania. Lokalne ciągi ekologiczne mogą przenikać pozostałe struktury przestrzenne. Lokalizując nowe łączniki ekologiczne starano się w maksymalnym stopniu wykorzystać grunty ekonomicznie słabe i tylko w nielicznych przypadkach dla wzbogacenia różnorodności nasadzeń wprowadzono je na lepszych glebach.

Określenie kolejnej struktury funkcjonalno-przestrzennej, czyli strefy zurbanizowanej nastąpiło w trzecim etapie.

Strefa zurbanizowana została podzielona na:

- I a – zabudowa mieszkaniowa, w tym zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa letniskowa, zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, ogródki działkowe, cmentarze, garaże;
- I b – tereny infrastruktury kolejowej, w tym tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa, zieleni urzędzona; teren ten obejmuje również kolejowe tereny zamknięte;
- I c – zabudowa usługowo-produkcyjna, w tym tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny sportu i rekreacji, tereny usług publicznych, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, kultury fizycznej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny zabudowymieszkaniowej jako funkcji związanej z funkcją usługową i produkcyjną.

Przy lokalizowaniu nowych terenów zabudowy mieszkaniowej, usługowej i techniczno-produkcyjnej kierowano się uzasadnioną ekonomicznie i kulturowo zasadą koncentracji

zabudowy. Miejscowości tzw. rozwojowe otrzymały możliwość powiększenia obszaru zainwestowanego.

Tereny, na których mogą powstawać działki letniskowe i rezydencjalne zostały włączone do stref zurbanizowanych. Posiadają one mniejszą intensywność zabudowy, są sezonowo wykorzystywane (tzw. „drugie mieszkanie”) oraz w znacznie mniejszym stopniu obciążają budżet gminy nie korzystając z części usług i z części infrastruktury. Większość działek letniskowych i rezydencjalnych zlokalizowano w północno-wschodniej, wschodniej i zachodniej części gminy – miejscowości: Graby, Rakowo, Pawłowo. Mieszkańcy gminy mogą odnieść zysk nie tylko ze sprzedaży działek. Budowa domów wpłynie na wzrost zatrudnienia, spowoduje powstanie nowych firm budowlanych, a gmina uzyska dodatkowe korzyści w formie podatków. Gwarancją uzyskania najlepszych efektów przestrzennych i ekonomicznych będzie skoordynowanie polityki gminy w zakresie uruchomienia tych terenów. Najkorzystniejsze byłoby sukcesywne „otwieranie” terenów budowlanych z pełnym uzbrojeniem.

Potrzeba rozwoju lokalnego rynku pracy, a zwłaszcza małych i średnich przedsiębiorstw produkcyjnych spowodowała konieczność wyznaczenia w STUDIUM nowych terenów objętych strefą zurbanizowaną. W dużym stopniu jest to kontynuacja istniejących terenów o podobnej funkcji.

3. KIERUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Na obszarze gminy Czerniejewo występują obiekty indywidualnie wpisane do rejestru zabytków, układ urbanistyczny objęty ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Rejestr zabytków, spis (ewidencja) zabytków, spisy zabytkowych parków i zabytkowych cmentarzy zostały ujęte w tomie UWARUNKOWANIA pkt 4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z OCHRONY DÓBR KULTURY.

Zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami wszystkie wartości majątku kulturowego powinny być chronione poprzez przyjęcie następujących zasad:

Odnośnie obiektów objętych ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków:

- a) wszelkie prace przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- b) bezwzględnie zachowaniu podlega oryginalna bryła, forma dachu, detal architektoniczny elewacji, pierwotny wewnętrzny układ komunikacyjny, zabytkowe wyposażenie,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- c) adaptacje zabytków wpisanych do rejestru należy przeprowadzać w poszanowaniu dla walorów obiektów, nowe funkcje dostosowywać do możliwości obiektu,
- d) w zabytkowych parkach ochronie podlega rozplanowanie z istniejącą siecią dróg, alei, cieków wodnych, osi i powiązań widokowych oraz starodrzew i zieleni parkowa (zespoły roślinne, ich rodzaje, rozmiary, wody ruchome i stojące), rzeźba terenu, dominanty kompozycyjne i architektoniczne. Wszelkie działania podejmowane na terenach zespołów pałacowo-parkowych powinny służyć zachowaniu, utwaleniu oraz utrzymaniu w jak najlepszym stanie zabytków architektury oraz zieleni w łączności z zachowaniem walorów przyrodniczych zespołu. Należy podjąć wszelkie starania o zachowanie zadrzewień, równowagi ekologicznej oraz stosunków wodnych.

Oдноśnie obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta Czarniejewa wpisane do rejestru zabytków:

- a) ochronie podlega historyczne rozplanowanie miasta, w tym: układ komunikacyjny, główna oś wiążąca zespół pałacowo - parkowy z kościołem p.w. św. Jana Chrzciciela, podział działek, zespoły zieleni planowanej, historyczna zabudowa, mała architektura,
- b) inwestycje budowlane podejmowane na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Czarniejewa wymagają uzyskania pozwolenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- c) uzyskania pozwolenia konserwatorskiego wymaga również: podział nieruchomości, montaż reklam, urządzeń technicznych, tablic,
- d) wobec historycznej zabudowy zachowaniu podlega oryginalna bryła, wystrój elewacji, tradycyjne materiały budowlane, zakaz stosowania ociepleń na elewacjach posiadających detal architektoniczny,
- e) wszelkie remonty podejmowane przy ww. obiektach powinny być przeprowadzane w poszanowaniu dla oryginalnego charakteru budynków, z zastosowaniem historycznych materiałów i technik,
- f) obiekty współczesne lub nowoprojektowane na terenie historycznego układu urbanistycznego miasta Czarniejewa zabytków powinny harmonijnie wpisywać się w historyczne otoczenie, stanowić nową jakość bez wywoływania dysonansów i dominacji względem zabytkowej zabudowy.

Oдноśnie budynków i cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- a) obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2067 ze zm.) oraz art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2018r. poz. 1202 ze zm.),
- b) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązywać powinna zasada zachowania oryginalnej bryły, wystroju elewacji, tradycyjnych materiałów budowlanych, ograniczenia stosowania ociepleń na elewacjach posiadających detal architektoniczny,
- c) w odniesieniu do cmentarzy ujętych w gminnej ewidencji zabytków - należy zachować pierwotne rozplanowanie, historyczną roślinność, istniejące nagrobki, zabrania się wprowadzania obiektów kubaturowych na teren dawnych cmentarzy.

Na terenie stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków zakazuje się prowadzenie wszelkich robót budowlanych oraz wszelkich działalności gospodarczych w tym w szczególności: wydobycia kruszywa, budowli przemysłowych oraz innych działań faktycznych, których skutkiem miałyby być przekształcenie terenu, a prace porządkowe prowadzone w ich obrębie wymagają uzgodnienia z Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach „stref ochrony stanowisk archeologicznych” podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu należy prowadzić badania archeologiczne. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 6 ust. 1 pkt. 3 lit. a, art. 36, ust. 1, pkt. 5 ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. t.j. Dz.U. Dz. U. 2018 poz. 2067.).

Polityka przestrzenna gminy dotycząca miasta Czarniejewa w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej i poza strefą jest przedstawiona w pkt. 5. KIERUNKI ZMIAN W STUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, 5.1. Strefa zurbanizowana, 5.1.1. Miasto Czarniejewo.

4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA

4.1. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH.

4.1.1. Wody powierzchniowe – doliny Wrześnicy i Wrześnicy Małej

Ochrona wód z uwagi na funkcje krajobrazowo-ekologiczne i gospodarcze (zaopatrzenie w wodę – zaspokojenie potrzeb bytowych i produkcyjnych, gospodarka rybacka, nawodnienia rolnicze) powinna polegać na kompleksowej ochronie zlewni Wrześnicy i Wrześnicy Małej czyli na doprowadzeniu i utrzymaniu w co najmniej II klasie czystości, na zakazie zrzutu ścieków do wód, wprowadzaniu zadrzewień i zieleni trawiasto-krzewiastej na obrzeżu cieków, wprowadzaniu „małej retencji” – zastawek, jazów w celu spowolnienia odpływu, zwiększeniu obszaru lasów i zadrzewień na terenie gminy (zwiększenie zdolności retencyjnej zlewni), zwłaszcza w strefach wododziałowych między zlewniami Wrześnicy i Wrześnicy Małej. Odstępuje się od projektu budowy zbiornika dolinowego „Czerniejewo”.

Istniejące stawy rybne w dolinie Wrześnicy oraz związana z nimi sieć rowów powoduje korzystne przeobrażenie warunków wilgotnościowych na sąsiednich użytkach oraz w zlewni Wrześnicy. Wymagają one pielęgnacji celem utrzymania zwiększonych zasobów retencji gruntowej, korzystnych dla wysokiego poziomu produkcji rolniczej w latach suchych.

Poza wymienionymi wyżej ustaleniami respektuje się w Studium zasadę dotyczącą zabezpieczenia dostępności do wód powierzchniowych poprzez ograniczenie zagradzania i zabudowywania obrzeży stawów i rzek.

Przy lokalizacji zabudowy w rejonie stawów i innych wód powierzchniowych powinno się stosować zasadę nie przeznaczania pod żadną zabudowę (również siedliska rolnicze) gruntów położonych na obrzeżach rzek, kanałów, strumieni, stawów rybnych w pasie zapewniającym dogodny przejazd wzdłuż wód oraz możliwość wprowadzenia zieleni pomiędzy przejazdem, a wodą. W obrębie dna dolin rzeki Wrześnicy i Wrześnicy Małej mogą występować niewielkie tereny zalewane. Na terenie gminy, według danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, nie ma wyznaczonych żadnych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Z punktu widzenia gospodarki wodnej do najważniejszych zadań w gminie Czerniejewo należy ochrona wód powierzchniowych przed dalszą degradacją jakościową.

4.1.2. Rezerваты przyrody

Na obszarze gminy Czerniejewo występują następujące Rezerваты Przyrody:

- 1) Rezerwat przyrody „Modrzew Polski w Noskowie” (PL.ZIPOP.1393.RP.1529);
- 2) Rezerwat przyrody „Wiązy w Nowym Lesie” (PL.ZIPOP.1393.RP.46);
- 3) Rezerwat przyrody „Bielawy” (PL.ZIPOP.1393.RP.1360).

Zakazy dla Rezerwatów Przyrody określa Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

4.1.3. Pomniki przyrody

Na terenie Gminy Czerniejewo znajduje się 8 pomników przyrody; są to obiekty przyrody ożywionej, a należą do nich pojedyncze okazy drzew lub ich grupy.

Wykaz Pomników Przyrody w gminie Czerniejewo zostały ujęty w tomie UWARUNKOWANIA pkt 3. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE I STAN ŚRODOWISKA.

Zakazy dla Pomników Przyrody określa Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

4.1.4. Ciągi ekologiczne (STREFA PRZYRODNICZA)

DOLINA WRZEŚNICY – pow. 663,0 ha – w tym na obszarze opracowania 6,0%.

Położenie:

Teren wsi Pawłowo, Goranin, m. Czerniejewo, Kąpiel, Pakszyn;

DOLINA WRZEŚNICY MAŁEJ – pow. 355,0 ha, w tym na obszarze opracowania 3,2%.

Położenie:

Teren wsi Żydowo, Gębarzewo, Kosowo, Golimowo, Szczytniki Czerniejewskie, Pakszyn.

Przedmiot ochrony dolin:

Lokalne powiązania ekologiczne łączące poszczególne obszary chronione w jeden ciągły system (systemy dolin – poza obszarami chronionego krajobrazu). Doliny Wrześnicy i Wrześnicy Małej tworzą korytarze środowiskowe pomiędzy autonomiczną strefą wododziałową na linii Pniewy – Poznań – Gniezno na północy oraz pradoliną Warty i Nadwarciańskim Parkiem Krajobrazowym na południu.

4.1.5. Złoża kopalin

Na terenie gminy w północnej jego części występują udokumentowane złoża piasku, na których prowadzona była eksploatacja:

- Gębarzewo
- Gębarzewo I

Na terenie gminy obszarem wymagającym rekultywacji będzie teren górniczy Gębarzewo I. Przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji to rolniczo-wodny. Zagospodarowanie tych obszarów winno uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne oraz lokalne warunki wodne i sanitarne. Działania w zakresie rekultywacji należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie wydawanych przez właściwe organy decyzji administracyjnych.

Złóża kopalin podlegają ochronie polegającej na:

- racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami,
- kompleksowym wykorzystaniu kopalin,
- wykorzystaniu kopalin towarzyszących.
- prowadzeniu eksploatacji przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku.

Przy eksploatacji złoża należy chronić:

- zasoby złoża,
- powierzchnię ziemi,
- wody powierzchniowe i podziemne,
- sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych.

Eksploatacja złóż na terenach objętych ochroną przyrodniczą winna być ograniczona do wielkości i rodzaju kopaliny zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

4.1.6. Lasy ochronne (w ramach Lasów Czerniejewskich)

Zagospodarowanie lasów ochronnych powinno być prowadzone pod kątem ciągłego utrzymywania tych lasów w stanie zapewniającym wypełnianie przez nie funkcji, dla jakich zostały wydzielone.

W ramach prac gospodarczo-odnowieniowych należy dążyć do utrzymania zarówno stabilności i trwałości drzewostanów jak i ich walorów retencyjnych poprzez bieżące prowadzenie cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych oraz nasilonych zabiegów fitomelioracyjnych. Konieczne jest pozostawienie powierzchni stale zadrzewionych. Zadania wodochronne najlepiej spełniają drzewostany mieszane jedno i dwupiętrowe z dobrze rozwiniętą warstwą krzewów i roślin zielnych oraz drzewostany wielopiętrowe. Istnieje konieczność zwiększenia

gatunków odpornych na zanieczyszczenie powietrza, zwłaszcza zwiększenie udziału gatunków liściastych, stosowanie gospodarki przerębowej.

Niezależnie od powyższego wzdłuż dróg i szlaków turystycznych powinny zostać zachowane lub utworzone "otuliny" o szerokości 30–100 m w postaci smug (pasów) drzewostanu o dużym zwarciu, urozmaiconym składzie gatunkowym, szczególnie gatunków liściastych, przebarwiających się różnie jesienią, z dużym udziałem podszytu, na co warunki siedliskowe tutaj pozwalają.

Dopuszcza się stosowanie rębni smugowej lub pasowej oraz zaleca pozostawienie na zrębach pojedynczych drzew lub grupy drzew w celu przeciwdziałania monotonii krajobrazu oraz drzew dziuplastych dla stworzenia warunków bytowania dla ptactwa i drobnych ssaków.

Zakazy:

- ograniczenia w wyłączeniu gruntów leśnych na cele nieleśne.

Nakazy:

- zapewnić ochronę i opiekę pod kątem trwałości i stabilności.

Gospodarowanie w lasach ochronnych należy prowadzić zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992 r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. z 1992 r., nr 67, poz. 337).

4.1.7. Drzewostan nasienny „Głożyna”

Niedostępne dla penetracji oraz ograniczone dla gospodarczej działalności człowieka są drzewostany nasienne, na stałych powierzchniach doświadczalnych i badawczych.

Zakazy:

- zakaz wyrębu przez określony czas (30 lat) (20–40 lat w zależności od gatunku drzewa od momentu posiania).

Nakazy: – jak pozycja lasy ochronne.

4.1.8. Ostoje zwierzyny

W lasach żyją takie zwierzęta, jak: jelenie *Cervus elaphus*, daniele *Dama dama*, sarny *Capreolus capreolus*, dziki *Sus scrofa*, zające szaraki *Lepus europaeus*, króliki dzikie *Oryctolagus cuniculus*, lisy *Vulpes vulpes*, borsuki *Meles meles*, kuny domowe *Martes foinai* leśne *Martes martes*, gronostaje *Mustela erminea*, jeże *Erinaceus europaeus*, wiewiórki *Sciurus vulgaris* czy ryjówki aksamitne *Sorex araneus*. Ponadto na obszarze gminy spotyka się również jenota *Nyctereutes procyonoides* norkę amerykańską *Mustela vison*. Ze zwierząt chronionych

coraz częściej spotyka się bobra europejskiego *Castor fiber*. Brak jest jednak odpowiedniej dokumentacji umożliwiającej określenie granic występowania najwartościowszych zoocenoz. Według sprawozdania poszczególnych obwodów dla roku gospodarczego 1994–1995 na różnogatunkowy zestaw zwierząt łownych składają się głównie sarny, zające, jelenie, danielle, dziki, lisy. Występują tutaj również bażanty i kuropatwy.

Ważne siedliska płazów oraz ostoje innych zwierząt stanowią zbiorniki i ciek wodne. Wśród płazów i gadów na terenie gminy występują gatunki pospolite, rozpowszechnione w Polsce, w tym szczególnie kumak nizinny.

Na omawianym terenie mogą występować pospolitsze gady, do których należą: jaszczurka zwinka *Lacerta agilis*, jaszczurka żyworodna *Zootoca vivipara*, padalec zwyczajny *Anguis fragilis* i zaskroniec zwyczajny *Natrix natrix*.

Dużym bogactwem i różnorodnością odznacza się także świat bezkręgowców. Brak jest jednak szczegółowych badań dla omawianego obszaru.

Na całym obszarze objętym opracowaniem występuje dość licznie ornitofauna. Reprezentowana jest przez następujące gatunki: kruk, gawron, kawka, kukułka, dymówka, sikora bogatka, wróbel, piecuszek, pokląskwa, szpak, pokrzewka ogrodowa, strzyżyk, kaczki.

Na niemal całym obszarze bytują także drobne gryzonie takie jak mysz polna, mysz domowa i mysz zaroślowa.

Spośród gatunków zwierząt wymienionych w załączniku II Dyrektywy Rady 92/43 EWG z dnia 21 maja 1992 roku w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej fauny i flory na omawianym obszarze występuje bóbr europejski, pachnica dębowa oraz kumak nizinny.

4.1.9. Strefa zasobowa ujęć wód

Rygory ochrony – zakazy:

- zakaz lokalizacji przemysłowych obiektów hodowli zwierzęcej na korzyść hodowli ściółkowej,
- zakaz lokalizacji przemysłu wodochłonnego, mogilników, nieurządzonych wysypisk i wylewisk,
- zakaz wycinania lasów, zmniejszania powierzchni leśnych,
- zakaz eksploatacji, przeróbki i składowania substancji radioaktywnych,
- zakaz prowadzenia prac geologicznych i hydrogeologicznych bez specjalnych zabezpieczeń warunkujących ochronę wód podziemnych przed zanieczyszczeniem,
- zakaz lokalizacji wysypisk hałd i wylewisk odpadów zawierających substancje toksyczne,

- zakaz budowy wszelkich zbiorników toksycznych substancji chemicznych oraz zbiorników produktów ropopochodnych o pojemności powyżej 1000 m³.

Nakazy:

- obszary chronione wód podziemnych powinny być tak zagospodarowane, by wszelka działalność gospodarcza na i pod powierzchnią, w możliwie najmniejszym stopniu wpływała na stan jakościowy wód podziemnych,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki wodnej,
- rozwój systemu kanalizacji,
- wyposażeniu budynków zlokalizowanych poza terenami zurbanizowanymi (rozproszona zabudowa zagrodowa) w indywidualne urządzenia oczyszczania ścieków m.in. w przydomowe oczyszczalnie ścieków,
- zdecydowanej ochrony wymagają także wody podziemne pierwszego poziomu (wody gruntowe). Zła jakość wód powierzchniowych i podziemnych pierwszego poziomu może prowadzić do zanieczyszczenia głębszych poziomów wodonośnych, co może stać się niebezpieczne dla zasobów Wielkopolskiej Doliny Kopalnej.

4.1.10. Zabytkowe parki

Zabytkowe parki stanowią enklawy wysokiej zieleni w krajobrazie rolniczym o dużej wartości ekologicznej, historycznej i estetycznej. Obowiązuje ich zachowanie i rewaloryzacja, a także zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych oraz niszczenia elementów kompozycyjnych.

Nie należy dopuszczać do lokalizacji obiektów zagrażających czystości wód, powietrza, stanu sanitarnego zieleni oraz naruszających walory widokowe i kompozycję całości układu zabytkowego.

4.1.11. Zabytkowe cmentarze

Cmentarze chronione są głównie z uwagi na wartości kulturowe. Z punktu widzenia ochrony przyrody stanowią enklawy zieleni, podobnie jak parki. Obowiązuje taki sam zakres ochrony jak w zabytkowych parkach.

4.1.12. Gleby chronione, torfowiska, bagna

Zgodnie z *ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych* obejmuje się ochroną grunty rolne wysokich klas pozostawiając je w użytkowaniu rolniczym. Na cele nierolnicze można

przeznaczyć grunty wysokich klas tylko w uzasadnionych przypadkach (p. punkt 2. „Zasady określania stref polityki przestrzennej”).

Polityka przestrzenna gminy w odniesieniu do strefy rolno-przyrodniczej powinna też polegać na ograniczeniu podziału nieruchomości, ograniczeniu lub zakazie lokalizacji zabudowy rozproszonej.

Na wielkoprzestrzennych obszarach gruntów rolnych ważne jest kształtowanie krajobrazu rolniczego – utrzymanie i wprowadzanie zadrzewień, łąk, zbiorników wodnych, małej retencji. Zgodnie z powyższą ustawą, jako szczególnie cenne obszary w krajobrazie rolniczym, w stanie niezmienionym zachowane muszą być wszystkie bagna, oczka wodne i torfowiska jako naturalne obszary retencji wód (torfowiska – „gąbki” w krajobrazie). Powinny one być wyłączone z melioracji.

4.1.13. Zadrzewienia śródpolne, przywodne i przydrożne

Strefy wododziałowe i systemy dolinne poza obszarami chronionego krajobrazu, stanowią lokalne łączniki ekologiczne nazywane korytarzami i pasmami środowiskowymi. Tworzą one system ekologiczny. Znaczenie systemowego kształtowania obszarów zieleni jest kapitalne, a najważniejsze zasady to: możliwość wymiany energii ekologicznej, zachowanie najcenniejszych zbiorowisk naturalnych flory i fauny, zwiększenie pojemności i odporności środowiska na przekształcenia, poprawa walorów klimatycznych i krajobrazowych. Ukształtowanie całej sieci łączników wymaga utrzymania w ich zasięgu krajobrazu leśno-łąkowo-polnego, zwiększania powierzchni użytków zielonych, zalesień, zadrzewień, „małej retencji”. Przebieg tras komunikacyjnych nie powinien przerywać naturalnych ciągów systemu, zaleca się estakady, wiadukty, przepusty.

4.1.14. Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH300049 Grądy w Czarniejewie

Obszar równiny sandrowej o nieznaczącej deniwelacji terenowej położony w granicy mezoregionu Równina Wrzesińska. Cały obszar ostoi leży w zlewni prawobrzeżnego dopływu Warty – Wrześnicy. System hydrologiczny stanowią niewielkie, przez znaczną część roku wyschnięte ciek (zwykle rowy melioracyjne) uchodzące do Wrześnicy. Lasy Czarniejewskie, choć są od wieków użytkowane gospodarczo, to należą do najlepiej zachowanych w Wielkopolsce. Przeważają tam drzewostany mieszane. Na szczególną uwagę zasługują najlepiej w Wielkopolsce wykształcone i zachowane fitocenozy grądów środkowoeuropejskich (*Galio silvatici-Carpinetum*), które zajmują największą powierzchnię na terenie ostoi. Smugi towarzyszące równoleżnikowo usytuowanym dopływom Wrześnicy zajęte są przez łągi

jesionowo-olszowe *Fraxino-Alnetum*. Istotne znaczenie mają także łąkowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe (*Ficario-Ulmetum*). Ze względu na silne przesuszenie lasów łąkowych pilnym zadaniem byłoby uruchomienie małej retencji.

Zgodnie z zapisanymi w art. 33 ustawy o ochronie przyrody generalnymi zasadami postępowania na obszarach Natura 2000, zabrania się podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać, w tym w szczególności mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt,
- wpłynąć negatywnie na gatunki,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Rozpatrywanie negatywnego oddziaływania na obszar Natura 2000 ma być dokonywane w szerszym kontekście – nie tylko poprzez ocenę wpływu pojedynczych działań, ale także poprzez rozpatrywanie kumulacji oddziaływań różnych planowanych działań oraz inwestycji.

4.2. KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU EKOLOGICZNEGO GMINY

Uwarunkowania przyrodnicze powinny odegrać podstawową rolę w określeniu przyszłego kształtu rozwoju gminy. Ochrona środowiska jest częścią polityki ekologicznej i przestrzennej gminy.

4.2.1. Zagospodarowanie zasobów wodnych

Obszar gminy położony jest na zasobnej i cennej gospodarczo strukturze wodonośnej Wielkopolskiej Doliny Kopalnej (GZWP nr 144), która przebiega przez Wielkopolską równoleżnikowo pasem o szerokości 3,5–20,0 km (od jeziora Gopło na wschodzie po rejon Obry od Zbąszynia do Trzciela na zachodzie). Opisany powyżej zbiornik wód wgłębnych tworzą osady piaszczysto-żwirowe o miąższości do 50 m (najczęściej jednak 20–30 m), znajdujące się pod nakładem glin morenowych o miąższości 50–60 m.

Na terenie GZWP nr 144 wyznaczono obszary objęte najwyższą (ONO) i wysoką (OWO) ochroną wód, których powierzchnia obejmuje odpowiednio 408 km² i 2 902 km².

Ponadto w południowej części gminy występuje niewielki fragment wód trzeciorzędowych, wykształcony głównie w utworach miocenijskich piasków. Zasoby wodne tego poziomu należą do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 „Subzbiornika Inowrocław – Gniezno” o średniej głębokości utworów wodonośnych 120 m. Jego powierzchnia wynosi 2000 km², a szacunkowe zasoby dyspozycyjne 96 tys. m³/dobę. Wody te posiadają zwierciadło napięte. Ich spływ odbywa się w kierunku południowym i północno-

zachodnim. Użytkowe poziomy wodonośne czwarto- i trzeciorzędowe nie mają ze sobą kontaktu.

Zbiornik WDK winien mieć zorganizowaną gospodarkę wodami podziemnymi w ramach regionu wodno-gospodarczego zlewni Warty.

Najbardziej zagrożonym elementem środowiska przyrodniczego są wody powierzchniowe i gruntowe. Priorytetowym działaniem zabezpieczającym środowisko przed degradacją jest ochrona ilościowa i jakościowa zasobów wodnych (przywrócenie co najmniej drugiej klasy czystości wód Wrześnicy i Wrześnicy Małej, rozwój systemu kanalizacji na obszarach dotąd nieskanalizowanych z włączeniem terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe, budowa lokalnych oczyszczalni ścieków).

Wzrost zasobności wód powierzchniowych (zwiększenie zasobów dyspozycyjnych) możliwy jest między innymi poprzez wyrównywanie odpływu, retencję wód na obszarach o korzystnych warunkach hydrologicznych i topograficznych.

Przewiduje się spiętrzenie w ramach małej retencji na Wrześnicy Małej (dwie zastawki piętrzące, $f_n = 90$ ha), oraz na rowach w zachodniej części gminy w kompleksie Lasów Czerniejewskich. Jednostronnie działające systemy melioracyjne należy dozbierać w urządzenia piętrzące do regulowania odpływu i poziomu wód gruntowych.

4.2.2. Zagospodarowanie strefy rolno-przyrodniczej

Kształtowanie systemu zadrzewień ochronnych

Stworzenie systemu zadrzewień ochronnych na terenie gminy wynika z konieczności przeciwdziałania zagrożeniom środowiska przyrodniczego, a w szczególności:

- ograniczenia erozji wodnej gleb położonych na zboczach dolin rzecznych,
- ograniczenia spływu substancji mineralnych z nawozów i środków ochrony roślin do wód otwartych,
- tworzenia ostoi dla zwierząt drapieżnych (głównie ptaków),
- wkomponowania w otaczający krajobraz obiektów degradujących go fizjonomicznie oraz ograniczenie ich uciążliwego oddziaływania na otoczenie.

Kształtowanie systemu zadrzewień ochronnych wymaga:

- objęcia kontrolą użytkowania zadrzewień, które nie są objęte należyłą ochroną,
- docelowo – wykonanie nowych i uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów.

Ochronie całkowitej powinny podlegać na terenie całej gminy:

- drzewa z rodzaju: dąb, wiąz, klon, buk, lipa, grab, jesion, jarząb i kasztanowiec,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- zadrzewienie dróg publicznych, w tym rosnące poza prawnie wyodrębnionym pasem drogowym (nie dotyczy przypadków podyktowanych względami bezpieczeństwa ruchu),
- drzewa o rozmiarach pomnikowych,
- wszelkie pojedyncze drzewa wyróżniane w krajobrazie („charakterystyczne”),
- zarośla śródpolne zwane „czyżnie” obejmujące gatunki cierniste z rodzaju: głóg, śliwa, grusza, róża.

W odniesieniu do zadrzewień predestynowanych do ochrony całkowitej – należy stosować zabiegi pielęgnacyjne polegające m.in. na usuwaniu chorych drzew, silnie uszkodzonych oraz korygowaniu zasięgu nadmiernie rozrastających się krzewów.

Na system zadrzewień ochronnych na terenach rolnych gminy winny składać się zadrzewienia pełniące funkcje:

- przeciwwietrzne (tzw. „wiatrochrony”),
- filtru biologicznego,
- przeciwdziałające erozji wodnej gleb,
- stanowiące ostoje fauny drapieżnej zwalczającej szkodniki pól uprawnych.

System zadrzewień przeciwwietrznych należy stworzyć w obrębie gruntów ornych. Winien być on oparty głównie o sieć dróg publicznych obejmujących drogi gminne, powiatowe, wojewódzkie i drogę krajową. Należy dążyć do zrealizowania nasadzeń wzdłuż bezdrzewnych odcinków dróg tych kategorii.

Zadrzewienia spełniające rolę filtru biologicznego winny istnieć wzdłuż całego systemu odwadniającego obszar gminy. Nasadzenia ochronne wprowadzać na bezdrzewnych odcinkach obrzeży wód stojących oraz cieków i rowów odwadniających (w tym prowadzących wody okresowo), znajdujących się w sąsiedztwie gruntów ornych, sadów, ogrodów i terenów zabudowanych.

Zadrzewienia przeciwdziałające erozji wodnej gleb należy wprowadzić na terenach gruntów ornych istniejących w obrębie zboczy dolin Wrześnicy i Wrześnicy Małej. Zadrzewienia należy lokalizować w strefie górnego załomu wysoczyzny, w obrębie samych zboczy, wykorzystując do tego celu obrzeże polnych dróg oraz granice własności o przebiegu w przybliżeniu prostopadłym do spadku zbocza.

Należy zwiększyć w obrębie gruntów ornych gminy, ilość śródpolnych zarośli złożonych z ciernistych krzewów, pełniących funkcje ostoi fauny drapieżnej (szczególnie ptactwa). Do lokalizacji należy wykorzystywać szersze pobocze polnych dróg, miejsca krzyżowania się granic własności i inne skrawki gruntu nieprzydatne do uprawy (lecz nie podmokłe).

Wszelkie zakłady produkcyjne, obiekty uciążliwe dla środowiska oraz budynki lub urządzenia infrastruktury technicznej winny posiadać planową urządzoną zieleń izolacyjno-ochronną, umożliwiającą harmonijne wkomponowanie obiektu w otaczający krajobraz oraz ograniczającą ewentualne uciążliwości obiektu dla środowiska (otoczenia) jak np. hałas, emisję odorów, zanieczyszczeń bakteriologicznych, itp. Dotyczy to tego typu obiektów na terenie gminy jak: zakłady przetwórcze, magazyny, składy, stacje pomp, stacje transformatorowe itp.

Wszelkie oddziaływanie związane z planowanymi przedsięwzięciami nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi, poza teren do którego inwestor posiada tytuł prawny.

4.2.3. Kształtowanie lesistości

Celowość powiększania powierzchni lasów wynika przede wszystkim z potrzeby wzmoczenia ich korzystnego oddziaływania na całe środowisko przyrodnicze, głównie na warunki życia ludności i warunki przyrodnicze produkcji rolniczej gminy.

Szczególne znaczenie ma:

- zwiększenie hydrologicznej roli lasu w poprawie niekorzystnego bilansu wodnego gminy i łagodzeniu ekstremalnych stanów przepływów wód powierzchniowych, gruntowych,
- zwiększenie roli lasów w oczyszczaniu powietrza, wód i gleb z substancji chemicznych oraz osłabianiu tempa eutrofizacji wód otwartych,
- wykorzystanie wpływu lasu jako czynnika glebotwórczego i przeciwdziałającego degradacji gleb.

Podstawowe znaczenie będzie miało zagospodarowanie terenów o niskiej efektywności użytkowania rolniczego (grunty nieprzydatne dla rolnictwa najniższej jakości).

Pod zalesienia wyznacza się grunty marginalne dla rolnictwa:

- kompleksy glebowo-rolnicze:
 - bardzo żytne słaby (K-7) na piaskach luźnych i piaskach słabogliniastych, stale lub okresowo za suchy z VI klasą gleb,
 - kompleks żytne bardzo słaby (K-6) na piaskach średnich występujący w strefach wododziałowych, wzdłuż dolin rzecznych z przewagą V i VI klasy gleb,
 - rolnicze nieużytki – N w tym grunty do zalesienia,
 - obszary zlewni o deficycie wód powierzchniowych, wysokim poziomie kultury rolnej.

Przyjmując kryterium opadów atmosferycznych (Jakubczyk, Partyka i in.) na terenach nizinnych przy sumie rocznych opadów poniżej 550 mm las powinien pokrywać 80% gleb piaskowych luźnych i słabogliniastych.

Zwiększenie lesistości na poziomie lokalnym w gminie zapewni realizację koncepcji regionalnej. Na terenie gminy pod zalesienia wyznaczono grunty orne bardzo słabe i słabe (kl. VI, V) kompleksów 7 i 6 oraz częściowo grunty orne kl. IV, które sukcesywnie zalesiane (częściowo czasowo użytkowane rolniczo) zapewnią w przyszłości utworzenie zwartych powierzchni leśnych.

Zapoczątkowanie budowy zalesień w północno-wschodniej części gminy przez:

- zachowanie powierzchni drzewostanów iglastych z domieszką brzozy i niewielkim udziałem dębu,
- zalesienie obszaru między torem kolejowym a drogą gminną w Gębarzewie,
- zalesienie terenów w obszarze bezodpływowym, w strefie wododziałowej Wrześnicy Małej, Wrześnicy i Wełny.

Połączenie drzewostanów Lasów Czarniejewskich z Lasami Komunalnymi miasta Gniezna:

- zachowanie małych kompleksów leśnych, remiz, oczek śródpolnych,
- powiązanie ww. zadrzewień śródpolnych z zalesieniami górnej zlewni Wrześnicy.

Sukcesywne włączanie do powierzchni leśnej terenów wycofywanych z rolniczego użytkowania w półenklawach i enklawach śródleśnych wsi Rakowo, Graby.

4.2.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego

Jednym z istotnych celów polityki zagospodarowania przestrzennego gminy jest zachowanie podstawowych zasobów środowiska oraz racjonalne gospodarowanie przestrzenią dostosowaną do potencjału przyrodniczego poprzez:

- a. ochronę i zachowanie obszarów przyrodniczo najcenniejszych o decydującym znaczeniu dla utrzymania równowagi ekologicznej z uwzględnieniem ich różnorodności biologicznej,
- b. przeciwdziałanie degradacji wód powierzchniowych,
- c. ochronę wód podziemnych przed nadmierną eksploatacją i skażeniem,
- d. rozwój zasobów leśnych i zalesienie gruntów nieużytkowanych rolniczo,
- e. nienaruszenie zwartych obszarów gruntów ornych o wysokiej produkcji roślinnej przy jednoczesnym ograniczeniu negatywnych skutków oddziaływania rolnictwa na środowisko,

- f. ochronę powietrza – zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomas, drewno) oraz wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii, wyżej wymienionych dobor paliw grzewczych i alternatywnych źródeł wynika z wytyczonych zawartych w kierunkach działań „Krajowego Programu Ochrony Powietrza do roku 2020 (z perspektywą do 2030)” w zakresie ochrony powietrza.
- g. ochronę przed hałasem – należy dotrzymać dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi. W przypadku wystąpienia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach wymagających ochrony akustycznej ustala się zastosowanie środków ograniczających hałas co najmniej do poziomów dopuszczalnych,
- h. ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym,
- i. zabezpieczenie obszarów dla wypoczynku i rekreacji,
- j. przeciwdziałanie zmianom cech konfiguracji terenu i prowadzenie rekultywacji terenów zdegradowanych.

Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu realizowane winny być zgodnie z celami i zadaniami ekologicznymi określonymi w II Polityce Ekologicznej Państwa, Programie Ochrony Środowiska Województwa Wielkopolskiego, Programie Ochrony Środowiska Powiatu Gnieźnieńskiego oraz Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Czarniejewo.

Bardzo istotną rolę odegrać powinna edukacja środowiskowa społeczeństwa, jako koncepcja kształcenia i wychowania społeczeństwa w duchu poszanowania środowiska przyrodniczego. Powinna ona obejmować wszystkie grupy społeczne i wiekowe.

4.3. MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWE JEDNOSTEK FUNKCJONALNYCH W OBSZARZE GMINY

Położenie gminy w zasięgu Szlaku Piastowskiego stwarza dogodne przesłanki dla kultywowania tradycji historyczno-kulturowej i promocji gminy w zakresie rozwijania walorów osadniczo-przestrzennych.

Oprócz kompleksu pałacowo-parkowego w Czarniejewie walory krajobrazowe gminy wzbogacają parki dworskie w Czeluścinie, Kosmowie, Szczytnikach Czarniejewskich, Żydowie, Goraninie. Wymienione wsie reprezentują jednostki rolne utworzone z państwowych gospodarstw rolnych w procesie restrukturyzacji, dominującym kierunkiem zagospodarowania tych jednostek, poza Żydowem, jest intensywne rolnictwo. Żydowo, które zostało tutaj

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

wymienione, predysponowane jest do rozwoju terenów zurbanizowanych, w tym strefy aktywizacji gospodarczej.

Dla miejscowości położonych w półenklawach leśnych Lasów Czerniejewskich (Lipki, Głożyna, Rakowo, Brzózki, Graby, Huby Pawłowskie) proponuje się rozwój funkcji turystycznych (wsie letniskowe, uprawianie agroturystyki, plenery, itp.).

Uwarunkowania przyrodnicze gminy wpływają na kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, którą tworzą następujące jednostki przestrzenne:

- Lasy Czerniejewskie,
- doliny Wrześnicy i Wrześnicy Małej,
- tereny rolnicze międzyrzecza Wrześnicy i Wrześnicy Małej, wschodniej części gminy oraz zawarte między doliną Wrześnicy i lasami czerniejewskimi.

Lasy Czerniejewskie położone w zachodniej części gminy predestynowane są do pełnienia funkcji turystyczno-wypoczynkowej, szczególnie do turystyki kwalifikowanej (wędrówki, specjalistyczne sporty – trasy do narciarstwa biegowego, trasy rowerowe, saneczkarstwo, jeździectwo, przejażdżki powozami). Szlak turystyczny z Czerniejewa do Wygody prowadzi przez ciekawe fragmenty lasu między innymi przez teren rezerwatu „Modrzew Polski” w Noskowie. W półenklawach leśnych przeważać winno rolnictwo ekologiczne. Wskazane są w tym obszarze zalesienia gruntów słabszych klas bonitacyjnych: VI a także V, zadrzewienia wzdłuż cieków.

Dolina Wrześnicy i Wrześnicy Małej – ciągi ekologiczne pełniące funkcje środowiskotwórczą. Funkcją współtowarzyszącą winna być ekstensywna gospodarka rolno-hodowlana (gospodarka rybacka) i leśna. Obszar doliny rzeki Wrześnicy pozostaje w formie głównego ciągu ekologicznego. W przypadku Stawu Kąpiel możliwość rekreacyjnego wykorzystania terenu.

Tereny rolnicze o dużej przydatności produkcyjnej o wysokiej bonitacji gleb zajmują znaczny procent ogólnej powierzchni gruntów ornych. Rolnictwo winno rozwijać się bez ograniczeń, przy zachowaniu obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska.

Eksploracja surowców

Zgodnie z *Prawem geologicznym i górniczym* działalność gospodarcza polegającej na wydobywaniu kopalin ze złóż może być prowadzona po udokumentowaniu złoża w formie dokumentacji geologicznej oraz uzyskaniu koncesji na wydobywanie kopaliny ze złoża. Udzielenie koncesji następuje w formie decyzji, po uzgodnieniu z Burmistrzem (w formie postanowienia) na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku jego

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

braku - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Starosta udziela koncesji na wydobywanie kopalin objętych własnością nieruchomości gruntowej, jeżeli spełnione są łącznie warunki: obszar udokumentowanego złoża nie przekracza 2 ha, wydobywanie kopalin ze złoża w roku kalendarzowym nie przekroczy 20 000 m³, działalność będzie prowadzona metodą odkrywkową oraz bez użycia środków strzałowych.

Poza terenami, na których zlokalizowane są aktualnie złoża kopalne, także na innych obszarach gminy studium dopuszcza się eksploatację kruszywa pod warunkiem zachowania ustaleń studium i przepisów dotyczących ochrony środowiska i krajobrazu, udokumentowania złoża oraz uzyskania koncesji.

W zależności od położenia obszaru eksploatacji, rekultywacja terenów powyrobiskowych winna odbywać się w kierunku zalesienia, utworzenia zbiornika wodnego czy przywrócenia gruntu rolnego. Niektóre wyrobiska pozostawić można do naturalnej odbudowy, pozwalając na pojawienie się spontanicznej roślinności i gatunków pionierskich. Określenie możliwości i sposobów rekultywacji terenów poeksploatacyjnych zawierać powinna dokumentacja geologiczna złoża kopaliny.

Eksploatacja torfów może być realizowana tylko w wyjątkowych wypadkach, gdy w miejscu eksploatacji projektowany jest zbiornik retencyjny lub stawy rybne.

5. KIERUNKI ZMIAN W STUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

Zakładany rozwój przestrzenny gminy jest kontynuacją kierunków przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czarniejewo, uchwalonym uchwałą Nr XXXI/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 20 listopada 2001 roku, zmienionych uchwałą nr XLVI/264/06 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 27 czerwca 2006 roku oraz uchwałą nr XXXVIII/207/09 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 28 października 2009 roku.

Z uwagi na uwarunkowania środowiska, uwarunkowania społeczno-demograficzne i pełnione przez gminę funkcje, proponowane zmiany koncentrują się przede wszystkim w następujących kierunkach:

- dalszy rozwój wielofunkcyjnych obszarów wsi, ze szczególnym uwzględnieniem zmian jakościowych i możliwości wprowadzenia funkcji związanych z rekreacją i turystyką,
- właściwe wykorzystanie strefy rolno-przyrodniczej, minimalizowanie tendencji do silnego rozpraszania się zabudowy zagrodowej,

- powiększanie w miarę możliwości zasięgu terenów zieleni poprzez zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, przywodne oraz przydrożne, wiążące się we wspólny system przestrzenny.

W strukturze przestrzennej gminy wyodrębniono 4 strefy, określające przyjęte kierunki rozwoju, a jednocześnie przeznaczenie terenu. Są to:

I – strefa zurbanizowana:

- **I a** – zabudowa mieszkaniowa, w tym zabudowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa letniskowa, zabudowa usługowo-mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowo-mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa, ogródki działkowe, cmentarze, garaże,
- **I b** – tereny infrastruktury kolejowej, w tym tereny infrastruktury technicznej, zabudowa usługowa, zielenć urządzona; teren ten obejmuje również kolejowe tereny zamknięte;
- **I c** – zabudowa usługowo-produkcyjna, w tym tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny sportu i rekreacji, tereny usług publicznych, oświaty, kultury, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji, kultury fizycznej, tereny infrastruktury technicznej oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jako funkcji związanej z funkcją usługową i produkcyjną;

II – strefa rolno-przyrodnicza w tym tereny zabudowy zagrodowej, rolniczej obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, leśnych, ogrodniczych, zielenć urządzona, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

III – strefa przyrodnicza (ciągi ekologiczne) w tym tereny rolnicze, tereny wód, łąk i pastwisk, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej;

IV – strefa przyrodnicza (lasy) w tym tereny zielenć urzędzonej, wód, łąk i pastwisk, tereny komunikacji i infrastruktury technicznej.

5.1. STREFA ZURBANIZOWANA

Strefa zurbanizowana obejmuje tereny przeznaczone dla wielofunkcyjnego rozwoju miasta i wsi. Tylko w granicach stref zurbanizowanych może rozwijać się zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa letniskowa, zabudowa usługowa, w tym związana z rekreacją, turystyką i wypoczynkiem. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy.

5.1.1. Miasto Czerniejewo

Polityka przestrzenna gminy w zakresie ochrony dóbr kultury dotycząca w szczególności ochrony układu urbanistycznego, wartości kompozycyjnych, środowiskowych i architektonicznych miasta Czerniejewa łączy się bezpośrednio z polityką mieszkaniową. W mieście można wyróżnić 3 odrębne obszary, na których winny obowiązywać różne zasady postępowania:

- **OBSZAR „A”** – obszar zabytkowego układu urbanistycznego, zainwestowany, podlegający procesowi wymiany pojedynczych obiektów,
- **OBSZAR „B”** – obszar w bezpośrednim sąsiedztwie układu zabytkowego, dotychczas nie zainwestowany lub zainwestowany w niewielkim stopniu, przewidziany pod przyszłą zabudowę,
- **OBSZAR „C”** – obszar położony z dala od zabytkowego układu urbanistycznego przewidziany pod przyszłą zabudowę.

OBSZAR „A” – Obszar miasta Czerniejewa położony w zabytkowym układzie urbanistycznym.

W obrębie zabytkowego układu urbanistycznego miasta Czerniejewa należy:

- Respektować zalecenia konserwatorskie odnoszące się do ochrony obiektów zabytkowych oraz prowadzenia działalności w obrębie stref ochrony archeologicznej, zgodnie z zapisami pkt. 3. KIERUNKI W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO.
- Chronić układ urbanistyczny poprzez zachowanie linii zabudowy budynków istniejących oraz stosowanie zasady podziału przestrzeni na przestrzenie publiczne i przestrzenie prywatne. Przestrzenie publiczne stanowią wnętrza ulic i placów, zaś przestrzenie prywatne – podwórka na zapleczu budynków mieszkalnych lub wnętrza kwartałów. Cechą charakterystyczną zabytkowego układu urbanistycznego Czerniejewa jest występowanie wyraźnie zaznaczonych pierzei ulicznych. Przeważnie na zapleczach pierzei lokalizowana jest zabudowa gospodarcza, a dalej rozpościerają się przestrzenie otwarte – sady, ogrody, pola. Ochrona osi widokowych dotyczy przede wszystkim głównej osi kompozycyjnej Czerniejewa, osi pałac – kościół. Wzdłuż całego przebiegu ulicy – alei od kościoła do bramy pałacu nie należy wprowadzać elementów przestrzennych – obiektów mieszkaniowych, usługowych, stałych kiosków czy reklam, które wchodziłyby do wnętrza ulicy (przed linie zabudowy).

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- Przy opracowaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pojedynczych działek lub zespołów działek położonych w rejonie zabytkowego układu urbanistycznego przestrzegać zasady, by usytuowanie budynków na działce nawiązywało do charakterystycznych cech historycznego usytuowania.

Oto najważniejsze cechy budynków istniejących:

- Rzuty prostokątne o długości co najmniej 12 m a najpowszechniej 15–18 m.
- Sposób kształtowania elewacji: osiowość elewacji, podkreślona zlokalizowaniem wejścia na osi symetrii oraz szczytem dachu. Budynki parterowe posiadają podmurówkę oraz ściankę kolankową poddasza podwyższającą parter z okienkami zlokalizowanymi w osiach okien parteru. Pomiędzy parterem, a poddaszem występuje niekiedy gzyms. Okna dachowe zdarzają się lecz nie są powszechnie stosowane. Detale skromne: poziome gzymsy, boniowanie, opaski wokół okien i drzwi (zdarzają się budynki o znacznie bardziej urozmaiconych detalach).
- Dachy – w przypadku zabudowy parterowej strome o nachyleniu 40°–45° kryte dachówką, w przypadku zabudowy piętrowej strome o nachyleniu 25°–40° kryte dachówką.
- Budynki gospodarcze, garaże i związane z nimi detale. W przypadku lokalizowania garaży zachowujących linie zabudowy budynków mieszkalnych zastosowano ozdobne szczyty. Pomiędzy budynkami mieszkalnymi a garażami a także w odstępach między budynkami mieszkalnymi często występują pełne bramy, niekiedy ozdobne.

Z wymienionych powyżej cech należy przestrzegać bezwzględnie zasady stosowania stromych dachów oraz nieprzekraczania wysokości powyżej 2 kondygnacji. Pozostałe cechy zaleca się stosować jak najpowszechniej, szczególnie w miejscach najbardziej eksponowanych.

Poniżej zostały wymienione charakterystyczne elementy historycznego usytuowania istniejącej zabudowy na tym obszarze. Elementy te powinny być wykorzystywane przy sytuowaniu nowej zabudowy jak najszerzej, jednak należy każdorazowo wybierać elementy właściwe do indywidualnej sytuacji:

- Usytuowanie budynku mieszkalnego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości mniejszej niż 4 m. Dzięki temu w przypadku wąskich działek budynki tworzą ciągłe pierzeje.
- Wjazdy na zaplecze działki poprzez bramy w parterze budynku mieszkalnego lub obok budynku. Szerokość wjazdu ok. 3 m.
- Garaże – na szerszych działkach (o szer. powyżej 21 m) zdarzają się usytuowania garaży z zachowaniem linii zabudowy budynków mieszkalnych, wolnostojące, oddzielone od

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

budynku mieszkalnego odstępem o szer. ok. 3 m. Garaże te sytuowane są bezpośrednio przy granicy działki.

- Kalenice budynków mieszkalnych równoległe do osi ulic, kalenice garaży prostopadłe. Zdarzają się odstępstwa od tej zasady np. wzdłuż południowej pierzei Placu Wiosny Ludów – grupa budynków z kalenicami prostopadłymi do pierzei,
- Wobec nowych budynków mieszkalnych wymagać, by ich gabaryty i zasada komponowania elewacji nawiązywały do charakterystycznych cech budynków istniejących.

OBSZAR „B” – Obszar miasta Czarniejewa położony w bezpośrednim sąsiedztwie układu zabytkowego w rejonie na północ od ulicy Poznańskiej i na zachód od ulicy Polnej.

Rejon ten został ograniczony od zachodu ciągiem zieleni. Morfologicznie jest powiązany z południową częścią zabytkowego układu urbanistycznego. Rejon ten powinien zostać zabudowany, przy czym muszą obowiązywać tutaj rygory dotyczące sposobu sytuowania oraz formy budynków. Rygory te mają na celu zapewnienie ochrony wszystkich składowych elementów kompozycji urbanistycznej Czarniejewa, a równocześnie pozwolić na kontynuowanie tradycyjnej tkanki miejskiej z obiektów współczesnych. Dzięki temu do wartości dotychczasowych dodane zostaną nowe, wzbogacające całość.

Najważniejsze ograniczenia dotyczą:

- Rozplanowania – należy zaplanować siatkę ulic zgodnie z zasadą podziału przestrzeni na przestrzenie publiczne ulic i placów oraz przestrzenie prywatne kwartałów. W całym rejonie powinien znaleźć się co najmniej jeden plac zbliżony wielkością do Placu Wiosny Ludów. Pożądana dominanta przestrzenna, akcentująca oś widokową lub orientującą.
- Ochrony ekspozycji zabytkowego śródmieścia poprzez wyzyskiwanie i włączanie do nowego rozplanowania najważniejszych osi widokowych (np. w kierunku kościoła).
- Uwzględnienia stref ochrony archeologicznej podobnie jak w obrębie zabytkowego śródmieścia.
- Sposobu sytuowania budynków mieszkalnych na działkach. Powinien być on zbliżony do zasady sytuowania budynków w zabytkowej tkance miejskiej. Zgodnie z tym dopuszczalna jest zarówno zabudowa w formie zwartych pierzei jak i budynki wolnostojące sytuowane w niewielkich odstępach.
- Formy budynków mieszkalnych. Gabaryty i zasada komponowania elewacji podobnie jak dla nowych budynków w obszarze zabytkowego śródmieścia. Zasadnicza różnica polega na dopuszczeniu tutaj znacznie większej dowolności przy kształtowaniu detali

architektonicznych i możliwości stosowania bardziej współczesnych środków wyrazu. Dopuszczenie budynków wielorodzinnych przy zachowaniu ich formy jak i zasad komponowania elewacji jak dla pozostałych budynków w tej strefie.

- Zabudowy gospodarczej i wolnostojących garaży. Są dopuszczalne pod warunkiem dostosowania ich formy do formy budynków mieszkalnych i przy zachowaniu zasad sytuowania w rejonie zabytkowego układu urbanistycznego.
- Budynków usługowych. Ich forma zewnętrzna może być unikalna, a nawet kontrastująca z zabudową mieszkaniową. Gabaryty określone dla zabudowy mieszkaniowej mogą zostać przekroczone szczególnie w przypadku obiektu stanowiącego dominantę przestrzenną.

OBSZAR „C” – Obszar położony z dala od zabytkowego układu urbanistycznego, rejon pomiędzy ul. Armii Poznań, a ul. Kraszewskiego.

W rejonie tym nie narzuca się szczególnych ograniczeń dotyczących formy budynków. Osobne koncepcje zabudowy, jej dostosowanie do krajobrazu i najbliższego otoczenia winny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W przypadku występowania stref ochrony archeologicznej postępować tak, jak to określono w odniesieniu do zabytkowego układu urbanistycznego.

5.1.2. Obszar gminy poza miastem

Do terenów zurbanizowanych zalicza się tereny o przeznaczeniu związanym ze stałym pobytem ludzi, a więc tereny przeznaczone na: mieszkanie, wypoczynek, pracę, działalność usługową, infrastrukturę techniczną. Na rysunku STUDIUM – Plansza Kierunków pokazano tereny predysponowane do pełnienia ww. funkcji. Tereny te mogą pozostać dalej w uprawie rolnej, mogą być również zalesione oraz przeznaczone pod funkcje turystyczne.

Ograniczenia na terenach zurbanizowanych wynikają z innych przepisów np.: prawo budowlane, warunki techniczne dróg itp. i powinny być rozpoznane przy opracowaniu planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Wielkość nowych działek mieszkaniowych na terenach strefy zurbanizowanej Ia, w przypadku indywidualnego oczyszczenia ścieków, nie powinna być mniejsza niż 1000 m². Wielkość, o której mowa wyżej nie dotyczy terenów, które są skanalizowane lub objęte programem realizacji systemu kanalizacji sanitarnej.

Tereny zabudowy w strefie zurbanizowanej Ia należy projektować w formie małych zespołów działek, otoczonych pasami zieleni, które będą częścią systemu ekologicznego.

Na obszarach o przewadze zabudowy istniejącej należy dążyć do:

- Sprecyzowania lokalnych elementów kompozycji urbanistycznej, wynikających z ukształtowania terenu oraz odziedziczonych idei kształtowania przestrzeni. Są nim takie elementy jak: charakterystyczne wnętrza ulic i placów, osie widokowe, dominanty przestrzenne, charakterystyczne formy terenowe. Sprecyzowanie tych elementów umożliwi twórcze rozwinięcie dawnych idei kształtowania przestrzeni w nowych rejonach miejscowości. W każdej miejscowości należy chronić lokalne układy urbanistyczne tworzące własną specyfikę.
- Nawiązania zabudowy projektowej do zabudowy istniejącej, szczególnie na obszarach o przewadze istniejącego zainwestowania. Chodzi zarówno o zachowanie linii zabudowy, regionalnej formy, całych obiektów oraz detali architektonicznych. W związku z tym trzeba preferować dachy spadziste kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, małą architekturę prostą, z materiałów rodzimych, płoty drewniane, podmurówki i słupy murowane, wypełnione drewnianymi elementami, ścieżki i drogi dojazdowe o nawierzchniach przepuszczalnych (grys) oraz z kamienia naturalnego.

W obrębie terenów zurbanizowanych można lokalizować budownictwo letniskowe. Budownictwo letniskowe jest jedną z najbardziej ekoprzyjaznych form zainwestowania, zaspokajającego różne potrzeby ludzkiej aktywności. Działki letniskowe dają dochód przy budowie i przy eksploatacji (podatki, miejsca pracy) przez cały okres ich istnienia niezależnie od czynników zewnętrznych.

Wielkość działek. Wpływa na nią wielkość niezbędnego terenu do utylizacji ścieków i odpadów organicznych (odpady zielone oraz resztki kuchenne). Najpopularniejsza z metod utylizacji, jaką jest drenaż oraz kompostowanie odpadów wymagają zachowania odpowiednich odległości od studni i obiektów mieszkalnych. Nasadzenia małe nie mogą znaleźć się na drenach gdyż ich system korzeniowy uszkodzi instalację. **Minimalna wielkość działki letniskowej winna mieć powierzchnię 1 200 m².**

Obiekty letniskowe winny odpowiadać następującym wymogom:

- Dla zdrowia użytkowników, a przez to dla czystości środowiska, obiekty winny być budowane z materiałów ekoprzyjaznych.
- Architektura obiektów winna nawiązywać do architektury regionalnej lub do lokalnych tradycji poprzez twórcze stosowanie elementów jak: ganki, okiennice i inne elementy wystroju, a przede wszystkim forma dachu.
- Dach winien być dwu lub wielospadowy kryty dachówką.
- Należy koncentrować wszystkie funkcje w jednym obiekcie poprzez dobudowę wiat itp.

- Rezygnować lub minimalizować podpiwniczenia gdyż są nieekonomiczne i nieekologiczne (bezpowrotnie niszczą strukturę gruntu).
- Winny być samowystarczalne, a więc energia alternatywna (baterie słoneczne, pompy ciepłe wykorzystujące ciepło skorupy ziemskiej, wiatraki, itp.) oczyszczanie ścieków indywidualnie lub dla niewielkich zespołów z pomocą oczyszczalni roślinnych, korzeniowych, drenowania. Odpady stałe po sortowaniu należy dostarczyć do pojemników zlokalizowanych na terenie zespołu. Odpady organiczne mogą być kompostowane na terenie działki na naturalny nawóz.

5.1.3. Kierunki i wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Wymogi ochrony ładu przestrzennego narzucają utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy w obrębie każdej z charakterystycznych enklaw obszaru opracowania:

- w obrębie istniejących terenów mieszkaniowych:
 - tradycyjnej tkance – rejon Pl. Obróńców Żydowa i część ul. Kościuszki w Żydowie,
 - zabudowie wielorodzinnej,
 - zabudowie jednorodzinnej – tzw. Osiedle Pisarzy w Czerniejewie,
 - zabudowie jednorodzinnej szeregowej.
- w obrębie istniejących terenów usługowych,
- w obrębie istniejących terenów produkcyjnych.

Dotyczy to kontynuacji dotychczasowego przeznaczenia, gabarytów projektowanej zabudowy uzupełniającej, rodzajów dachów i specyficznych detali architektonicznych. W obrębie zabudowy istniejącej pożądane są wszelkie działania mające na celu porządkowanie ogrodzeń, nawierzchni, wprowadzanie elementów małej architektury.

W obrębie terenów, na których dopuszcza się nowe zainwestowanie wprowadzono na rysunku studium dwa oznaczenia:

strefa zurbanizowana Ia, w obrębie której można lokalizować zabudowę mieszkaniową jednorodziną (wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową), zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami, zabudowę wielorodzinną, zabudowę usługową związaną z obsługą funkcji mieszkaniowej: szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu i gastronomii rzemiosła, sportu i rekreacji, parki i skwery. Usługi ponadpodstawowe, niekolizyjne miejsca pracy-biura, obiekty organizacji społecznych, itp., ponadpodstawowe tereny rekreacyjne, ośrodki sportowe, ogrody działkowe itp.,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

nieuciążliwy przemysł, zakłady rzemieślnicze i składy, zakłady ogrodnicze itp., a także parkingi, zbiorowe garaże oraz stacje paliw służące do obsługi tego obszaru.

Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną o ograniczonej wysokości.

strefa zurbanizowana Ic, w obrębie której można lokalizować obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy, stacje paliw, obiekty handlu hurtowego, obiekty warsztatowo-techniczne, zespoły garaży w tym również dla samochodów ciężarowych, budynki administracyjne, budynki usługowe, zieleń i urządzenia rekreacyjne, obiekty rozrywkowe, obiekty przetwórstwa rolnego i obsługi rolnictwa

**Wskaźniki dotyczące zagospodarowania działki w obrębie terenów na których
dopuszcza się nowe zainwestowanie**

Rodzaj przeznaczenia	Rodzaj zabudowy	max. % zabudowanej powierzchni działki	min. % biologicznie czynnej powierzchni działki	Gabaryty
Strefa zurbanizowana Ia	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza bez funkcji usługowej	30	50	max. 2 kond.
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa	45	35	max. 2 kond.
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca bliźniacza z funkcją usługową	45	35	max. 2 kond.
	Zabudowa usługowa	60	20	max. 3 kond. nie dot. funkcji sakralnej
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną	40	40	max. 3 kond.
Strefa zurbanizowana Ic	Zabudowa związana z aktywizacją gospodarczą z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej dla właściciela	70	10	do 12 m mieszkaniowa max. 2 kond.
	Zabudowa usługowa	60	20	max. 3 kond.

Na terenach strefy zurbanizowanej Ic dopuszcza się wyższe elementy techniczne – maszty, kominy itp., nie przekraczające wysokości 49,5 m n.p.t. W uzasadnionych przypadkach istnieje możliwość wprowadzenia niewielkich korekt wyżej wymienionych wskaźników na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach bezpośrednio sąsiadujących z drogą krajową nr 15 należy stosować ustawę z dnia 21 marca 1985 r. „O drogach publicznych” (z późniejszymi zmianami). Minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni w jakich należy sytuować obiekty budowlane, podane są w ww. ustawie.

Zgodnie z zapisami ustawowymi odległości te wynoszą:

- a) dla drogi krajowej nr 15
 - 10 m w terenie zabudowy,
 - 25 m poza terenem zabudowy;
- b) dla dróg powiatowych
 - 8 m w terenie zabudowy,
 - 20 m poza terenem zabudowy;
- c) dla dróg gminnych
 - 6 m w terenie zabudowy,
 - 15 m poza terenem zabudowy.

5.1.4. Strefa aktywizacji gospodarczej

Jedną z ważniejszych funkcji związanej z działalnością człowieka jest przemysł, magazynowanie i budownictwo. Duża część obiektów związanych z produkcją nie jest obecnie uciążliwa ani pod względem emisji, ani ze względu na ścieki, ani też na hałas. W takich przypadkach istnieje możliwość lokalizowania działalności gospodarczej w obrębie zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Istnieją jednak sytuacje kiedy przewiduje się przekroczenie stopnia uciążliwości w związku z produkcją lub transportem. Dla takich przypadków wyznaczono w STUDIUM Plansza kierunków strefę aktywizacji gospodarczej. Zakłady przemysłowe winny być humanizowane poprzez m.in. wprowadzenie zieleni izolacyjnej, która spełnia rolę zarówno ekologiczno-ochronną jako izolacja w odniesieniu do różnych emisji jak i inne role mające znaczenie w przestrzeni publicznej: rekreacyjno-wypoczynkową, zdrowotną, estetyczną.

5.2. STREFA ROLNO-PRZYRODNICZA

Tereny objęte na rysunku strefą rolno-przyrodniczą II to użytki rolne z przewagą klas gruntów podlegających ochronie. Gruntów tych nie należy przeznaczać pod zainwestowanie. Należy pamiętać o tym, że nawet niewielkie inwestycje mają tendencję do rozrastania się kosztem gruntów sąsiednich. Gleby o naruszonej strukturze nie da się w prosty sposób rekultywować, a zasadniczym argumentem przemawiającym za ochroną terenów strefy

rolno-przyrodniczej jest opłacalność produkcji rolnej oraz jej pozytywny wpływ na sąsiadujące z nimi strefy zurbanizowane.

Zakłada się, że obecny trend do produkowania tzw. „ekologicznej żywności” będzie się utrzymywał, a nawet wzrastał. Aby wykluczenie chemii z produkcji żywności było możliwe, należy dokonać przekształcenia krajobrazu dla zapewnienia sobie naturalnych sojuszników ze świata flory i fauny.

Jedynym z najważniejszych kierunków przekształceń krajobrazu jest metoda nasadzeń pasów leśnych przeciwwiatrowych, które w połączeniu z nasadzeniami przydrożnymi, nasadzeniami wzdłuż cieków otaczającymi tereny zainwestowane tworzą sieć ekologiczną. Badania na temat wpływu pasów leśnych na wydajność produkcji rolnej wykazały wzrost około 5-7%. Pasy leśne o szerokości 15 – 30 metrów (docelowo) sadzone w odstępach, co 250 – 300 m są:

- magazynem wody, śniegu regularnie nawadniającym sąsiednie pola;
- ekranami przeciw erozji wietrznej;
- regulatorami temperatur / łagodzenie amplitudy;
- filtrem powietrza – wyłapującym część zanieczyszczeń;
- refugium wielu gatunków fauny w większości przyjaznych rolnikowi. Drobne ssaki, ptaki i owady żerują mniej więcej w odległości 100–150 metrów od siedliska, stąd podane wyżej odstępy tych pasów (250–300m).

Pas leśny składa się z następujących pasm składowych:

- środkowe pasmo to rząd lub dwa rzędy drzew mieszanych- iglasto-liściastych;
- symetryczne, po obu stronach pasmo krzewów;
- dalej krzewinki;
- byliny;
- i wreszcie trawy.

Przekrój pasa leśnego jest więc trójkątny, stąd cień rzucany na pola jest minimalny. Dopiero tak ukształtowana strefa rolno-przyrodnicza może produkować żywność w pełni ekologiczną. Dla gminy może to być jeden z kierunków rozwoju dający trwałe miejsca pracy przy realizacji i konserwacji pasów leśnych, produkcji rolnej w pełni ekologicznej oraz jej przetwórstwie, a także agroturystyce.

Tereny niższych klas gruntu mogą stanowić rezerwę do produkcji rolnej. Tereny kl. IV i V można wyłączyć z produkcji rolnej, lecz na inwestycje należy preferować tereny obejmujące użytki rolne klas VI, N. Tereny te można również wykorzystać do produkcji rolnej

związanej z energią alternatywną dla dotychczas używanych paliw energetycznych. Rzepak, produkcja biomasy na gaz, produkcja szybkorosnących drzew do spalania, ponadto len, a w szczególności wszechstronne konopie (beznarkotykowe) mogą stanowić bazę materiałową dla różnych dziedzin produkcji (nawet w branży samochodowej).

Zakres dopuszczalnych działań w obrębie strefy rolno-przyrodniczej:

- zachowanie istniejącej zabudowy,
- na terenach rolnych dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz zabudowę związaną z produkcją rolną,
- zalesienia na terenach o niskiej klasie bonitacyjnej lub nieprzydatnych do produkcji rolnej. W zakresie strefy rolno-przyrodniczej działania polityki przestrzennej dotyczą:
 - ochrony dużych kompleksów gleb o dobrej bonitacji,
 - ochrony wód, gleb i ziemi przed zanieczyszczeniami w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej poprzez przestrzeganie zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym w ustawie o nawozach o nawożeniu;
 - kształtowanie krajobrazu terenów otwartych poprzez zadrzewienia, zakrzewienia śródpolne,
 - zakładanie oczek śródpolnych, stawów,
 - zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa,
 - dążenie do przebudowy monokultur leśnych.

Zalesienie gruntów porolnych powinno sprzyjać tworzeniu zwartych kompleksów leśnych o racjonalnej granicy rolno-leśnej. Zgodnie z preferencjami zalesieniowymi przedstawionymi w Krajowym Programie Zwiększania Lesistości, gmina Czerniejewo należy do gmin o wysokich preferencjach zalesieniowych.

5.3. ZAKRES DOPUSZCZONYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE CIĄGÓW EKOLOGICZNYCH

Ciągi ekologiczne zlokalizowane są w centralnej części gminy. Przebiegają wzdłuż rzek: Wrześnica i Wrześnica Mała i obejmują tereny przyległe o klasach bonitacyjnych RIVa, RIVb, RV, RVI, Ps, Ł oraz N.

Na terenach tych dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, a także zabudowy na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc. Dopuszcza się również obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów mieszkaniowych, o ile nie ma możliwości lokalizacji na terenach osadniczych.

5.4. ZAKRES DOPUSZCZALNYCH DZIAŁAŃ INWESTYCYJNYCH W OBRĘBIE TERENÓW ZALESIEŃ

Na terenach tych dopuszcza się zachowanie zabudowy istniejącej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, a także zabudowę na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc. Dopuszcza się również obiekty infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenów mieszkaniowych, o ile nie ma możliwości lokalizacji na terenach osadniczych.

6. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

6.1. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

Sieć drogowa o dobrych parametrach zapewnia dotarcie do każdej miejscowości w gminie i ma wpływ na rozwój gospodarczy gminy.

DROGI

- Droga krajowa nr 15 przewidywana jest jako droga klasy G z jezdnią 7,0 m. Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych na terenach sąsiadujących z ww. drogą uwzględnić należy minimalne odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni w jakich należy sytuować obiekty budowlane.
- Obok istniejących skrzyżowań w Czeluścinie, Szczytnikach Czerniejewskich oraz Żydowie, włączenia do drogi krajowej klasy G wyznacza się **w trzech rejonach**:
 - **skrzyżowanie nr 1 przy istniejącym osiedlu mieszkaniowym na wysokości ulicy Magnolii**
Skrzyżowanie to umożliwi zrealizowanie sieci komunikacji projektowanych terenów rozwojowych i odciąży istniejące skrzyżowanie w centrum wsi. Równocześnie rozwiąże problem powiązania cmentarza komunalnego z parafią.
 - **skrzyżowanie nr 2 w rejonie projektowanego zespołu mieszkaniowego na działce nr ewid. 51/2 – CIELIMOWO II**
Uzasadnieniem takiego rozwiązania jest chłonność projektowanego osiedla na ok. 300 domów.
 - **skrzyżowanie nr 3 w rejonie istniejącego osiedla – CIELIMOWO I.**
- Obsługa komunikacyjna terenów położonych przy drodze krajowej nr 15 możliwa jest poprzez inne drogi włączone na wyznaczonych skrzyżowaniach lub poprzez drogę

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

serwisową. Drogi te powinny być zrealizowane poza pasem drogowym drogi krajowej jako droga gminna o klasie dojazdowej.

– Drogi powiatowe: na terenie gminy Czarniejewo zlokalizowanych jest 11 dróg powiatowych:

- nr 2483P Czarniejewo – Wierzyce – Pobiedziska,
- nr 2152P Czarniejewo – Pawłowo – Gniezno,
- nr 2153P Nekla – Czarniejewo,
- nr 2159P Września – Czarniejewo,
- nr 2160P Czarniejewo– Żydowo – Niechanowo,
- nr 2211P Pawłowo – Łubowo,
- nr 2157P Nidom - Goranin – Łubowo,
- nr 2158P Witkowo – Szczytniki Czarniejewskie – Czarniejewo,
- nr 2221P Szczytniki Czarniejewskie – Czeluścín,
- nr 2220P Pakszyn – Marzenin,
- nr 2936P Graby - Nekiélka.

Zakłada się ciągłą modernizację sieci dróg powiatowych, uwzględniającą poprawę bezpieczeństwa w ruchu drogowym oraz podnoszącą standard tych dróg.

– Drogi gminne łączą ze sobą większość ośrodków osadniczych na terenie gminy z Czarniejewem oraz z miastem Gniezno: Czarniejewo – Gniezno, Pawłowo – Baranowo, Pawłowo – Gębarzewko – Gębarzewo, Pawłowo – Goraniec – Golimowo – Pakszyn, Gębarzewo– Żydowo, Czarniejewo – Rakowo – Wagowo, Rakowo – Lipki, Czarniejewo – Graby, drogi w miejscowości Żydowo, Szczytniki Czarniejewskie – Kosowo, Goraniec – Kosmowo – Gębarzewo – Gniezno, Pakszyn – Strzyżewo – Noskowo.

W trakcie powstawania zmiany Studium planowana jest inwestycja polegająca na budowie drogi gminnej pomiędzy ulicami Poznańską i Wrzesińską w miejscowości Czarniejewo.

Zakłada się ciągłe uzupełnianie sieci dróg gminnych oraz jej modernizację uwzględniającą poprawę bezpieczeństwa w ruchu drogowym.

ŚCIEŻKI ROWEROWE

Przewiduje się budowę nowych wewnętrznych ścieżek rowerowych oraz ścieżek pieszorowerowych wraz infrastrukturą przy wykorzystaniu połączeń z dotychczas istniejącymi drogami rowerowymi, wyznaczonymi szlakami turystycznymi oraz powiązanie ich

z funkcjonującymi i planowanymi elementami infrastruktury transportowej. Szczegółowe koncepcje powstawania ścieżek rowerowych, ich dostosowanie do funkcjonujących elementów infrastruktury i najbliższego otoczenia winny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

KOMUNIKACJA KOLEJOWA

Zakłada się utrzymanie istniejącej linii kolejowej Jarocin – Września – Gniezno. Najmniejsza odległość obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi wynosi 20 m od granicy terenów kolejowych.

KOMUNIKACJA AUTOBUSOWA

Zakłada się rozwój komunikacji autobusowej, zarówno w oparciu o podmioty prywatne (autobusy i minibusy) jak i publicznej, zgodnie z planami rządowymi. Zbiorowa komunikacja autobusowa powinna oferować połączenia z najbliższymi miejscowościami, miastem powiatowym oraz miastem wojewódzkim.

6.2. ELEKTROENERGETYKA

Na obszarze miasta i gminy Czarniejewo przewiduje się:

Elektroenergetyczna sieć przesyłowa

- dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę istniejącej linii 220 kV oraz nowej linii wielotorowej, wielonapięciowej, która w przyszłości może zostać wybudowana w miejscu istniejącej. Realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach,
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej elektroenergetycznej linii przesyłowej oraz nowej linii po jej wybudowaniu.

Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna

- dla linii elektroenergetycznej – 100 kV przebieg linii na kierunkach Czarniejewo – Skierszewo, Czarniejewo – Gniezno Południe i Czarniejewo – Września,

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

- dla sieci średniego napięcia 15 kV przewiduje się sieć kablowo napowietrzną. Rodzaj zależny od rodzaju odbiorcy oraz możliwości finansowych,
- stacji transformatorowych 15/0,4 kV – budowa nowych stacji zostanie podyktowana procesami inwestycyjnymi,
- powiązanie linii SN Lipki – Wierzyce, długość ok. 2,4 km (Enea Operator).

W przypadku budowy oraz modernizacji dopuszcza się wykonywanie sieci wyłącznie jako podziemnych linii kablowych.

Budowle o wysokości 50 m nad poziom terenu i wyższe należy zgłosić do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym tj. Dowódcy Sił Powietrznych.

Kierunki rozbudowy sieci elektroenergetycznych.

W oparciu o istniejącą sieć energetyczną przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zaopatrzenie w energię elektryczną będzie rozpatrywane indywidualnie. Stacje transformatorowe na wydzielonych działkach lub w obrębie pasów komunikacyjnych.

Na terenie Gminy nie przewiduje się budowy nowych linii wysokiego napięcia.

6.3. ZAOPATRZENIE W WODĘ, ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW, GOSPODARKA ODPADAMI, ODPROWADZANIE WÓD OPADOWYCH I ROZTOPOWYCH ORAZ ZAOPATRZENIE W GAZ I CIEPŁO

Zaopatrzenie w wodę

Z sieci wodociągowej, korzysta na terenie gminy 93,3% ludności. Długość sieci wodociągowej obecnie wynosi 152,1 km. Z danych GUS wynika, iż w 2017 roku z sieci wodociągowej korzystało 6 823 mieszkańców gminy. Głównymi źródłami zaopatrzenia w wodę gminy Czarniejewo są czwartorzędowe, trzeciorzędowe i kredowe zasoby wód podziemnych czerpane z ujęć w Cielimowie, Żydowie, Kosowie, Szczytnikach Czarniejewskich, Czeluścinie i Kosmowie. Dodatkowo gmina ma również dostęp do źródeł zaopatrzenia w wodę dla miasta Gniezna. Stan techniczny stacji uzdatniania wody i ujęć wody jest zadowalający, a wydajność wystarczająca dla potrzeb mieszkańców i przemysłu. Dla zwiększenia ciśnienia wody dla niektórych obszarów gminy konieczna jest modernizacja sieci wodociągowej. Przewidywana jest rozbudowa sieci wodociągowej i budowa urządzeń utrzymujących właściwe ciśnienie wody w funkcjonującej sieci.

Odprowadzanie ścieków

Prawidłowe odprowadzenie ścieków, budowa nowych oczyszczalni obsługujących jak największe tereny zainwestowania są istotnym warunkiem rozwoju gminy.

W pierwszej kolejności należy doprowadzić do pełnego uzbrojenia miasta Czarniejewa tj. wybudować sieć kanalizacyjną szczególnie na terenach powstającej nowej zabudowy.

Według „Koncepcji gospodarki ściekowej na terenie gminy Czarniejewo na lata 2016–2025”, mają zostać wybudowane dodatkowo nowe oczyszczalnie ścieków. Zakłada się dwa warianty funkcjonowania gospodarki ściekowej: dwie nowe oczyszczalnie, w Pawłowie i Czeluścinie z wykorzystaniem istniejącej oczyszczalni ścieków w Czarniejewie oraz kolektora ściekowego w Gnieźnie. Drugi wariant: na terenie gminy ma funkcjonować sześć oczyszczalni ścieków: w Rakowie, Pawłowie, Gębarzewie, Czeluścinie i Pakszynku również z wykorzystaniem istniejącej oczyszczalni w mieście Czarniejewo oraz kolektora ściekowego w Gnieźnie. Dodatkowo na podstawie wydanego pozwolenia na budowę powstanie oczyszczalnia ścieków w Szczytnikach Czarniejewskich nie uwzględniona w „Koncepcji...”.

W pozostałych wsiach postuluje się stosowanie zbiorników szczelnych, lub podniesienie standardu rozwiązań indywidualnych przez stosowanie małych przydomowych oczyszczalni ścieków.

Wprowadza się zasady dotyczące odprowadzania ścieków tj. docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich odbioru przez koncesjonowanego przewoźnika i wywozu do punktów odbioru. Po podłączeniu do sieci kanalizacji sanitarnej wyżej wymienione zbiorniki należy zlikwidować. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na podstawie ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne, która w art. 83 ust. 4 podaje, że indywidualny system powinien być stosowany w miejscach, gdzie budowa systemów kanalizacji zbiorczej nie przyniosłaby korzyści dla środowiska lub powodowałaby nadmierne koszty. Warunki, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 12 lipca 2019 r. w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być ich zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu, przed odprowadzeniem do odbiornika (np. poprzez spływ przez powierzchnie zadarnione). Natomiast ustalenie nakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej powinno odbywać się na terenach, w obrębie których możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych są ograniczone.

Gospodarka odpadami

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustala się obowiązek segregacji i gromadzenia odpadów w znajdujących się na posesjach urządzeniach, służących do zbierania odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, a po segregacji wywóz na składowisko odpadów za pośrednictwem jednostek specjalistycznych.

Należy dążyć do tego, aby masy ziemne powstałe w związku z realizacją obiektów uporządkować poprzez ich wywóz za pośrednictwem specjalistycznych jednostek w miejsce do tego przeznaczone.

Na terenie gminy w 2020 r. uruchomiony został Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) na działkach nr ewid. 658/1 i 658/2 obręb Czerniejewo.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych

Wprowadza się zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów budowlanych bez naruszania interesu osób trzecich tj. lokalne odprowadzenie powierzchniowe. Natomiast wody opadowe i roztopowe z terenów parkingów, dróg utwardzonych, placów manewrowych przed odprowadzeniem do odbiornika winny być podczyszczane w stopniu zapewniającym spełnienie wymagań określonych w obowiązujących przepisach.

Zaopatrzenie w gaz i ciepło

Należy dążyć do rozwoju infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz w strefie aktywizacji gospodarczej.

Sieć gazownicza w gminie jest własnością Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o., która to spółka zajmuje się również eksploatacją i dystrybucją gazu poprzez Oddział w Poznaniu – Rejon Dystrybucji Gazu w Gnieźnie. Odbiorcy w gminie Czerniejewo są zasilani gazem ziemnym.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

Przewiduje się w dłuższym okresie równomierny wzrost zapotrzebowania na gaz w kolejnych latach, zarówno wśród odbiorców indywidualnych jak i instytucji oraz przedsiębiorców. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powinny zostać przewidziane możliwości rozwoju sieci gazowej. Tym bardziej, iż ten sposób pozyskania energii do ogrzewania pozwala na poprawienie wskaźników związanych z czystością powietrza na terenie gminy.

Należy założyć ograniczenie i następnie całkowitą rezygnację ze źródeł ciepła korzystających z surowców kopalnych i o dużej emisji zanieczyszczeń.

7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarze gminy dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przede wszystkim w granicach stref zurbanizowanych w mieście i miejscowościach wiejskich. Ponadto w niezbędnym wymiarze, głównie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego również w strefach rolno-przyrodniczych, a w uzasadnionych przypadkach także w strefach przyrodniczych, przy czym należy wówczas minimalizować ewentualne kolizje z podstawowymi funkcjami tych stref.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmują inwestycje infrastrukturalne służące wykonywaniu zadań własnych gminy w zakresie transportu drogowego, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej, zakładania lub rozszerzania cmentarzy komunalnych.

Omawiane inwestycje, ze względu na swoje lokalne znaczenie, są obecnie trudne do przewidzenia, stąd ich szczegółowa lokalizacja dokonywana będzie na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W trakcie powstawania zmiany Studium planowane są następujące inwestycje celu publicznego:

1. miejscowość Czeluścin, działka ewidencyjna nr 9/1, rodzaj inwestycji: świetlica wiejska, plac zabaw, boisko;
2. miejscowość Czerniejewo, działki ewidencyjne nr 81, 71/22, rodzaj inwestycji: droga gminna o charakterze publicznym;
3. miejscowość Żydowo, działka ewidencyjna nr 92/20, rodzaj inwestycji: boisko sportowe;

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

4. miejscowość Czerniejewo, działki ewidencyjne nr 278/1, 279/1, 280/1, rodzaj inwestycji: hala widowiskowo-sportowa;

5. miejscowość Czerniejewo, działka ewidencyjna nr 367/3, rodzaj inwestycji: budownictwo socjalne;

6. miejscowość Graby, działka ewidencyjna nr 166/1, rodzaj inwestycji: Dom Pomocy Społecznej;

7. miejscowość Pawłowo, działka ewidencyjna nr 201/2, rodzaj inwestycji: teren sportu i rekreacji;

8. miejscowość Czeluścin, działka ewidencyjna nr 18, rodzaj inwestycji: lokalna oczyszczalnia ścieków;

9. miejscowość Czerniejewo, działka ewidencyjna nr 354/7, rodzaj inwestycji: droga gminna o charakterze publicznym;

10. miejscowość Szczytniki Czerniejewskie, działka ewidencyjna nr 17/1, rodzaj inwestycji: teren sportu i rekreacji;

11. miejscowość Goraniec, działka ewidencyjna nr 73, rodzaj inwestycji: świetlica wiejska, plac zabaw, boisko;

12. miejscowość Żydowo, działka ewidencyjna nr 115/3, rodzaj inwestycji: teren sportu i rekreacji, ewentualnie mały park;

13. miejscowość Szczytniki Czerniejewskie, działka ewidencyjna nr 17/7, rodzaj inwestycji: teren sportu i rekreacji;

14. miejscowość Golimowo, działka ewidencyjna nr 8/2, rodzaj inwestycji: pomoc społeczna (mieszkania socjalne i chronione);

15. miejscowość Goranin, działki ewidencyjne nr 9/1, 11, rodzaj inwestycji: tereny sportu i rekreacji.

Na rysunku Studium Planszy Kierunków zaznaczono tylko inwestycje celu publicznego planowane w trakcie powstawania zmiany Studium.

8. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na obszarze miasta i gminy Czerniejewo nie wyróżniono obszarów dla których należy sporządzić obowiązkowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

9. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

Na obszarze miasta i gminy Czerniejewo nie wyróżniono obszarów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

10. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Gmina Czerniejewo przystąpiła do sporządzenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Żydowie po wschodniej stronie drogi krajowej nr 15 – uchwała nr XXIII/140/16 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2016 r., zmieniona uchwałą nr XXXVII/225/17 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 30 sierpnia 2017 r., zmieniona uchwałą nr II/15/18 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 listopada 2018 r.

Działki, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: dz. nr 396 pow. 1,2900 ha, dz. nr 397/3 o pow. 1,4721, dz. nr 397/7 o pow.0,0702 ha, dz. nr 397/8 o pow. 0,0377, dz. nr 397/5 o pow. 0,0678 ha, dz. nr 404/3 o pow. 0,0146 ha, dz. nr 397/4 o pow. 0,3358, dz. nr 405/2 o pow. 0,0190, dz. nr 519 o pow. 0,1100 ha, dz. nr 406 o pow. 0,7549 ha, dz. nr 407 o pow. 0,8200 ha, dz. nr 408 o pow. 0,4200, dz. nr 448 o pow. 1,2000 ha, dz. nr 447 o pow. 0,0790 ha, dz. nr 446 o pow. 0,0790 ha, dz. nr 445 o pow. 0,0790 ha, dz. nr 444 o pow. 0,0790 ha, dz. nr 442 o pow. 0,8592, dz. nr 440 0,5500 ha, dz. nr 432/4 o pow. 0,0889 ha, dz. nr 432/5 o pow. 0,0585 ha, dz. nr 432/6 o pow. 0,0020 ha, dz. nr 432/2 o pow. 0,0569 ha, dz. nr 432/1 o pow. 0,1019 ha, dz. nr 415/2 o pow. 0,2400 ha, dz. nr 415/1 o pow. 0,1531 ha, dz. nr 411 o pow. 0,4200 ha, dz. nr 412 o pow. 0,5500 ha, dz. nr 413/1 o pow.0,5313 ha, dz. nr 413/2 o pow. 0,0187 ha, dz. nr 417/2 o pow. 0,0143 ha, dz. nr 417/3 o pow. 0,1231 ha., dz. nr 417/4 o pow. 0,1094 ha, dz. nr 417/5 o pow. 0,1134 ha, dz. nr 417/6 o pow. 0,1173 ha, dz. nr 410 o pow. 0,5300 ha, dz. nr 432/3 o pow. 0,0318, dz. nr 409 o pow. 0,4300 ha.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

2) przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gębarzewie – uchwała nr XXXVI/216/17 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 29 czerwca 2017 r.

3) przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Gorańcu i Czeluścinie – uchwała nr XXXVII/224/17 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 30 sierpnia 2017 r.

Działki, które wymagają zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne: dz. nr 18, cz. dz. nr 9/1 i dz. nr 73 o łącznej pow. 0,5716 ha.

4) przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zlokalizowanego w Czerniejewie w rejonie ulicy Poznańskiej i Gospodarczej – uchwała nr XLII/262/18 Rady Miasta i Gminy Czerniejewo z dnia 31 stycznia 2018 r.

11. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMI

Gmina Czerniejewo nie jest zagrożona występowaniem zjawisk powodziowych. Na tym terenie, według danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, nie ma wyznaczonych żadnych obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Na obszarze Gminy nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych. Na tym terenie, według danych Państwowego Instytutu Geologicznego, nie ma wyznaczonych żadnych obszarów osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

Na terenie gminy nie określa się obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujących na nich ograniczeń prowadzenia działalności gospodarczej, ze względu na ich nie występowanie.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENÍ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji, ze względu na ich nie występowanie.

Na terenie gminy obszarem wymagającym rekultywacji będzie teren kopalni „Gębarzewo” i „Gębarzewo I”, a także ewentualne stwierdzone tereny nielegalnych wysypisk odpadów. Zagospodarowanie tych obszarów winno uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne oraz lokalne warunki wodne i sanitarne. Działania w zakresie rekultywacji należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, na podstawie wydawanych przez właściwe organy decyzji administracyjnych.

14. OBSZARY ZDEGRADOWANE

Na terenie gminy nie wyznacza się obszarów zdegradowanych, ze względu na brak oznaczenia takich terenów na obszarze Gminy.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy, zgodnie z decyzją Nr 8 Ministra Infrastruktury z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. Min. Inf. i Roz. poz. 25, z późn. zm.), terenami zamkniętymi są działki usytuowane w ciągu linii kolejowej nr 281 Oleśnica – Chojnice, której fragmentem jest linia Jarocin – Września – Gniezno. Z uwagi na skalę opracowania rysunku Studium, wrysowanie precyzyjnej granicy tych działek jest niemożliwe, jednakże granice te należy każdorazowo uwzględniać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ww. decyzją. Dla działek stanowiących tereny zamknięte nie zgłoszono konieczności uwzględnienia dla ich stref ochronnych, stąd na obszarze gminy nie wyznacza się takich stref.

Działki stanowiące tereny zamknięte mogą utracić ten status na podstawie decyzji właściwych ministrów, co nie spowoduje nieważności Studium w tym zakresie, natomiast na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zawsze uwzględniać aktualne granice terenów zamkniętych. Kolejowe tereny zamknięte stanowią część terenów infrastruktury kolejowej w ramach Strefy zurbanizowanej Ib.

Część terenu gminy, zgodnie z Uchwałą NR XVI/442/16 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 21 marca 2016 r. z późniejszymi zmianami w sprawie utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Powidzu objęta jest strefą

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY CZERNIEJEWO

zewnętrzną obszaru ograniczonego użytkowania dla lotniska wojskowego w Powidzu. Tereny objęte tą strefą oznaczone zostały na planszy Studium.

W strefie zewnętrznej obszaru ograniczonego użytkowania określa się następujące sposoby korzystania z terenów:

a) zabrania się budowy nowych szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, a także ich rozbudowy i nadbudowy,

b) zabrania się zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele szpitali, domów opieki społecznej i budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

c) zabrania się tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,

d) zabrania się lokalizowania nowych obiektów, których działalność może zwiększyć poziom hałasu w środowisku, a także ich rozbudowy i nadbudowy.

W obszarze ograniczonego użytkowania, w strefie zewnętrznej, wprowadza się następujące wymagania techniczne dotyczące budynków: zapewnienie właściwego klimatu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami wymagającymi ochrony akustycznej poprzez stosowanie przegród budowlanych o odpowiedniej izolacyjności akustycznej.

16. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na terenie gminy nie wyznacza się obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ze względu na ich nie występowanie.

17. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII

Na terenie gminy wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, nie wyznacza się jednak ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Na terenie gminy wyznacza się tereny pod budowę elektrowni fotowoltaicznej na działce o nr ewid. 327/2 obręb Żydowo.

18. LOKALIZACJA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Na terenie gminy nie wyznacza się terenów na lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

19. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zakładany rozwój przestrzenny gminy, przyjęty w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy sporządzonej na podstawie uchwały nr XLV/311/14 Rady Miasta i Gminy Czarniejewo z dnia 1 października 2014 r., jest kontynuacją ustaleń Studium zatwierdzonego uchwałą nr XXX/194/2001 Rady Miejskiej Gminy Czarniejewo z dnia 20 listopada 2001 r. z późniejszymi zmianami, z uwzględnieniem obowiązujących obecnie przepisów, w tym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. Wielkopolska 2020+ uchwalonego uchwałą nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. Zakładany rozwój gminy opiera się na uwarunkowaniach środowiskowych i społeczno-gospodarczych oraz pełnionych przez gminę funkcjach i obejmuje następujące cele:

- wielofunkcyjny rozwój wsi oraz poprawę warunków życia mieszkańców,
- rozbudowę infrastruktury technicznej i modernizację układu komunikacyjnego,
- tworzenie przyjaznych warunków dla lokalizacji nowych inwestycji i miejsc pracy,
- właściwe wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwój otoczenia rolnictwa, w tym przetwórstwa rolno-spożywczego,
- zwiększanie powierzchni leśnej oraz innych terenów zielonych,
- ochronę obszarów cennych przyrodniczo i ich wykorzystanie do promocji gminy,
- ochronę i rewitalizację zabytków i ich wykorzystanie do promocji gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania nie jest aktem prawa miejscowego. Cele przyjęte w Studium będą uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych zgodnie z ustaleniami Studium i stanowiących podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, w tym w szczególności pozwoleń na budowę.