

ZANIEMYŚL

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO GMINY

Załącznik nr 1
do uchwały Nr2025
Rady Miejskiej w Zaniemyślu
z dnia2025 r.

DYREKTOR BIURA
JACEK MICHAŁOWSKI

Zespół autorski:

mgr inż. arch. Krzysztof Wiza
mgr Anna Zielińska
mgr Barbara Matykowska
mgr Janina Łyszczak
mgr Mateusz Krygier
mgr inż. Halina Juszcak – Kościelska
mgr inż. Zenon Sprada

POZNAŃ 2002

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy ze zmianami, zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.~~) (t.j. Dz. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Obejmuje tereny leżące w granicach miejscowości:

- Kępa Wielka – działka ozn. nr ewid.: 314/1,
- Zofiówka (obręb geodezyjny Łękno) – działki ozn. nr ewid. 235/1, 235/2, 235/3, 236, 250/1,
- Śnieciska – teren wzdłuż drogi powiatowej nr 3736P,
- Jaskowo – tereny pod kopalnię kruszywa oraz dostosowanie zagospodarowania do aktualnych potrzeb.
- Lubonieczek – tereny przy drodze powiatowej nr 3736P.
- Lubonieczek i Zwola
- Jezioro Wielkie
- Jezioro Wielkie, Zwola i Łękno

Informacje dotyczące korzystania z tekstu studium ze zmianami:

- Tekst kolorem zielonym – oznacza wpisanie nowego słowa lub wyrażenia do aktualnej zmiany,
- Wykreślenie – oznacza usunięcie z tekstu słowa wyrażenia lub fragmentu w kolejnych zmianach.

SPIS TREŚCI

	strona
1. WSTĘP.....	7
Tryb formalno prawny przeprowadzenia studium ze zmianami w miejscowości Kępa Wielka	13
Tryb formalno prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Zofiówka.	14
Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Śnieciska.	14
Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Jaszkowo.....	14
Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Lubonieczek.	15
Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowościach Lubonieczek i Zwola.....	15
Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Jezioro Wielkie.	15
Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w obrębach ewid. Jezioro	
Wielkie, Zwola i Łękno	15
Cel i zakres opracowania studium ze zmianami	17
2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE.....	19
3. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO	32
3.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy	33
3.2. System osadniczy	33
3.3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska	35
3.4. Środowisko kulturowe Informacje ogólne.....	51
3.5. Sytuacja społeczna gminy	57
3.6. Działalność gospodarcza	64
3.7. Rolnictwo i leśnictwo	65
3.8. Rekreacja	67
3.9. Infrastruktura techniczna	68
4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY	72
4.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów	73
4.2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów	74
4.3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu i ochrony środowiska przyrodniczego	74
4.4. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z wartości kulturowych.....	77
4.5. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy	78
4.6. Uwarunkowania rozwoju gminy w zakresie komunikacji.....	79
4.7. Elementy infrastruktury technicznej warunkujące rozwój gminy	81
5. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	84
5.1. Cele rozwoju gminy	85
5.2. Podział przestrzeni gminy	85
5.3. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno – przestrzennych	86
5.4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania	87
5.5. Zasady ochrony dóbr kultury	92
5.6. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej	94
5.7. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej.....	99
6. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA TERENU.....	103
7. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, ZE ZMIANAMI OBEJMUJĄCYMI TEREN W MIEJSCOWOŚCI KĘPA WIELKA.....	108
7.1. Obszar położony w Kępie Wielkiej.	109
7.1.1. Teren zabudowy mieszkaniowej.	109
7.1.2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.	109
7.1.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	110
7.1.4. Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych.	110

7.1.5. Wytyczne do infrastruktury technicznej:.....	110
8. SYNTeza Rozwiązań Przyjętych w Częściowej Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaniemyśl, Obręb Geodezyjny Łękno, w Miejscowości Zofiówka.....	114
8.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium.	115
8.2. Kierunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.....	116
8.3. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	117
Na obszarze objętym zmianą studium występuje stanowisko archeologiczne. W związku z tym, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w planie miejscowym dotyczącym tego obszaru należy wprowadzić następujące zapisy:	117
W obrębie zadania inwestycyjnego wymagane jest przeprowadzenie:	117
a) rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,.....	117
b) na wytypowanych stanowiskach, ratowniczych badań wykopaliskowych, wyprzedzających inwestycję,.....	117
c) stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu, a w przypadku odkrycia w trakcie nadzorów nowych obiektów archeologicznych, nie ujawnionych podczas badań powierzchniowych, konieczne będzie przeprowadzenie ich badań i wykonanie dokumentacji... ..	117
Ponadto wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub eksploatację złoża.	117
8.4. Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów szczegółowych.	117
8.5. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.	118
9. SYNTeza Rozwiązań Przyjętych w Częściowej Zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zaniemyśl, w Miejscowości Śnieciska.....	120
9.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium.	122
9.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.	122
9.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	123
9.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.	123
9.5. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	123
Obszar objęty zmianą studium częściowo występuje w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.....	124
Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach wyznaczonej na załączniku graficznym strefy ochrony, winien być ustanowiony obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie na badania archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.....	124
9.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	124
9.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	125
9.8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.	125
9.9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.	125
9.10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	126
9.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	126
9.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. ..	126
9.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	126
9.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).	127
9.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.	127

9.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	127
9.17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	127
10. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCI JASZKOWO I W POZOSTAŁEJ CZĘŚCI GMINY ZANIEMYŚL	
.....	128
10.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium	129
10.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	129
10.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	130
10.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	130
10.5. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	131
Obszar objęty zmianą studium częściowo występuje w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.....	131
Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach wyznaczonej na załączniku graficznym strefy ochrony, winien być ustanowiony obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie na badania archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.....	131
10.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	132
10.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	133
10.8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	133
10.9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	134
10.10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	134
10.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	134
10.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych .	135
10.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.....	135
10.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).....	135
10.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	136
10.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	136
10.17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.....	136
11. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCI LUBONIECZEK.....	
.....	137
11.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium.	138
11.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.	138
11.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.....	138
11.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.	138
11.5. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	139
Nie występują.	139
11.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.	139
11.7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	140
11.8. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu	

ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1.	140
11.9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej.	141
11.10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.	141
11.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	141
11.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.	142
11.13. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.	142
11.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).	142
11.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.	142
11.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	143
11.17. Inne obszary problemowe, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.	143
12. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCIACH LUBONIECZEK I ZWOLA.	144
13. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, I W MIEJSCOWOŚCI JEZIORY WIELKIE.	156
13. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, W OBRĘBACH EWID. JEZIORY WIELKIE, ZWOLA I ŁĘKNO.	170

1. WSTĘP

Podstawa opracowania

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139).
- Uchwała Nr IX/47/95 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 22 lutego 1995 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
- Umowa – zlecenie zawarta między Zarządem Gminy Zaniemyśl a Wielkopolskim Biurem Planowania Przestrzennego w Poznaniu.

Podstawę prawną studium ze zmianami stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.~~), (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), na podstawie której zostały podjęte uchwały Rady Gminy Zaniemyśl:

- Nr VII/46/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r.
- Nr XXIV/184/2009 z dnia 29 czerwca 2009 r.
- Nr XII/88/2011 z dnia 28 listopada 2011 r.
- Nr XXI/149/2012 z dnia 29 października 2012 r.
- Nr XXVI/193/2013 z dnia 25 marca 2013 r.
- Nr XVIII/125/2016 z dnia 25 kwietnia 2016 r.
- Nr XLII/289/2018 z dnia 28 maja 2018 r.
- Nr IV/32/2019 z dnia 25 lutego 2019 r.
- Nr VIII/66/2019 z dnia 3 czerwca 2019 r.,
- Nr XII/102/2019 z dnia 30 września 2019 r.

Zespół autorski wersji z 2002 r.

- mgr inż. arch. Krzysztof Wiza - generalny projektant planu,
- mgr Anna Zielińska – czynności formalno – prawne,
- mgr Barbara Matykowska – ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego,
- mgr Janina Łyszczak – program,
- mgr Mateusz Krygier – program,
- mgr inż. Halina Łuszczak – Kościelska – zaopatrzenie wodę i odprowadzenie ścieków,
- mgr inż. Zenon Sprada – komunikacja i energetyka.

Zespół autorski wersji z 2013 r.:

- mgr inż. Iwona Monkiewicz
członek ZOIU nr Z-153
- mgr inż. Jakub Perkowski
- mgr Rafał Pieczyński

Zespół autorski wersji z 2018 r.:

- mgr Tomasz Wojciechowski – ZOIU nr Z-538,

Zespół autorski wersji z 2019 r.:

- mgr inż. Tomasz Kuźniar – ZOIU nr Z-582
- mgr inż. Piotr Szczepański

Zespół autorski 2025 r.:

- mgr Tomasz Wojciechowski – ZOIU nr Z-538,
- Elena Paczewska, Witold Paczewski, Bartosz Siarka, Marta Głosek;

Materiały składające się na całość opracowania

Końcowy dokument studium zawiera:

- część graficzną, którą stanowi plansza pt.: „Gmina Zaniemyśl – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ze zmianami” w skali 1:10 000,
- część tekstową z której uchwaleniu podlegają:
 - rozdz. V – „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy”,
 - rozdz. VI – „Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania przestrzennego”
 - syntezy zmian,

Materiały wejściowe

- Podkłady sytuacyjno – wysokościowe w skali 1:10 000; opracowanie topograficzne – 1983 r., Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne w Poznaniu.
- Obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl z 1987 r.
- Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl wykonane przed 1995 r. i od tego roku oraz wykaz terenów objętych uchwałami o podjęciu prac nad planem.
- Wytyczne z koncepcji planu zagospodarowania przestrzennego woj. wielkopolskiego.
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r., Nr 35, poz.1052 zmienionego uchwałą XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953 z dnia 5.08.2010r.)
- Prognoza oddziaływania na środowisko wykonana do planu zagospodarowania Województwa Wielkopolskiego. Poznań, 2010 r.
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce 2011 r., WIOŚ, Poznań 2012 r.

- Materiały statystyczne publikowane.
- Informacje dotyczące istniejącego zainwestowania udzielone przez pracowników Urzędu Gminy w Zaniemyślu.
- Wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską; oprac.: Państwowa Służba Ochrony Zabytków w Poznaniu.
- Wykaz obiektów objętych ochroną; oprac., na podstawie materiałów Archeologa Wojewódzkiego w Poznaniu.
- „Miasta i gminy województwa poznańskiego” – J. Pietrzyk, wyd.: Wielkopolskie Towarzystwo Kulturalne.
- Ptaki wybranych jezior Wielkopolski; Prace Zakładu Biologii i Ekologii Ptaków UAM w Poznaniu, 1997 r.
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku ~~1999~~ 2011; Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań ~~2000~~ 2012 r.
- Konferencje ekologiczne, Forum edukacyjno – szkoleniowe; Światowy Dzień Ochrony Środowiska w Wielkopolsce pod patronatem Ministra Środowiska i Wojewody Wielkopolskiego 5 – 10 czerwca 2001 r.
- Gołdyn R., 1975 – Zbiorowiska roślinne Jeziora Raczyńskiego pod Zaniemyślem. Badania fizjograficzne nad Polską Zachodnią Tom XXVIII, Seria B, Poznań.
- Karg J., Karlik B., 1993 – Zadrzewienia na obszarach wiejskich; Zakład Badań Środowiska Rolniczego i Leśnego PAN, Poznań.
- Pułyk M., Buczyńska E., Stan czystości wód powierzchniowych w zlewni rzeki Kopii na podstawie badań monitoringowych; Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, 1997 r.
- Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych woj. poznańskiego w ujęciu gminnym: Gmina Zaniemyśl; Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu „PROXIMA” S.A., Oddział w Poznaniu, 1996,
- Choiński A., 1995 – Katalog jezior Polski, część trzecia: Pojezierze Wielkopolsko – Kujawskie, Poznań.
- Atlas hydrograficzny Polski – IMG W W – wa 1980 r. 1 :200 000.
- Podział hydrograficzny Polski, część I – zestawienie liczbowo – opisowe, IMGW W – wa 1985r.
- Plan operacyjny ochrony przed powodzią województwa poznańskiego – operat przeciwpowodziowy; Zakład Usługowo – Wykonawczy PONTOS Poznań 1998 r.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej województwa poznańskiego - Instytut Upraw, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach PAN, Puławy 1989 r.
- Ruch drogowy 1995 r. mapa: Średni dobowy ruch pojazdów samochodowych na sieci dróg krajowych, Biuro Projektowo – Badawcze Dróg i Mostów Sp. z o.o. Warszawa 1996 r.
- Mapy hydrograficzne arkusz Śrem, Środa, Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne w Poznaniu, Opracowanie kartograficzne i druk

wykonane przez OPGK Poznań, 1985 r.

- Dokumentacja geologiczna złóż gazu ziemnego „KALEJE” i „KALEJE E”, Piła 1998 r.
- Cichocka Z., Gacka – Grzesikiewicz, Występowanie obszarów dolin rzecznych do objęcia ich ochroną przyrody, ekspertyza; Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa – Wrocław, 2000 r.
- Goryńska I, Wytyczne do opracowań planistycznych i realizacyjnych, Parki zabytkowe gminy Zaniemyśl, Poznań, 1992 r.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej, wojew. poznańskie; Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach, Puławy 1989 r.
- Bilans zasobów wód podziemnych określający ich aktualny stan rozpoznania, udokumentowania i rozdysponowania na terenie województwa wielkopolskiego, w odniesieniu do poboru wody przez ośrodki miejskie; Hydroconsult Sp. z o.o. Biuro Studiów i Badań Hydrogeologicznych i Geofizycznych w Warszawie Oddział w Poznaniu, Poznań 1999 r.
- Ptaki wybranych jezior Wielkopolski; Prace Zakładu Biologii i Ekologii Ptaków, UAM w Poznaniu, 1997 r.
- Raport o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 1999, Inspekcja Ochrony Środowiska; Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań 2000 r. Konferencje ekologiczne, Forum edukacyjno – szkoleniowe, Światowy Dzień
- Ochrony Środowiska w Wielkopolsce pod patronatem Ministra Środowiska i Wojewody Wielkopolskiego, 5 – 10 czerwca 2001 r.
- Godyn R., 1975 – Zbiorowiska roślinne Jeziora Raczyńskiego pod Zaniemyślem. Badania fizjograficzne nad Polską Zachodnią Tom XXVIII, Seria B. Poznań.
- Karg J., Karlik B., 1993 – Zadrzewienia na obszarach wiejskich; Zakład Badań Środowiska Rolniczego i Leśnego PAN, Poznań.
- Pułyk M., Buczyńska E., Stan czystości wód powierzchniowych w zlewni rzeki Kopii na podstawie badań monitoringowych; Państwowa Inspekcja Ochrony Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu, 1997 r.
- Inwentaryzacje złóż surowców mineralnych woj. poznańskiego w ujęciu gminnym Gmina Zaniemyśl; Przedsiębiorstwo Geologiczne we Wrocławiu „PROXIMA” S.A. Oddział w Poznaniu, 1996.
- Choiński A., 1995, Katalog jezior Polski, część trzecia: Pojezierze Wielkopolsko – Kujawskie, Poznań.
- Atlas hydrograficzny Polski – IMGW W – wa 1980 r. 1 :200 000.
- Podział hydrograficzny Polski, część I - zestawienie liczbowo – opisowe. IMGW W – wa, 1985 r.
- Plan operacyjny ochrony przed powodzią województwa poznańskiego – operat przeciwpowodziowy, Zakład Usługowo – Wykonawczy PONTOS Poznań 1998 r.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej województwa poznańskiego – Instytut Uprawy Nawożenia Gleboznawstwa w Puławach PAN, Puławy 1989 r.

- Ruch drogowy, 1995 r. mapa Średni dobowy ruch pojazdów samochodowych na sieci dróg krajowych, Biuro Projektowo – Badawcze Dróg i Mostów Sp. z o.o. Warszawa 1996 r.
- Mapy hydrograficzne arkusz Śrem, Środa; Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno – Kartograficzne w Poznaniu. Opracowanie kartograficzne i druk wykonane przez OPGK Poznań, 1985 r.
- Dokumentacja geologiczna złóż gazu ziemnego „KALEJE” i „KALEJE E”, Piła 1998 r.
- Cichocka Z., Gacka – Grzesikiewicz, Występowanie obszarów dolin rzecznych do objęcia ich ochroną przyrody, ekspertyza; Instytut Ochrony Środowiska, Warszawa – Wrocław, 2000 r.
- Goryńska I, Wytyczne do opracowań planistycznych i realizacyjnych, Parki zabytkowe gminy Zaniemyśl; Poznań, 1992 r.
- Warunki przyrodnicze produkcji rolnej wojew. poznańskie; Instytut Uprawy, Nawożenia i Gleboznawstwa w Puławach, Puławy 1989 r.
- Bilans zasobów wód podziemnych określający ich aktualny stan rozpoznania, udokumentowania i rozdysponowania na terenie województwa wielkopolskiego, w odniesieniu do poboru wody przez ośrodki miejskie; Hydroconsult Sp. z o.o. Biuro Studiów i Badań Hydrogeologicznych i Geofizycznych w Warszawie Oddział w Poznaniu, Poznań 1999 r.
- http://www.stat.gov.pl/bdl/app/strona.html?p_name=indeks dostęp czerwiec – sierpień 2013 r.
- <http://www.imgw.pl/klimat/> dostęp w dniu 12.08.2013

Zakres czynności formalno – prawnych

Przed 7 lipca 1994 r. prowadzono prace nad sporządzeniem miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 7 lipca 1994 r. wprowadziła obowiązek sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, dlatego wstrzymano prace nad planem ogólnym gminy i rozpoczęto prace nad nowym opracowaniem. „Studium...” opracowane zostało na podstawie materiałów przygotowanych dla planu ogólnego gminy. Zostały one zweryfikowane i wzbogacone o nowe dane potrzebne do opracowania „Studium...”. Prace nad „Studium...” przebiegały następująco:

- 22.02.1995 – podjęcie przez Radę Gminy w Zaniemyślu Uchwały Nr IX/47/95 w sprawie przystąpienia do opracowania „Studium...”,
- 30.06.1995 – Uchwała Nr XII/62/95 w sprawie dodatkowych kryteriów przy opracowaniu „Studium...”,
- 2.11.-24.11.1995 – udostępnienie projektu „Studium...” w związku z opiniowaniem.

W związku ze znacznymi rozbieżnościami między ustaleniami obowiązującego ciągle miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy a propozycjami „Studium...”, Rada Gminy Zaniemyśl postanowiła wstrzymać się z uchwaleniem tego „Studium...”.

Do tematu Zarząd Gminy Zaniemyśl powrócił na początku 2001 r. Okres jaki minął od 1995 r. spowodował konieczność zaktualizowania projektu. Prace nad tym zlecono ponownie Wielkopolskiemu Biuru Planowania Przestrzennego w Poznaniu, a ich przebieg był następujący:

- 19.03.01 r. – spotkanie Zarządu Gminy Zaniemyśl z projektantami w celu omówienia korekty „Studium...”.
- 12.04. i 24.08.01 r. – omówienie projektowanych rozwiązań z Komisją Zagospodarowania Przestrzennego Rady Gminy Zaniemyśl
- zaakceptowanie projektu przez Zarząd Gminy Zaniemyśl,
- udostępnienie projektu związane z opiniowaniem.

Tryb formalno prawny przeprowadzenia studium ze zmianami w miejscowości Kępa Wielka

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaniemyśl, ze zmianami obejmującymi teren w miejscowości Kępa Wielka zostało sporządzone zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) zwanej dalej upzp.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Zaniemyśl: Nr VII/46/2007 z dnia 25 czerwca 2007 r., zgodnie z art. 11 upzp, zostały przeprowadzone procedury sporządzania studium.

Wobec wyczerpania procedury planistycznej, projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujący zmianę w ww. miejscowości (*wraz z listą nieuwzględnionych uwag, jakie wpłynęły w trakcie wyłożenia*), został przedstawiony, Radzie Gminy Zaniemyśl, do uchwalenia.

Tryb formalno prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Zofiówka.

Częściowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, obręb geodezyjny Łękno, w miejscowości Zofiówka została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), zwanej dalej upzp.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Zaniemyśl: Nr XXIV/184/2009 z dnia 29 czerwca 2009 r., zgodnie z art. 11 upzp, została przeprowadzona procedura sporządzania studium. Uwzględniono również zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Wobec wyczerpania procedury planistycznej, projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujący zmianę w ww. miejscowości został przedstawiony Radzie Gminy Zaniemyśl, do uchwalenia.

Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Śnieciska.

Częściowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, w miejscowości Śnieciska została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (tekst jednolity Dz. U. 2012 r., poz. 647), zwanej dalej upzp.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Zaniemyśl Nr XII/88/2011 z dnia 28 listopada 2011 r., zgodnie z art. 11 upzp, została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany studium. Uwzględniono również zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

Wobec wyczerpania procedury planistycznej, projekt studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obejmujący zmianę w ww. miejscowości został przedstawiony Radzie Gminy Zaniemyśl, do uchwalenia.

Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Jaszkowo.

Częściowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, w miejscowości Śnieciska została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (tekst jednolity Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zm.), zwanej dalej upzp.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Zaniemyśl Nr XII/88/2011 z dnia 28 listopada 2011 r., zgodnie z art. 11 upzp, została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany studium. Uwzględniono również zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

(Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Lubonieczek.

Częściowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, w miejscowości Śnieciska została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (tekst jednolity Dz. U. 2012 r., poz. 647 ze zm.), zwanej dalej upzp.

Na podstawie uchwały Rady Gminy Zaniemyśl Nr XXVI/193/2013 z dnia 25 marca 2013 r., zgodnie z art. 11 upzp, została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany studium. Uwzględniono również zapisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.).

Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowościach Lubonieczek i Zwola.

Częściowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, w miejscowościach Lubonieczek i Zwola została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), zwanej dalej upzp.

Procedura związana z częściową zmianą Studium na podstawie Uchwały Nr XVIII/125/2016 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 25 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą obejmującą część gruntów miejscowości Lubonieczek i Zwola, została przeprowadzona zgodnie z art. 11 upzp.

Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium w miejscowości Jezioro Wielkie.

Częściowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, w miejscowości Jezioro Wielkie została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), zwanej dalej upzp.

Procedura związana z częściową zmianą Studium na podstawie Uchwały Nr IV/32/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 25 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą obejmującą część gruntów miejscowości Jezioro Wielkie, została przeprowadzona zgodnie z art. 11 upzp.

Tryb formalno-prawny przeprowadzenia częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, obejmującej obrębach Jezioro Wielkie, Zwola i Łękno.

Częściowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, w obrębach Jezioro Wielkie, Zwola i Łękno została sporządzona zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i

zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), zwanej dalej upzp.

Procedura związana z częściową zmianą studium została przeprowadzona zgodnie z art. 11 upzp. Procedura została rozpoczęta Uchwałą Nr VIII/66/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 3 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, ze zmianą obejmującą grunty obrębów Jezioro Wielkie i Łękno, gmina Zaniemyśl oraz Uchwałą Nr XII/102/2019 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 30 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, ze zmianą obejmującą grunty w miejscowości Zwola, obręb geodezyjny Zwola gmina Zaniemyśl.

Zadania „Studium...”

Podstawowym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest określenie polityki przestrzennej, jaką należy prowadzić. Będzie to jedyny dokument planistyczny sporządzony dla całego jej obszaru, gdy straci swą moc obowiązujący obecnie miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl.

Przedmiotem studium są treści dwójakiego rodzaju:

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

ścieków,

- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

„Studium...” winno wydobyc związki między rozwojem przestrzennym gminy a podstawami jej rozwoju społeczno – gospodarczego, uwzględnionymi w „Strategii rozwoju społeczno – gospodarczego”, która powinna być opracowana. „Studium...” jest najważniejszym punktem odniesienia i źródłem informacji koordynacyjnych dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie tylko w sensie formalnej spójności tych dokumentów, ale racjonalnej zgodności działań i konsekwentnej realizacji obranych w studium kierunków rozwoju przestrzennego gminy.

Jako ostanie z podstawowych zadań „Studium...” można wymienić promocję rozwoju gminy. Ponieważ studium jest dokumentem zawierającym bardzo szeroki zestaw informacji na temat środowiska gminy, jej społeczności i gospodarki, może stanowić podstawę dla sporządzania programów gospodarczych i inwestycyjnych oraz opracowania ofert ukierunkowanych na potencjalnych inwestorów.

Cel i zakres opracowania studium ze zmianami

Podstawowym zadaniem zmiany studium w wybranych fragmentach gminy jest dostosowanie się do obowiązujących przepisów oraz zaspokojenie potrzeb społeczności lokalnej.

Podstawowym celem częściowej zmiany studium w miejscowości Zofiówka jest zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności w zakresie inwestycji górniczych.

Głównym przedmiotem zmiany studium jest wyznaczenie terenów rolno-osadniczych we wsi Śnieciska wzdłuż drogi powiatowej nr 3736P, jako kontynuacja istniejącej zabudowy.

Podstawowym celem częściowej zmiany studium w miejscowości Jaszkowo jest: wyznaczenie terenu górniczego pod powierzchnią eksploatację kruszywa oraz wyznaczenie terenów rolniczych z ograniczeniem ich zabudowy w północno wschodniej części miejscowości Jaszkowo.

Podstawowym elementem zmiany studium w Lubonieczku jest wyznaczenie terenów usług pod realizację obiektów związanych z usługami zdrowia, takich jak np. szpitale, sanatoria, hospicja, we wschodniej części wsi, wzdłuż drogi powiatowej nr 3735P.

Zmiana części Studium dla miejscowości Lubonieczek polega na wprowadzeniu przeznaczenia umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części terenu rolniczego.

Zmiana części Studium dla miejscowości Zwola polega na wprowadzeniu przeznaczenia umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części terenu zabudowy usługowej i terenu zieleni urządzonej.

Zmiana części Studium dla miejscowości Jeziory Wielkie polega na wprowadzeniu przeznaczenia umożliwiającego prowadzenie działalności objętej koncesją nr 127/93

z dnia 21.06.1993 r. wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża Kaleje.

Zmiana studium w miejscowości Jezioro Wielkie polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług. Zmiana w obrębie ewid. Łękno (północna część obrębu geodezyjnego Łękno – miejscowość Jezioro Małe) polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz funkcji usług sportu i rekreacji. Dla miejscowości Zwola zmiana studium polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE

Położenie i powierzchnia gminy

Gmina Zaniemyśl położona jest w zachodniej części powiatu średzkiego, w odległości 40 km od Poznania, przy drodze wojewódzkiej nr 432 Śrem – Środa Wlkp. – Września.

W bezpośrednim sąsiedztwie gminy Zaniemyśl leżą gminy:

- Środa Wlkp. i Krzykosy z powiatu średzkiego,
- Książ Wlkp. i Śrem z powiatu śremskiego,
- Kórnik z powiatu poznańskiego.

Ośrodkami wyższego rzędu, do którego ciąży ludność Zaniemyśla są Środa Wlkp., Śrem oraz Poznań. Natomiast gmina Zaniemyśl jest dla mieszkańców tych miast i sąsiednich gmin miejscem rekreacji.

Zaniemyśl jest gminą wiejską. Zaliczyć ją można do gmin średniej wielkości; zajmuje obszar 106,8 km².

Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

grunty orne	-	59,4 km ² = 55,5 %
sady i ogrody	-	0,2 km ² = 0,2%
łąki i pastwiska	-	9,6 km ² = 9,0 %
lasy	-	26,5 km ² - 24,8 %
pozostałe tereny	-	11,1 km ² = 10,4 %

System powiązań zewnętrznych

Gminę Zaniemyśl z sąsiednimi obszarami łączą naturalne formy przyrodnicze oraz elementy zainwestowania, z których najważniejszym dla mieszkańców jest komunikacja. Tymi formami przyrodniczymi oraz elementami zainwestowania, obejmującymi nie tylko gminę Zaniemyśl, ale również sąsiadujące z nią tereny, są:

- dolina Warty stanowiąca południową granicę gminy,
- Rynna Jezior Kórnicko – Zaniemyskich,
- rzeka Maskawa z Miłosławką płynąca na obszarze gminy Zaniemyśl w obrębie Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej,
- droga wojewódzka nr 432 Śrem – Środa Wlkp. – Września.

Ludność

W 2000 r. gmina Zaniemyśl liczyła 6,2 tys. mieszkańców, co stawiało ją na 64 miejscu wśród 118 gmin wiejskich województwa wielkopolskiego.

W 2012 r. gmina Zaniemyśl liczyła 6,7 tys. mieszkańców

Ośrodek gminny Zaniemyśl liczył 2,4 tys. osób.

W 2010 r. liczba mieszkańców w Zaniemyślu wyniosła 2,5 tys.

Gmina Zaniemyśl charakteryzuje się dość niskim wskaźnikiem zaludnienia: na 1 km² powierzchni przypada 58 osób (w województwie wynosi on 112 osób/km²).

Gmina Zaniemyśl charakteryzuje się nadal dość niskim wskaźnikiem zaludnienia: na 1 km² powierzchni przypadają 63 osoby (w województwie wynosi on 116 osób/km²).

Na sieć osadniczą składa się 30 miejscowości, w tym 18 wsi sołeckich.

Wiodące funkcje

Zaniemyśl jest ośrodkiem pełniącym przede wszystkim:

- funkcję administracyjną związaną z siedzibą władz samorządowych,
- funkcję usługową dla mieszkańców gminy,
- funkcję głównego ośrodka kultury, rekreacji i wypoczynku,
- funkcję przemysłową,
- funkcję obsługi rolnictwa.

Łękno, które razem z Zaniemyślem tworzy jeden główny ośrodek gminy, pełni podobne funkcje (poza administracyjną). Na pozostałych obszarach gminy dominuje funkcja rolnicza we wszystkich jednostkach osadniczych. Poza funkcją rolniczą wsie leżące w południowo – zachodniej części gminy posiadają funkcję rekreacyjną.

2' PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE WYNIKAJĄCE Z PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, uchwała jak wyżej, gmina Zaniemyśl zajmuje ważne miejsce w strukturze województwa głównie ze względu na jej walory przyrodnicze, dlatego wskazane są działania, które mają służyć zagospodarowaniu w sposób chroniący najcenniejsze elementy środowiska naturalnego, Poniżej zostały przywołane odpowiednie fragmenty z planu województwa odnoszące się bezpośrednio do obszaru, na którym znajduje się gmina Zaniemyśl lub mają znaczenie dla form zagospodarowania przewidzianych w niniejszym studium.

„Wielkopolska dysponuje ograniczonymi możliwościami naturalnej retencji wodnej. Uzupełnieniem zasobów wód powierzchniowych są zasoby gromadzone w zbiornikach, retencyjnych bądź też zatrzymane przy pomocy urządzeń hydrotechnicznych. W zlewniach rzek Wielkopolski wykonano dotychczas 31 zbiorników wodnych (piętrzone jeziora i zbiorniki dolinowe), o łącznej powierzchni 4 569,18 ha, pojemności całkowitej 259,19 mln m³ i pojemności użytkowej przeszło 57 mln m³ (str. 52)

W województwie silnie zarysowują się tendencje do tworzenia i rozwoju międzyregionalnych porozumień w zakresie ochrony wód w zlewniach. Wdrożone są m.in. następujące programy:

(...) przeciwpowodziowych Zwola – Kępa – Józefowo oraz Zwola – Józefowo – Kępa Mała i polder Majdany.

Opracowany przez Wielkopolski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu Program budowy urządzeń małej retencji wód powierzchniowych do 2015 r. z uwzględnieniem potrzeb obszarowych małej retencji, warunków efektywności ekonomicznej (tom 4 opracowania Mała retencja wodna na terenie województwa wielkopolskiego. Aktualizacja) potwierdził możliwość budowy 62 zbiorników dolinowych, podpiętrzenia 48 jezior, wykonania 282 stawów wiejskich, realizacji 230 budowli piętrzących na ciekach, 182 zbiorników śródleśnych oraz 423 budowli piętrzących na ciekach leśnych.

Budowle piętrzące umożliwiają stabilizację poziomów wody, wydłużają czas spływu wody i czas transportu zanieczyszczeń przedostających się do cieków z obszarów użytkowanych rolniczo, przyczyniają się do zahamowania procesu degradacji akwenów.

Retencjonowanie wody w jeziorach poprzez spiętrzenie, traktowane jest jako kierunek mający swe uzasadnienie ekonomiczne. W Programie Mała retencja wodna na terenie województwa wielkopolskiego. Aktualizacja (WZMiUW Poznań, 2005 r.) przyjęto, że retencjonowanie wody w jeziorach odbywać się będzie wyłącznie w granicach naturalnych wahań zwierciadła wody, które w większości nie przekracza 0,5 m. Jednakże ostatecznym wskazaniem dla ustalenia poziomu stabilizacji wody w jeziorach będzie określenie wysokościowego usytuowania granicy litoralu. Zasadniczym elementem tej części programu jest retencja w formie mokradeł, które

ze względu na pełnioną funkcję retencyjną, powinny zostać objęte szczególną ochroną przed odwodnieniem (ryc. 43) (str. 53)

W Wielkopolsce do zalesienia kwalifikuje się 110 700 ha (3,8% ogólnej powierzchni województwa), w tym 87 600 ha gruntów indywidualnych¹⁶. Po zwiększeniu zasobów leśnych wskaźnik lesistości wzrośnie do 29,2% i zbliży się do zakładanego w Polsce 30% poziomu lesistości. (Str. 54)

Największe perspektywy wykorzystywania mineralnych wód termalnych wiąże się z dolnojurajskimi piaskowcami (liasem), obejmującymi strefę od Pyzdr poprzez Środę Wielkopolską (str. 62)

Rozwój Wielkopolski i wiążące się z tym zwiększone zapotrzebowanie na energię powoduje, że poszukiwanie nowych źródeł energii należy do zagadnień istotnych i strategicznych w kontekście dalszego rozwoju regionu. Jedną z możliwości rozwiązania problemów energetycznych jest zwiększenie udziału energii uzyskiwanej ze źródeł odnawialnych.

Ważnym źródłem energii odnawialnej, niezależnym od zmiennych warunków klimatycznych i pogodowych, jest energia geotermalna. Wielkopolska należy do obszarów gdzie występują wody termalne oraz jest perspektywicznym rejonem eksploatacji wód termalnych przede wszystkim z utworów dolnokredowych i dolnojurajskich.

Wykorzystanie energii geotermalnej jest możliwe w wielu dziedzinach: ciepłownictwie, ogrodnictwie, hodowli ryb, balneologii i rekreacji (str. 63 i 64)

Źródłem energii odnawialnej dostępnym i możliwym do uzyskania w Wielkopolsce jest również biogaz wytworzony z osadów ściekowych, odpadów komunalnych i nawozu naturalnego. Rozproszone i występujące w wielu miejscach w regionie oczyszczalnie ścieków, składowiska odpadów komunalnych oraz fermy hodowlane są potencjalnymi miejscami gdzie możliwe jest uzyskanie energii cieplnej i elektrycznej z biogazu. Produkcja energii z wykorzystaniem biogazu może w sposób istotny ograniczyć zagrożenia środowiska. Dotyczy to w szczególności obszarów intensywnej produkcji zwierzęcej.

Wykorzystanie energii słonecznej w Wielkopolsce jest ograniczone z uwagi na nierównomierny rozkład promieniowania słonecznego w cyklu rocznym. Wielkopolska ze względu na uwarunkowania związane z położeniem geograficznym jest jednorodna pod względem nasłonecznienia. Najkorzystniejsze możliwości jej wykorzystania przypadają w sezonie wiosenno – letnim do podgrzewania wody. Uzyskanie energii elektrycznej przy użyciu ogniw fotowoltaicznych umożliwiającą bezpośrednią transformację energii słońca w prąd elektryczny wykorzystywane jest w regionie do np. oświetlania infrastruktury drogowej, itp. (str. 64 i 65)

O możliwości wykorzystania terenów dla celów rekreacji i wypoczynku plan województwa wskazuje:

Dla potrzeb planowania przestrzennego na szczeblu wojewódzkim i lokalnym wykonano analizę atrakcyjności rekreacyjnej Wielkopolski. Za podstawę waloryzacji pod kątem przydatności dla rekreacji, rozumianej jako wypoczynek pobytowy i weekendowy, przyjęto warunki przyrodnicze, zasoby kulturowe oraz wyposażenie

w infrastrukturę rekreacyjną. Na tej podstawie wytypowano rejony o zróżnicowanej przydatności dla rekreacji, wyznaczając 3 grupy terenów o walorach wyraźnie różniących się pod względem poziomu atrakcyjności: rejony najatrakcyjniejsze dla wypoczynku, rejony atrakcyjne dla wypoczynku oraz grupę pozostałych terenów o umiarkowanych zasobach rekreacyjnych (ryc. 28).

Do najatrakcyjniejszych dla wypoczynku pobytowego i weekendowego zaliczono rejony (9): Kórnicko – Zaniemyski, Międzychodzko – Sierakowski, Powidzko – Skorzęciński, Przemęcki, Puszczy Zielonki, Skocki, Ślesiński, Wągrowiecki oraz Wolsztyński. (Str. 118 i 119)

Kształtowanie polityki przestrzennej województwa w zakresie łagodzenia skutków antropopresji w obszarach atrakcyjnych dla rekreacji oraz dalszego rozwoju tej funkcji zależy od:

- określenia modelu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o wyjątkowych walorach przyrodniczych (np. opracowanie planów ochrony dla parków krajobrazowych i rezerwatów przyrody nieobjętych ścisłą ochroną), który pozwoli na podejmowanie właściwych decyzji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

- uwzględniania w zagospodarowaniu rekreacyjnym chłonności środowiska przyrodniczego i dostosowanie do niej ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym terenów rekreacyjnych,

stworzenia systemu kontroli prawidłowej gospodarki wodno – ściekowej w zabudowie rekreacji indywidualnej na obszarach o wyjątkowej wrażliwości na zanieczyszczenia. (Str. 119)

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na konflikty pomiędzy ochroną środowiska przyrodniczego, a coraz intensywniej postępującymi procesami urbanizacyjnymi. Cenne przyrodniczo obszary są atrakcyjnym miejscem do zamieszkania, w związku z czym pojawia się silna presja na zagospodarowywanie tych terenów. Jest to widoczne zwłaszcza w okolicach Poznania (rejon Wielkopolskiego Parku Narodowego i Parku Krajobrazowego Puszcza Zielonka) i miast subregionalnych, wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, a także w dolinach rzek, gdzie procesy urbanizacyjne są szczególnie niepożądane w związku z występowaniem zagrożenia powodziowego. Ponadto atrakcyjne przyrodniczo tereny, szczególnie te łatwo dostępne dla mieszkańców dużych miast, są celem wyjazdów rekreacyjnych. W miejscach o wysokich wartościach przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych obserwowana jest masowa presja na budowę obiektów rekreacyjnych, w szczególności rekreacji indywidualnej. Efektem tego jest nagromadzenie sytuacji konfliktowych pomiędzy zagospodarowaniem i użytkowaniem rekreacyjnym, a ochroną wartości przyrodniczych, stanowiących często jedyną podstawę rozwoju rekreacji. Za szczególnie zagrożone obszary w województwie należy uznać: okolice Poznania (rejony kórnicko – zaniemyski (str. 158-159)

Osnowę przyrodniczego systemu obszarów chronionych w województwie tworzą: układ hydrograficzny dorzecza rzeki Odry – fragment zlewni Warty z Notecią, Widawy, Baryczy, Stobrawy, Krzyckiego Rowu i Obrzycy oraz układ orograficzny (rzeźba terenu), w którym najważniejszą rolę odgrywają strefy wododziałowe oraz elewacje

wysoczyznowe. Dolina rzeki Warty jest korytarzem ekologicznym o randze krajowej i stanowi główną oś układu przyrodniczego Wielkopolski (str. 169)

Plan województwa wskazuje nadto, na (...) dążenie do wielofunkcyjności, rozumianej jako integracja przestrzenna i funkcjonalna obszarów o różnym przeznaczeniu. (Str. 181)

Strefy rolno – leśna to tereny ze znacznym udziałem lasów oraz objęte różnymi formami ochrony przyrody, z urozmaiconą rzeźbą i jeziorami, z malowniczym krajobrazem. Kierunki rozwoju powinny być zorientowane na utrzymanie dotychczasowych ograniczeń dla urbanizacji oraz na funkcję rekreacyjną, która wprawdzie nie będzie wiodącą, ale w istotny sposób może wspomóc finansowo mieszkańców. Przyczynić się do tego może przekształcenie obecnie funkcjonującego rolnictwa w ekologiczne, dostosowane z jednej strony do oczekiwań rekreantów, z drugiej – do wymogów ochrony cennych walorów środowiska przyrodniczego. (str. 181-182)

Jedną z możliwości rozwoju w tej strefie jest zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Rozwój tego rodzaju działalności musi uwzględniać istniejące uwarunkowania dotyczące ochrony przyrody, kultury i krajobrazu. Dotyczy to w szczególności lokalizacji elektrowni wiatrowych (str.182)

Ważnym aspektem, z punktu widzenia gminy Zaniemyśl, są zapisy planu województwa, które odnoszą się do zasad kształtowania obszarów podmiejskich i wiejskich, a także obszarów rekreacyjnych.

Plan województwa wielkopolskiego zaleca (...) zapobieganie nadmiernemu wydłużaniu zabudowy wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, projektowanie nowych układów urbanistycznych odznaczających się zwartością i różnorodnością funkcji, z poszanowaniem istniejących układów ruralistycznych, zachowanie ciągłości ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych przyjętych na obszarze miasta, wprowadzanie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych – alej, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp., (...) wypracowanie koegzystencji dominujących form zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej oraz środowiska przyrodniczego. (str. 188)

oraz dalej:

- koncentracja zainwestowania w istniejących jednostkach osadniczych położonych przy drogach lub w ich pobliżu,
- projektowanie struktur odznaczających się zwartością i rozwijających w harmonijny sposób lokalne układy miejskie lub wiejskie, na bazie istniejących układów komunikacyjnych,
- ograniczenie możliwości przekształceń gruntów rolniczych, szczególnie w strefie intensywnej gospodarki rolnej, na cele nierolnicze,
- projektowanie dróg serwisowych oraz węzłów komunikacyjnych, umożliwiających sprawne włączenie ruchu lokalnego do głównych tras,

- stosowanie zabezpieczeń w miejscach o największej uciążliwości ruchu dla zabudowy istniejącej i projektowanej oraz dla obszarów istotnych dla funkcjonowania środowiska przyrodniczego.
- ochrona charakterystycznych układów ruralistycznych oraz zespołów sakralnych, pałacowo – parkowych, folwarków, ochrona zabytkowych budynków mieszkalnych, gospodarczych, wiatraków, remiz, szkół, kuźni, młynów, gorzelni, kapliczek, krzyży i innych elementów specyficznych dla architektury wiejskiej,
- poszanowanie kształtowanej tradycyjnie różnorodności etnicznej form osadnictwa wiejskiego w poszczególnych rejonach województwa,
- maksymalna ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez tworzenie zwartych układów zabudowy i unikanie rozpraszania zabudowy,
- porządkowanie przestrzeni publicznych, np. wewnątrz placowych i tworzenie miejsc integracji społecznej,
- wydobywanie w układzie przestrzennym elementów kompozycji ruralistycznej: dominant przestrzennych, osi widokowych, ekspozycji, sylwet, dolin, skarp, charakterystycznych form terenowych, grup zieleni, alei, rozłogów itp.,
- twórcze wykorzystywanie wzorców architektury lokalnej przy formułowaniu warunków dla projektowanej zabudowy, odwoływanie się do architektury regionalnej, preferowanie rodzimych materiałów budowlanych oraz tradycyjnych elementów małej architektury, takich jak: drewniane płoty, podmurówki z kamienia naturalnego, itp.,
- zabezpieczanie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską – usługowych, produkcyjnych, sportowych, rekreacyjnych, sakralnych, itp. (str.189)

Obszary rekreacyjne, dla których wskazane jest:

- dostosowanie chłonności zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności środowiska przyrodniczego,
- dostosowanie charakteru zagospodarowania rekreacyjnego do typu środowiska przyrodniczego i położenia w stosunku do sieci osadniczej, przy równoczesnym dążeniu do zróżnicowania form wypoczynku,
- określenie modelu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów o wyjątkowych walorach rekreacyjnych, które pozwolą na podejmowanie właściwych decyzji w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- wprowadzenie zagospodarowania ograniczającego penetrację terenów chronionych w miejscach masowego wypoczynku położonych w pobliżu terenów cennych przyrodniczo,
- zachowanie odległości zabudowy od akwenów, pozwalającej utrzymać równowagę ekologiczną oraz zapewnienie przynajmniej częściowej dostępności brzegów największych jezior dla korzystających z rekreacji,
- dążenie do ciągłego podnoszenia standardu zagospodarowania rekreacyjnego w zakresie infrastruktury wypoczynkowej, jak i zakwaterowania,
- organizowanie bezkolizyjnego dojazdu oraz możliwości parkowania przy terenach rekreacyjnych.

Plan województwa wielkopolskiego określa zasady kształtowania przestrzeni otwartych w następujący sposób:

Przekształcanie monotonnego krajobrazu równin użytkowanych rolniczo poprzez wprowadzenie pasmowych i kępowych zadrzewień i zakrzewień wokół zbiorników, wzdłuż cieków wodnych, rowów melioracyjnych, wododziałów, dróg, miedz i skarp, szczególnie w strefach dobrych gleb, przy zachowaniu rodzimości składu gatunkowego materiału stosowanego do nasadzeń,
zachowanie granicy między ekosystemami naturalnymi (np. lasami, zadrzewieniami, mokradłami, zbiornikami i ciekami) a użytkami rolnymi w formie naturalnie rozbudowanych i zróżnicowanych gatunkowo ekotonów,
tworzenie korytarzy infrastrukturalnych poprzez prowadzenie nowych urządzeń sieciowych przy już istniejących magistralach i liniach elektroenergetycznych,
ograniczenie wznoszenia obiektów budowlanych w pobliżu jezior, rzek, kanałów lub na terenach o szczególnych walorach krajobrazowych, naruszających te walory,
ograniczanie rozpraszania zabudowy mieszkaniowej i związanej z działalnością gospodarczą,
wprowadzanie zieleni osłonowej wokół istniejących i projektowanych obiektów zaburzających kompozycje krajobrazów. (Str.190)

W każdym działaniu, w szczególności w działaniach planistycznych, należy brać pod uwagę zasadę zrównoważonego rozwoju, stąd w planie województwa określono zasady kształtowania zrównoważonej struktury funkcjonalno – przestrzennej oraz minimalizacji napięć i konfliktów po przez:

Odrębność przyrodnicza, społeczna i gospodarcza poszczególnych obszarów regionu spowodowała wytworzenie się zróżnicowanych funkcji, między którymi nieuniknione jest występowanie napięć i konfliktów. Ich całkowite wyeliminowanie nie zawsze jest realne, jednak można je złagodzić,

na styku infrastruktura techniczna – osadnictwo poprzez:

- projektowanie zabudowy mieszkaniowej i obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi poza strefami uciążliwości komunikacji i liniowych urządzeń technicznych,
- realizację obwodnic drogowych miast i miejscowości, w których występuje duże natężenie ruchu tranzytowego, a zwłaszcza eliminację tego ruchu z zabytkowych układów staromiejskich,
- realizację bezkolizyjnych skrzyżowań z drogami krajowymi w miejscach ważnych dla utrzymania więzi społecznych i gospodarczych,
- wprowadzanie ekranów akustycznych naturalnych lub sztucznych w miejscach, gdzie zabudowa mieszkaniowa lub obiekty podlegające szczególnej ochronie znajdują się w obrębie stref uciążliwości komunikacji,
- korektę granic administracyjnych jednostek osadniczych podzielonych głównymi trasami komunikacyjnymi, szczególnie autostradą i planowanymi liniami kolejowymi dużych prędkości,
- zwodociągowanie i skanalizowanie wsi oraz wprowadzanie zasady realizacji kontrolowanej indywidualnej gospodarki wodno – ściekowej,
- tworzenie dogodnych warunków dla odbiorców indywidualnych korzystających z energii dostarczanej przez miejską sieć ciepłowniczą;

- na styku infrastruktura techniczna – środowisko przyrodnicze poprzez:
- realizację przejść dla zwierzyny w miejscach przecięć ciągami komunikacyjnymi korytarzy ekologicznych dolin rzecznych i dróg migracji zwierząt, roślin i grzybów,
- stosowanie specjalnych zabezpieczeń przy budowie magistrali gazowych i ropociągów w miejscach podlegających ochronie (głównie ze względu na zabezpieczenie jakości wód);
- na styku środowisko przyrodnicze – osadnictwo poprzez:
- optymalizację lokalizacji nowej zabudowy poprzez szczegółowe analizy i studia tematyczne, w oparciu o które na poziomie lokalnym należy chronić
- naturalne zasoby środowiska przyrodniczego i walory krajobrazowe przed niekontrolowaną zabudową,
- realizację nowych i rozbudowę istniejących oczyszczalni ścieków, przede wszystkim na obszarach zlewni wskazanych do ochrony oraz obszarach najwyższej i wysokiej ochrony głównych zbiorników wód podziemnych,
- rozbudowę i modernizację sieci kanalizacyjnej (str. 191)
- sukcesywne wprowadzanie dla celów grzewczych paliw i technologii charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii,
- zwiększenie zastosowania odnawialnych źródeł energii do zaspokajania potrzeb energetycznych;
- na styku środowisko przyrodnicze – rekreacja poprzez:
- dostosowanie wielkości ośrodków rekreacyjnych i zespołów działek rekreacji indywidualnej do chłonności środowiska przyrodniczego,
- ograniczanie i sterowanie ruchem turystycznym na obszarach o wysokich walorach przyrodniczych, szczególnie w pobliżu Poznania, ośrodków ponadregionalnych i regionalnych,
- wprowadzanie w lokalnych dokumentach planistycznych ograniczeń przeobrażania krajobrazu pasa terenu o szerokości min. 100 m od linii brzegowej jezior i większych cieków wodnych, także poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody;
- na styku środowisko przyrodnicze – rolnictwo poprzez:
- wprowadzenie barier biogeochemicznych w postaci pasów zadrzewień śródpolnych i przywodnych,
- wdrażanie zasad Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej dla ograniczenia spływu zanieczyszczeń z terenów rolnych, szczególnie w Południowym Obszarze Problemowym i stosowanie nowoczesnych systemów nawożenia,
- budowę i konserwację systemu melioracji podstawowej i szczegółowej oraz nadzór nad jej prawidłowym funkcjonowaniem w celu ograniczenia do minimum niekorzystnego wpływu na środowisko przyrodnicze;
- na styku środowisko przyrodnicze – powierzchniowa eksploatacja surowców, szczególnie węgla brunatnego, poprzez rekultywację rolną, leśną i specjalną (np. wodną).
- zachowaniu równowagi pomiędzy prowadzoną gospodarką wodno – ściekową a chłonnością środowiska rolniczego. Lokalizacja ferm hodowlanych powinna być zgodna z Kodeksem Dobrej Praktyki Rolniczej. Ze względu na ochronę środowiska ważne jest monitorowanie wielkości obsady zwierząt oraz

powierzchni użytków rolnych w gminach. Pozwoli to na określenie, czy nie została przekroczona maksymalna obsada zwierząt na 1 ha użytków rolnych, wynosząca 2 DJP/ha. Stosowanie ograniczeń w lokalizacji ferm wynikać powinno z ograniczeń chłonności terenu oraz z uwarunkowań innych funkcji gminy. Monitoringiem należy objąć również te fermy, które nie wymagają zintegrowanych pozwoleń środowiskowych,

- likwidacji nieczynnych składowisk odpadów, przenosząc odpady niebezpieczne do obiektów zapewniających kontrolę i bezpieczeństwo środowiska;
- redukcji emisji substancji wprowadzanych do powietrza, m.in. poprzez zastosowanie nowoczesnych technik przyjaznych środowisku (BAT) (str. 192)
 - utrzymaniu wysokiego poziom rolnictwa, z uwzględnieniem:
 - ochrony gleb wysokich klas bonitacyjnych I – III oraz klasy IV, występujących w dużych kompleksach, szczególnie w wyznaczonych strefach intensywnej gospodarki rolnej,
- kontynuacji procesów restrukturyzacji polegających m.in. na:
 - przekształceniach własnościowych w kierunku wzrostu sektora prywatnego,
 - zmianach struktury gospodarstw, wyrażającej się wyższym udziałem gospodarstw dużych i silnych ekonomicznie,
 - sprecyzowaniu i realizacji przez państwo polityki wprowadzającej globalne podejście do rolnictwa i wiejskich jednostek osadniczych, a zwłaszcza uwzględnienia wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich,
 - modernizacji i poprawie wyposażenia obszarów wiejskich w urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, społecznej i informatycznej, które wpłyną na podniesienie poziomu życia ich mieszkańców i stanowić będą czynnik rozwoju lokalnego (str. 197)
- uwzględnianiu naturalnych warunków dla rozwoju rolnictwa, a także rozwoju w specjalistycznych kierunkach, zgodnych z lokalnymi uwarunkowaniami (np. uprawa warzyw, kwiatów, wikliny). Na obszarze Wielkopolski preferowane jest dalsze zwiększanie udziału upraw służących produkcji biomasy (jako postulatu wzrostu udziału energii ze źródeł odnawialnych i paliw alternatywnych) oraz do produkcji biopaliw,
- modernizacji i zwiększeniu konkurencyjności i dochodowości gospodarstw rolnych,
- zrównoważonym stosowaniu pestycydów oraz racjonalnym gospodarowaniu nawozami – przeciwdziałaniu nadmiernej chemizacji rolnictwa zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- prowadzeniu produkcji zwierzęcej ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania maksymalnej obsady zwierząt oraz stosowania nawozów naturalnych. Na obszarach gdzie produkcja ta przekracza ustalony przepisami poziom, konieczne są działania zmierzające do odpowiedniego dostosowania wielkości produkcji zwierzęcej. Dalszy jej rozwój w fermach o obsadzie co najmniej 210 DJP, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami, ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań związanych z ochroną środowiska,

- stosowaniu zaleceń Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej i Zwykłej Dobrej Praktyki Rolniczej oraz innych przepisów przy prowadzeniu działalności rolniczej, zwłaszcza w zakresie intensywnej produkcji roślinnej i zwierzęcej,
- wspieraniu rozwoju działalności gospodarczej o charakterze rolniczym i pozarolniczym dla dywersyfikacji źródeł dochodów ludności wiejskiej oraz przeciwdziałaniu zjawisku bezrobocia ukrytego,
- wspieraniu rozwoju agroturystyki i innych form rekreacji na obszarach wiejskich,
- ochronie dziedzictwa kulturowego, a także specyficznego charakteru, krajobrazu i tradycji wielkopolskiej wsi,
- optymalnym wykorzystaniu programów pomocowych dla rolnictwa i rozwoju obszarów wiejskich, dotyczących zwłaszcza wsparcia dla gospodarki rolnej prowadzonej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania, obszarach cennych przyrodniczo (programy rolno środowiskowe) oraz na obszarach niekorzystnych zjawisk,
- lokalizacji elektrowni wiatrowych, a także innych obiektów związanych z rozwojem infrastruktury technicznej na terenach rolnych, dostosowanej do lokalnych uwarunkowań, uwzględniających między innymi, wymogi ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz ochrony krajobrazu wiejskiego (str. 200).
- zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych w kierunku umożliwiającym zwiększenie zasilania wód podziemnych, zwłaszcza na terenach zurbanizowanych,
- realizację małej retencji wodnej w ramach programu Mała retencja wodna na terenie województwa wielkopolskiego. Aktualizacja poprzez:
- budowę dolinowych zbiorników wodnych,
- podpiętrzanie jezior,
- budowę urządzeń piętrzących na ciekach, które umożliwiają stabilizację poziomów wody, wydłużają czas spływu wody i czas transportu zanieczyszczeń przedostających się do cieków z obszarów użytkowanych rolniczo, przyczyniają się do zahamowania procesu degradacji akwenów,
- działania zapewniające wzrost naturalnej retencji leśnej,
- retencję w formie mokradeł, które ze względu na pełnioną funkcję retencyjną, powinny zostać objęte szczególną ochroną przed odwodnieniem (str. 202),
- poziomowi lesistości (ryc. 44).

Ważnym zadaniem, które w najbliższych latach powinno zostać zrealizowane jest zwiększenie lesistości w kraju w tym w Wielkopolsce oraz poprawa temu celowi mają służyć:

Lokalizacja zalesień powinna zapewniać zmniejszenie rozdrobnienia i rozproszenia kompleksów leśnych. Należy dążyć do tego, żeby docelowa powierzchnia kompleksu leśnego nie była mniejsza niż 5 ha. Powierzchnie poniżej 0,5 ha powinny być wykorzystywane do tworzenia zbiorowisk drzewiasto – krzewiastych o funkcjach zadrzewieńprowadzenie działań zalesieniowych i zadrzewieniowych na obszarach rolniczych szczególnie w pobliżu wód stojących i płynących, (str. 204).

Kolejnymi działaniami, jakie powinny być wprowadzane jest stosowanie Kodeksu Dobrej Praktyki Rolniczej, zawierającego zbiór przyjaznych środowisku praktyk rolniczych i zapewniającego zrównoważony rozwój w sferze produkcji rolnej. Należy

ponadto ograniczać ilość ścieków odprowadzanych z ferm przemysłowych m.in. poprzez zmniejszanie obsady zwierząt hodowlanych oraz zmianę technologii produkcji. W tym zakresie należy prowadzić stały monitoring bilansu ferm hodowlanych, również tych, które nie wymagają podwyższonego reżimu gospodarowania. Przekroczenie wartości 2 DJP/1ha użytków rolnych prowadzić będzie do dalszej degradacji chemicznej wód i gleby, powodując ograniczenie możliwości intensyfikacji produkcji rolnej. Istotne jest określenie w opracowaniach ekofizjograficznych sporządzanych dla gmin dopuszczalnej ilości ferm hodowlanych oraz wdrożenie kontroli gospodarowania ściekami poprodukcyjnymi. W wyznaczonych obszarach zaleca się szczególną ochronę zwartych kompleksów gleb wysokiej bonitacji dla intensywnej gospodarki rolnej przed zmianą ich użytkowania. Powinno się ponadto dążyć do ochrony krajobrazu rolniczego m.in. poprzez zwiększanie powierzchni zadrzewień i zakrzewień. (str. 228)

Określenie uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych dla projektowania i budowy obiektów małej retencji w województwie wielkopolskim
Wielkopolska dysponuje ograniczonymi możliwościami naturalnej retencji wodnej, dlatego też ważne są działania retencionowania na obszarach rolniczych i leśnych województwa (str.268)

3. DIAGNOZA STANU ISTNIEJĄCEGO

3.1. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy

Gminę Zaniemyśl podzielić można na dwie wyraźnie wyodrębniające się części, które wynikają z uwarunkowań przyrodniczych:

- północno – wschodnią połowę jej obszaru stanowi równina użytkowana rolniczo, w zasadzie bezleśna, z równomiernie rozmieszczonymi wsiami,
- południowo – zachodnią część, zajmują tereny o zróżnicowanej rzeźbie, w znacznym stopniu zalesione, z wyraźnie wyodrębniającą się Rynną Jezior Kórnicko – Zaniemyskich, wokół których koncentruje się osadnictwo.

Ośrodek gminny – Zaniemyśl, stanowiący jeden organizm osadniczy z Łęknem, leży na pograniczu obu ww. struktur przestrzennych. Tu koncentruje się blisko 50 % ludności gminy.

W zasadzie Zaniemyśl utrzymał charakter małego miasteczka, którym niegdyś był. Obecnie jego rozwój przestrzenny odbywa się w trzech kierunkach: wzdłuż drogi wojewódzkiej do Środy Wilkp., wzdłuż drogi powiatowej do Kórnika poprzez Łękno i w kierunku południowym wzdłuż brzegów Jez. Raczyńskiego.

Główną osią komunikacyjną gminy jest droga wojewódzka przecinająca ją z południowego – zachodu na północny – wschód. Nie mniej istotną dla zewnętrznych powiązań gminy jest też droga powiatowa łącząca Zaniemyśl z Kórnikiem i dalej z Poznaniem.

3.2. System osadniczy

Na sieć osadniczą gminy składa się 30 miejscowości. Geodezyjnie gmina podzielona jest na 18 obrębów, w ramach, których znajdują się następujące wsie i przysiółki:

- | | |
|--------------------|--|
| 1. Bożydar | |
| 2. Brzostem | |
| 3. Czarnooki | |
| 4. Jaszkowo | |
| 5. Jezioro Wielkie | |
| 6. Kępa | Dębice, Kępa Mała, Kępa Wielka, Potach |
| 7. Luboniec | |
| 8. Lubonieczek | Majdany |
| 9. Łękno | Jezioro Małe, Polesie |
| 10. Mądre | |
| 11. Pigłowice | |
| 12. Płaczki | |
| 13. Polwica | Dobroczyn, Polwica Huby |
| 14. Śnieciska | |
| 15. Winna | |

16. Wyszakowo

17. Zaniemyśl

18. Zwola

Tabela nr 1'

lp	Miejscowość	ludność ogółem	w tym kobiety	ludność w wieku przedprodukcyjnym	ludność w wieku produkcyjnym	ludność w wieku poprodukcyjnym
1	Bożydar	84	44	23,8	59,5	16,7
2	Brzostek	86	41	29,1	51,2	19,8
3	Czarnotki	255	131	21,2	67,5	11,4
4	Jaszkowo	270	141	25,2	62,2	12,6
5	Jezioro Wielkie	362	164	22,7	68,5	8,8
6	Kępa Wielka	199	112	26,1	57,3	16,6
7	Luboniec	86	51	17,4	62,8	19,8
8	Lubonieczek	320	164	24,7	60,9	14,4
9	Łękno	814	415	18,7	67,3	14
10	Mądre	54	31	20,4	55,6	24,1
11	Pigłowice	199	106	24,6	66,3	9
12	Płaczki	53	24	18,9	69,8	11,3
13	Polesie	103	55	32	59,2	8,7
14	Polwica	280	137	24,6	68,9	6,4
15	Śnieciska	440	232	21,8	63,2	15
16	Winna	60	28	20	73,3	6,7
17	Wyszakowo	79	38	15,2	65,8	19
18	Zaniemyśl	2 474	1 292	20,5	65,6	13,9
19	Zwola	191	97	22,5	66,5	11

źródło: GUS 2010

Dla scharakteryzowania wielkości wsi podzielono je na 5 grup:

Tabela nr 1

Grupa wsi, wielkość wsi	Liczba mieszkańców ilość wsi % ludności	Wsie, przysiółki
bardzo duże > 1000 M	2316 1 37,9	Zaniemyśl
duże 500 – 1000 M	586 1 9,6	Łękno
średnie 200 -500 M	1964 7 32,1	Śnieciska, Jezioro Wielkie, Jaszkowo, Czarnotki, Polwica, Lubonieczek, Pigłowice
małe 50 – 200 M	1023 12 16,7	Jezioro Małe, Zwola, Polesie, Luboniec, Bożydar, Kępa Mała, Brzostek, Płaczki, Winna, Mądre, Wyszakowo, Kępa Wielka

bardzo małe <50M	219 9 3,7	Majdany, Dębice, Dobroczyn, Wyszakowskie Huby, Polwica Huby, Potachy, Doliwiec Leśny, Jeziorskie Huby, Ludwikowo
---------------------	-----------------	--

Tabela nr 1.1

Grupa wsi, wielkość wsi	Liczba mieszkańców ilość wsi % ludności	Wsie, przysiółki
bardzo duże > 1000 M	2 474 1 37,1%	Zaniemyśl
duże 500 – 1000 M	814 1 12,2%	Łękno
średnie 200 -500 M	1927 6 28,9%	Śnieciska, Jezioro Wielkie, Jaszkowo, Czarnotki, Polwica, Lubonieczek,
małe i bardzo małe < 200 M	1461 22 21,9%	Jezioro Małe, Zwola, Polesie, Luboniec, Bożydar, Kępa Mała, Brzostek, Płaczki, Winna, Mądre, Wyszakowo, Kępa Wielka, Pigłowiec Majdany, Dębice, Dobroczyn, Wyszakowskie Huby, Polwica Huby, Potachy, Doliwiec Leśny, Jeziorskie Huby, Ludwikowo

Źródło: GUS 2010

Najliczniejszą grupę stanowią, wsie małe, w których mieszka ok. 17 % ogółu ludności gminy. Drugie miejsce pod względem ilości wsi zajmuje grupa wsi bardzo małych poniżej 50 mieszkańców, której udział w ogólnej liczbie mieszkańców gminy jest niewielki i wynosi mniej niż 4 %. Natomiast w grupie wsi bardzo dużych znalazł się tylko Zaniemyśl, a w grupie wsi dużych tylko Łękno. Zaniemyśl z Łęknem praktycznie tworzą jedną jednostkę osadniczą, w której mieszka prawie połowa mieszkańców gminy. Około 1/3 ludności gminy zamieszkuje wsie średniej wielkości od 200 do 500 mieszkańców.

Z powyższej tabeli wynika, iż najwięcej osób mieszka w Zaniemyślu, co jednocześnie stanowi najwyższy procentowy udział mieszkańców w gminie. Prawie 29% zamieszkuje wsie średnie, a 22 % małe oraz bardzo małe wsie i przysiółki.

Średnia wielkość wsi w gminie Zaniemyśl wynosi 204 osoby, jest więc niższa od średniej wielkości wsi w woj. wielkopolskim, która wynosi 258 osób. W układzie osadniczym wszystkie wsie wykazują ciężenia do Zaniemyśla z racji pełnionej funkcji administracyjno – usługowej.

Ośrodkami wyższego rzędu, do którego ciąży ludność gminy Zaniemyśl, są głównie Środa Wlkp. – siedziba władz powiatu, do którego należy gm. Zaniemyśl oraz Śrem, a w mniejszym stopniu również Kórnik. W związku z poprawą układu komunikacyjnego regionu zwiększył się udział Aglomeracji Poznańskiej.

3.3. Warunki przyrodnicze i stan środowiska

Rzeźba terenu

Według fizyczno – geograficznego podziału Polski J. Kondrackiego gmina Zaniemyśl

w przeważającej części leży w obrębie makroregionu Pojezierze Wielkopolskie, w mezoregionie Równina Wrzesińska. Fragment południowo – wschodniej części gminy leży w makroregionie Pradolina Warciańsko – Odrzańska, w mezoregionie Kotlina Śremska. Równinę Wrzesińska tworzy wysoczyzna morenowa falista i płaska o wysokości bezwzględnej 75,0 – 83,0 m npm. Wysoczyzna ograniczona jest dwiema dużymi formami: od zachodu polodowcową rynną kórnicką z 8 jeziorami, z których największym na terenie gminy jest jez. Raczyńskie, natomiast od południa i południowego – wschodu szeroką pradolina Warciańsko – Odrzańską o przebiegu E– W. Rynna jeziorna wcina się na głębokość kilkunastu metrów w powierzchnię wysoczyzny, a dolina Warty wcina się średnio na ok. 30 m. Rozległą pradolina urozmaicają tereny zalewowe i nadzalewowe – środkowe, częściowo zwydmnione, naturalne fragmenty łągów nadwarciańskich z licznymi starorzeczami.

Wysoczyznę morenową położoną na zachód od rynny jeziornej, o przeciętnej wysokości 80,0 m npm, uatrakcyjniamy pagórki wydmy, które osiągają tu rozmiary przekraczające 20 m wysokości, (przeciętnie 5 – 10 m). Najwyższym wyniesionym punktem jest Łysa Góra – 106,0 m npm, natomiast najniższy punkt – 61,7 m npm leży nad rzeką Wartą w Zwoli.

Budowa geologiczna

Gmina Zaniemyśl leży w obrębie monokliny przedsudeckiej. Budują ją nieskonsolidowane i słabo zaburzone osady wieku permsko – mezozoicznego, zapadające monoklinalnie w kierunku północno-wschodnim. Na utworach permsko – mezozoicznych spoczywają utwory kenozoiku – trzeciorzędu i czwartorzędu. Trzeciorząd budują osady oligocenu (w północnej części gminy), miocenu i pliocenu, których miąższość na terenie gminy sięga 110 – 150 m.

Podłoże podczwartorzędowe zalega na rzędnej 30 – 60 m npm. Na całym obszarze gminy powierzchnia podczwartorzędowa reprezentowana jest przez ility plioceńskie. Utwory czwartorzędowe stanowią główne osady plejstocenu oraz niewielkiej miąższości osady holocenu. Miąższość utworów czwartorzędu wynosi 20 – 30 m. Utwory plejstocenne budują gliny zwałowe zlodowaceń środkowo – i północnopolskich, lokalnie rozdzielone piaszczysto – żwirowymi utworami wodnolodowcowymi.

Warstwy przypowierzchniowe w obrębie gminy stanowią, poza holocenem, plejstocenne utwory ostatniego zlodowacenia vistuliańskiego, fazy leszczyńskiej i częściowo młodsze, charakteryzujące się zróżnicowaniem litologicznym i facjalnym. Reprezentowane są przez gliny zwałowe wysoczyzn denmorenowych (północno – wschodnia i środkowa część gminy po rynnę Jezior Zaniemyskich), lokalnie (północny fragment gminy) z piaskami i żwirami akumulacji lodowcowej i ozów oraz piaski i żwiry wodnolodowcowe (południowo – zachodnia część gminy), miejscami pokryte piaskami eolicznymi. W rynnie Jezior Zaniemyskich występują fragmentaryczne mułki i piaski jeziorne, a w pradolinie występują mułki, piaski i żwiry rzeczne.

Najmłodsze utwory holocenne związane z obniżeniami dolinowymi, zagłębieniami bezodpływowymi i Pradolina Warszawsko – Berlińską reprezentowane są przez piaski i żwiry rzeczne, mursze i torfy.

Surowce mineralne

Na terenie gminy Zaniemyśl leżą udokumentowane i aktualnie eksploatowane złoża gazu ziemnego:

- Kaleje (część złoża), dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Kaleje I” (koncesja nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska - ważna do 21.06.2018 r., decyzją Ministra **Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa**, znak: BKG0/MN/596/95 z dnia 03.04.1995 r., decyzją Ministra Środowiska, znak: DGiKGe-4771-9/2465/09/MS z dnia 05.06.2009 r. oraz decyzją Ministra Klimatu i Środowiska, znak: DGK-WK-I.761.147.2023.7.AT z dnia 16.06.2023 r. – ważna do 31.12.2026 r. z dnia 5.06.2009 dla złoża gazu ziemnego „Kaleje” wyznaczono obszar i teren górniczy „Kaleje I” oraz dla ww. złoża udzielono nowego terminu ważności koncesji – ważna do 21.06.2023 r.), - **złoże obejmuje obszar o powierzchni ponad 185 ha i częściowo położone jest również w gminie Śrem, złożo oznaczone jest nr systemowym 4685,**
- Kaleje E, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Kaleje E” (koncesja nr 10/2008 z dnia 4.08.2008 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska - ważna do 4.08.2025 r.), powierzchnia złoża wynosi ponad 129 ha, złożo oznaczone jest nr systemowym 7780,
- Zaniemyśl, dla którego utworzono obszar i teren górniczy „Zaniemyśl” (koncesja nr 12/2008 z dnia 16.09.2008 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Środowiska – ważna 16.09.2028 r.) – (w Ministerstwie Środowiska złożono wnioski o wygaszenie koncesji na wydobywanie gazu ziemnego z przedmiotowego złoża), decyzją Ministra Środowiska nr DGK – IV.4771.8.2018.BG z dnia 27.09.2018 r. zniesiono obszar i teren górniczy „Zaniemyśl”); **eksploatacja tego złoża została zaniechana, złożo oznaczone zostało nr 11160.**

Złoże gazu ziemnego „Kaleje” położone jest na terenie gmin Śrem i Zaniemyśl, a złoża „Kaleje E” w gminie Zaniemyśl w miejscowości Polesie. Powierzchnia terenu w granicach złóż zajęta jest głównie przez lasy i grunty orne. **Granice ww. obszarów i terenów górniczych** przedstawiono na mapie studium zagospodarowania przestrzennego gminy.

Stan zasobów wydobywalnych na dzień 31.12.2016 wynosił dla złoża Kaleje – 404,39 mln m³ w kat. B oraz dla złoża Kaleje E 3,39 mln m³ w kat. C. natomiast stan zasobów wydobywalnych na dzień 31.12.2018 wynosił dla złoża Kaleje – 401,84 mln m³ w kat. A+B oraz dla złoża Kaleje E 15,33 mln m³ w kat. C.

Północną część gminy Zaniemyśl obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „Kórnik-Środa” nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do 19.07.2021 r., natomiast część południową gminy Zaniemyśl koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego: „Śrem-Jarocin” nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. – ważna do 08.05.2047 r.

W gminie wyznaczono dwa obszary prognostyczne złóż kruszywa w dolinach rzek Maskawy i Miłosławki o szacunkowych zasobach 1,1 mln ton. Są to złoża niewielkie, posiadają znaczenie dla zaspokojenia lokalnych potrzeb budowlanych.

Na obszarze gminy występują również złoża torfu (nie eksploatowane). Zlokalizowane są one w obrębie Pradoliny Warciańsko – Odrzańskie oraz w rejonach: Lubońca, Brzostka, Wyszkowa.

W zachodniej części gminy, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 432 zlokalizowane jest złożo kruszywa naturalnego - piasków kwarcowych do przygotowania cegły wapienno-piaskowej Łekno JP. Dokumentacja geologiczna złoża została wykonana w 2008 roku, a decyzję zatwierdzającą złożo wydał Marszałek Województwa Wielkopolskiego w dniu 7 maj 2008 r. (nr DSR.IV.7510-19/08). Złożo otrzymało nr 11770, a jego powierzchnia wynosi prawie 46,5 ha. W ramach złoża został wyznaczony teren górniczy i obszar górniczy Łekno JP A, których koncesja jest ważna do 31.05.2030 r. (decyzja wyznaczającą nr DSR-I.7422.11.2016).

Warunki hydrologiczne

Sieć hydrograficzną gminy tworzą: ciekі stałe i okresowe, starorzecza, jeziora, zagłębienia bezodpływowe, rowy melioracyjne, małe zbiorniki wodne. Gmina Zaniemyśl leży w obrębie zlewni cząstkowych dorzecza Warty: wschodnia część w zlewni rzeki Maskawy, zachodnia – w zlewni rzeki Kopii (zwanej Kamionką), południowo – zachodnia – w bezpośredniej zlewni Warty. W układzie hydrograficznym Polski (IMGW W – wa 1986 r) dorzecze Warty jest rzeką II rzędu. Granice między zlewniami wyznaczają działły wodne głównie III rzędu, które są widoczne na ogół wyraźnie w rzeźbie terenu. W zlewniach dominuje południowy kierunek odwodnienia, który związany jest z przebiegiem dolin rzek. Wyjątek stanowi rzeka Warta płynąca dnem pradoliny o kierunku równoleżnikowym.

Sieć hydrograficzna gminy w jej zachodniej części jest zasobna w zbiorniki naturalne – jeziora Rynny Kórnicko – Zaniemyskiej. 18 – kilometrowy ciąg jezior obejmuje 8 akwenów od jeziora Raczyńskiego przez Łekno, Małe Jezioro, Wielkie Jezioro, Bnińskie, Kórnickie, Skrzyńki Duże i Skrzyńki Małe, z których 4 położone są na terenie gminy. Są to jeziora płytkie, o małych zasobach wodnych. Jedynie Małe Jezioro zaliczyć można do jezior o średniej głębokości. Jeziora ulegają procesowi starzenia przejawiającego się intensywnym spłyceniem prowadzącym do zaniku jezior. Jeziora mają charakter przepływowy (przez rynnę przepływa rzeka Kamionka, lewobrzeżny dopływ Kopii) co wpływa na niewielkie wahania stanów, rzędu kilkudziesięciu cm w okresie wieloletnim.

Zestawienie jezior

Tabela nr 2

L.p	Nazwa jeziora	Powierzchnia w ha: AR Olsztyn / planimetr.		Objętość w tys. m ³	Głębokość maksymalna	Głębokość średnia
1.	Raczyńskie	84,4	93,2	2.342,9	5,8	2,7
2.	Łekno	26,1	25,5	581,0	5,0	2,0
3.	Małe Jezioro	44,3	50,0	2.600,9	16,3	5,9
4.	Wielkie Jezioro	60,3	66,5	1.817,0	5,4	3,0

Rzeki analizowanych zlewni zaliczane są do rzek nizinnych o gruntowo – deszczowo – śnieżnym reżimie zasilania, z jednym maksimum (marzec – kwiecień) i minimum (sierpień – wrzesień) w ciągu roku. Wezbrania zależne są głównie od sposobu i intensywności zasilania cieków, występują najczęściej na przełomie lutego i marca.

Są to wezbrania roztopowe związane ze spływem wód z topniejącego śniegu. Latem wystąpić mogą wezbrania wywołane obfitymi opadami deszczu. Po osiągnięciu wiosennego maksimum, stany i przypiły w rzekach ulegają obniżeniu, osiągając stany niżówkowe. Przeciętny czas trwania niżówek w środkowym dorzeczu Warty wynosi 121 – 151 dni. W przebiegu stanów i przepływów wody w rzekach analizowanego obszaru dominują stany niskie przy współwystępujących w niewielkim stopniu stanach średnich i wysokich.

O zasobności wodnej zlewni świadczą wartości odpływu jednostkowego. W środkowym dorzeczu Warty średnia wartość odpływu jednostkowego dla małych rzek wynosi $q = 3,0 \text{ l/s km}^2$ i jest wartością najniższą dla obszaru Polski, przy średniej dla kraju $q = 5,5 \text{ l/s km}^2$, a dla całego dorzecza Warty $3,74 \text{ l/s km}^2$. Obszar gminy leży więc w obszarze dużych deficytów wodnych. Średnia wartość spływu jednostkowego (1951 – 80) dla Warty w Śremie wynosi $4,39 \text{ l/s km}$ ($q \text{ śr. niskie} = 1,55 \text{ l/s km}$, $q \text{ śr. wysokie} = 14,02 \text{ l/s km}$), Miłosławki przy ujściu do Maskawy $3,61 \text{ l/s km}^2$, Maskawy w Kępie Wielkiej $3,55 \text{ l/s km}^2$. W warunkach przeciętnych przepływy wyższe od średnich rocznych utrzymują się od grudnia do maja, przewyższając znacznie średnią roczną wartość przepływu. Odpływy w okresach niżówkowych, które trwają 4-5 miesięcy, stanowią na ogół około 15% odpływu rocznego.

Gmina położona jest w zasięgu wód powodziowych rzeki Warty. Tereny zagrożone zalewem chronione są wałami przeciwpowodziowymi o długości 18 km, które towarzyszą rzece Maskawie w jej dolnym biegu na obszarze pradoliny oraz rzece Warcie. Obszar chroniony wałami wynosi 980 ha. W wałach znajduje się 11 przepustów, z których trzy występują w wale rzeki Warty, pozostałe w obwałowaniach rzeki Maskawy. Obwałowania zabezpieczają teren gminy przed występowaniem wody stuletniej.

Na obszarze gminy Zaniemyśl występują tereny zalewowe oraz tereny zagrożone zalaniem lub podtopieniami. Zgodnie ze stanowiskiem RZGW w Poznaniu, dla Rzeki Warty Dyrektor RZGW opracował studium ochrony przeciwpowodziowej, wyznaczające granice zasięgu wód powodziowych o prawdopodobieństwie przewyższającym $p=1\%$ (średnio raz na sto lat). Na obszarach tych obowiązują zakazy wynikające z art. 88 I ust. 1 oraz art. 40 ust. 1 pkt. 3 ustawy Prawo wodne. Tylko w szczególnych przypadkach, jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zwolnić od zakazów określonych w art. 88 I ust. 1 oraz, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 cytowanej ustawy, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Dla rzeki Warty, przepływającej przez teren Gminy Zaniemyśl, Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie sporządził mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego, na których zostały przedstawione obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Przedmiotowe mapy zostały przekazane do Gminy w kwietniu 2015 r. Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego, na terenie gminy Zaniemyśl

występuje:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, tj. obszar między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego,
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$),
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Wody podziemne

Na obszarze gminy użytkowe zbiorniki wodonośne występują w obrębie utworów czwartorzędu i trzeciorzędu. Podstawowym jest zbiornik wód trzeciorzędowych. Zbiornik czwartorzędowy Pradolina Warszawsko – Berlińska, o rozprzestrzenieniu regionalnym, ze względu na wysoką zasobność i walory użytkowe zaliczany jest do tzw. zbiorników głównych – GZWP Nr 150. Fragment pradoliny w obrębie gminy stanowi część tego zbiornika, dla którego na odcinku Kawcze – Nowa Wieś Podgórna została opracowana koncepcja szczegółowa ochrony. Dla gminy ma on znaczenie perspektywiczne.

W utworach czwartorzędowych występuje poziom wód gruntowych oraz lokalnie poziom wód wgłębnych. Poziom wód gruntowych występuje głównie w piaskach i żwirach Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej. Miąższość warstwy wodonośnej, ze względu na urozmaiconą konfigurację dna pradoliny, waha się w znacznych granicach: od 5,0 do 25,0 m. Zasoby wód podziemnych dla zlewni prawobrzeżnej (odcinek Kawcze – Nowa Wieś Podgórna) wynoszą 224 m³/h i stanowią 35% całości zasobów tego odcinka. Z zatwierdzonej wielkości 224 m³/h wykorzystuje się 50 m³/h, tj. 23%.

Poziom wód wgłębnych piętra czwartorzędowego występuje lokalnie w przewarstwieniach piaszczystych o niewielkiej miąższości wśród glin morenowych. Na obszarze gminy obecnie (~~tylko 1 ujęcie korzysta~~) 2 ujęcia korzystają z wód piętra czwartorzędowego (w Polesiu).

W piętrze trzeciorzędowym ujmowane są wody poziomu mioceńskiego. W obrębie tego poziomu można wyróżnić 3 warstwy wodonośne: dolną, środkową i górną. Warstwa górna zalega na rzędnych od 5 do 10 m ppm, środkowa od 15 do 25 m ppm, warstwa dolna – poniżej 30 m ppm. Miąższość warstw górnej i środkowej wynosi około 10 – 15 m, a warstwy dolnej 30 – 40 m. Eksploatowane są warstwy górna i środkowa, wykształcone w postaci piasków drobnych i mułkowatych, rzadziej średnich i żwirów.

Łączna wielkość zasobów eksploatacyjnych zatwierdzonych w kat. B wynosi 465,3 m³/h w tym: z utworów czwartorzędowych 83,7 m³/h, z utworów trzeciorzędowych – mioceńskich 381,6 m³/h. Zabezpieczają one zapotrzebowanie na wodę gminy Zaniemyśl.

Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawsko – Berlińska obejmuje część południową oraz południowo-wschodnią gminy, natomiast od strony północnej i północno-wschodniej gminy Zaniemyśl przebiega granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno, którego łączna powierzchnia zajmuje obszar 4995 km². Głębokość zbiornika, który został udokumentowany w 2013 r., wynosi od 90 do 140 m. Wiek zbiornika został określony na trzeciorzęd – paleogen i neogen.

Wody termalne

W miejscowościach Polwica i Zaniemyśl występują wody termalne o walorach leczniczych, które nie są eksploatowane. Odwiert „Polwica I”, charakteryzuje się następującymi parametrami: głębokość użytkowa – 1300 m, wydajność – 18 m³/h, temperatura samowypływu – 38,8° C, jakość wody – 0,9% solanka chlorkowo-sodowo-bromkowa, borowa, średnio zmineralizowana. Otwór „Kaleje V” położony pomiędzy jeziorami Raczyńskim i Małe Jezioro posiada 700 m głębokości użytkowej, wydajność – 7 m³/h, temperaturę samowypływu – 26°.

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Gmina Zaniemyśl charakteryzuje się występowaniem średnio urodzajnych gleb. Według waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej gmina zajmuje 39 miejsce w byłym województwie poznańskim ze wskaźnikiem jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej – 65,6 punktów (przy średniej dla byłego województwa poznańskiego 67,6 punktów i ogólnopolskiej 65,3 punkty). W gminie dominują gleby kompleksu 5 żytniego dobrego, które zajmują 12,2% powierzchni gruntów ornych. Gleby dobrych kompleksów: 2 pszenne dobrego oraz 4 żytniego bardzo dobrego zajmują 20% ogólnej powierzchni gruntów ornych. Najsłabsze gleby kompleksów 6, 7 i 9 obejmują około 22% powierzchni gminy. Udział poszczególnych kompleksów glebowo-rolniczych w gminie przedstawiono niżej:

Kompleksy przydatności rolniczej gleb (wg JUNG Puławy, 1989)

a) Grunty orne

Tabela nr 3

Nr kompleksu glebowego	Nazwa kompleksu glebowo – rolniczego	Powierzchnia w ha	Powierzchnia w % ogółu gruntów ornych	Powierzchnia w % ogólnej pow. gminy
1	pszenny bardzo dobry	40,0	0,7	0,37
2	pszenny dobry	1190,0	19,9	11,14
3	pszenny wadliwy	4,0	0,1	0,01
4	żytni bardzo dobry	938,0	15,7	8,78
5	żytni dobry	1312,0	21,8	12,28
6	żytni słaby	1055,0	17,6	9,87
7	żytni bardzo słaby	890,0	14,9	8,33
8	zbożowo – pastewny mocny	157,0	2,6	1,47
9	zbożowo – pastewny słaby	398,0	6,7	3,72
	Razem	5984,0	100,0	55,97

b) Użytki zielone

Nr kompleksu glebowego	Nazwa kompleksu glebowo – rolniczego	Powierzchnia w ha	Powierzchnia w % użytków zielonych	Powierzchnia w % ogólnej pow. gminy
1z	użytki zielone bardzo dobre i dobre	0,0	0,0	0,0
2z	użytki zielone średnie	282,0	30,1	2,7
3z	użytki zielone słabe i bardzo słabe	654,0	69,9	6,1
	Razem	936,0	100,0	8,8

Bonitacja gruntów

Tabela nr 4

Klasy użytków rolnych	Grunty orne			Użytki zielone		
	ha	% pow. gr. ornych	% ogólnej pow. gminy	ha	% pow. użytków zielonych	% ogólnej pow. gminy
I	0	0,0	0,0	0	0,0	0,0
II	25,0	0,4	0,2	2	0,2	0,01
III a	778,0	12,9	7,3	41	4,4	0,38
III b	781,0	13,0	7,3	41	4,4	0,38
IVa	1671,0	27,9	15,6	235	25,1	2,20
IV b	794,0	13,2	7,4	235	25,1	2,20

V	1059,0	17,6	9,9	448	47,9	4,19
VI	890,0	14,8	8,3	207	22,1	1,94
VI z	13,0	0,2	0,1	3	0,3	0,03
	6011,2	100,0	56,3	936	100,0	8,80

Gmina posiada dobre warunki dla produkcji rolniczej. Grunty chronione klasy III zajmują 14,8% ogólnej powierzchni gminy, natomiast grunty klasy IV (względnie chronione) – 23,0%. Użytki zielone obejmują 8,8% ogólnej powierzchni gminy, w tym 2,7% stanowią użytki zielone średnie. Gleby chronione występują w rejonie wsi: Jaskowo, Winna, Śnieciska, Płaczki, Polwice, Łekno, Pigłowice, Wyszakowo, Luboniec.

W zachodniej części gminy na obszarze wysoczyzny morenowej płaskiej istnieją mniej korzystne warunki do upraw rolniczych.

W południowej i południowo – zachodniej części gminy położonej w obrębie pradoliny występują przede wszystkim gleby aluwialne – mady lekkie na podłożu piasków luźnych oraz towarzyszące dolinie Warty mady lekkie zajęte przez trwałe użytki zielone słabe i bardzo słabe. Wartość rolnicza tych gleb należy od średniej do najniższej (klasy bonitacyjne IV – VI).

Nachylenie zboczy pradoliny sprzyja powstawaniu procesów erozyjnych, powodujących degradację gleb.

Szata roślinna i świat zwierząt

Szata roślinna reprezentowana jest przez zbiorowiska leśne, łąk i pastwisk oraz roślinności wodnej. Krajobraz gminy wzbogacają parki dworskie oraz zadrzewienia przydrożne, śródpolne, przy wodne, sady i ogrody przydomowe.

Lasy zajmują stosunkowo znaczną powierzchnię gminy – 2,640 2 707 ha co, stanowi 24,7 24,8% jej ogólnej powierzchni. Lesistość jest zbliżona do krajowej (27,9 29,2%). Lasy w zachodniej części gminy należą do Nadleśnictwa Babki obręb Kórnik,, pozostałe do Nadleśnictwa Jarocin obręb Klęka. Ze względu na uszkodzenia od przemysłu zaliczane są do lasów ochronnych.

Powierzchniowo dominują siedliska borów mieszanych (świeżych, wilgotnych) przy współwystępujących ubogich siedliskach borowych (bór świeży), mniejszy udział stanowią siedliska lasów mieszanych (las mieszany, las mieszany wilgotny). Najżyźniejsze siedliska lasowe występują małymi płatami (las świeży, las wilgotny, ols, ols jesionowy).

Przeważają lasy wieku średniego, od 60-100 lat (IV i V klasy wieku, z przewagą IV klasy). Udział lasów starszych, ponad 100 – letnich, zaznacza się w szczególności w północno – zachodniej części gminy, otaczając zachodnią część rynny z jeziorami: Łekno, Małe Jezioro i Wielkie Jezioro ograniczając dostępność tych jezior (zalesienie brzegu wynosi: 61% Jezioro Wielkie, 77% Jezioro Małe, 100% Łekno).

Gatunkiem dominującym pod względem zajmowanej powierzchni jest sosna. Spośród gatunków liściastych występują: dąb, brzoza, buk, grab, olsza, topola, wierzba, jesion, jawor. Ponadto występuje również świerk i modrzew. Przydatność rekreacyjna lasów jest zróżnicowana. Bory mieszane cechują się znaczną odpornością na użytkowanie rekreacyjne. Maksymalna dopuszczalna chłonność naturalna wynosi średnio dla wszystkich typów borów mieszanych około 10 osób/ha/dzień. Mniejszą odpornością odznaczają się bory świeże, dla których przyjmuje się chłonność naturalną od 4 do 8

osób na 1 ha w ciągu dnia w sezonie letnim.

Zbiorowiska łąk i pastwisk występują w obniżeniach terenu na siedliskach łągowych. Największe powierzchnie tych zbiorowisk spotyka się na obszarze Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej, na glebach pochodzenia wapiennego podlegających procesom murszenia.

Zbiorowiska roślinności wodnej, najbogatsze florystycznie i najbardziej zróżnicowane, towarzyszą brzegom i litoralowi jeziora Raczyńskiego. Stwierdzono tu występowanie 138 gatunków roślin wodnych i błotnych. Z gatunków rzadkich flory Wielkopolski wymienić można: Wolfię bezkorzeniową, rdestnicę, świetlika, starca błotnego, goździka pysznego, oczeret tabernemontana, zamokrzycę ryżową.

Nad jeziorami: Jezioro Wielkie, Jezioro Małe oraz Łekno roślinność wodna wynurzona zajmuje odpowiednio 10,7%, 28,7%, 82,9% długości linii brzegowej. Występują tu: trzcina pospolita, pałka wąskolistna, szuwar składający się głównie z turzyc.

Szacę roślinną wzbogacają zespoły zieleni parkowej objęte ochroną konserwatorską w: Czarnotkach, Wyszakowie, Łeknie, Pigłowicach, Płaczkach, Polwicy, Śnieciskach, Jeziorach Wielkich, Zaniemyślu i na Wyspie Edwarda.

Zadrzewienia przydrożne, śródpolne, przy wodne pełnią rolę migracyjnych korytarzy środowiskowych, urozmaicają krajobraz gminy, pełnią również funkcję ochronną. Wpływają na kształtowanie lokalnego klimatu obszarów, na których występują, podnoszą walory estetyczno – krajobrazowe, spełniają rolę wiatro – i glebochronną.

Świat zwierząt reprezentowany jest przez różnogatunkowy zestaw ssaków i ptaków. W lasach występują sarny, danielę, jelenie, dziki, lisy, zające. Rynna Kórnicko – Zaniemska z ciągiem jezior stanowi znaczące w Wielkopolsce skupisko ptactwa wodnego. Na jeziorach Rynny wg badań faunistycznych M. Giertycha (1990 r) stwierdzono występowanie ponad 20 gatunków ptaków. Należą do nich między innymi: kaczka krzyżówka, rokitniczka, brzączka, błotniak stawowy, bąk. Z ptaków łownych występują: kuropatwa, bażant, słonka.

Warunki klimatyczne

Według regionalizacji klimatu Niziny Wielkopolskiej A. Wosia (1974) obszar gminy leży w obrębie Regionu Środkowowielkopolskiego. Cechą tego regionu, w porównaniu z innymi regionami klimatycznymi, jest występowanie pogody bardzo ciepłej i pochmurnej bez opadu. Dni z taką pogodą średnio w roku jest 38,7. Znacznie mniej jest dni umiarkowanie ciepłych i słonecznych bez opadu – przeciętnie w roku 9,6 i dni umiarkowanie ciepłych z dużym zachmurzeniem bez opadu (11,6).

Typ pogody przymrozkowej bardzo chłodnej z dużym zachmurzeniem i opadem występuje średnio w roku 11,8 dni. Natomiast dni z pogodą umiarkowanie mroźną i pochmurną bez opadu jest 3,9.

Na stosunki klimatyczne regionu Środkowowielkopolskiego wpływ wywierają napływające masy powietrza różnego pochodzenia geograficznego. Do najczęściej występujących należą powietrze polarno – morskie z nad północnej części Atlantyku (75 %), powietrze arktyczne (16 %), polarno – kontynentalne z sektora wschodniego (7 %), a najrzadziej pojawiają się masy powietrza zwrotnikowego (2 %).

Dominują wiatry z kierunku zachodniego, głównie z kierunku W i SW. Wiatry zachodnie przeważają w okresie letnim, zimą występują często wiatry z kierunku południowo –

zachodniego. Wiosną najczęściej występują wiatry z kierunku zachodniego, a najrzadziej z sektora południowego.

W okresie jesieni przeważają wiatry z kierunku S i SW, natomiast najmniejszą częstotliwość wykazują wiatry północne.

Wiatry wiejące z kierunku zachodniego w okresie letnim wpływają na zwiększenie zachmurzenia oraz ochłodzenie powietrza przy równoczesnym wzroście jego wilgotności.

Zimą napływ powietrza polarno – morskiego przynosi ocieplenie, zwiększenie zachmurzenia nieba, wpływa także na występowanie odwilży.

Powietrze polarno – kontynentalne napływające na obszar gminy najczęściej zimą i wiosną cechuje się małą wilgotnością, zmniejszeniem zachmurzenia ogólnego nieba, wpływa na obniżenie temperatury i utrzymanie się słonecznej pogody.

Powietrze arktyczne napływające z północy występuje najczęściej w zimie i wiosną. Powietrze to charakteryzuje się niską temperaturą, małą ilością pary wodnej, sprzyja występowaniu przymrozków bardzo niekorzystnych dla upraw rolniczych, sadownictwa i ogrodnictwa wiosną. W okresie zimowo – wiosennym powietrze arktyczne powoduje występowanie chwilowej pokrywy śnieżnej, czasem na rozwiniętej już szacie roślinnej.

Najrzadziej notowaną masą powietrza jest powietrze zwrotnikowe, które może pojawiać się w okresie całego roku, a najczęściej w sierpniu. Powietrze to napływa z kierunku południowo – zachodniego, z rejonu Wysp Azorskich, jak również z południa i południowego wschodu (Małej Azji i Półwyspu Bałkańskiego). Przynosi ono gwałtowne ocieplenie, przy czym napływając z południowego zachodu niesie powietrze wilgotne, natomiast z południa i południowego wschodu – suche.

Stosunki termiczne gminy uwarunkowane są czynnikami geograficznymi i meteorologicznymi. Odpowiadają one przeciętnym warunkom regionu Niziny Wielkopolskiej.

Średnia temperatura powietrza (1951 – 1980) wynosi 8° C, najwyższa średnia temperatura powietrza wynosi 9,5° C.

Średnia miesięczna temperatur lipca z okresu wielolecia 1951 – 1980 wynosi 18,0° C, a stycznia – 2,2° C, najniższe temperatury wynoszą 15,3° C dla lipca i- 10,5° C dla stycznia.

Dla poszczególnych pór roku temperatury powietrza kształtują się następująco: wiosną (III – V) – 7,4° C, latem (VI – VIII) – 17,4° C, jesienią (IX – XI) – 8,5° C, zimą (XII-II) – -1,2° C.

Usłonecznienie charakteryzuje się w omawianym rejonie najwyższymi wartościami w zachodniej części kraju.

Gmina Zaniemyśl położona jest w obrębie Pojezierza Poznańskiego, cechuje się niskimi opadami atmosferycznymi. Średnia roczna suma opadów za okres wieloletni (1951 – 1980) wynosi 532 mm, w latach wilgotnych opady wynoszą 816 mm, natomiast w latach suchych 345 mm (dla porównania na Nizinie Wielkopolskiej średnie roczne sumy opadów kształtują się od poniżej 500 mm w rejonie Śremu do powyżej 600 mm na południu regionu i miejscami na Ziemi Lubuskiej). W okresie wegetacyjnym istotnym dla rolnictwa (IV – IX) suma opadów wynosi 325 mm (w rejonie Pakości około

300 mm do ponad 360 mm na zachodzie i południu Niziny Wielkopolskiej).

	Wiosna	Lato	Jesień	Zima	Rok
Średnia temperatura (°C)	8 - 9	17 – 18	8 – 9	0 - -1	8 - 9
Temperatura maksymalna (°C)	25 – 26	30 – 31	23 – 24	10 – 11	27 -28
Temperatura minimalna (°C)	> -3	6 – 7	-3 - -4	-12 - -13	-7 - -8
Opady (mm)	< 125	150 – 175	< 125	< 100	500 - 550
Usłonecznienie (h)	500- 520	680 – 700	280 – 290	130 - 150	1600 - 1620

Źródło: IMGW, dane na lata 1971 – 2000

Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych

Na obszarze gminy znaczącymi wartościami środowiska przyrodniczego wpływającymi na jego stabilność są obszary o niedużym przekształceniu szaty roślinnej, sieci rzecznej, rzeźby terenu. Obejmują one obiekty i obszary o dużej wartości przyrodniczej, prawnie chronione. Należą do nich:

– Obszary Natura 2000

Na terenie gminy znajduje się 2 obszary naturowe; są to:

- Dyrektywa Ptasia PLB300017 Ostoja Rogalińska,
- Dyrektywa Siedliskowa PLH300012 Rogalińska Dolina Warty.

– Pomniki przyrody

W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody znajduje się 20 pojedynczych okazów drzew – dębów szypułkowych, grupa drzew na wyspie im. E. Raczyńskiego (dęby szypułkowe), jedna aleja grabowa o długości 130 m w Łeknie oraz granitowy głaz o obwodzie 540 cm. Wykaz pomników przedstawia tabela nr 5.

Pomniki przyrody znajdujące się pod ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody

Tabela nr 5

L.p.	Nr rej wojew.	Przedmiot ochrony	Gatunek	Obwód pierśnicy w cm	Zarządca/ Miejscowość	Oddział
1	1186/00	drzewo	dąb szypułkowy	308	Nadleśnictwo Babki	51 r Doliwiec Leśny L-ctwa Łekno
2	1187/00	drzewo	dąb szypułkowy	344	Nadleśnictwo Babki	51 r Doliwiec Leśny L-ctwa Łekn

3	1188/00	drzewo	dąb szypułkowy	298	Nadleśnictwo Babki	51 r Doliwiec Leśny L-ctwo Łekno
4	1189/00	drzewo	dąb szypułkowy	343	Nadleśnictwo Babki	51 r Doliwiec Leśny L-ctwo Łekno
5	1190/00	drzewo	dąb szypułkowy	304	Nadleśnictwo Babki	51 r Doliwiec Leśny L-ctwo Łekno
6	1191/00	drzewo	dąb szypułkowy	445	Nadleśnictwo Babki	51 r Doliwiec Leśny L-ctwo Łekno
7	1192/00	drzewo	dąb szypułkowy	504	Nadleśnictwo Babki	59 1 Doliwiec Leśny L-ctwo Łekno
8	1193/00	drzewo	dąb szypułkowy	505	Nadleśnictwo Babki	59 1 Doliwiec Leśny L-ctwo Łekno
9	1194/00	drzewo	dąb szypułkowy	354	Nadleśnictwo Babki	64 f Łekno L-ctwo Łekno
10	1195/00	drzewo	dąb szypułkowy	282	Nadleśnictwo Babki	62 f Łekno L-ctwo Łekno
11	639	drzewo	dąb szypułkowy	70-500	Zaniemyśl	
12	640	drzewo	dąb szypułkowy	650	Zaniemyśl	
13	501	aleja	grab zwyczajny	dł. 130 m, obwód 10 – 56 cm	Łekno	
14	384	drzewo	lipa drobnolistna	420	Mądre Parafia Rzymskokatolicka	
15	341	głaz	granit	540	Jeziory Wielkie	
16	340	drzewa	dąb szypułkowy dąb szypułkowy	360, 380	Łekno, Łekno	
17	237	drzewo	dąb szypułkowy	345	Zaniemyśl	
18	236	drzewo	dąb szypułkowy	345	Zaniemyśl	
19	234	drzewo	dąb szypułkowy	480	Zaniemyśl	
20	233	drzewo	dąb szypułkowy	424	Doliwiec Leśny	
21	230	drzewo	dąb szypułkowy	370	Doliwiec Leśny	
22	335/93	drzewo	dąb szypułkowy	570	Zaniemyśl	
23	334/92	drzewo	dąb szypułkowy	780	Zaniemyśl	

– *Parki dworskie*

Objęte są ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Posiadają opracowania ewidencyjne i są wpisane do rejestru zabytków nieruchomych. Na terenie gminy

znajduje się 10 parków zabytkowych, w tym jeden na Wyspie Edwarda na jez. Raczyńskim. Parki posiadają kraj obrazowy układ przestrzenny i pochodzą z końca XVIII i początku XIX i XI w.

Większość parków leży w północnej i wschodniej części gminy, stanowiąc cenny element krajobrazowy i ekologiczny w bezleśnym obszarze.

Parki zabytkowe

Tabela nr 6

L.p.	Miejscowość	Układ przestrzenny	Czas powstania	Powierzchnia w ha
1	Czamotoki	krajobrazowy	druga połowa XIXw.	3,00
2	Jezioro Wielkie	krajobrazowy	koniec XVIII w	9,30
3	Łekno	krajobrazowy	około 1890 r.	9,31
4	Pigłowice	krajobrazowy	druga połowa XIX w.	4,17
5	Płaczki	krajobrazowy	początek XIX w.	2,50
6	Polwica	krajobrazowy	koniec XVIII w.	1,77
7	Śnieciska	krajobrazowy	koniec XVIII w,	2,00
8	Wyszakowo	krajobrazowy	początek XX w.	3,80
9	Zaniemyśl park prób.	krajobrazowy	koniec XVIII w.	3,40
10	Zaniemyśl Wyspa Edwarda	krajobrazowy	1820 r.	2,93

– Użytki ekologiczne

Na terenie gminy znajduje się 5 użytków ekologicznych; są to:

- w obrębie wsi Jezioro Wielkie – nieużytek o pow. 0,1345 ha, który stanowi naturalne oczko wodne z zadrzewieniami topoli, olszy, wierzby i różnorodnych dziko rosnących krzewów;
- w obrębie wsi Jaszkowo nieużytek o pow. 1,72 ha na gruntach parafii rzymsko – katolickiej w Śnieciskach, porośnięty drzewami akacji, klonu, w mniejszym stopniu brzozy i wierzby oraz dziko rosnącymi krzewami i paprociami;
- w obrębie wsi Jaszkowo – grunt w użytkowaniu Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa stanowiący użytek ekologiczny o łącznej powierzchni 2,04 ha, w obrębie którego wyróżniono nieużytek o pow. 0,06 ha oraz łąkę klasy VI na pow. 1,98 ha stanowiącą trzcinowisko nie nadające się do użytkowania rolniczego.;
- użytek ekologiczny zwany „Chmielnikami”, o pow. 5,3 ha, stanowią grunty zakwalifikowane jako nieużytki, zadrzewione i zakrzewione, porośnięte trzciną; jest to teren naturalnych łąk bagiennych stanowiących schronienie dla różnorodnego ptactwa wodnego; w zadrzewieniach i zakrzewieniach występują następujące gatunki drzew: olsza, brzoza, wierzby, które są miejscami

przebywania i rozrodu dziko żyjących zwierząt. Duże znaczenie dla środowiska przyrodniczego mają występujące tu torfowiska służące jako naturalny rezerwuuar wody i biologiczna oczyszczalnia.

- „Chmielniki” leżą na 40 działkach należących do osób fizycznych oraz stanowiących mienie komunalne gminy;
- w obrębie Nadleśnictwa Babki – łąka o pow. 5,0 ha w oddz. 62 f w Leśnictwie Łekno i pastwisko o pow. 4,32 ha w oddz. 130 ha w Leśnictwie Zwoła.

Wszystkie zaprezentowane powyżej użytki ekologiczne ustanowione zostały Uchwałami Rady Gminy Zaniemyśl w latach 2000 i 2001.

Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.) użytkami ekologicznymi są zasługujące na ochronę pozostałości ekosystemów, mające znaczenie dla zachowania unikatowych zasobów genowych i typów środowisk, jak: naturalne zbiorniki wodne, śródpolne i śródleśne „oczka wodne”, kępy drzew i krzewów, bagna, torfowiska, wydmy, płaty nieużytkowanej roślinności, starorzecza oraz stanowiska rzadkich lub chronionych gatunków roślin i zwierząt, w tym miejsca ich sezonowego przebywania lub rozrodu.

- Do obszarów prawnie chronionych zalicza się ponadto:
- gleby wysokich klas bonitacyjnych II – III kl, torfowiska i bagna – zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (~~tekst jednolity Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze z.~~) (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 82),
- lasy ochronne – zgodnie z ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (~~tekst jednolity Dz. U. z 2011 r. nr 12, poz. 59 ze zm.~~) (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530 ze zm.). Na terenie gminy, zgodnie z obowiązującym operatem urządzania lasu, wszystkie lasy Nadleśnictwa Jarocin obręb Klęka uznane są za ochronne ze względu na uszkodzenia przemysłowe. Lasy wodochronne położone są nad Wartą na Uroczysku Kępa (oddz. 171 – 173). Lasy masowego wypoczynku występują zarówno w pradolinie, obejmując przeważającą część Uroczyska Konstantynowo (154 -170), jak i na obszarze wysoczyznowym obejmując uroczysko Lubonieczek (oddz. 174 – 195), w tym oddział 195 położony w rynn timer glacialnej na południe od jez. Raczyńskiego. Lasy położone po zachodniej stronie jez. Raczyńskiego zaliczone zostały do lasów wodochronnych. Pozostałe lasy stanowią lasy ochronne z uwagi na uszkodzenia przemysłowe. Nowy operat przygotowany jest do zatwierdzenia,
- ~~źródła~~ oraz ujęcie wód – zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.).

Rada Gminy Zaniemyśl Uchwałą Nr XXV/163/93 z dnia 21 października 1993 r. objęła ochroną rynną Jezior Zaniemyskich do górnej krawędzi zbocza.

Zanieczyszczenie, zagrożenia i degradacja środowiska

Przeobrażenia środowiska przyrodniczego w gminie Zaniemyśl związane są z prowadzeniem działalności gospodarczej i procesów urbanizacyjnych.

W 1995 r., z inicjatywy Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska, Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu przeprowadził ocenę zagrożeń występujących w środowisku, uwzględniającą: poziom zanieczyszczenia powietrza,

wód powierzchniowych płynących, wód podziemnych i gleb, poziom degradacji i dewastacji gruntów oraz poziom zagrożenia hałasem. Według powyższej oceny gmina Zaniemyśl zaliczona została do grupy A, na terenie której zagrożenia nie występują lub mają one charakter punktowy. Z uwagi na dobry stan środowiska nie było dotychczas potrzeby przeprowadzenia szczegółowych badań i pomiarów.

Pomimo pozytywnej oceny gminy występują problemy związane z zanieczyszczeniem środowiska. Dotyczą one wód powierzchniowych – rzek i jezior, gospodarki ściekowej, jakości wód podziemnych, powietrza atmosferycznego, klimatu akustycznego i lasów.

Niezadowalający stan jakości wód powierzchniowych w gminie jest wynikiem procesów degradacji zachodzących w zlewniach rzek i jezior (spływy obszarowe z terenów rolnych, nieuporządkowana gospodarka ściekowa). Przyczyną tego jest nadmierny poziom związków biogennych (głównie fosforu ogólnego i azotu całkowitego) oraz organicznych i stan sanitarny.

Według badań Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Poznaniu wykonanych dla zlewni rzeki Kopli w 1996 r. wynika, że stan czystości jezior: Raczyńskiego, Łękno, Jezioro Małe i Jezioro Wielkie nie odpowiadał normom, o czym decydowały głównie wskaźniki fizyczno – chemiczne.

Wyniki badań stanu czystości rzeki Warty oraz Maskawy (ujście do Warty na terenie gminy) prowadzone przez WIOŚ w Poznaniu w 1999 roku wykazały ponadnormatywne zanieczyszczenie wód związkami biogennymi oraz bakteriami.

Na dzień opracowania projektu studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego ze zmianą w miejscowości Śnieciska udostępnione zostały przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu zaktualizowane dane dotyczące stanu środowiska. Dla porównania przeanalizowano i przedstawiono te dane.

Z badań ww. instytucji wynika, iż w 2010 roku stan czystości Jeziora Łękno również nie odpowiadała w większości normom – jedynie w przypadku tlenu rozpuszczonego przypisano stan dobry. W 2011 roku przebadano ponownie jezioro Raczyńskie i stwierdzono, iż nadal nie odpowiada on normom.

Wody podziemne, zwłaszcza występujące płytko od powierzchni terenu, narażone są na zanieczyszczenia antropogeniczne. Na terenie gminy nie jest prowadzony monitoring wód podziemnych w sieciach obserwacyjnych krajowej i regionalnej. Najbliżej położonym stanowiskiem pomiarowym w sieci krajowej jest otwór na terenie Środy Wlkp. Wody gruntowe w 1999 r. charakteryzowały się niską jakością (III kl.), na którą wpłynęły związki biogenne. Zgodnie z aktualnymi badaniami (2011 r.) jakości wód podziemnych oceniono je jako zagrożone nieosiągnięciem dobrego stanu, wg Raportu o stanie środowiska w Wielkopolsce w roku 2012 r, WIOŚ w Poznaniu. Głównym źródłem zanieczyszczeń jest nieprawidłowo prowadzona gospodarka rolna.

Zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego związane są głównie ze spalaniem paliw. Istotnym źródłem są zanieczyszczenia emitowane ze źródeł mobilnych. Według badań WIOŚ w 1999 r. na terenie województwa notuje się spadek emisji zanieczyszczeń powietrza.

W 2011 Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu przeprowadził kolejną roczną ocenę jakości powietrza w województwie wielkopolskim. W ramach tej oceny

wyznaczono strefy, wśród których gminie Zaniemyśl przyporządkowano strefę wielkopolską. Strefie tej w przypadku pod kątem oceny zdrowia przypisano w większej części klasy A. W podniesieniu do pyłu PM_{2,5} nadano klasę B. Z kolei dla pyłu PM₁₀, BaP i O₃ przypisano klasę C. Pod kątem ochrony roślin przypisano klasę A dla dwutlenku siarki i tlenków azotu, a dla ozonu klasę C. Przyporządkowanie strefie klasy C dla danego zanieczyszczenia oznacza konieczność wyznaczenia obszarów przekroczenia oraz zakwalifikowanie strefy do opracowania programów ochrony powietrza. Klimat akustyczny kształtują podstawowe typy źródeł hałasu: drogowe, przemysłowe i komunalne.

Zagrożenie dla środowiska mogą stanowić hałasy komunikacyjne związane z drogą wojewódzką nr 432 Środa Wlkp. – Śrem, na której natężenie ruchu wynosi około 4000 – 5000 pojazdów na dobę. Orientacyjne odległości granic stref uciążliwości drogi od krawędzi jezdni, w przypadku gdy nie są stosowane środki ochrony czynnej dla ruchu 5000 P/d, wynoszą 160 m po obu stronach jezdni.

Źródłem hałasu o charakterze lokalnym mogą być na terenie gminy różne zakłady przemysłowe i rzemieślnicze, drobne warsztaty, obiekty handlowe, sportowe, rozrywkowe. Stopień uciążliwości akustycznej jest uzależniony od rodzaju produkcji lub przyjętych technologii, wyposażenia, rozmieszczenia i zabezpieczenia głównych źródeł hałasu, stosowanych rozwiązań budowlanych, funkcji urbanistycznych otaczających terenów. Dopuszczalne normy hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (~~Dz. U. 2007 nr 120 poz. 826~~) (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

Ponad dziesięć lat temu wszystkie lasy zostały zaliczone do I strefy uszkodzeń od przemysłu. Opracowywany operat urządzenia lasu wskaże faktyczny stan ich zagrożenia.

Obecnie zauważa się poprawę stanu zdrowotnego lasów, co wynika z poprawy stanu środowiska w zakresie powietrza atmosferycznego.

Gospodarka odpadami

W województwie zakłada się likwidację mogilników, która będzie dokonywana sukcesywnie. Nieczynne wysypiska na terenie gminy mogą stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska gruntowo – wodnego. Po wejściu Polski do Unii Europejskiej obowiązywać będzie Dyrektywa UE 91/156 z 18.03.91, która nakłada na państwa członkowskie wymóg ograniczania masy odpadów komunalnych deponowanych na wysypisku „do reszty”. Zgodnie z ustawodawstwem UE po roku 2005 w krajach członkowskich nie będzie możliwe składowanie odpadów nie przetworzonych.

Gospodarowanie odpadami komunalnymi na obszarze gminy Zaniemyśl odbywa się dzięki przyjętemu Porozumieniu Międzygminnemu, wskutek którego realizowany jest "Zakład Gospodarki Odpadami" Sp. z o.o. w Jarocinie. Gmina jest członkiem Porozumienia od 2008 r. Zgodnie z obowiązującym przepisami

Zbiórka odpadów komunalnych prowadzona jest na terenie gminy przez przedsiębiorstwo wybrane w przetargu. Selektywna zbiórka odpadów prowadzona jest w następujących frakcjach: odpadów zielonych, papieru i tektury, odpadów opakowaniowych ze szkła, tworzywa sztucznego, metali, zużytych baterii i akumulatorów, zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego, zużytych opon, przeterminowanych leków, odpadów niebezpiecznych, odpadów wielkogabarytowych, odpadów budowlanych i rozbiórkowych oraz niesegregowanych (zmieszanych) odpadów komunalnych.

3.4. Środowisko kulturowe Informacje ogólne

Informacje zawarte w niniejszym rozdziale zaczerpnięte zostały z materiałów

wykazanych w rozdziale 1.4. oraz zebrane zostały w Wojewódzkim Oddziale Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu i u (~~Archeologa Wojewódzkiego~~). Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu

Zasoby środowiska kulturowego, niejednorodne pod względem wartości, wyszczególniono niżej.

Zamieszczony niżej wykaz obiektów zabytkowych może posłużyć jedynie jako materiał pomocniczy przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż zmiany następujące w tym zakresie są duże: wykaz ten może być umniejszony (co nie powinno mieć miejsca ale zdarza się często z powodu doprowadzenia obiektów chronionych do ruiny i konieczności ich rozbiórki, z powodu zatracenia walorów kulturowych przez dokonanie bezprawnych przeróbek itp.) lub wzbogacony o dodatkowe obiekty („starzenie się” budynków, nowe spojrzenie na obiekty, które wcześniej ocenione zostały jako nie przedstawiające szczególnych walorów itp.).

Zabytki archeologiczne

Cały obszar Zaniemyśla należy traktować jako zabytkowy. Wynika to z położenia dawnej wsi Niezamyśl na skrzyżowaniu szlaków handlowych. Jednym z ważniejszych terenów rezerwowanych dla badań archeologicznych jest cały obszar wyspy na jeziorze Raczyńskim. Na obszarze gminy są jeszcze dwa obiekty wpisane do rejestru zabytków podlegające ochronie Archeologa Wojewódzkiego. Jest to grodzisko wczesnośredniowieczne w Kępie Wielkiej oraz grodzisko stożkowate w Łęknie.

Rys historyczny

Dzieje Zaniemyśla sięgają XII w., gdy na skrzyżowaniu szlaków z Poznania do Wrocławia oraz z Gniezna do Głogowa założona została wieś Niezamyśl. Pierwsza wzmianka o kościele parafialnym w tym miejscu pochodzi z 1239 r.

W 1331 r. wieś zostaje spalona podczas najazdu krzyżackiego. Możliwe, że w końcu XIV w. Niezamyśl był miastem. Jednak spis miast Wielkopolski z 1458 r. nie obejmuje Niezamyśla.

Po powstaniu w XV w. folwarku pańszczyźnianego przez XVI i XVII w. Niezamyśl pozostawał typową wsią folwarczną gospodarki pańszczyźnianej.

21 maja 1742 r. król August III przywilejem zezwolił na założenie Zaniemyśla i nadał mu prawa miejskie. Nowe miasto powstało na północ od wsi Niezamyśl i wkrótce połączyło się z nią w jedną całość z odrębnym rozplanowaniem. Miasto szybko stało się znaczącym ośrodkiem rzemieślniczym i handlowym.

W końcu XVIII w, według spisu władz pruskich z lat 1793 – 1794 r., Zaniemyśl był małym otwartym miastem o niewybrukowanych ulicach. W mieście znajdowały się kościoły katolicki i ewangelicki oraz szkoła ewangelicka.

Józef Jaraczewski przekazał w 1815 r. wyspę na jeziorze Raczyńskim (zwana niegdyś „Grunt”) w dożywocie Edwardowi Raczyńskiemu i od tego momentu nosi nazwę „Wyspa Edwarda”. Wzniesiono na niej drewniany domek oraz założono romantyczny park.

Upadek przemysłu sukienniczego na początku XIX w. spowodował zahamowanie rozwoju miasta.

W latach 1840 – 1842 zbudowano kościół neogotycki, który powstał dzięki fundacji

Edwarda Raczyńskiego. Dawny drewniany kościół został rozebrany w 1840 r. Na jego miejscu znajduje się obecnie park proboszczowski. Również w XIX w. rozebrano niszczący kościół ewangelicki i w tym samym miejscu pobudowano nową świątynię.

W drugiej połowie XIX w. połączono miasto Zaniemyśl z wsią Niezamyśl w jedną całość pod nazwą Zaniemyśl.

W pierwszej połowie XX w. miały miejsce dwa ważne wydarzenia w historii Zaniemyśla. Pierwsze z nich to połączenie w 1905 r. kolejką wąskotorową miasta z siedzibą powiatu w Środzie Wlkp. (w tym okresie Zaniemyśl staje się ważnym i znanym ośrodkiem wypoczynkowym w Wielkopolsce). Drugim wydarzeniem było odebranie praw miejskich Zaniemyślowi w 1933 r. na mocy ustawy o samorządach.

Rozwój przestrzenny miasta

Osadnictwo od XIII w. do 1742 r. rozwijało się w południowej części dzisiejszego Zaniemyśla. Nie ma żadnych przekazów dotyczących kształtu pierwotnej osady w Niezamyślu. Jednak można przyjąć, że najważniejszymi elementami układu przestrzennego był system dróg i pierwotny kościół parafialny (który miał powstać już w XII wieku).

Kolejnym elementem wpływającym na rozwój przestrzenny było skrzyżowanie szlaków handlowych znajdujące się na północ od Niezamyśla. Pierwszy z tych szlaków prowadził z Poznania do Wrocławia przez Kórnik, Bnin, Niezamyśl i Śrem (odcinek od Bnina przez Niezamyśl do Śremu był wariantem szlaku głównego). Drugi szlak łączył Gniezno z Głogowem przez Giecz, Środę, Niezamyśl i Śrem. Wariant szlaku poznańsko – wrocławskiego rozwidlał się w okolicy Niezamyśla i jedna z dróg prowadziła przez Niezamyśl, Majdany do przeprawy na Warcie w Kępie Wielkiej a dalej przez Jarocin, Pleszew do Kalisza.

Pierwszy kościół parafialny znajdował się na terenie dzisiejszego parku proboszczowskiego. Pozostałością tego kościoła była Kaplica z 1631 r. która została rozebrana podczas II wojny światowej.

Na podstawie mapy Gilly – Crone'a z przełomu XVIII/XIX w. oraz planu Niezamyśla z 1857 r. można stwierdzić, że rozwój osadnictwa postępował wzdłuż drogi prowadzącej do Kępy Wielkiej i Książa. Zabudowa była luźna i nieskoordynowana, zaś kościół znajdował się na uboczu od drogi.

Nowe miasto Zaniemyśl (1742) lokowane na północ od wsi Niezamyśl powstało w miejscu skrzyżowania się dwóch dawnych szlaków handlowych. Centrum nowego miasta był duży prostokątny rynek wydłużony na osi północ – południe. Z każdego narożnika pod kątem prostym wychodziły drogi do: Bnina, Polwicy, Niezamyśla oraz czwarta w kierunku południowym (dzisiejsza Powstańców Wlkp.). W latach 1776 – 1798 wzniesiono na rynku kościół ewangelicki.

W połowie XIX w. władze pruskie przeprowadziły regulację, która znacznie zmniejszyła powierzchnię rynku, wprowadzając na to miejsce obszar zabudowy. Rynek otrzymał kształt zbliżony do kwadratu, z którego narożników wyprowadzono dodatkowe uliczki zwane „gąskami”.

W Niezamyślu istniał kościół, który był kościołem parafialnym dla nowego miasta. W latach 1840 – 1842 na tym miejscu zbudowano nowy kościół. Został on usytuowany na osi rozszerzającego się południowego odcinka ul. Poznańskiej i łączącej się z nią ulicy Edwarda Raczyńskiego o założeniu plantowym. Cały ten układ podporządkowany

był koncepcji przestrzennej włączenia Niezamyśla do miasta, co nastąpiło w 2 poł. XIX w.

Powstanie większości zabudowy miasta datuje się na 2 poł. XIX w. i początek XX w. Część budynków powstało wcześniej, tzn. w 1 poł. lub w poł. XIX wieku.

Obecnie Zaniemyśl rozwija się w kierunku wschodnim na terenie pomiędzy linią kolejki wąskotorowej (od północy) a drogą do Środy Wlkp. (na południu). Na tym obszarze wytyczono regularną siatkę ulic i parceli pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Obiekty objęte ochroną

Szczegółowy wykaz obiektów objętych ochroną konserwatorską, z określeniem ich wieku, pierwotnego i obecnego sposobu użytkowania oraz obecnego właściciela, zamieszczono w odrębnej teczce z materiałami inwentaryzacyjnymi do niniejszego studium. W tym podrozdziale zasygnalizowano jedynie występowanie tych obiektów w poszczególnych jednostkach osadniczych z podziałem według pierwotnego przeznaczenia.

A) Obiekty ujęte w rejestrze Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, chronione prawnie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zm.):

Czarnotki	- park - dwór z oficyną
Jeziory Wielkie	- dwór - park
Kępa Wielka	- grodzisko wczesnośredniowieczne
Łękno	- grodzisko stożkowate - pałac -park
Mądre	- wyposażenie kościoła (12 pozycji)
Piśłowice	- park
Płaczki	- dwór - park
Polwica	- dwór - park
Śnieciska	- kościół - park - wyposażenie kościoła (26 pozycji)
Wyszakowo	- park
Zaniemyśl	- dwór - kościół -park

- park na Wyspie Edwarda
- rzeźba Chrystus u Słupa
- wyposażenie kościoła (29 pozycji)
- wyposażenie kościoła ewang. (2 pozycje).

B) Obiekty objęte ochroną, cenne kulturowo – według wykazu Wojewódzkiego Oddziału Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu:

1. Zespoły pałacowe:

Łekno: pałac, 2 bramy, park krajobrazowy.

2. Zespoły dworskie:

Czarnotki: dwór, d. dwór ob. oficyna, dwojak (4), trojak, stajnia, chlewnia, kurnik, powozownia, stelmacharnia i kuźnia, brama folwarku, park krajobrazowy,

Jezioro Wielkie: dwór, rządówka, dwojak (2), czworak (2), obora (2), spichlerz, 2 bramy, ogrodzenie, park krajobrazowy,

Pigłowice: dwór, czworak, ośmiorak, spichlerz, park krajobrazowy,

Płaczki: dwór, rządówka, dwojak, czworak (2), sześciórak, obora, bukaciarnia, spichlerz, kurnik, kuźnia i remiza, park krajobrazowy,

Polwica: dwór, stodoła, spichlerz, ogrodzenie, brama, park krajobrazowy,

Śnieciska: dwór ob. szkoła, ogrodzenie, brama, park krajobrazowy,

Wyszakowo: dwór, czworak (6), obora, spichlerz, ogrodzenie, 2 bramy, park krajobrazowy.

3. Zespoły folwarczne:

Jaszkowo: oficyna, czworak (2), magazyn/obora,

Łekno: dom dyrektora, rządówka, czworak (2), stajnia, gorzelnia, suszarnia chmielu, kuźnia, 2 bramy, ogrodzenie,

Śnieciska: rządówka, czworak (3), 2 obory, spichlerz, chlewnia, gorzelnia.

4. Zespoły parkowo – architektoniczne:

Zaniemyśl: Wyspa Edwarda - domek szwajcarski, park krajobrazowy.

5. Zespoły sakralne:

Mądre: zespół kościoła parafialnego p.w. św. Jadwigi – kościół, plebania, organistówka, budynek gospodarczy,

Śnieciska: zespół kościoła parafialnego p.w. św. Marcina – kościół, dzwonnica, plebania,

Zaniemyśl: zespół kościoła parafialnego p.w. św. Wawrzyńca – kościół, plebania.

6. Obiekty sakralne:

Zaniemyśl: kościół poewangelicki, kaplica cmentarna na cmentarzu poewangelickim.

7. Obiekty użyteczności publicznej:

Czarnotki: szkoła,

Jaszkowo: szkoła,

Kępa Wielka: szkoła,

Lubonieczek: szkoła,

Mądre: szkoła,

Śnieciska: szkoła - ob. dom nr 9,

Zaniemyśl: dworzec kolejki wąskotorowej, szkoła ewangelicka ob. dom nr 24, szpital ul. Raczyńskiego ob. zespół domu nr 41 (dom, stodoła).

8. Obiekty przemysłowe i magazynowe:

Czarnotki: wiatrak koźlak.

9. Domy (numery policyjne):

Bożydar: 10, 16, 17

Brzostek: 6,

Czarnotki: 11, 18, 41-43, 47

Dobroczyń: 4,

Dębice: 4, 5,

Jaszkowo: dom bez nru.,

Jezioro Małe: 9, dom bez nru.,

Jezioro Wielkie: 8, 14,

Kępa Mała: 1, 6,

Luboniec: 1, 2, 7,

Lubonieczek: 14,

Majdany: 4,

Pigłowice: 13,

Polwica: 3, 11, 12,

Śnieciska: 3, 6, 8, 17, 18, 20,

Winna: 1, 3, 5,

Zaniemyśl: ul. Brewińskiego 1-5, 7, 9, 11, 13-16,
ul. Kilińskiego 1-13, 15, 17,
ul. Leśna 2,

ul. Poznańska 1-4, 6-8, 10-13, 15, 17-19, 25, 27 ob. Poczta, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, zespół domu 21 (dom, budynek gospodarczy), zespół domu 23 (dom, budynek gospodarczy),

ul. Raczyńskiego 1-4, 6-16, 18, 20, 24a ob. Dom SS Służebniczek NMP, 25, 26, 28, 36, 43, 44, zespół domu 41 (dom, stodoła),

ul. Średzka 2-6, 8, 10, 12, 14.

Zwola: 7,

10. Zagrody:

Bożydar: 5 (obora),

Czarnotki: 15 (dom), 16 (dom, obora, chlew, stodoła),

Jezioro Wielkie: 9 (obory),

Lubonieczek: 23 (dom, stodoła), 44 (dom, stodoła),

Majdany: 5 (stodoła),

Mądre: 1 (dom, obory, stodoły),

Pigłowice: 11 (dom, obora), 14 (dom, obora), 22 (dom, budynek gospodarczy),

Śnieciska: 7 (dom, obora), 12 (obora),

Zaniemyśl: ul. Raczyńskiego 41 (dom, stodoła),

Zwola: 17 (obory).

11. Inne obiekty:

Polesie: kolonia mieszkalna, leśniczówka.

12. Cmentarze:

czynne: Mądre, Śnieciska, Zaniemyśl,

zamknięte: Śnieciska (rzymsko-katolicki), Zaniemyśl ewangelicki).

13. Parki krajobrazowe:

Czarnotki, Jezioro Wielkie, Łękno, Pigłowice, Płaczki, Polwica, Śnieciska, Wyszakowo, Zaniemyśl, Zaniemyśl – wyspa

3.5. Sytuacja społeczna gminy

Demografia

W lutym 2001 r. gmina Zaniemyśl liczyła 6108 mieszkańców (dane z urzędu Gminy), w tym:

Zaniemyśl	- 2316	Ludwikowo	- 2
Bożydar	- 84	Łękno	- 586

Brzostek	- 75	Majdany	- 38
Czarnotki	- 261	Mądre	- 59
Dębice	- 29	Pigłowice	- 201
Dobroczyn	- 28	Płaczki	- 74
Doliwiec Leśny	- 23	Polesie	- 96
Jaszkowo	- 262	Polwica	- 233
Jezierskie Huby	- 17	Polwica Huby	- 28
Jezioro Małe	- 169	Potachy	- 26
Jezioro Wielkie	- 356	Śnieciska	- 429
Kępa Mała	- 77	Winna	- 60
Kępa Wielka	- 52	Wyszakowo	- 57
Luboniec	- 86	Wyszakowskie Huby	- 28
Lubonieczek	- 222	Zwola	- 134

Gęstość zaludnienia gminy na 1 km wynosi 58 osób (w woj. wielkopolskim – 112 osób).

Na 100 mężczyzn w gminie przypadają 104 kobiety (w woj. wielkopolskim – 106 kobiet).

Gmina Zaniemyśl od 1975 r. zwiększyła liczbę mieszkańców o około 450 osób, tj. o 7,8%.

Rozwój ludności gminy w latach 1975 – 2000 przedstawiał się następująco:

Tabela nr 7

Lata	Przyrost ludności		
	ogółem		średniorocznie
	osób	%	
1975 – 80	26	100,4	5
1980 – 85	147	102,6	29
1985 – 90	136	102,3	27
1990 – 95	135	102,2	27
1995 – 2000	129	102,1	26
2000 - 2012	568	109,3	47

Dynamika przyrostu ludności w poszczególnych pięcioleciach jest nierównomierna. W latach 1975 – 80 ludność gminy wykazuje stagnację. Dopiero w następnym pięcioleciu odnotowuje się niewielki przyrost ludności (poniżej 3 %). Natomiast od 1985 r. do 2000 r. w każdym kolejnym pięcioleciu widoczny jest niewielki lecz systematyczny spadek przyrostu ludności (o 0,1 %). Podobnie kształtuje się średnioroczny przyrost ludności, osiągając najwyższe wartości (29 osób) w pięcioleciu 1980 – 85. Od lat dziewięćdziesiątych obserwuje się minimalny spadek średniego przyrostu ludności (o 1 osobę). Dla przeanalizowania kierunków zmian ludnościowych gminy w układzie

przestrzennym wzięto pod uwagę liczbę mieszkańców poszczególnych wsi z 1976 r. i 2001 r. (jedyne dostępne dane zamieszczone w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy z 1987 r.). W okresie tych 24 lat największy przyrost ludności (o ok. 730 osób) nastąpił w zespole Zaniemyśl – Łękno, który związany był z rozwojem budownictwa mieszkaniowego. Atrakcyjnymi czynnikami dla osiedlania się ludności na tych terenach (także z poza gminy, w tym również z Poznania), są walory przyrodniczo – krajobrazowe w postaci malowniczych jezior i lasów oraz niewielka odległość od Poznania.

Znacznie mniejsze przyrosty ludności (od 10 do 80 osób) nastąpiły w Jeziorach Wielkich, Śnieciskach, Polwicy, Dobroczynie, Zwoli, Jaszkanie i Pigłowicach. Natomiast spadki ludności (od 10 do 90 osób) wystąpiły we wsiach: Płaczki, Lubonieczek z przysiółkiem Majdany, Czarnotki, Luboniec, Kępa Wielka wraz z Kępą Małą, Dębicami i Potachami, Brzostek z Wyszakowem, Wyszakowskimi Hubami i Ludwikowem oraz we wsi Mądre.

W analizowanych latach nie zmieniły liczby mieszkańców (zmiany minimalne, poniżej 10 osób) wsie: Winna i Bożydar.

Występujące coraz niższe przyrosty ludności gminy związane są głównie ze spadającym przyrostem naturalnym: od 11,2 ‰ w 1980 r. do 0,2 ‰ w 1999 r.

Wyjątek stanowi rok 1990, w którym odnotowuje się niewielki wzrost tego wskaźnika.

Przyrost naturalny w osobach na 1000 mieszkańców gminy w pięcioleciach przedstawiał się następująco:

1975 r.	-	7,2 osób
1980 r.	-	11,2 osób
1985 r.	-	6,0 osób
1990 r.	-	8,4 osób
1995 r.	-	4,1 osób
1999 r.	-	0,2 osób

W 1999 r. na minimalny przyrost naturalny wpłynął fakt, że liczba urodzeń przewyższała tylko o 1 liczbę zgonów.

Ludność gminy Zaniemyśl nie miała również możliwości wzrostu ze względu na utrzymujące się od 1975 r. ujemne saldo migracji, które wykazuje tendencję malejącą od 87 osób w 1980 r. do 8 osób w 1999 r. Jedynie odbiega rok 1995, w którym liczba osób przybywających do gminy przewyższa nieznacznie (11 osób) liczbę osób ubywających z gminy. Szczegółowo, migracje kształtowały się następująco:

1975 r.	-	67 osób
1980 r.	-	87 osób
1985 r.	-	48 osób
1990 r.	-	53 osoby
1995 r.	-	11 osób
1999 r.	-	8 osób

2012 r. - +80 osób

Struktura wieku ludności gminy na tle struktury wieku ludności województwa (wg danych Urzędu Statystycznego w Poznaniu, grudzień 1999 r.) przedstawia się następująco:

Tabela nr 8

Grupy wiekowe	gmina		woj. ogółem	
	osób	%	osób w tys.	%
Wiek przedprodukcyjny (0-17 lat)	1790	29,0	871,8	26,0
w tym:				
0 - 2 lat	179	2,9	109,4	3,3
3 - 6 lat	351	5,7	165,4	4,9
7-14 lat	884	14,3	413,9	12,3
15 -17 lat	376	6,1	183,1	5,5
Wiek produkcyjny (18 - 64 lat mężczyźni 18 -59 lat kobiety)	3626	58,7	2032,2	60,5
Wiek poprodukcyjny (65 lat i więcej mężczyźni 60 lat i więcej kobiety)	764	12,3	451,3	13,5
	6180	100,0	3355,3	100,0

Tabela nr 8.1

Grupy wiekowe		
ogółem	osoba	6676
mężczyźni	osoba	3250
kobiety	osoba	3426
w wieku przedprodukcyjnym		
ogółem	osoba	1386
mężczyźni	osoba	667
kobiety	osoba	719
w wieku przedprodukcyjnym		
ogółem	osoba	1386
mężczyźni	osoba	667
kobiety	osoba	719
w wieku poprodukcyjnym		
ogółem	osoba	970

mężczyźni	osoba	308
kobiety	osoba	662

Źródło: GUS 2013

W strukturze wieku ludności gminy widać wyższy udział (29 %) ludności w wieku przedprodukcyjnym w porównaniu z tym samym wskaźnikiem dla województwa (26 %). Natomiast odsetek ludności gminy w wieku produkcyjnym i poprodukcyjnym jest niższy niż w województwie.

Zatrudnienie

Zatrudnienie w gminie dla stanu istniejącego jest praktycznie niemożliwe do ustalenia bez przeprowadzenia inwentaryzacji wszystkich zakładów pracy działających na terenie gminy, a taka szczegółowość danych do „Studium...” nie jest konieczna. W tym celu wykorzystano niepełne dane Urzędu Statystycznego, dotyczące pracujących w gospodarce narodowej, dane wg Powszechnego Spisu Rolnego z 1996 r. dotyczące pracujących w rolnictwie indywidualnym, informacje zebrane do Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz inne pomocnicze materiały, z których metodą szacunkową określono zatrudnienie dla gminy.

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

- liczba pracujących podana w materiałach U.S. równa się ilości miejsc pracy (zupełny brak danych dotyczących dojazdów i wyjazdów do pracy uniemożliwia zróżnicowanie tych wartości),
- małe zakłady zatrudniające do 9 pracowników, których nie uwzględniają dane statystyczne, stanowią ok. 90 % ogólnej liczby podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w rejestrze KRUPGN – REGON, których było w 1999 r. 411 (w tym ok. 370 małych zakładów),
- liczba zatrudnionych w indywidualnych gospodarstwach rolnych, wynosząca ok. 950 osób wg spisu rolnego z 1996 r., nie uległa znacznym zmianom.

Wskaźnik aktywności zawodowej w gminie obecnie wynosi 43 %.

Zatrudnienie w poszczególnych działach gospodarki narodowej w gminie Zaniemyśl przedstawia się następująco:

Tabela nr 9

Lp.	Działy gospodarki narodowej	Zatrudnienie	
		osób	%
1.	rolnictwo, leśnictwo	1080	44,4
2.	przemysł i budownictwo	640	26,3
3.	usługi rynkowe i nierynkowe	710	29,3
	Ogółem gmina	2430	100,0

Udział zatrudnionych w rolnictwie, wynoszący ok. 45% ogółu zatrudnionych w gminie, uległ zmniejszeniu w porównaniu z 1995 r. o ok. 9 % na korzyść przemysłu wraz z budownictwem oraz usług. Jest to trend zgodny ze zmianami ogólnie wojewódzkimi

i krajowymi, które są efektem restrukturyzacji gospodarki państwowej, szczególnie rolnictwa i przemysłu.

Z rynkiem pracy wiąże się bezrobocie, które w gminie dotyka w większości kobiety. W 2000 r. liczba bezrobotnych wynosiła 258 osób, w tym 64 % stanowiły kobiety.

Bezrobocie w latach 1995 – 2000

Tabela nr 10

	lata				
	1995	1996	1997	1999	2000
Liczba bezrobotnych w gminie w tym kobiety	295 174	221 169	127 92	246 148	258 165
Stopa bezrobocia w (rejonie) powiecie średzkim	13,2	12,5	7,0	11,7	13,6

Od 1995 r. do 1997 r. odnotowuje się spadek liczby bezrobotnych od 295 do 127. W ostatnim okresie wzrosła liczba osób pozostających bez pracy: w porównaniu z 1997 r. liczba bezrobotnych podwoiła się. Najwyższym bezrobociem charakteryzuje się grupa wieku do 24 lat, najniższe jest w grupie wiekowej 55 lat i więcej.

	Jednostka miary	2009	2010	2011	2012
BEZROBOCIE					
Bezrobotni zarejestrowani wg płci					
ogółem	osoba	327	300	303	336
mężczyźni	osoba	163	142	133	165
kobiety	osoba	164	158	170	171
Udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym wg płci					
ogółem	%	7,9	7,0	7,0	7,8
mężczyźni	%	7,6	6,3	5,9	7,3
kobiety	%	8,3	7,8	8,3	8,4
PRACUJĄCY WEDŁUG INNEGO PODZIAŁU NIŻ PKD					
Pracujący wg płci					
ogółem	osoba	720	672	779	809
mężczyźni	osoba	390	345	443	450
kobiety	osoba	330	327	336	359

Źródło: GUS 2013

Infrastruktura społeczna

Mieszkalnictwo

W 1999 r. zasoby mieszkaniowe gminy przedstawiały się następująco:

mieszkania	1654
izby	6350
powierzchnia użytkowa w m ²	129292

co daje wskaźniki:

powierzchnia użytkowa w m ² /osobę	21,3
osoby/mieszkanie	3,7
osoby/izbę	1,0
pow. użytkowa w m ² /mieszkanie	78,2

W 2010 r. zasoby mieszkaniowe gminy przedstawiały się następująco:

mieszkania	1855
izby	7743
powierzchnia użytkowa w m ²	165358

co daje wskaźniki:

powierzchnia użytkowa w m ² /osobę	24,8
osoby/mieszkanie	3,6
osoby/izbę	1,2
pow. użytkowa w m ² /mieszkanie	89,1

W tym właśnie roku oddano do użytku zaledwie 3 mieszkania (budynki) w zabudowie jednorodzinnej. Ich średnia powierzchnia użytkowa była wysoka i wynosiła 251 m².

Analiza zrealizowanego budownictwa mieszkaniowego w gminie na przestrzeni lat 1995 – 1999 wykazuje spadek ilości mieszkań oddanych do użytku z 15 do 3. Wzrastają natomiast standardy oddawanych mieszkań; głównie dotyczy to wskaźnika powierzchni użytkowej na 1 mieszkanie, który w porównaniu z rokiem 1997 wzrósł prawie dwukrotnie. Brak aktualnych danych dotyczących zasobów mieszkaniowych w poszczególnych wsiach uniemożliwia ocenę sytuacji, ale z pewnością najniższymi wskaźnikami charakteryzują się te wsie, w których istnieje budownictwo wielorodzinne (bloki), a więc: Łękno i Śnieciska.

Obiekty użyteczności publicznej

Poziom aktualnego wyposażenia gminy w obiekty użyteczności publicznej można uznać za zadowalający. Urzędy, placówki finansowe, poczta, straż pożarna itp. mają swoje obiekty, które są dobrze utrzymane i właściwie zlokalizowane.

W zakresie urządzeń oświaty na terenie gminy Zaniemyśl znajdują się:

- 1) przedszkola w Zaniemyślu: jedno – do którego uczęszcza 100 dzieci i które prowadzi również klasy „0” – we”,
- 2) 4 szkoły podstawowe 6 – klasowe: w których uczy się 665 uczniów (dane z 2012r. oraz prognozy na 2013/2014)

w Zaniemyślu	-	- 457 uczniów
w Śnieciskach		- 104 uczniów
w Pigłowicach		- 58 uczniów
w Czarnotkach		- 46 uczniów;

- 3) gimnazjum – w kompleksie obiektów szkoły podstawowej w Zaniemyślu (+Pigłowice), do którego uczęszcza 213 uczniów;
- 4) Zespół Szkół Ekonomicznych w Łęknie, do którego uczęszcza około 450 uczniów i który prowadzi internat na ca 200 miejsc.

Z urządzeń kultury istotne znaczenie dla obsługi ludności gminy odgrywają: Dom Kultury i biblioteka publiczna w Zaniemyślu oraz 4 kościoły rzymskokatolickie w Zaniemyślu (2), Mądrym i Śnieciskach. W Zaniemyślu działa przychodnia lekarska z 3 gabinetami. Wyposażenie gminy w obiekty sportowe: "Orlik" i GOKiR.

szkoła		2012/2013			2013/2014		
ZSPiG Zaniemyśl		456	„0”	6-latki w kl. I		„0”	6-latki w kl. I
W tym	Szkoła podstawowa	312	46	15			
	Gimnazjum	144	X	X		X	X
Pigłowice		101	„0”	X			
W tym	Szkoła podstawowa	52	8	1			
	Gimnazjum	49	X	X		X	X
SP w Śnieciskach		44	13	6			
SP w Czarnotkach		17	5	4	X	X	X
ogółem		618	72	26			

Własne opracowanie

3.6. Działalność gospodarcza

Do działalności gospodarczej zaliczono wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynowo – składową, budowlaną oraz bazy transportowe, zakłady usługowe i wszelkiego rodzaju działalność, która odbywa się na wydzielonych działkach (nie zawsze stanowiących własność), a zainwestowanie posiada charakter „przemysłowy”. W ramach niniejszego studium nie przeprowadzono szczegółowej inwentaryzacji istniejących zakładów, a informacje zebrane w Urzędzie Gminy i dane statystyczne są niepełne. Nie ma to jednak istotnego znaczenia, gdyż: 1) sytuacja w tym zakresie ulega ciągle szybkim zmianom (choć ostatnio stabilizuje się), 2) dla potrzeb „Studium...” większa szczegółowość nie jest potrzebna.

Do największych zakładów produkcyjnych pod względem zatrudnienia na terenie gminy Zaniemyśl należą zakłady produkcji drewna i wyrobów z drewna. Są to: zakłady produkcji mebli w Łęknie (ok. 200 zatrudnionych) i Zaniemyślu (ok. 150 zatrudnionych), produkcja stolarki otworowej w Zaniemyślu (30 pracowników) oraz tartak wraz z zakładem produkcji stolarki okiennej w Łęknie (30 osób).

Udział zatrudnionych w przemyśle i budownictwie gminy wynosi ponad 26 % ogółu zatrudnionych.

Tereny działalności gospodarczej zajmują powierzchnię ca 12.50 ha. W ramach tych

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

3.7. Rolnictwo i leśnictwo

Najogólniej rolnictwo i leśnictwo gminy Zaniemyśl można scharakteryzować następującymi wskaźnikami:

- lesistość = 24,8 %, prawie dorównuje średniej dla woj. wielkopolskiego, która wynosi 25,5 %,
- wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest przeciętny i wynosi 65,6 punktów (na 42,6 – 94,9 punktów możliwych dla gmin woj. wielkopolskiego),
- bonitacja jakości gleb i ich przydatności rolniczej mieści się w przedziale 40 – 50 pktów (na 20 – 80 możliwych dla gmin woj. wielkopolskiego),
- udział najsłabszych gleb (klas V, VI i VIz) wynosi ok. 38 % ogólnej powierzchni użytków rolnych gminy (przy 5 – 90 % dla poszczególnych gmin woj. wielkopolskiego),
- udział łąk i pastwisk, wynoszący 9 % ogólnej powierzchni gminy, minimalnie odbiega od średniego udziału dla woj. wielkopolskiego,
- średnia powierzchnia indywidualnego gospodarstwa rolnego wynosi 13,6 ha.

Na terenie gminy Zaniemyśl gospodarka rolna prowadzona jest:

w sektorze publicznym	- ca 895 ha = 12 %
w sektorze prywatnym	- ca 6683 ha = 88 %
w tym: gospodarka indyw.	- ca 5467 ha
gospodarstwa spółdz.	- ca 1216 ha

Lasy, które zajmują 2650 ha powierzchni, należą głównie do Nadleśnictwa Babki (1450 ha) i Nadleśnictwa Jarocin (976 ha). Około 160 ha lasów jest własnością rolników indywidualnych.

Gospodarka indywidualna

Powierzchnia gospodarstw indywidualnych w gminie Zaniemyśl w 2000 r. wynosiła 5878 ha, w tym powierzchnia użytków rolnych – 5467 ha.

Użytkowanie gruntów przedstawia się następująco:

użytki rolne	5467 ha	93,0%
w tym grunty orne	4787 ha	81,4 %
sady	17 ha	0,3%
łąki i pastwiska	663 ha	11,3 %
lasy	157 ha	2,7%
tereny pozostałe	<u>254 ha</u>	<u>4,3 %</u>
	5 878 ha	100,0%

Struktura gospodarstw rolnych:

do 5 ha	137 gospodarstw	34,9%
5-10 ha	64 „	15,9%
10-20 ha	145 „	36,0%
20-50 ha	47 „	11,7%
powyżej 50 ha	10 „	2,4 %
razem	403 „	100,0%

Największą liczbę gospodarstw posiadają wsie: Kępa (55), Śnieciska (47), Lubonieczek (38), Jeziora Małe (31). Małych gospodarstw do 5 ha najwięcej jest w Lubonieczku (22) i Zaniemyślu (24).

Gospodarstwa duże, powyżej 50 – hektarowe zlokalizowane są we wsiach: Zaniemyśl (3), Śnieciska (2) oraz po 1 gospodarstwie w: Jaszkanie, Jeziorach Wielkich, Mądrym, Polwicy i Zwoli.

W zakresie produkcji roślinnej przeważają zboża. Natomiast w produkcji zwierzęcej dominuje hodowla trzody chlewnej. Ponadto na terenie gminy prowadzona jest na większą skalę hodowla drobiu - w 4 fermach: 2 w Kępie Wielkiej i 2 w Śnieciskach.

Rolniczy Kombinat Spółdzielczy

Na terenie gminy działa Rolniczy Kombinat Spółdzielczy w Śnieciskach. Gospodaruje on na 1273 ha gruntów, w tym 1216 ha użytków rolnych, które rozmieszczone są w następujących wsiach: Śnieciska, Płaczki, Pigłowice, Wyszakowo, Brzostek, Jeziora Wielkie, Łękno, Zaniemyśl i Kępa. W zakresie produkcji zwierzęcej główne nastawienie jest na hodowlę bydła i trzody chlewnej.

Sektor publiczny

Na gruntach wydzierżawionych od ANR KOWR działają następujące gospodarstwa wielkoobszarowe:

- Gospodarstwo Rolne w Jeziorach Wielkich o powierzchni 139 ha, w tym 133 ha użytków rolnych, nastawione na hodowlę bydła;
- Gospodarstwo Rolne w Polwicy posiadające grunty i obiekty rolne we wsiach:
 - Polwica- 316 ha,
 - Czarnotki - 309 ha.
- W gospodarstwie dominuje hodowla trzody chlewnej i bydła (krów). Na stawach (1,73 ha) w Czarnotkach prowadzona jest hodowla ryb.
- Gospodarstwo Rolne w Jaszkanie o powierzchni 167 ha, z profilem ogólnie – rolnym i hodowlą bydła.

Powierzchnia gospodarstw rolnych według grup obszarowych użytków rolnych		
ogółem	ha	6476,88
do 1 ha włącznie	ha	12,52
powyżej 1 ha razem	ha	6464,36
1 - 5 ha	ha	155,53
1 - 10 ha	ha	677,61

1 - 15 ha	ha	1564,15
5 - 10 ha	ha	522,08
5 - 15 ha	ha	1408,62
10 -15 ha	ha	886,54
5 ha i więcej	ha	6308,83
10 ha i więcej	ha	5786,75
15 ha i więcej	ha	4900,21
<u>Średnia powierzchnia</u>		
grunty ogółem	ha	21,59
użytki rolne ogółem	ha	20,26
użytki rolne w dobrej kulturze	ha	20,19
<u>Użytkowanie gruntów</u>		
grunty ogółem	ha	6476,88
użytki rolne ogółem	ha	6078,55
użytki rolne w dobrej kulturze	ha	6055,80
pod zasiewami	ha	5264,98
grunty ugorowane łącznie z nawozami zielonymi	ha	0,00
uprawy trwałe	ha	11,01
sady ogółem	ha	9,98
ogrody przydomowe	ha	1,94
łąki trwałe	ha	583,46
pastwiska trwałe	ha	182,80
pozostałe użytki rolne	ha	22,75
las i grunty leśne	ha	179,39
pozostałe grunty	ha	218,94
<u>Powierzchnia zasiewów wybranych upraw</u>		
ogółem	ha	5264,98
zboża razem	ha	3330,79
zboża podstawowe z mieszankami zbożowymi	ha	3167,33
ziemniaki	ha	361,02
uprawy przemysłowe	ha	720,68
buraki cukrowe	ha	190,67
rzepak i rzepik razem	ha	530,01
warzywa gruntowe	ha	326,65
<u>Pogłowie zwierząt gospodarskich w sztukach dużych</u>		
gospodarstwa utrzymujące zwierzęta gospodarskie	-	154
pogłowie zwierząt w sztukach dużych (SD)	szt.	15116
<u>Pogłowie zwierząt gospodarskich (bydło, trzoda chlewna, konie, drób)</u>		
bydło razem	szt.	2677
bydło krowy	szt.	975
trzoda chlewna razem	szt.	9773
trzoda chlewna lochy	szt.	996
konie	szt.	37
drób ogółem razem	szt.	775872
drób ogółem drób kurzy	szt.	775691

Źródło: GUS 2010

3.8. Rekreacja

Walory przyrodnicze gminy, głównie jeziora kąpieliskowe: Raczyńskie, Łękno, Jezioro Małe, Jezioro Wielkie wraz z otaczającymi je malowniczymi kompleksami leśnymi

tworzą sprzyjające warunki dla rekreacji. Szczególnie uprzywilejowany w tym zakresie jest Zaniemyśl, który pełni rolę znaczącego ośrodka wypoczynku pobytowego oraz świątecznego, głównie dla mieszkańców Poznania, Środy Wlkp. i Śremu.

Nad jeziorem w Zaniemyślu znajduje się urządzona plaża, na której wypoczywać może jednorazowo ok. 300 osób. Ponadto na terenie gminy jest szereg dużych plaż zagospodarowanych (pozostałość po zakładowych ośrodkach wypoczynkowych), ale bez ratownika.

Atrakcyjność gminy Zaniemyśl spowodowała, że na jej terenie występują obiekty rekreacyjne pozwalające na jednorazowy nocleg dla około 2,7 tys. osób, a miejscami koncentracji bazy są:

- ośrodek wypoczynkowy w Jeziorach Małych na ok. 200 mc,
- działki letniskowe – 700, w tym 500 zabudowanych; większe zespoły działek powstały w Zaniemyślu, Zwoli, Jeziorach Małych i Łęknie,
- wsie letniskowe: Zaniemyśl, Zwola, Jeziora Małe,
- schronisko turystyczne: w szkole w Łęknie – 50 mc (całoroczne),
- camping w Zaniemyślu (domki i pole namiotowe) na ca 150 mc,
- hotel „Pod Orzechami” w Zaniemyślu – 50 mc.

Wyjątkową atrakcyjnością turystyczną jest Wyspa Edwarda na Jez. Raczyńskim oraz kolejka wąskotorowa relacji Zaniemyśl – Środa Wlkp.

Na terenie gminy odczuwany jest brak ogólnodostępnych urządzeń sportowych, poza kompleksem boisk sportowych „Moje Boisko Orlik 2012” przy ulicy Poznańskiej w Zaniemyślu.

3.9. Infrastruktura techniczna

Komunikacja drogowa

Przez obszar gminy, stanowiąc jej oś komunikacyjną, przebiega droga wojewódzka nr 432 Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska – Września. Przez Zaniemyśl droga przechodzi zabudowanym układem ulicznym o skomplikowanej geometrii. Istnieje potrzeba korekty przebiegu drogi przez wyprostowanie i poszerzenie ulic prowadzących ruch z drogi wojewódzkiej.

Przez obszar gminy przechodzą następujące drogi powiatowe:

- | | |
|----------|---|
| nr 32508 | Zaniemyśl – Prusinowo – Kórnik |
| nr 32509 | Sulęcín – Młodzikowice – Majdany – Zaniemyśl |
| nr 32510 | Książ – Srocze – Zwola – Zaniemyśl |
| nr 32553 | Wielkie Jezioro – Błazejewo – Bnin |
| nr 32554 | Jaszkowo – Kórnik |
| nr 32555 | Czarnotki – Śnieciska – Jaszkowo – Dębiec |
| nr 32556 | Zaniemyśl – Polwica – Śnieciska – Słupia Wielka |
| nr 32557 | Garby – Mądre – Pigłowice – droga 432 |

nr 32558	Zaniemyśl – Czarnotki – Borowo
nr 32560	Młodzikowice – Czarnotki
nr 32561	Czarnotki – Majdany
nr 32621	Śrem – Dąbrowa – Zwola

W „Studium...” przyjęto sieć dróg gminnych zgodnie z propozycją Urzędu Gminy Zaniemyśl.

Komunikacja kolejowa

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa wąskotorowa Środa Wlkp. – Zaniemyśl. Linia obecnie wykorzystywana jest dla celów turystycznych. W Zaniemyślu istnieją urządzenia stacyjne końcowej stacji PKP Zaniemyśl Wąsk.

Zaopatrzenie w wodę

Wszystkie wsie sołeckie na terenie gminy Zaniemyśl są zwodociągowane. Zaopatrzenie w wodę odbywa się głównie z istniejących wodociągów komunalnych: Zaniemyśl, Brzostek, Czarnotki, Polwica i z wodociągu Dębiec z gm. Kórnik.

- Wodociąg Zaniemyśl pracuje w oparciu o ujęcie trzeciorzędowe. Posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne $70 \text{ m}^3/\text{h} = 1580 \text{ m}^3/\text{db}$ z dn. 15.10.79 r. oraz pozwolenie wodno prawne wydane 7.09.2000 r. na pobór wody $Q_h \text{ max} = 55,8 \text{ m}^3/\text{h}$, $Q_{\text{dob}} \text{ max} = 780,1 \text{ m}^3/\text{db}$, $Q_{\text{sr}} \text{ db} = 632,2 \text{ m}^3/\text{db}$. Pobór wody w 2000 r. kształtował się na poziomie 225 do $300 \text{ m}^3/\text{db}$ a w miesiącach letnich dochodził do $550 \text{ m}^3/\text{db}$. Ujęcie w odniesieniu do zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych wykorzystywane było na poziomie 15 % do 33 %, w odniesieniu do pozwolenia wodnoprawnego 36 % do 70 %. Wodociąg ten zaopatruje w wodę Zaniemyśl, Łękno, Jezioro Małe, Doliwiec Leśny oraz część wsi Jezioro Wielkie. Łączna liczba mieszkańców wsi obsługiwanych przez ten wodociąg wynosi ca 3,1 tys. osób. Ilość pobieranej wody na statystycznego mieszkańca wynosiła 72 – $96 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ w okresie zimowym.
- Wodociąg Polwica zaopatruje w wodę wsie Polwica, Luboniec, Jeziorskie Huby o łącznej liczbie mieszkańców 370. Wodociąg bazuje na ujęciu trzeciorzędowym o zatwierdzonych zasobach $28 \text{ m}^3/\text{h} = 672 \text{ m}^3/\text{db}$. Pobór wody z ujęcia w roku 2000 w miesiącach zimowych kształtował się na poziomie 115 – $150 \text{ m}^3/\text{db}$, co stanowiło ca 20 % zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych. W okresie letnim wodociągi Zaniemyśl i Polwica współpracują; w tym okresie łączny pobór wody w tych wodociągach kształtował się na poziomie 750 – $800 \text{ m}^3/\text{db}$. Wskaźnik poboru wody na statystycznego mieszkańca wsi obsługiwanych przez te wodociągi wynosił od ok. 215 do $230 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.
- Wodociąg komunalny Brzostek obsługuje również wsi Wyszakowo, Wyszakowskie Huby, Pigłowice, Mądre oraz część wsi Śnieciska o łącznej liczbie mieszkańców ok. 500 osób. Ujęcie trzeciorzędowe o zatwierdzonych zasobach $20 \text{ m}^3/\text{h} = 480 \text{ m}^3/\text{db}$. Pobór wody w okresie zimowym wynosił od ok. 125 do ok. $170 \text{ m}^3/\text{db}$, natomiast w lecie dochodził do $220 \text{ m}^3/\text{db}$. Ujęcie maksymalnie wykorzystywane jest w ok. 50 % a wskaźnik poboru wody na statystycznego mieszkańca wyniósł w 2000 r. od 250 do $340 \text{ dm}^3/\text{mk db}$, a w okresie letnim dochodził do $440 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.
- Wodociąg Czarnotki zaopatruje w wodę Zakład Vera-Rol i indywidualnych

odbiorców oraz wieś Lubonieczek. Ujęcie trzeciorzędowe o zatwierdzonych zasobach $32 \text{ m}^3/\text{h} = 768 \text{ m}^3/\text{db}$ eksploatowane było w 2000 r. od ok. $53 \text{ m}^3/\text{db}$ do ok. $178 \text{ m}^3/\text{db}$, co stanowiło 7 % – 23 % zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych. Wskaźnik poboru wody na statystycznego mieszkańca wsi objętych wodociągiem wynosił od ok. 106 do $357 \text{ dm}^3/\text{mk db}$.

- Jezioro Wielkie – wodociąg zakładowy do grudnia 1999 r., obecnie komunalny, zaopatruje w wodę zakład rolny oraz część wsi. Wodociąg pracuje w oparciu o ujęcie trzeciorzędowe, które posiada zatwierdzone zasoby eksploatacyjne $30 \text{ m}^3/\text{h} = 720 \text{ m}^3/\text{db}$. Pobór wody w 2000 r. wynosił od 39 do $88 \text{ m}^3/\text{db}$, co stanowiło 5,4 do 12,2 % zatwierdzonych zasobów.

Ponadto w gminie działają jeszcze trzy wodociągi zakładowe w: Płaczkach, Polesiu i Śnieciskach, zaopatrują również w wodę mieszkańców tych wsi. Poza zatwierdzonymi zasobami, które wynoszą 36,15 i $36 \text{ m}^3/\text{h}$, brak danych o pozostałych parametrach tych wodociągów. Przez analogię do wodociągów komunalnych można przypuszczać, że zasoby wody nie są w pełni wykorzystane i również istnieje w nich rezerwa.

Wsie Jaszkowo, Bożydar i Winna zaopatrywane są z wodociągu Dębiec z gm. Kórnik. Na rok 2011 z sieci wodociągowej korzystało 87,6% ogółu ludności gminy.

Odprowadzenie ścieków

W Jeziorach Małych zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków zrealizowana w latach 87 – 92 dla gospodarstwa w Łęknie. Obecnie jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna (wymaga modernizacji), zaprojektowana na przepustowość $600 \text{ m}^3/\text{db}$ ścieków. Oczyszczalnia przyjmuje ca $250 \text{ m}^3/\text{db}$ ścieków w tym $150 \text{ m}^3/\text{db}$ przesyłane siecią kanalizacyjną i $100 \text{ m}^3/\text{db}$ ścieków dowożonych. Siecią kanalizacyjną objęta jest w Łęknie zabudowa wielorodzinna. Sieć kanalizacji sanitarnej w Zaniemyślu jest sukcesywnie rozbudowywana i obejmuje obecnie ok. 70 % mieszkańców.

Z pozostałych wsi ścieki częściowo dowożone są do oczyszczalni, częściowo zagospodarowywane indywidualnie. Ośrodki wczasowe dowożą ścieki do oczyszczalni. Na statystycznego mieszkańca gminy w stanie istniejącym przypada ok. $40 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ ścieków trafiających na oczyszczalnię.

Elektroenergetyka

Przez obszar gminy obecnie przebiega jedna linia wysokiego napięcia 110 kV w relacji Środa Wlkp. – Śrem.

Wg „Oceny stanu zaopatrzenia gmin województwa poznańskiego w energię elektryczną” opracowanej przez Wydział Komunikacji i Infrastruktury Technicznej Urzędu Wojewódzkiego w 1997 r., na obszarze gminy Zaniemyśl występują niedobory dostaw energii elektrycznej.

Gazownictwo

Na terenie gminy Zaniemyśl znajdują się:

- gazociąg w/c DN 100 m/m,
- stacja redukcyjno-pomiarowa 1° o przepustowości $Q = 6000 \text{ m}^3/\text{h}$ w miejscowości Jezioro Wielkie,

- gazociąg w/c 300 m/m łączący ujęcia gazu z ww złoża z gazociągiem magistralnym Ø 500 m/m Krobia – Szczecin przebiegającym poza granicami gminy.
- udokumentowane złoża gazu ziemnego: „Kaleje I”, „Kaleje E” i „Zaniemyśl”,
- obszary i tereny górnicze: „Kaleje I”, „Kaleje E” i „Zaniemyśl”,
- ośrodek Centralny Kaleje i Zaniemyśl,
- odwierty czynne i zlikwidowane,
- odwierty do zatłaczania wody złożowej Kaleje -1,
- gazociąg DN 250 relacji Ośrodek Grupowy Kromolice – OC Kaleje, ciśnienie 8,4 MPa, rok budowy 2011
- gazociąg DN 80 relacji Ośrodek Produkcyjny Środa Wlkp. – trójnik na gazociągu DN 250 z Ośrodka Grupowego Kromolice, ciśnienie 8,40MPa, rok Budowy 2010,
- gazociąg w/c DN 250 relacji Ośrodek Centralny Kaleje -SP Mchy, ciśnienie 8,4 MPa (odcinek gazociągu relacji: Ośrodek Grupowy Zaniemyśl-Ośrodek Centralny Kaleje – rok budowy 2009, odcinek gazociągu relacji Ośrodek Grupowy Zaniemyśl-SP Mchy – rok budowy 2006),
- gazociąg DN 80 relacji Kaleje 14 – Ośrodek Centralny Kaleje, ciśnienie 22,9 MPa, rok budowy 2009,
- inhibitorociąg DN 40, ciśnienie max 26,0 MPa, rok budowy 2009,
- gazociąg DN 80 relacji odwiert Kaleje 11 – Ośrodek Centralny Kaleje, ciśnienie 22,9 MPa, rok budowy 2009,
- inhibitorociąg DN 25, ciśnienie max 26,0 MPa, rok budowy 2009,
- gazociąg DN 50 relacji zlikwidowany odwiert Kaleje 9 – Ośrodek Centralny Kaleje, rok budowy 1987,
- inhibitorociąg DN 25, ciśnienie max 23,0 MPa, rok budowy 2009,
- nieczynny gazociąg DN 50 relacji odwiert Czmoń 1 – Ośrodek Centralny Kaleje.

Na rok 2011 z sieci gazowniczej korzystało 44,9% ogółu ludności gminy.

4. UWARUNKOWANIA ROZWOJU GMINY

4.1. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego zainwestowania terenów

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutuje na przyszłe rozwiązania przestrzenne. Inwestycje poczynione dziś, nawet, jeśli nie zawsze trafne, w skutkach odczuwane będą dziesiątki lat.

Pewne elementy zainwestowania terenu można uznać za trwałe, praktycznie nienaruszalne; muszą one być uwzględnione w przyszłym zagospodarowaniu przestrzennym gminy. O ich trwałości decydują przede wszystkim: wartość poniesionych nakładów, stan techniczny, ranga, jaką posiadają na tle kraju, województwa, powiatu czy gminy, prawna ochrona ze względu na wartości kulturowe.

W ramach niniejszego „Studium...” przeanalizowano istniejące zainwestowanie pod kątem jego prawidłowej lokalizacji, pełnionej funkcji i wartości. Dokonano tego na podstawie materiałów wejściowych przygotowanych do „Studium...” oraz wizji terenu przeprowadzonej przez projektantów. Oczywiście, ze względu na skalę opracowania i cel jakemu taka ocena ma służyć, jest ona bardzo ogólna; pozwala na wyciągnięcie generalnych wniosków.

Najtrwalszymi elementami zainwestowania, które bezwzględnie muszą być utrzymane w „Studium...”, mimo iż mogą stanowić barierę dla rozwoju przestrzennego, są urządzenia związane z infrastrukturą techniczną sieciową: drogi (głównie wojewódzka i powiatowe) linia kolejowa, gazociągi oraz linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia.

Nienaruszalna jest również struktura funkcjonalno – przestrzenna Zaniemyśla wykształcona na przestrzeni wieków w obrębie śródmieścia i – w ostatnich latach – na terenach osiedli otaczających śródmieście. Zainwestowanie jest generalnie w dobrym stanie technicznym. Zabudowa, zarówno mieszkaniowa jak i produkcyjno – magazynowa, jest zadbana. Tylko na nielicznych posesjach występują obiekty nie kwalifikujące się już do remontu. Należy stwierdzić, że w Zaniemyślu nie ma obszarów wymagających radykalnego przekształcenia. Pewne niedociągnięcia w zakresie estetyki i stanu technicznego są możliwe do usunięcia. A istniejące zainwestowanie może i powinno być utrzymane w „Studium...”.

Na obszarach wiejskich bezwzględnego utrzymania wymagają istniejące wsie z historycznie ukształtowaną zabudową koncentrującą się wokół zespołów pałacowych, dworskich czy folwarcznych objętych ochroną konserwatorską. Nowsza zabudowa, obrastająca wokół historyczne układy, choć nie zawsze prawidłowo zlokalizowana (w rozproszeniu, obudowująca główne drogi itp.) musi być utrzymana ze względu na jej dobry stan techniczny i brak możliwości naruszenia własności (konieczność wprowadzenia ładu przestrzennego jest zbyt słabym argumentem, by można myśleć o jej likwidacji).

Istniejąca zabudowa na wsi nie występuje w formie zwartej; w skupionej znajduje się zwykle tylko w centrum wsi, a poza nim – w formie rozproszonej. Nie pozostaje to bez znaczenia dla kształtowania przyszłych jednostek osadniczych: duży udział będzie stanowiła tzw. zabudowa plombowa uzupełniająca luki między zabudową istniejącą. W ten sposób niejako wymuszone jest rozciągnięcie wsi wzdłuż dróg wychodzących z nich (chodzi również o wykorzystanie uzbrojenia, które zostało już wykonane).

Wnioski:

Istniejące zainwestowanie w zasadniczy sposób rzutować będzie na zagospodarowanie przestrzenne przyjęte w „Studium...” zarówno w Zaniemyślu jak i na obszarach wiejskich, ponieważ:

- trzeba utrzymać praktycznie całe istniejące zainwestowanie,
- można spodziewać się tylko nielicznych, drobnych przekształceń (zmiana funkcji, przebudowa itp.) nie rzutujących na charakter zagospodarowania.

4.2. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z dotychczasowego przeznaczenia terenów

W ramach prac nad niniejszym „Studium...” przeanalizowano dokładnie ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl oraz innych planów miejscowych i opracowań studialnych pod kątem możliwości uwzględnienia ich. Przy konstruowaniu „Studium...” kierowano się zasadą maksymalnego uhonorowania ustaleń obowiązujących planów, szczególnie tych, które sporządzone zostały po 1994 r. Są to głównie opracowania dla terenów rekreacyjnych nad jeziorami.

Obowiązujący obecnie miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl uchwalony został w 1987 r. W czasie jaki minął od tego roku część ustaleń tego planu została już zrealizowana, szczególnie tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo i działalność gospodarczą. Część ustaleń uległa dezaktualizacji: na tereny rolne (szczególnie na Zwoli) weszła zabudowa letniskowa).

4.3. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające ze stanu i ochrony środowiska przyrodniczego

Walorem gminy Zaniemyśl jest zróżnicowana struktura przyrodniczo – krajobrazowa, którą tworzą:

- Równina Średzka z:
 - Rynną Jezior Kórnicko – Zaniemyskich,
 - Wysoczyzną morenową płaską,
 - Wysoczyzną morenową falistą,
- Pradolina Warszawsko – Berlińska.

Równina Średzka urozmaicona jest na obszarze gminy rynną lodowcową. Rynna Jezior Kórnicko – Zaniemyskich położona w zachodniej części gminy, o przebiegu z kierunku północno – północno – zachodniego, na południowo – południowo – wschodni rozciąga się na długości 20 km od przełomowego odcinka doliny Warty w okolicach wsi Czapury po okolice wsi Zwola, dochodząc do równoleżnikowego odcinka pradoliny Warszawsko – Berlińskiej. Rynnę tworzą łagodne zbocza o nachyleniu kilku stopni. W jej obrębie położonych jest 9 jezior, z których 4 leżą w gminie Zaniemyśl: Raczyńskie, Łękno, Małe Jezioro, Wielkie Jezioro z bogatą florą, fauną i awifauną. Walory przyrodniczo – krajobrazowe predestynują ten obszar do zachowania walorów rekreacyjnych i objęcia go ochroną w postaci parku krajobrazowego.

Wysoczyzną morenowa płaska położona w zachodniej części gminy charakteryzuje się zróżnicowaną wartością krajobrazową, (również o dużej przydatności dla rozwoju rekreacji) oraz korzystnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa, zwłaszcza ekologicznego. Wysoczyznę urozmaicają krajobrazy leśne z równinami sandrowymi i pagórkami wydmyowymi oraz krajobrazy polne. Wysoczyzną morenową falistą obejmuje północno – wschodnią i centralną część obszaru, którą uatrakcyjniamy drobne doliny i rowy melioracyjne z siecią zadrzewień. Obszar ten posiada korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa.

Pradolina Warszawsko – Berlińska obejmuje południową i południowo – wschodnią część obszaru gminy. Stanowi ją terasa zalewowa oraz terasa środkowa urozmaicona pagórkami wydmyowymi. W obrębie pradoliny występują krajobrazy łąkowe ze starorzeczami, leśne, polno – łąkowe. Wartości przyrodniczo – krajobrazowe stwarzają korzystne warunki dla rozwoju turystyki. W Krajowej Sieci Ekologicznej ECONET – PL wyróżniono tu korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym 27K – Śremski Warty.

Warunki przyrodnicze rozwoju rolnictwa w gminie Zaniemyśl w odniesieniu do Wielkopolski można ocenić jako dobre. Warunki klimatyczne na obszarze gminy odzwierciedlają specyfikę regionu wielkopolskiego, przejawiają się deficytowością bilansu wodno – klimatycznego. Zmienność rzeźby terenu i warunków glebowych stwarza istotne zróżnicowanie. Korzystne warunki glebowe występują w obrębie wysoczyzn morenowych zbudowanych z glin zwałowych, w znacznym stopniu użytkowanych rolniczo, jako grunty orne klasy II – IV. Grunty orne wysokich klas bonitacyjnych II – III podlegające ochronie zajmują 26,3 % po w. gruntów ornych gminy. Występują w rejonie: Jaskowa, Winnej, Śniecisk, Płaczek, Polwicy, Łękna, Pigłowic, Wyszakowa, Lubońca.

Grunty orne kl. IV stanowią 41,1 % pow. gruntów ornych gminy. Duże kompleksy tych gleb występują w północno – wschodniej i centralnej części obszaru gminy.

Grunty orne o przewadze niskich klas bonitacyjnych występują w obrębie Pradoliny na terasie zalewowej i środkowej. Grunty te nadają się pod zalesienie.

Szata roślinna gminy jest urozmaicona. Walorem gminy jest lesistość, która wynosi 24,8 % ogólnej powierzchni, przy wskaźniku dla województwa wielkopolskiego 25,5 % i średnim krajowym 28,3 %. Na obszarze gminy dominują siedliska borów mieszanych świeżych i lasów mieszanych ze składem gatunkowym: dąb, buk, świerk, sosna. Lasy, jako najbardziej aktywne ekosystemy środowiska, stwarzają bardzo dobre warunki dla wypoczynku pobytowego i wędrówek turystycznych.

Siedliska lasów wilgotnych i borów mieszanych wilgotnych z drzewostanem: brzoza, jesion, świerk, olsza, topola, są niekorzystne dla wypoczynku ze względu na warunki klimatyczne, wynikające z wysokiego położenia wód gruntowych.

Położenie południowej części gminy w ważnym korytarzu ekologicznym – w Pradolinie Warszawsko – Berlińskiej, powoduje konieczność szczególnej ochrony istniejących tam lasów oraz wprowadzenia nowych zalesień. Najbogatsze flory stycznie zbiorowiska roślinności wodnej występują w Rynnie Jezior Zaniemyskich. Nad jeziorem Raczyńskim zidentyfikowano 138 gatunków roślin wodnych i błotnych.

W bezleśnej północnej, wschodniej i centralnej części gminy cenne enklawy zieleni wysokiej stanowią parki dworskie w Płaczkach, Śnieciskach, Polwicy, Pigłowicach, Wyszakowie, Czarnotkach. Wielogatunkowe skupiska starodrzewia sadzone w określonej kompozycji tworzą pożądany efekt krajobrazowy i ekologiczny.

Ważny element w rolniczym krajobrazie gminy spełniają zadrzewienia i zakrzewienia przy wodne, przydrożne, śródpolne jako migracyjne korytarze środowiskowe.

Gmina charakteryzuje się niską zasobnością wód powierzchniowych. Wynika to z jej położenia w środkowej części dorzecza Warty, które należy do obszarów zagrożonych deficytem wody. Ukształtowanie powierzchni i budowa litologiczna terenu sprawiają, że drobne ciekі na terenie gminy są niewielkie, mało zasobne w wodę.

Wskaźnik jeziorności jest średni i wynosi 2,3 %. Jeziora typu rynnowego tworzą 20-km ciąg, który rozpoczyna jez. Raczyńskie a kończy jez. Skrzynki (w gm. Kórnik). Ekosystemy jeziorne ulegają procesowi eutrofizacji wskutek wzrostu żyzności wód. Jest ona wynikiem niekontrolowanego dopływu związków biogennych i zrzutu nieoczyszczonych ścieków z terenów sąsiednich użytkowanych głównie rolniczo i rekreacyjnie.

Głównymi ciekami są: rzeka Warta płynąca południowym skrajem gminy i jej największy dopływ na terenie gminy Moskawa z Miłosławką. W zachodniej części gminy na granicy z pradoliną znajduje się węzeł hydrograficzny o znaczeniu lokalnym: źródła Kamionki (zwanej Głuszynką). Kamionka stanowi lewobrzeżny, główny dopływ Kopli, przepływa Rynną Kórnicko – Zaniemyską od Jeziora Raczyńskiego przez Łękno, Jezioro Małe, Jezioro Wielkie, Bnińskie, Kórnickie, Skrzyneckie Duże, Skrzyneckie Małe do Borowieckiego. Ponadnormatywne zanieczyszczenie dużych i mniejszych rzek ogranicza ich przydatność do zastosowań gospodarczych.

W dolinach rzecznych i obniżeniach występują złoża torfu. Ze względu na funkcję ekologiczną dolin i obniżeń oraz zespoły roślinności wysokiej i niskiej złóż tych nie należy eksploatować.

Dolina rzeki Warty oraz rzeka Moskawa i Miłosławka ze względu na zagrożenie powodziowe na obszarze gminy chronione są obwałowaniami, (obszar chroniony wałami – 980 ha). Na bezpieczeństwo powodziowe doliny Warty wpływa również eksploatacja zbiornika zaporowego Jeziorsko.

Południowo – wschodnia część gminy położona jest na obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Nr 150 – Pradolina Warszawsko – Berlińska. Ten czwartorzędowy zbiornik cechuje się dużą zasobnością i stanowi źródło zaopatrzenia w wodę dla użytkowników obecnych i potencjalnych. Ponieważ narażony jest na zanieczyszczenia antropogeniczne, wymaga ochrony zgodnie z prawem wodnym; jest to obszar najwyższej ochrony – (ONO).

Perspektywy występowania mineralnych wód termalnych związane są z dolno-jurajskimi piaskowcami (liasem), które obejmują strefę o szerokości kilkudziesięciu kilometrów przebiegającą od Pyzdr przez Środę Wlkp. i Poznań do Gorzowa Wlkp. Obszar gminy położony jest w rejonie występowania wód termalnych – rejon Kaleji, Polwicy, o temperaturze 37° – 45° C. Mogą one być wykorzystane dla celów balneologicznych, grzewczych i mogą służyć jako baza dla rozwoju potencjalnego uzdrowiska.

Występujące w zachodniej części gminy złoża gazu ziemnego „Kaleje” oraz „Kaleje E” (~~obecnie nie są eksploatowane to~~) złoża udokumentowane i aktualnie eksploatowane przy zastosowaniu nowoczesnych technologii, zgodnie z aktualnie obowiązującymi wymaganiami prawnymi. Stosowane zabezpieczenia w procesie eksploatacji przedmiotowych złóż pozwalają na prowadzenie ich eksploatacji bez ujemnego wpływu na środowisko naturalne. Zagrożenia dla środowiska mogą występować

jedynie w sytuacjach awaryjnych, których prawdopodobieństwo wystąpienia jest niewielkie.

Złoże kruszywa mineralnego Czarnotki I i Czarnotki II posiadają znaczenie lokalne. Kopalinę tych złóż stanowi piasek o różnej granulacji, miejscami z domieszką żwiru, o niedużym zapyleniu, wykorzystywany dla celów budowlanych i drogowych. Złoże Czarnotki I nie jest eksploatowane.

Prognostyczne złoże kruszywa położone w pradolinie Warciańsko-Odrzańskiej należy do złóż kolizyjnych ze względu na korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym – 27K Śremski Warty.

Podstawowymi ograniczeniami dla rozwoju funkcji mieszkaniowej i gospodarczej na terenie gminy są:

- kompleksy leśne, w tym lasy chronione,
- zwarte kompleksy gleb wysokich klas bonitacyjnych (II, III, IV), które winny stanowić rolniczą przestrzeń produkcyjną; niewielkie powierzchnie gleb niższych klas bonitacyjnych położone wśród gleb wysokiej jakości należy również objąć ochroną poprzez wprowadzenie na nich zalesień i wykluczenie z zabudowy,
- doliny rzek, cieków, rowów melioracyjnych, rynna Jezior Zaniemyskich (z dopuszczeniem istniejącej zabudowy), tereny trwałych użytków zielonych.

4.4. Uwarunkowania rozwoju gminy wynikające z wartości kulturowych

Zasoby dziedzictwa kulturowego stanowią trwały i istotny element struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy.

Jak wynika z materiałów zamieszczonych w rozdziale 3, Zaniemyśl jest gminą o stosunkowo bogatym środowisku kulturowym, choć grupa najcenniejszych zabytków – wpisanych do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – jest niezbyt liczna.

Część obszaru gminy (północno – wschodnia i wschodnia) pod względem krajobrazowym jest mało ciekawa (brak zbiorników wodnych, małe obszary leśne). Z tego powodu warto i trzeba wyjątkowo zadbać o utrzymanie i właściwe wyeksponowanie zasobów kulturowych jakie na tym obszarze występują. Z kolei obszary przyrodniczo ciekawe mogą jeszcze zyskać na atrakcyjności dzięki obiektom zabytkowym.

Należy jednak zasygnalizować dwojakie skutki posiadania zasobów dziedzictwa kulturowego:

- dają one szansę rozwoju gminy, uatrakcyjniają,
- stanowią pewnego rodzaju barierę w jej rozwoju.

Największe znaczenie dla rozwoju gminy mają tereny położone w zachodniej i południowej jej części (atrakcyjne krajobrazowo, dodatkowo wzbogacone o zasoby kulturowe). Mniejszą szansę dają gminie nawet bardzo bogate zasoby dziedzictwa kulturowego ale położone na płaskim, bezleśnym obszarze rolniczym. Tu można liczyć jedynie na sporadycznie pojawiających się turystów zainteresowanych historią w ogóle czy historią sztuki w szczególności.

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

- dla właścicieli lub użytkowników obiektów objętych ochroną istnieje obowiązek uzgadniania lub opiniowania wszelkich zmian ze służbami konserwatorskimi,
- dla Urzędu Gminy istnieje obowiązek uwzględnienia wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz konieczności dbania o miejsca pamięci narodowej,
- Na obszarach ochrony archeologiczno-konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione przed otrzymaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu -Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, który określi niezbędny zakres badań archeologicznych obowiązujących inwestora.

Ponieważ na terenie gminy Zaniemyśl nie zakłada się radykalnych przekształceń funkcjonalno – przestrzennych a rozwój wszystkich jednostek osadniczych będzie przebiegał stopniowo, przy zachowaniu obecnego zainwestowania, nie ma specjalnych zagrożeń dla zasobów dziedzictwa kulturowego.

Największym zagrożeniem może być brak świadomości społeczeństwa odnośnie potrzeby ochrony tych zasobów i brak środków finansowych na utrzymanie ich na odpowiednim poziomie.

4.5. Społeczne i gospodarcze uwarunkowania rozwoju gminy

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

- Nie można liczyć na dynamiczny rozwój demograficzny gminy; można tylko spodziewać się nieznacznego wzrostu jej liczby mieszkańców.
- Przyrost naturalny wykazuje w latach 1980 – 1999 zdecydowaną tendencję malejącą od 11,2 ‰ do 0,2 ‰. Nawet przy założeniu, że spadek ten zostanie zahamowany i utrzyma się na poziomie ostatnich 5 lat, tzn. 1,5 ‰, (co jest sprzeczne z prognozami dla województwa i kraju, które przewidują dalsze obniżanie się przyrostu naturalnego), w ciągu 20 lat ludność gminy Zaniemyśl wzrośnie zaledwie o 200 osób.
- Utrzymujące się od 1975 r. do 1990 r. ujemne saldo migracji wykazuje od 1980 r. tendencję malejącą (od 87 osób do 53 osób). Od 1995 do 1997 r. odnotowuje się dodatnie saldo migracji z tendencją wzrastającą od 11 osób do 35 osób. W latach 1998 i 1999 znowu daje się zauważyć niewielką przewagę osób ubywających nad przybywającymi do gminy. Przyjmując wariant optymistyczny, saldo migracji

zostanie prawdopodobnie sprowadzone do „0” lub będzie wykazywało minimalne wartości dodatnie, które w okresie 20–lecia mogą spowodować przyrost ludności gminy o ok. 200 osób.

- Analiza poszczególnych jednostek osadniczych wykazała, że są wsie rozwijające się i zwiększające liczbę mieszkańców. Należą do nich w szczególności Zaniemyśl i Łękno, praktycznie tworzące jeden organizm i nie ma żadnej przesłanki pozwalającej na przypuszczenie, że proces ten zostanie zahamowany.
- Przy uwzględnieniu powyższych założeń ludność gminy do 2020 r. ma szansę wzrosnąć do 6600 osób.
- Wysokie jeszcze nadal zatrudnienie w rolnictwie, kryjące znaczną rezerwę siły roboczej, która stopniowo uwalniana będzie w miarę zmniejszania liczby gospodarstw oraz zmniejszanie wskaźnika zatrudnienia na 100 ha użytków rolnych, stworzy rynek pracy w poszczególnych wsiach. Gmina Zaniemyśl nie może liczyć na znaczne wyjazdy do pracy do gmin sąsiednich, gdyż one same borykają się z problemem bezrobocia, nawet w gminach miejskich takich jak Środa Wlkp. i Śrem. Wobec tego konieczne będzie stworzenie nowych miejsc pracy w gminie.
- Obecne zainwestowanie w zakresie przemysłu, składów i budownictwa nie pozwala na zbyt optymistyczne prognozowanie rozwoju gminy w oparciu o te dziedziny gospodarki. Jednak biorąc pod uwagę korzystne położenie gminy przy drodze wojewódzkiej Września – Środa Wlkp. – Śrem, można spodziewać się zaktywizowania terenów położonych bezpośrednio przy drodze lub na terenach łatwo z niej dostępnych.
- Rozwój gospodarczy gminy nie może opierać się głównie na rolnictwie, które jest dziedziną wymagającą dotowania. Jednak z funkcji tej nie można rezygnować, gdyż Zaniemyśl posiada obszary o korzystnych warunkach glebowych (ponad 26 % ogółu gruntów ornych jest w klasach II – III), na których gospodarka rolna może i powinna być prowadzona.
- Wyjątkowo atrakcyjne walory przyrodnicze w postaci: Rynny Jezior Zaniemyskich, malowniczych kompleksów leśnych, oraz dobrych warunków klimatycznych predystynują południowo-zachodnią część gminy do rozwoju rekreacji. Szczególnie atrakcyjne tereny dla zabudowy letniskowej są we wsiach Zwola, Zaniemyśl, Łękno i Jezioro Małe.
- Szansą dla gospodarczego rozwoju gminy są wody mineralne termalne, których zasoby zostały udokumentowane. Na bazie tych wód można uruchomić działalność uzdrowiskową lub uzdrowiskowo – rekreacyjną, co było już zakładane w obowiązującym planie ogólnym gminy Zaniemyśl.

4.6. Uwarunkowania rozwoju gminy w zakresie komunikacji

Komunikacja drogowa

- Droga wojewódzka nr 432 Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska – Września.

Przewidziana jest korekta przebiegu drogi w układzie ulicznym Zaniemyśla. Obiekty budowlane winny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości drogi określonej w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach (zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (~~Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690 z późn. zm.~~) (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 1225 ze zm.)). Minimalna odległość zabudowy (od zewnętrznej krawędzi jezdni), jaką należy zachować w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podana w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (~~tekst jednolity Dz. U. 2013 poz. 260~~) (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.), wynosi 20 m.

Włączenia nowych układów komunikacyjnych należy rozwiązywać za pomocą projektowanych dróg lokalnych poza pasem drogi wojewódzkiej i poza istniejącymi skrzyżowaniami.

Bezpośrednie włączenia do drogi wojewódzkiej terenów działalności gospodarczej oraz obsługi komunikacyjnej należy wyposażyć w pasy włączenia i wyłączenia oraz pasy dla pojazdów skręcających w lewo.

Droga wojewódzka nr 432 na odcinku Śrem – Środa Wlkp. nie jest dostosowana do przenoszenia obciążenia 100 KN/oś.

Uwzględniając rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej Nr 430 z dnia 02.03.1999 r. (Dz. Ustaw Nr 43) parametry drogi wojewódzkiej należy ustalać jak dla drogi klasy głównej (G).

- Dla dróg powiatowych, strefa uciążliwości zamyka się w granicach pasa drogowego, a obiekty należy realizować w odległości min. 20 m od krawędzi jezdni.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej Nr 430 z dnia 02.03.1999 r. parametry dróg powiatowych należy ustalać jak dla dróg klasy zbiorczej (Z).

- Dla dróg gminnych minimalna odległość zabudowy wynosi 15 m od krawędzi jezdni. Parametry tych dróg należy określać jak dla klasy lokalnej (L) zgodnie z wyżej wymienionym rozporządzeniem Ministra Transportu.

Komunikacja kolejowa

Budynki i budowle powinny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi toru kolejowego nie może być mniejsza niż 20 m.

Ścieżki rowerowe

Wg przewodnika turystycznego pt. „Zaniemyśl i okolice” na terenie gminy są wyznaczone 3 oznakowane ścieżki rowerowe:

- Zaniemyśl – Kaleje – Tesiny – Mechlin – Dąbrowa – Kotowo – Majdany – Zaniemyśl,
- Jez. Raczyńskie – Zwola – Biały Gościniec – Zwola – Majdany – Zaniemyśl,
- Leśnictwo Łękno – Doliwiec Leśny – Jezioro Wlk. – Jezioro Małe – Łękno – Leśnictwo Łękno.

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego zapisana jest trasa rowerowa o znaczeniu wojewódzkim „... Śrem – Zwola – Zaniemyśl, Jezioro Wielkie – Błażewko, która w „Studium...” musi być również uwzględniona.

4.7. Elementy infrastruktury technicznej warunkujące rozwój gminy

Zaopatrzenie w wodę

Wodociągi komunalne na terenie gminy Zaniemyśl pracują w oparciu o zasoby trzeciorzędowe. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęć komunalnych na terenie gminy wynoszą $180 \text{ m}^3/\text{h} = 4320 \text{ m}^3/\text{db}$ a wykorzystywane są na poziomie 15-50 %. Zasoby ujęć komunalnych zapewniają możliwość poboru wody na statystycznego mieszkańca gminy w ilości ok. $680 \text{ dm}^3/\text{mk db}$; istnieje zatem ca 100 % rezerwa wody dla potencjalnych nowych odbiorców. Dodatkowe rezerwy wody występują również w nieuwzględnianych w powyższej analizie ujęciach wodociągów zakładowych.

Na terenie gminy znajduje się fragment zbiornika czwartorzędowego Pradolina Warszawsko – Berlińska, który również stanowi rezerwowo perspektywiczne źródła wody.

Odprowadzenie ścieków

Istotnym warunkiem rozwoju gminy jest zapewnienie prawidłowego odprowadzenia ścieków.

Istniejąca w gminie oczyszczalnia o przepustowości $600 \text{ m}^3/\text{db}$ wymaga modernizacji. Przewidziana jest jej rozbudowa do przepustowości $750 \text{ m}^3/\text{db}$ co stworzy możliwość przyjęcia ok. $120 \text{ dm}^3/\text{mk db}$ ścieków od statystycznego mieszkańca gminy. Wielkość ta zabezpieczy teoretycznie ilościowy odbiór ścieków z terenów obecnego zainwestowania. Obecnie przepustowość istniejącej oczyszczalni wykorzystana jest w 40 %.

Rozwój gminy wywoła potrzebę budowy nowych oczyszczalni i kanalizacji dla miejscowości o zwartej zabudowie i ograniczenia dowozu ścieków. Zabudowa rozproszona bazować będzie na rozwiązaniach indywidualnych, które uzależnione będą od lokalnych warunków gruntowo – wodnych. Różne opracowania wykazują, że najtańszym rozwiązaniem jest osadnik gnilny z drenażem rozsączającym ale tylko przy sprzyjających warunkach gruntowo-wodnych. Zbiorniki bezodpływowe, choć stosunkowo tanie w budowie, są kłopotliwe i drogie w eksploatacji.

Część gminy, w tym największe wsie: Zaniemyśl, Łękno oraz Jezioro Wielkie, Jezioro Małe i Zwola, położone w bezpośrednim sąsiedztwie jezior, są obszarem priorytetowym dla porządkowania gospodarki ściekowej.

Elektroenergetyka

Przewidziana jest realizacja dwóch nowych linii elektroenergetycznych:

- 400 kV w rel. Poznań/Plewiska - Garaszewo – Ostrów Wlkp.
- 110 kV rel. Środa Wlkp. – Moszna

najmniejsze odległości budynków od najbliższego przewodu linii elektroenergetycznej wynoszą:

- dla linii 400 kV 33,0 m
- dla linii 110 kV 14,5 m.

Dla poprawy istniejącego stanu w zakresie zaopatrzenia gminy w energię elektryczną niezbędną jest realizacja 4 nowych stacji transformatorowych oraz modernizacja 4 stacji już istniejących. W zakresie linii średniego napięcia, konieczna jest modernizacja linii zasilającej 15 kV Śrem – Zaniemyśl o długości 18 km wraz z odgałęzieniami o długości 15 km.

Gazownictwo

Nie przewiduje się zmian lokalizacji urządzeń gazowniczych wysokiego ciśnienia.

Niezależnie od powyższego zgodnie z pismem Wielkopolskiego Zakładu Gazownictwa nr GTS/611203/109/93 z 31.08.93 r., od gazociągów w/c należy zachować strefy ochronne, które wynoszą po 15 m na stronę. W strefach tych nie można lokalizować obiektów kubaturowych.

Opracowana dla gminy Zaniemyśl „Koncepcja gazyfikacji gminy” przewiduje doprowadzenie gazu ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w Jeziorach Wielkich, gazociągami średniego ciśnienia do wszystkich miejscowości na terenie gminy. Program ten jest w trakcie realizacji.

Lokalizacja obiektów budowlanych względem sieci gazowej powinna być zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinien odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640).

Zgodnie z ww. rozporządzeniem dla gazociągów wyznacza się strefy kontrolowane oraz dla stacji gazowych odległości od budynków, które powinny być większe od poziomego zasięgu stref zagrożenia wybuchem ustalonych dla tych stacji, o ile przepisy odrębne nie stanowią inaczej.

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować odległość 50 m od obiektów, urządzeń i instalacji związanych z wydobywaniem gazu ziemnego, w szczególności od odwiertów, zgodnie z przepisami odrębnymi. Odwiert do zatłaczania wody złożowej Kaleje-1 należy traktować jak odwiert eksploatacyjny (do wydobywania gazu ziemnego). Aktualnie obowiązuje Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812).

Przy projektowaniu obiektów terenowych należy zachować strefę ochronną 5 m od zlikwidowanych odwiertów, w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów. Strefy ochronne dla odwiertów zlikwidowanych zostały wyznaczone zgodnie z protokołami likwidacji tych odwiertów

na podstawie §98 ww. rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Dla gazociągów należących do PGNiG S.A., operator wyznacza pas eksploatacyjny odpowiednio o szerokości 4-6 m, niezbędny do prowadzenia prac eksploatacyjnych, zgodnie z Normą Zakładową ZN-G-7001: 2015 Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego.

Pas eksploatacyjny – pas terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego, konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

5. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego podlega uchwaleniu przez Radę Gminy Zaniemyśl. Z tego faktu wynika konieczność zawarcia w tym dokumencie takich treści, które Samorząd akceptuje i za realizację których może wziąć odpowiedzialność przed społecznością gminy. Zostały one określone na rysunku studium, w niniejszym rozdziale oraz następnym.

„Studium...” jest zatem rodzajem deklaracji i zobowiązania się Rady Gminy do konsekwentnej realizacji przyjętej polityki przestrzennej, a tym samym do popierania i promowania wszystkich działań zgodnych z tą polityką.

5.1. Cele rozwoju gminy

Dla sprecyzowania kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy niezbędne jest – z jednej strony - ustalenie celów jej rozwoju, z drugiej – określenie możliwości i ograniczeń, czyli uwarunkowań (uwarunkowania szczegółowo omówione zostały w rozdz. 4).

Ponieważ dla gminy Zaniemyśl nie została opracowana strategia rozwoju społeczno – gospodarczego, konieczne jest ustalenie w ramach niniejszego „Studium...” głównego celu jej rozwoju. Jest nim WZROST DOBROBYTU MIESZKAŃCÓW GMINY.

Dla jego osiągnięcia konieczne jest sprecyzowanie celów pośrednich lub częściowych, których nieuwzględnienie uniemożliwi dojście do założonego celu głównego. Cele te określone zostały jako strategiczne i zaliczono do nich:

- osiągnięcie zrównoważonego rozwoju, co – zgodnie z ustawą o ochronie i kształtowaniu środowiska – oznacza osiągnięcie „takiego rozwoju społeczno – gospodarczego, w którym w celu równoważenia szans dostępu do środowiska poszczególnych społeczeństw lub ich obywateli – zarówno współczesnego jak i przyszłych pokoleń – następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych”,
- zachowanie i podniesienie walorów istniejącego środowiska kulturalnego,
- usprawnienie komunikacji wewnętrznej jak i zewnętrznej,
- zabezpieczenie miejsc pracy dla mieszkańców gminy,
- zabezpieczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych dla ludności z terenu gminy,
- zabezpieczenie pełnej obsługi mieszkańców (zapewnienie tych wszystkich usług, jakie na poziomie gminy winny się znaleźć).

Powyższe cele po prostu motywują pozostałe ustalenia dotyczące polityki przestrzennej i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Osiągnięcie ich nie może się jednak odbyć z pominięciem uwarunkowań rozwoju gminy omówionych w rozdz. 4.

5.2. Podział przestrzeni gminy

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

1. obszary wyłączone spod zabudowy; w tej grupie znajdują się:
 - a) tereny objęte różnymi formami ochrony:
 - tereny cenne przyrodniczo, chronione prawnie (parki podworskie, lasy ochronne, doliny cieków, użytki ekologiczne),
 - tereny objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych i lasy),
 - b) tereny wyłączone spod zabudowy z innych względów:
 - wody,
 - łąki,
 - tereny predysponowane pod zalesienie,
 - grunty rolne o niewielkiej przydatności dla rolnictwa ale położone z dala od obecnego zainwestowania, trudno dostępne komunikacyjnie, których uzbrojenie jest nieekonomiczne,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także zagrożone zalaniem lub podtopieniem; na obszarach zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z ustawy Prawo wodne, na roboty i czynności wykonywane na ww. obszarach należy uzyskać decyzję zwalniającą dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej,
2. obszary z ograniczeniami dla zabudowy, które ze względu na położenie lub walory przyrodnicze nie powinny być przeznaczone pod zabudowę lub zabudowa ta winna być ekstensywna, obwarowana warunkami, na jakich może być realizowana; do takich terenów zaliczono obszar projektowanego Zaniemyskiego Parku Krajobrazowego oraz projektowany obszar chronionego krajobrazu w dolinie Warty,
3. obszary przeznaczone pod zabudowę, na których można praktycznie bez ograniczeń prowadzić inwestycje (nie oznacza to, że bez poszanowania wszystkich obowiązujących przepisów); w tej grupie terenów wprowadzony został bardzo ogólny podział na:
 - tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową,
 - tereny przeznaczone pod działalność gospodarczą,
 - tereny dla realizacji celów publicznych (usług, administracji itp.),
4. obszary przekształceń i rehabilitacji; w tym obszarze w zasadzie powinien znaleźć się obszar całej gminy, gdyż w całym środowisku, w którym żyjemy, wymagane jest przywrócenie równowagi, oczyszczenie go i uzdrowienie.

W „Studium...” zaznaczono tylko najbardziej zdegradowaną przestrzeń, bezwzględnie wymagającą szeregu zabiegów, które nie przywrócą jej wprowadzie pierwotnego charakteru, ale doprowadzą do takiego stanu, że będzie użyteczna w sensie gospodarczym i przede wszystkim - przyrodniczym. Chodzi tu o tereny po eksploatacji kruszywa w Czarnotkach.

5.3. Zasady i kierunki rozwoju struktur funkcjonalno – przestrzennych

- W kształtowaniu przestrzeni decydujące znaczenie przypisano:
- warunkom środowiska przyrodniczego, które przesądziły o możliwości przeznaczenia jednych terenów pod zabudowę, a konieczności ochrony innych,
- istniejącemu zagospodarowaniu (chodzi o to, by nie przekreślać dotychczasowego sposobu użytkowania terenów, a jedynie skorygować kierunki rozwoju, usprawnić je, wzbogacić),
- tendencjom jakie dziś zarysowują się w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów.
- Przyjęto, że gminę musi cechować zrównoważony rozwój i temu podporządkowane muszą być kierunki jej rozwoju i zasady zagospodarowania poszczególnych terenów. W związku z powyższym w pierwszym rzędzie w „Studium...” sprecyzowano co ma być chronione oraz w jakim zakresie (przestrzennym i rzeczowym). „Co” - tzn. które z elementów środowiska przyrodniczego i kulturowego wymagają zachowania, wydobycia, rekonstrukcji. Zostało to sprecyzowane w następnych podrozdziałach.
- Główną jednostką w sieci osadniczej gminy będzie Zaniemyśl, który z Łęknem już dziś zlewa się w jeden organizm, a w przyszłości powiązania funkcjonalne i przestrzenne zostaną jeszcze wzmocnione. Obie wsie mogą rozwijać się we wszystkich kierunkach z wyjątkiem zachodniego; tu Rynna Jezior Kórnicko – Zaniemyśkich stanowi naturalną barierę dla zainwestowania.
- Zaniemyśl winien utrzymać charakter małego miasteczka, szczególnie w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej.
- Jeden z najpoważniejszych problemów, jakim jest przebieg przez Zaniemyśl drogi wojewódzkiej Środa Wlkp. – Września, rozwiązany zostanie (choć nie w pełni) po zrealizowaniu nowego odcinka tej drogi, która – niestety – będzie dzielić Zaniemyśl i Łęknę, ale wyeliminuje ruch tranzytowy ze staromiejskiego układu.
- Rekreacyjne zagospodarowanie koncentrować się będzie głównie nad Jez. Raczyńskim – w Zaniemyślu i na Zwoli. Istotne jest – i tu i nad pozostałymi jeziorami – przestrzeganie zasady nieobudowywania terenów aż do linii brzegowej jezior i pozostawienia pasa wolnego od zainwestowania (z wyjątkiem kąpielisk), w którym będzie można poprowadzić ciągi spacerowe (pieszo – rowerowe). Na straży poszanowania tej zasady stoi Uchwała Nr XXV/163/93 Rady Gminy Zaniemyśl dnia 21.10.1993 r. w sprawie ustalenia strefy ochronnej jezior na górnej krawędzi zbocza rynny jeziornej na terenie gminy Zaniemyśl.
- Na obszarach wiejskich nowe zainwestowanie – zarówno w zakresie mieszkalnictwa jak i wszelkiego rodzaju działalności gospodarczej (rolniczej i pozarolniczej) – powinno koncentrować się przede wszystkim w jednostkach osadniczych, wypełniając luki w istniejącym zainwestowaniu.

5.4. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i kierunki jego kształtowania

- W kształtowaniu i ochronie środowiska przyrodniczego gminy przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju służącą zachowaniu zasobów i walorów środowiska w stanie zapewniającym trwałe możliwości użytkowania ich przez współczesne i przyszłe pokolenia, przy zachowaniu trwałości funkcjonowania procesów przyrodniczych oraz naturalnej różnorodności biologicznej.
- Istotnymi zasadami gospodarowania dla skutecznej ochrony zasobów środowiska człowieka są:
 - zapewnienie ładu przestrzennego przez harmonijne wkomponowanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej w otaczający krajobraz,
 - propagowanie działalności produkcyjnej przyjaznej środowisku poprzez wprowadzanie nowoczesnych technologii,
 - stosowanie tzw. dobrych praktyk rolniczych służących wykorzystaniu potencjału biologicznego gleb przy ograniczeniu zużycia nawozów i środków ochrony roślin,
 - wprowadzanie rolnictwa ekologicznego,
 - ochronę jezior, rzek, drobnych cieków, małych zbiorników wodnych z wykorzystaniem retencji krajobrazowej poprzez wprowadzanie barier biochemicznych z odpowiednio zagospodarowanymi i dostosowanymi do siedliska pasami zadrzewień, zakrzewień, preferowanie zalesień, ograniczenie bądź wyeliminowanie zrzutów ścieków bytowo – gospodarczych oraz uregulowanie gospodarki ściekowej,
 - rekultywację i zagospodarowanie gruntów zdegradowanych, wyrobisk po eksploatacji piasku,
 - ochronę zwartych kompleksów rolniczych i leśnych przed zmianą na cele nie rolnicze,
 - ochronę bioróżnorodności flory i fauny.
- Ochrona przyrody stanowi integralną część polityki przestrzennej i ekologicznej gminy. Zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i założeń polityki zagospodarowania przestrzennego gminy ważne jest zachowanie najcenniejszych obszarów przyrodniczych gminy wpisujących się w przyrodniczą strukturę obszarów chronionych regionu Wielkopolski, kraju i Europy.
- W gminie Zaniemyśl proponuje się objąć ochroną następujące obszary:
 - fragment Pradoliny Warciańsko – Odrzańskiej, pełniącej funkcję łącznika ekologicznego (korytarza ekologicznego). W koncepcji sieci ekologicznej ECONET o zasięgu europejskim, w nawiązaniu do której powstała Krajowa Sieć Ekologiczna ECONET – PL, wyróżniono obszary węzłowe oraz korytarze ekologiczne. Odcinek Pradoliny w gminie Zaniemyśl został zaliczony do korytarza ekologicznego o znaczeniu krajowym 27K – Śremski Warty. Ze względu na (przyszłe) członkostwo kraju w Unii Europejskiej, (zgodnie z praktyką europejską, zwracającą szczególną uwagę na zachowanie

różnorodności biologicznej ekosystemów rzecznych, w nawiązaniu do Dyrektywy Habitatowej w sprawie ochrony siedlisk naturalnych oraz dzikiej flory i fauny i Dyrektywy Ptasiej o ochronie dziko żyjących ptaków oraz potrzeb zachowania ciągłości chronionej przestrzeni dolin rzecznych z uwzględnieniem zobowiązań Polski do tworzenia Europejskiej Sieci Ekologicznej NATURA 2000¹, ECONET) opracowano dla kraju koncepcję ochrony dolin rzecznych. Zgodnie z tą koncepcją Dolina Środkowej Warty (odcinek śremski, o funkcji łącznikowej pomiędzy Rogalińskim Parkiem Krajobrazowym i Żerkowsko – Czeszewskim Parkiem Krajobrazowym) postulowana jest do ochrony w formie obszaru chronionego krajobrazu. Wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe obszaru tworzą: kręte koryto rzeki, starorzecza, zespoły wydm, wysokie krawędzie erozyjne, łąki na przeobrażonych mokradłach nietorfowych, lasy i zarośla na glebach hydrogenicznych;

- Rynna Jezior Zaniemyskich z projektowanym Zaniemyskim Parkiem Krajobrazowym, łącząca Pradolinę Warciańsko – Odrzańską na południu gminy poprzez obszar chronionego krajobrazu zlewni Jezior Kórnicko – Zaniemyskich w gminie Kórnik z doliną Warty w Czapurach. Jeziora Zaniemyskie: Jezioro Wielkie, Jezioro Małe, Łękno, Raczyńskie z bogatą florą i awifauną stanowią jeden z najbardziej atrakcyjnych obszarów przyrodniczych w strefie podmiejskiej Poznania;
- zwarte kompleksy leśne, wraz z gruntami wsi Zwoła w zachodniej-części gminy – w formie obszaru chronionego krajobrazu, stanowiącego kontynuację obszaru chronionego krajobrazu zlewni Jezior Kórnicko – Zaniemyskich w gminie Kórnik; celem ich zachowania jest ochrona walorów krajobrazowych, ekologicznych i rekreacyjnych;
- ekosystemy dolinek, drobnych cieków oraz rowów melioracyjnych;
- wody powierzchniowe i podziemne w celu ochrony przed zanieczyszczeniami;
- zwarte obszary gruntów rolnych o wysokiej bonitacji – w północno – wschodniej części gminy.
- W zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego gminy szczególnie dużą rolę ma zachowanie podstawowych zasobów środowiska poprzez:
 - racjonalne gospodarowanie zasobami naturalnymi celem nie naruszania równowagi środowiska bądź jego przywracania;
 - zachowanie i ochronę w krajobrazie tych elementów, które są jego największymi walorami;
 - zapewnienie ciągłości ekologicznego systemu obszarów chronionych.
- W celu zabezpieczenia równowagi ekologicznej oraz zachowania najcenniejszych przyrodniczo i krajobrazowo terenów proponuje się następujące działania:
 - a) w zakresie obszarów chronionych na podstawie przepisów szczególnych:
 - zachowanie na terenie gminy następujących obiektów i obszarów

¹ Patrz zmiana pkt 7.1

podlegających ochronie:

- parków dworskich objętych ochroną Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, lasów ochronnych,
- użytków ekologicznych,
- gleb wysokich klas bonitacyjnych (II - III kl.) oraz IV i niższych w zwartych kompleksach, torfowiska i bagna,
- źródeł oraz ujęć wód,
- strefy ochronnej jezior na górnej krawędzi zbocza rynny Zaniemyskiej;
- objęcie ochroną prawną:
 - Zaniemyskiego Parku Krajobrazowego,
 - obszaru chronionego krajobrazu – fragmentu Pradoliny Warciańsko – Odrzańskiej,
 - obszaru chronionego krajobrazu obejmującego kompleksy leśne w zachodniej części gminy,
 - fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (GZWPNr 150);

b) w zakresie terenów zielonych:

- ochronę zwartych kompleksów leśnych, wysp leśnych położonych w krajobrazie rolniczym,
- ochronę korytarzy ekologicznych wzdłuż Rynny Jezior Zaniemyskich, dolin rzecznych i wododziałów o znaczeniu ponadlokalnym (Pradolina Warciańsko – Odrzańska) i lokalnym – dla pełnienia funkcji środowiskotwórczych, zachowanie otwartych dolin jako naturalnych dróg przewietrzania gminy,
- zalesienie słabych użytków rolnych V i VI klasy, gruntów zagrożonych erozją zwłaszcza w obrębie pradoliny, zwiększanie zalesień w sąsiedztwie istniejących dużych kompleksów leśnych, dążenie dołączenia „wysp leśnych”,
- wprowadzanie uzupełniających zadrzewień o charakterze wielofunkcyjnym (krajobrazowym, wodochronnym, glebochronnym, wiatrochłonnym) w postaci zadrzewień kępowych i punktowych wzdłuż granic pomiędzy polem i łąką, w sąsiedztwie oczek wodnych, cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz zadrzewień pasowych – śródpolnych i liniowych – wzdłuż dróg (kreowanie systemu zadrzewień w gminie służyć ma podniesieniu fizjonomii rolniczego krajobrazu i poprawie warunków przyrodniczych);

c) w zakresie rolnictwa i ochrony gleb:

- ochronę i zachowanie obszarów gleb o wysokich klasach bonitacyjnych (II - IV) z udziałem gleb niższych klas w rejonie wsi: Jaszkowo, Winna, Śnieciska, Płaczki, Polwica, Łękno, Pigłowice, Wyszakowo, Luboniec,
- wprowadzanie rolnictwa ekologicznego na tereny proponowane do objęcia

ochroną prawną (rejon Pradoliny) oraz w zachodniej części gminy na gruntach ornych wsi Polesie przylegających do dużych kompleksów leśnych - proponowanego obszaru chronionego krajobrazu,

- ochronę i zachowanie trwałych użytków zielonych,
- ochronę bagien i torfowisk;

d) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

- zwiększenie zasobów wodnych poprzez propagowanie retencji krajobrazowej (wprowadzanie zadrzewień, zalesień, ochronę bioróżnorodności w tym ekosystemów wilgotnych i podmokłych), budowę i odbudowę małych zbiorników wiejskich i oczek wodnych,
- pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu terenów położonych w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego - występowania wody stuletniej – na wypadek przerwania wałów w południowej części gminy (Kępa Mała, Kępa Wielka, Zwola), jak również zachowanie jako naturalnych polderów nieobwałowanych fragmentów doliny Warty;
- ochronę fragmentu głównego zbiornika wód podziemnych – GZWP Nr 150 Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej; szczególnie ten obszar wymaga uporządkowania gospodarki ściekowej;
- porządkowanie gospodarki ściekowej poprzez budowę oczyszczalni ścieków, a dla zabudowy rozproszonej wprowadzenie indywidualnych lub grupowych rozwiązań oraz racjonalizację stosowania nawozów i środków ochrony roślin;

e) w zakresie ochrony surowców:

- eksploatacja złóż gazu ziemnego w Kalejach winna być prowadzona zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego oraz prawa ochrony środowiska. Eksploatację złoża kopalin należy prowadzić przy wykorzystaniu środków ograniczających szkody w środowisku, przestrzeganiu zasad racjonalnego wydobywania i zagospodarowania kopalin. Sukcesywne prowadzenie rekultywacji terenów poeksploatacyjnych poprzez przywracanie do stanu pierwotnego.
- prowadzenie eksploatacji kruszywa drobnego – piasków z domieszką żwiru w złożach (~~CZARNOTKI I i II~~) (czasowo eksploatowanych i nieeksploatowanych) wymaga racjonalnego gospodarowania ich zasobami, a docelowo rekultywacji terenów poeksploatacyjnych w kierunku leśnym lub wodnym (w tym zagospodarowanie terenu na stawy rybne);

f) w zakresie ochrony powietrza:

przestrzeganie przepisów zawartych w prawie ochrony środowiska, ograniczenie emisji zanieczyszczeń: SO₂, NO₂, CO, związków węglowodorowych i pyłów pochodzących z niskich źródeł emisji poprzez likwidację węglowych palenisk domowych oraz małych kotłowni i wprowadzanie ogrzewania gazowego lub elektrycznego;

g) w zakresie ochrony przed hałasem:

ograniczenie uciążliwości akustycznej wzdłuż głównych tras komunikacyjnych

poprzez ekranowanie dróg od terenów mieszkaniowych pasami zieleni wielopiętrowej, zimozielonej, poprawę nawierzchni dróg, budowę obejścia komunikacyjnego Zaniemyśla, instalowanie w budynkach okien o zwiększonej izolacyjności;

h) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

przy eksploatacji istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i 400 kV należy stosować najlepsze dostępne techniki służące zapobieganiu zagrożeniom dla środowiska powodowanym przez emisje, względnie ich ograniczanie do minimum zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska;

i) w zakresie odpadów:

odpady pozostające na terenie gminy deponowane są na między gminnym składowisku odpadów w Mateuszewie na terenie gminy Śrem. Uporządkowania i rekultywacji wymagają wszystkie śmietniska, nieczynne składowiska odpadów oraz likwidacja mogilnika we wsi Zwola. Obowiązuje kierowanie się zasadami minimalizacji wytwarzanych odpadów, wdrażanie nowoczesnego systemu unieszkodliwiania i wykorzystania ich;

j) w zakresie leczniczych wód termalnych:

zagospodarowanie wód leczniczych i termalnych wymaga przestrzegania przepisów prawa geologicznego i górniczego oraz prawa ochrony środowiska. Występujące na obszarze gminy udokumentowane odwierty leczniczych wód termalnych w Kalejach V i Polwicy stwarzają możliwości rozwoju uzdrowiska. W „Studium...” zaproponowano teren pod uzdrowisko w obrębie wsi Lubonieczek oraz strefę ochronną uzdrowiska. Przy ewentualnym rozwoju uzdrowiska należy rozpatrzyć możliwości pozyskiwania surowca z 2 odwiertów, przy czym odwiert Kaleje V położony jest w obrębie projektowanego Zaniemyskiego Parku Krajobrazowego, natomiast odwiert Polwica poza zasięgiem prognozowanych obszarów chronionych.

5.5. Zasady ochrony dóbr kultury

– Podstawową zasadą pozwalającą na zachowanie dóbr kultury dla przyszłych pokoleń jest bezwzględne przestrzeganie prawa obowiązującego w tym zakresie, ujętego generalnie w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568 ze zm.).

– Ze względu na zmiany wprowadzane w wykazie obiektów objętych ochroną przez Wojewódzki Oddział Państwowej Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu i Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu (o czym wspomniano już w rozdziale 3), konieczne jest systematyczne korygowanie – na podstawie danych z w/w służb – wykazu zabytków, jaki znajduje się w materiałach inwentaryzacyjnych do nin. studium.

– Ustawa o ochronie dóbr kultury nakłada na właścicieli i użytkowników obiektów wpisanych do rejestru zabytków obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zmian w zakresie funkcji, formy i detali architektonicznych, wystroju wnętrz itp., natomiast właścicieli i użytkowników cennych kulturowo obiektów objętych ochroną zobowiązuje do zasięgnięcia opinii

WKZ w zakresie zmian j.w.

- Dla Zarządu Gminy Zaniemyśl istnieje obowiązek uwzględniania wytycznych konserwatorskich przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obiektów objętych ochroną lub będących w ich sąsiedztwie, o ile zagospodarowanie to może w jakikolwiek sposób naruszyć wartość obiektów chronionych.
- Urząd winien szczególną troską otoczyć miejsca pamięci narodowej i nieczynne cmentarze poprzez: sprzątanie ich otoczenia, odnawiania tablic informacyjnych, remonty dróg dojazdowych itp., a w odniesieniu do obiektów zabytkowych, których nie jest właścicielem — wymusić (odpowiednimi przepisami prawa lokalnego i nadzorem nad ich realizacją) przynajmniej utrzymanie porządku i czystości w ich bezpośrednim sąsiedztwie.
- Sprawa finansowania remontów i utrzymania obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej wykracza poza ramy nin. „Studium...”, a jest to bezdyskusyjnie podstawa zachowania wszystkich dóbr kultury materialnej dla przyszłych pokoleń.
- W zakresie ochrony krajobrazu działania gminy sprowadzają się do przestrzegania ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i nin. „Studium...”. Są one uzgodnione ze służbami konserwatorskimi i w związku z tym zabezpieczają tereny cenne krajobrazowo przed degradacją.
- Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu proponuje utworzenie strefy ochrony konserwatorskiej dla Zaniemyśla. Strefa ta ma objąć zabytkowy układ urbanistyczny (wpisany do rejestru obiektów zabytków) Zaniemyśla. Proponowany przebieg strefy określa się następująco: od brzegu Jeziora Raczyńskiego wzdłuż cieką prowadzącego do Jeziora Łękno do drogi ze Śremu, wokół cmentarza ewangelickiego, po tyłach działek odchodzących od ul. Poznańskiej, przez ul. Poznańską do ul. Dworcowej, za stacją kolejki dojazdowej do ul. Kochanowskiego, wzdłuż tej ulicy, do ul. Topolowej, wokół cmentarza komunalnego, wzdłuż ul. Kwiatowej przecinając ul. Raczyńskiego, wzdłuż granicy działek do brzegu Jeziora Raczyńskiego i brzegiem do cieką prowadzącego do Jeziora Łękno. Osobną, wydzieloną częścią strefy jest Wyspa Edwarda położona na Jeziorze Raczyńskim.
- *(Na obszarach ochrony archeologicznej – konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione z Konserwatorem Zabytków Archeologicznych, który uzależni wydanie zgody na podjęcie prac od zapewnienia sfinansowania od inwestora nadzoru archeologicznego (na terenie stanowisk wpisanych do rejestru zabytków należy liczyć się z zakazem jakichkolwiek inwestycji).)* Na obszarach ochrony archeologicznej-konserwatorskiej podjęcie jakichkolwiek inwestycji związanych z pracami ziemnymi musi być uzgodnione przed otrzymaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu -Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu, który określi niezbędny zakres badań archeologicznych obowiązujących inwestora.

Ponieważ archiwum Muzeum Archeologicznego w Poznaniu nie dysponuje obecnie jednorodnym materiałem dotyczącym stanowisk archeologicznych, który można by wykorzystać w nin. „Studium...”, konieczne jest wykonanie (na zlecenie urzędu Gminy w Zaniemyślu) przez odpowiednie służby opracowania, będącego

podstawą do wydawania wytycznych dla opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.6. Kierunki i zasady rozwoju gminy w sferze społecznej i gospodarczej

Wiodące funkcje gminy

W gminie Zaniemyśl jako wiodące winny rozwijać się następujące funkcje:

- Zaniemyśl:
 - administracyjna i usługowa związana z obsługą ludności gminy,
 - rekreacyjna,
 - obsługi rolnictwa gminy,
 - przemysłowa,
- pozostałe wsie:
 - rolnicza - na obszarze całej gminy,
 - rekreacyjna - w Zwoli, Łęknie, Jeziorach Małych, Majdanach,
 - przemysłowo-magazynowa - w Łęknie i Brzostku.

Demografia

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

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

Bożydar	100
Brzostek	100
Czarnotki	300
Jaszkowo	300
Jeziora Małe	250
Jeziora Wielkie	400
Kępa Mała	100
Kępa Wielka	100
Luboniec	100

Lubonieczek	300
Majdany	50
Mądre	100
Pigłowice	250
Płaczki	100
Polesie	100
Polwica	350
Śnieciska	500
Winna	100
Wyszakowo	100
Zwola	<u>300</u>
	4.000

Tak więc można założyć, że w ciągu najbliższych 20 lat gmina Zaniemyśl liczyć będzie ok. 9,0 tys. mieszkańców.

Dla ustalenia potrzeb w zakresie usług i miejsc pracy, które realizowane będą etapowo, potrzebna jest informacja o strukturze wieku ludności w okresie perspektywicznym. Przedstawia się ona następująco:

Struktura wieku

Tabela nr 11

Grupa wiekowa	% ludności	Ludność w tys.
		9,0
przedprodukcyjna	23,3	2,1
0-2	2,4	0,2
3-6	4,1	0,4
7-14	12,2	1,1
15-17	4,6	0,4
produkcyjna	60,6	5,4
poprodukcyjna	16,1	1,5

Przyjmując wskaźnik aktywności zawodowej ok. 46 % uzyskuje się ok. 4,1 tys. osób czynnych zawodowo.

Zabezpieczenie miejsc pracy

Bilans perspektywicznego zatrudnienia opracowano przy następujących założeniach:

- wyjazdy do pracy poza gminę zrównoważone będą dojazdami do gminy,
- zatrudnienie w rolnictwie spadnie do 10 osób/100 ha użytków rolnych, czyli do

ok. 650 osób (powierzchnia użytków rolnych zmniejszy się w stosunku do dzisiejszej o ok. 500 ha),

- ok. 15 % czynnych zawodowo zatrudni sektor publiczny, tzn. ok. 600 osób,
- dla pozostałej liczby czynnych zawodowo należy zabezpieczyć miejsca pracy w działalności gospodarczej (tzn. w usługach, przemyśle, budownictwie itd.), czyli dla około 3,5 tys. osób.

Niezbędną powierzchnię terenu, jaką należy zabezpieczyć na potrzeby działalności gospodarczej, określono niżej.

Potrzeby mieszkaniowe

Obecne tempo budownictwa mieszkaniowego i tempo jego rozwoju w ostatnich latach, wykazujące regres tej dziedziny gospodarki, nie może stanowić podstawy dla określenia potrzeb mieszkaniowych w przyszłości. Tak, więc założenia dla okresu perspektywicznego przyjęto nie biorąc pod uwagę realizacji 2 ostatnich lat. Są one następujące:

- szacuje się, że ca 5 %, tzn. ok. 6,3 tys. m² powierzchni użytkowej istniejącej substancji mieszkaniowej wymaga wymiany z powodu złego stanu technicznego,
- zakłada się rozgęszczenie mieszkańców w istniejących zasobach mieszkaniowych do wskaźnika 25 m² powierzchni użytkowej/osobę, co oznacza, że w istniejącej i wymienionej na nową zabudowie będzie mogło mieszkać ok. 4,8 tys. osób,
- zakłada się, że podobny minimalny wskaźnik osiągnięty zostanie w zabudowie projektowanej, której trzeba zrealizować:

$$9000 \text{ M} \times 25 \text{ m}^2 \text{ p.uż./M} = 225000 \text{ m}^2 \text{ p.uż.}$$

$$225000 \text{ m}^2 \text{ p.uż.} - 120700 \text{ m}^2 = 104300 \text{ m}^2 \text{ p.uż.}$$

$$104300 \text{ m}^2 \text{ p.uż.} : 120 \text{ m}^2 \text{ p.uż./bud.} = 869 \text{ budynków.}$$

Potrzeby mieszkaniowe gminy przeliczono na budynki jednorodzinne, jednak trzeba mieć na uwadze, że nie tylko tego typu zabudowa będzie w gminie realizowana. Pewien procent może stanowić zabudowa wielorodzinna (głównie małe domy mieszkalne do III kondygnacji).

W chwili obecnej nie można i nie ma potrzeby precyzować, jaki będzie udział różnych form budownictwa.

W „Studium...” wyznaczonych zostało ok. 29 ha pod rezydencjalną zabudowę mieszkaniową w Lubonieczku i Zwoli.

Potrzeby w zakresie usług

W niniejszym „Studium...” zastosowano podział usług na 2 grupy. Różnią się one zasadami lokalizacji.

Do jednej grupy zaliczono usługi socjalne. Są to usługi z zakresu oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu i rekreacji przewidziane do realizacji głównie ze środków gminy lub osób fizycznych. Potrzeba ich realizacji wynika z:

- konieczności uzupełnienia braków w istniejącym zainwestowaniu,

- podniesienia standardu, który na dziś jest wystarczający ale jutro stanie się substandardem,
- zmian, jakie zajdą w wymogach dotyczących dostępności usług (rozmieszczenie w stosunku do miejsc zamieszkania),
- zmian, jakie zajdą w sposobie spędzania wolnego czasu,
- wzrostu liczby mieszkańców.

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

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

Precyzyjne ustalenie programu usług w ramach „Studium...” jest niemożliwe, gdyż dopiero Samorząd w przyszłości decydować będzie o kolejności uruchomienia poszczególnych terenów i w związku z tym o zapotrzebowaniu na usługi w poszczególnych rejonach gminy.

Tereny działalności gospodarczej

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl” w zakresie działalności gospodarczej ma ofertowy charakter; zarezerwowano znacznie więcej terenów na ten cel, niż wynika z potrzeb.

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

- 25 pracowników/1 ha terenów przemysłowo – składowych (brutto),
- 40 % pracowników działalności gospodarczej znajdzie zatrudnienie w ramach drobnej wytwórczości prowadzonych w ramach terenów wyznaczonych pod mieszkalnictwo (w ośrodkach usługowych, w budynkach mieszkalnych, w enklawach nieuciążliwej działalności gospodarczej, które wyznaczone zostaną planami miejscowymi),
- dla 60 % pracowników działalności gospodarczej trzeba wyznaczyć nowe tereny.

Zapotrzebowanie na tereny przemysłowo - składowe przy w/w założeniach wyniesie ok. 40 ha.

Tymczasem w studium zarezerwowano ok. 113 ha pod działalność gospodarczą (w tym są tereny, które zajmują ośrodki produkcji rolnej, w których również prowadzona jest i będzie pozarolnicza działalność gospodarcza). Tak, więc rezerwa terenu znacznie przekracza perspektywiczne potrzeby gminy.

Główne tereny dla działalności gospodarczej wyznaczone zostały w Łęknicy i Zaniemyślu. Określono również tereny o funkcjach rolno – przemysłowych w Zaniemyślu i Brzostku wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 432 w kierunku Środy Wlkp.

Powyższe oferty terenowe uwzględniają zróżnicowane potrzeby przyszłych inwestorów. Wskazane jest, by tereny zlokalizowane w pobliżu zabudowy mieszkaniowej w Łęknie i Zaniemyślu rezerwować dla zakładów mniejszych, nieuciążliwych, lub o ograniczonej uciążliwości, natomiast na grunty w Brzostku kierować zakłady duże i uciążliwe. O charakterze działalności gospodarczej i warunkach, na jakich może ona być realizowana zadecydują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Do dalszej eksploatacji przeznacza się złoża kruszywa w Czarnotkach.

Realizację stawów rybnych (nie na skalę „przemysłową”) dopuszcza się na obszarze całej gminy, z wykluczeniem terenów objętych szczególną ochroną oraz przeznaczonych pod mieszkalnictwo i rekreację.

Rekreacja

W zakresie zagospodarowania rekreacyjnego należy dążyć do uporządkowania istniejącego zainwestowania poprzez:

- opracowanie planów zagospodarowania dla ośrodków posiadających chaotyczną zabudowę. W planach tych należy uwzględnić maksymalne odsunięcie zabudowy od linii brzegowej jezior i udostępnienie pasa wzdłuż brzegów na cele ogólnodostępnej rekreacji - ciągi spacerowe,
- wymianę prymitywnej zabudowy letniskowej na zabudowę odpowiadającą standardem wymogom stawianym w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego dla obszarów o szczególnych walorach krajobrazowych.

W „Studium...” gminy zakłada się dalszy rozwój rekreacji jako jednej z dziedzin, która będzie motorem jej rozwoju gospodarczego. Wyjątkowo atrakcyjne warunki przyrodnicze południowo – zachodniej części gminy i obecne zagospodarowanie wypoczynkowe po uwzględnieniu w nim pozytywnych zmian, predysponują do intensywnego rozwoju wypoczynku pobytowego i świątecznego. Szczególnie wypoczynek pobytowy bazować będzie na działkach letniskowych, których nowe tereny wyznaczone zostały w „Studium...” we wsiach: Zwola, Łękno i Jezioro Małe. Ogółem na terenie gminy dla zabudowy letniskowej zabezpiecza się 96 ha.

Ustala się minimalną powierzchnię działki letniskowej - 700 m². Większe kompleksy działek winny być wyposażone w tereny sportowe z podstawowymi urządzeniami i place zabaw dla dzieci.

Nowe kąpieliska winny być urządzone nad jeziorami: Raczyńskim, Małe Jezioro, Wielkie Jęzory i Łękno na lokalne potrzeby mieszkańców gminy oraz dla rekreantów pobytowych i sobotnio – niedzielnych spoza gminy.

Przewidziana jest realizacja ośrodków campingowych i pól namiotowych o wysokim standardzie wyposażenia, zaplecza gastronomicznego, przystani dla sprzętu pływającego itp. Tereny rekreacyjne w „Studium...” zajmują powierzchnię 35 ha.

Pełna realizacja programu rekreacyjnego określonego w „Studium...” zapewnia około 5 tys. miejsc noclegowych, w tym 2,7 tys. stanowią miejsca istniejące.

Do najatrakcyjniejszych dla wypoczynku pobytowego i weekendowego w województwie wielkopolskim zaliczono między innymi rejony wokół jezior Zaniemyśkich. Kształtowanie polityki przestrzennej w gminie Zaniemyśl winno zwracać baczna uwagę na łagodzenie skutków antropopresji w obszarach atrakcyjnych dla rekreacji oraz dalszego rozwoju tej funkcji rekreacyjnych.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę na konflikty pomiędzy ochroną środowiska przyrodniczego, a coraz intensywniej postępującymi procesami urbanizacyjnymi wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, a także w dolinach rzek, gdzie procesy urbanizacyjne są szczególnie niepożądane w związku z występowaniem zagrożenia powodziowego.

5.7. Kierunki i zasady rozwoju infrastruktury technicznej

Komunikacja

- W zakresie drogi wojewódzkiej nr 432 przewiduje się obejście terenów o zwartej zabudowie w Zaniemyślu ulicą kategorii G (główna), usprawniającą przejazd tranzytowy na kierunku Śrem – Środa Wlkp.
- Dla terenów przylegających do drogi wojewódzkiej nr 432 w granicach gminy ustala się ograniczenia dotyczące odległości zabudowy, budowy nowych skrzyżowań, zjazdów do posesji określone w rozdziale 4 „Uwarunkowania rozwoju gminy”.
- W zakresie dróg powiatowych ustala się:
 - północne obejście wsi Łękno na ciągu drogi powiatowej nr 32508 łączące kierunki Kórnik i Środa Wlkp.,
 - przyjęcie warunków lokalizacji zabudowy przy drogach powiatowych określonych w rozdziale 4 „Uwarunkowania rozwoju gminy”,
 - sieć dróg gminnych - zgodnie z projektem nowej ich numeracji przyjętej przez UG Zaniemyśl w lipcu 2001 r.
- Utrzymuje się dotychczasowe urządzenia kolei wąskotorowej Środa Wlkp. - Zaniemyśl z przeznaczeniem dla celów turystycznych. Warunki lokalizacji zabudowy przy tej linii określono w rozdziale 4 „Uwarunkowania rozwoju gminy”.
- Utrzymuje się 3 istniejące szlaki rowerowe i przewiduje się uruchomienie ścieżki rowerowej o charakterze wojewódzkim na kierunku Śrem - Zaniemyśl - Kórnik - Poznań. Ścieżka ta przez gminę Zaniemyśl przebiegać będzie trasą: Dąbrowa (gm. Śrem) - Zwola — Zaniemyśl - zachodnia strona jeziora Jezioro Wielkie - Błazejewko (gm. Kórnik).

Zaopatrzenie w wodę

- Działające na terenie gminy wodociągi komunalne nadal będą najważniejszym źródłem zaopatrzenia w wodę. Stopień wykorzystania istniejących ujęć wskazuje na możliwość zaopatrzenia gminy w wodę z własnych wodociągów i zrezygnowanie z dostawy wody z gm. Kórnik na rzecz wodociągu Polwica.

- Głównym zadaniem jest utrzymanie prawidłowego działania wodociągów. Docelowa, stała współpraca wodociągów Zaniemyśl i Polwica zapewni bezawaryjną dostawę wody. Również można przeanalizować współpracę tych wodociągów z wodociągiem Brzostek.
- Wodociągi zakładowe Płaczki, Śnieciska i Polesie, jeżeli będą w dobrym stanie technicznym, nadal spełniać będą swoją rolę. Docelowo mogą je zastąpić wodociągi komunalne, które posiadają rezerwy.
- Zwodociągowanie Zwoli i Kępy zakończy w gminie uzbrojenie wsi sołeckich. Rozwój gminy i wzrost zapotrzebowania na wodę dyktować będą warunki ewentualnej dalszej rozbudowy stacji i sieci wodociągowych.

Odprowadzenie ścieków

- Istotnym warunkiem rozwoju gminy jest zapewnienie prawidłowego odprowadzenia ścieków.
- Priorytetowym zadaniem jest kontynuacja budowy kanalizacji dla Zaniemyśla. Ze względu na koncentrację i wielkość zainwestowania oraz ochronę przyległych jezior wskazane jest objęcie kanalizacją Jezior Wielkich, Jezior Małych i Zwoli z doprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni. Położenie Polwicy predysponuje ją do włączenia docelowo w system kanalizacyjny Łękno - Zaniemyśl.
- Jeżeli ofertowe tereny Lubonieczka zostałyby zainwestowane zabudową zwartą to odprowadzenie ścieków postuluje się siecią kanalizacyjną do wspólnej oczyszczalni.
- W zabudowie rozproszonej, która bazować będzie na rozwiązaniach indywidualnych, urządzenia do utylizacji muszą zapewnić prowadzenie prawidłowej, kontrolowanej gospodarki ściekowej.
- W gminie Zaniemyśl sukcesywnie realizowane są sieci kanalizacji sanitarnej. Za zgodne ze studium należy uznać lokalizowanie przepompowni ścieków w miejscach określonych w koncepcjach kanalizacji lub w innych alternatywnych opracowaniach.

Elektroenergetyka

- Przewiduje się realizację linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV relacji Plewiska – Ostrów Wlkp. we wschodniej części gminy.
- W północnej części gminy przewiduje się możliwość realizacji linii wysokiego napięcia 110 kV relacji Września – Środa Wlkp. – Moszna (inwestycja odległa w czasie) i modernizację istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV Leszno - Śrem - Środa Wlkp.
- Planowana jest realizacja 4 nowych oraz modernizacja 4 już istniejących stacji transformatorowych na terenie gminy (Zaniemyśl, Jezioro Małe, Pigłowice, Czarnotki).
- Przewiduje się modernizację linii średniego napięcia 15 kV Śrem - Zaniemyśl o długości 18 km wraz z odgałęzieniami o długości 15 km.
- Realizacja nowych linii i stacji transformatorowych uzależniona jest od potrzeb

określonych planami miejscowymi.

Gazownictwo

W oparciu o opracowaną dla gminy Zaniemyśl „Koncepcję gazyfikacji” realizowane jest doprowadzenie gazu ziemnego ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia Jezioro Wielkie gazociągami średniego ciśnienia do wszystkich miejscowości na terenie gminy.

ENERGETYKA ODNAWIALNA

Energia pozyskana z wód geotermalnych – w studium dopuszcza się wykorzystanie wód geotermalnych do celów grzewczych, leczniczych lub rekreacyjnych (Aquapark) o ile parametry wód geotermalnych pozwolą na ich gospodarowanie zgodnie z przepisami prawa z uwzględnieniem przede wszystkim aspektów ochrony środowiska i ekonomiki przedsięwzięcia. Wykorzystanie energii geotermalnej jest możliwe w wielu dziedzinach: ciepłownictwie, ogrodnictwie, hodowli ryb, balneologii i rekreacji.

Energetyka wiatrowa – studium dopuszcza się lokalizację pojedynczych siłowni wiatrowych pod warunkiem, że będą to urządzenia o mocy poniżej 100kW, przy czym lokalizują takiego urządzenia w pobliżu zabudowy związanej ze stałym pobytem ludzi (np.: zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa letniskowa itd.) należy zachować takie odległości siłowni od ww. zabudowy, żeby na granicy funkcji związanych z zabudową nie były przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu.

Fotowoltaika – na obszarze gminy Zaniemyśl dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji do produkcji energii elektrycznej

Biogazownie – studium dopuszcza lokalizację biogazowni. Produkcja energii z wykorzystaniem biogazu może w sposób istotny ograniczyć zagrożenia środowiska. Dotyczy to w szczególności obszarów intensywnej produkcji zwierzęcej.

W niniejszym studium nie wyznaczono obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniem w zabudowie – brak danych.

znaczenie dla form zagospodarowania przewidzianych w niniejszym studium.

MAŁA RETENCJA: retencja wody poprzez piętrzenie jezior śródlęśnych np. w Doliwcu, w związku z powyższym należy ograniczyć możliwość zabudowy na tym terenie. Wskazano jest aby plan miejscowy ustanowił zakaz zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej na terenach możliwych do podtopienia w wyniku piętrzenia jezior.

Wdrożeniu będzie podlegał również program przeciwpowodziowy obejmujący między innymi obszary położone pomiędzy Zwolą – Kępą – Józefowem oraz Zwolą – Józefowem – Kępą Małą i polderem w Majdanach.

Na terenach rolniczych wskazane będą budowle piętrzące, które umożliwiają stabilizację poziomów wody, wydłużają czas spływu wody i czas transportu zanieczyszczeń przedostających się do cieków z obszarów użytkowanych rolniczo, przyczyniają się do zahamowania procesu degradacji akwenów.

W celu ochrony gruntów rolnych przed erozją wodną i wietrzną wskazane jest wyznaczanie pasów zieleni śródpolnej. Należy wprowadzać ograniczenia do gatunków rodzimych.

W studium zaleca się wprowadzanie zapisów do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których celem będzie:

- ograniczenie możliwości przekształceń gruntów rolniczych, szczególnie w strefie intensywnej gospodarki rolnej, na cele nierolnicze,
- maksymalna ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przez tworzenie zwartych układów zabudowy i unikanie rozpraszania zabudowy,
- porządkowanie przestrzeni publicznych, np. wewnątrz placowych i tworzenie miejsc integracji społecznej,
- wydobywanie w układzie przestrzennym elementów kompozycji ruralistycznej: dominant przestrzennych, osi widokowych, ekspozycji, sylwet, dolin, skarp, charakterystycznych form terenowych, grup zieleni, alei, rozłogów itp.,
- zabezpieczanie terenów o różnych funkcjach, wzbogacających monofunkcyjną zabudowę wiejską – usługowych, produkcyjnych, sportowych, rekreacyjnych, sakralnych, itp.

6. USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH FORM ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Tereny zabudowy mieszkaniowej

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

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

- tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery itp.),
- urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.),
- zieleń izolacyjna (wysoka - przy obiektach uciążliwych dla mieszkańców, niska - wzdłuż urządzeń sieciowych wymagających zabezpieczenia strefy ochronnej).
- Uruchomienie terenów wymagających objęcia wspólną koncepcją zagospodarowania przestrzennego (określonych na rysunku studium) może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poprzedzonego opracowaniem tej koncepcji dla całego wyznaczonego obszaru, która winna rozstrzygać:
 - lokalizację terenów przeznaczonych na cele publiczne (w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r.), w tym: układ komunikacji w zakresie ulic zbiorczych i lokalnych, przebieg sieci magistralnych i rozdzielczych wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazu, elektroenergetyki z zabezpieczeniem terenów niezbędnych dla urządzeń związanych z powyższą infrastrukturą techniczną oraz usługi publiczne realizowane przez gminę,
 - podział funkcjonalno - przestrzenny na mniejsze jednostki z określeniem etapowania ich realizacji,
 - charakter zabudowy mieszkaniowej i jej intensywność,

oraz powinna sprecyzować usytuowanie i (w miarę możliwości) program ośrodka usługowego.

- Bezwzględne zachowania wymagają:
 - ciągi zieleni ekologicznej nie wykazane w studium, których potrzeba objęcia ochroną wyniknie przy opracowaniu terenu w większej skali,
 - pojedyncze zespoły istniejącej zieleni śródpolnej (przy oczkach wodnych, w obniżeniach terenu, na skarpach itp.),
 - naturalne rowy otwarte,

a w miarę możliwości winna być również chroniona wysoka zieleń przydrożna.

- Szczególnego potraktowania wymagają:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej położone w obszarach objętych ochroną archeologiczną,
 - obiekty objęte ochroną konserwatorską, dla których działania określono w rozdz. 5 „Studium...”.
- Strefa ochrony siedliskowej lasów (ok. 100 m od granicy lasu) winna być zagospodarowana głównie w formie zieleni ochronno – rekreacyjnej, ogrodów przydomowych itp. Nie dopuszcza się tu prowadzenia działalności gospodarczej, a obiekty kubaturowe winny być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 24 m od granicy lasu.
- Dla zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w jednym rzędzie wzdłuż dróg tylną linię rozgraniczającą należy traktować jako orientacyjną. Dopuszcza się jej przekroczenie dla zabudowy siedliskowej i dla działalności gospodarczej. Natomiast obowiązuje zakaz wprowadzania drugiego rzędu zabudowy mieszkaniowej. Głębokość przeciętnej działki budowlanej nie powinna przekraczać 40 m.
 - Zabudowa mieszkaniowa o charakterze plombowym winna nawiązywać gabarytami i charakterem do zabudowy sąsiedniej.
 - Do czasu realizacji komunalnej kanalizacji sanitarnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rezydencjalnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.

Tereny działalności gospodarczej

- Pod pojęciem „działalność gospodarcza” należy rozumieć wszelkiego rodzaju działalność produkcyjną, magazynową oraz usługową, prowadzoną na terenach i w obiektach o charakterze „przemysłowym” (nie należy więc - w rozumieniu „Studium...” - zaliczać do niej usług typu przedszkole, kaplica itp.). Do terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą włączono również istniejące ośrodki rolniczej gospodarki wielkoobszarowej, w ramach których prowadzona jest (lub może być) różnego rodzaju działalność produkcyjna (gorzelnie, suszarnie, przetwórstwo rolno – spożywcze, itp.) oraz magazynowa, bazy budowlane, komunikacyjne.
- Na terenach objętych wymogiem opracowania koncepcji zagospodarowania przed opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu tego obszaru, w ramach tejże koncepcji należy rozstrzygnąć:
 - układ komunikacji w zakresie ulic zbiorczych i lokalnych,
 - zasadę uzbrojenia terenu oraz przebieg magistrali i sieci rozdzielczej wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i elektroenergetycznej z zabezpieczeniem terenów niezbędnych dla urządzeń związanych z powyższą infrastrukturą techniczną,
 - zasadę wprowadzenia zieleni osłonowej i izolacyjnej wokół zakładów lub ich

zespołów,

- etapowanie uruchamiania poszczególnych terenów, wg którego będą opracowywane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- W zakresie ochrony środowiska obowiązują wymogi takie, jak dla terenów mieszkaniowych.

Tereny o funkcjach mieszanych

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

Pozostałe tereny przeznaczone pod zainwestowanie

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

parkowo – leśnym.

Infrastruktura techniczna

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

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- Na obszarach przeznaczonych w studium pod uprawy rolne nie dopuszcza się żadnej zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń niezbędnych dla uzbrojenia terenu (przepompownie, stacje transformatorowe itp.),
- Brak - wyprzedzającego w stosunku do niniejszego studium - specjalistycznego opracowania w zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej uniemożliwia w pełni prawidłowe ustalenie granicy tejże przestrzeni. W „Studium...” zasugerowano tylko, które tereny -jako najcenniejsze dla gospodarki rolnej - należy wyznaczyć jako rolniczą przestrzeń produkcyjną, a opracowanie wykonane przez specjalistów - rolników pozwoli na ewentualne skorygowanie propozycji „Studium...”.

Etapowanie realizacji

Etapowanie wchodzenia z inwestycjami na poszczególne tereny:

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

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

7. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, ZE ZMIANAMI OBEJMUJĄCYMI TEREN W MIEJSCOWOŚCI KĘPA WIELKA

Zapisy studium stanowią generalizację funkcji omawianych terenów, jednakże istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających pod warunkiem ich niekolizyjności. Przez niekolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska, nie powodujący obniżenia jakości przestrzeni, itp. Zatem za zgodne ze studium należy uznać wszelkie funkcje uzupełniające funkcję podstawą określoną w studium. Przez funkcje uzupełniające należy uznać również takie formy zagospodarowania terenu, które będą poprawiały jakość przestrzeni i będą przyczyniać się do poprawy jakości życia mieszkańców. Przykładowo dla funkcji mieszkaniowej mogą być to np.: tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery, itp.)

Listy powyższej nie należy traktować jako zamknięty katalog, lecz jako wskazanie możliwych rozwiązań. Dopuszczalne jest stosowanie synonimów podanych funkcji.

Każdorazowo należy przeanalizować potrzeby i wymagania wynikające z istniejącego już zagospodarowania, a także potrzeb opracowywanego terenu. Dlatego należy uznać za zgodne ze studium takie ustalenia, które spowodują, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50% powierzchni terenu objętego planem, ale przyjęte rozwiązanie będzie uzasadnione potrzebami, które ujawnią się na etapie jego sporządzania. Oczywiście funkcje te nie mogą powodować uciążliwości dla ludzi i dla środowiska przyrodniczego.

Generalne zasady kształtowania przestrzeni, których przestrzeganie ma wpływać na poprawę ładu przestrzennego, zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Z 2002 r., Nr 35, poz.1052.

7.1. Obszar położony w Kępie Wielkiej.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę ozn. nr ewid.: 314/1, położoną w Kępie Wielkiej.

Ilekoć w niniejszej zmianie do studium jest mowa o:

Zabudowie pasywnej należy przez to rozumieć zabudowę zachowującą standardy techniczne i materiałowe podczas wznoszenia obiektów budowlanych oraz ich eksploatacji; zabudowę wyróżniają bardzo dobre parametry izolacyjne przegród zewnętrznych, a także zostaną zastosowane rozwiązania mające na celu zminimalizowanie zużycia energii w trakcie eksploatacji.

7.1.1. Teren zabudowy mieszkaniowej.

W niniejszej zmianie wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowymi rezydencjonalnej, w ramach, których przewiduje się również:

- tereny komunikacji (ulice, place, parkingi, itp.),
- tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlową, skwery, itp.),
- urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków),

7.1.2. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Uruchomienie terenu wymaga sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zabudowa mieszkaniowa winna być realizowana jako ekstensywna, działki o wielkości minimum 5 000 m², zabudowa winna mieć charakter pasywny.

Przy ogrzewaniu budynków należy zastosować niekonwencjonalne lub odnawialne źródła energii; dopuszcza się wykorzystanie źródeł energii o ograniczonej emisji (np. gaz, olej opałowy itp.).

Wprowadza się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych, związanych z funkcjonowaniem zabudowy.

Masy ziemne ściągnięte podczas realizacji obiektów budowlanych należy zagospodarować w ramach nieruchomości lub własnej działki.

Prace budowlane, szczególnie prace ziemne na przedmiotowym terenie winny być prowadzone poza okresem lęgowym.

7.1.3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego prace ziemne, związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, wymagają uzgodnienia z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

7.1.4. Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów szczególnych.

Przedmiotowy teren położony jest na skraju Obszaru Natura 2000 Dyrektywa Ptasia PLB300017 Ostoja Rogalińska, oraz Obszaru Natura 2000 Dyrektywa Siedliskowa PLH300012 Rogalińska Dolina Warty.

Bezwzględne zachowania wymagają również:

- ciągi zieleni ekologicznej nie wykazane w studium, których potrzeba objęcia ochroną wyniknie przy opracowaniu terenu w większej skali,
- pojedyncze zespoły istniejącej zieleni śródpolnej (przy oczkach wodnych, w obniżeniach terenu, na skarpach itp.),
- naturalne rowy otwarte.

7.1.5. Wytyczne do infrastruktura technicznej:

- należy zachować odległości od istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami prawa, dopuszcza się skablowanie lub wyniesienie przedmiotowej sieci poza teren objęty zmianą,
- ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,

- ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych; ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej lub do chłonnych studzienek, zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości.
- na podstawie opinii PGNiG - Przy projektowaniu obiektów budowlanych należy zachować odpowiednie strefy ochronne:
 - 50,00 m od istniejących czynnych odwiertów, zgodnie z § 167 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 28.06.2002 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy, prowadzenia ruchu oraz specjalnego zabezpieczenia przeciwpożarowego w zakładach górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. Nr 109, poz. 961). W strefie tej zabrania się wnoszenia budynków administracyjnych i mieszkalnych oraz innych z otwartym ogniem niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego - aktualnie zagadnienie regulowane w § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25.04.2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812),
 - 5,00 m od zlikwidowanych odwiertów; w strefie tej oraz na zlikwidowanych odwiertach zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów (strefy te wyznacza się w zależności od sposobu likwidacji odwiertu) – aktualnie zagadnienie regulowane w § 98 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25.04.2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812),
- Strefa kontrolowana – obszar wyznaczony wzdłuż gazociągu, po obu jego stronach, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmuje się transportem gazu ziemnego

podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogących mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

- W strefie kontrolowanej nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania.
- W odniesieniu do infrastruktury gazowej w zarządzie Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A.:
 - W strefach kontrolowanych, w określonych przepisami odległościach, nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.
 - W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew. Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6,0 m, poza terenem zabudowanym 15,0 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach.
 - Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej.
 - Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia / przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z ww. zadaniem ponosi Inwestor. W związku z powyższym należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie / przebudowę ww. gazociągu.
 - Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogą gminną powinien wynosić 30 stopni. Minimalny kąt skrzyżowania gazociągu z drogami wyższej kategorii niż droga gminna powinien wynosić 60 stopni. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni.
 - Wiatraki należy projektować tak aby odległość pomiędzy osią gazociągu wysokiego ciśnienia a zewnętrznym obrysem fundamentu wiatraka od strony

gazociągu była nie mniejsza niż połowa szerokości strefy kontrolowanej, jednakże odległość ta nie może być mniejsza niż 10,0 m.

- Zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. jest możliwa poza strefą kontrolowaną, a dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r. w odległości min 5,0 m od osi gazociągu do DN500 (włącznie) i 10,0 m powyżej DN500.
- Dla gazociągu DN150 Czmoń – Kaleje, rok budowy 1975, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (15 m na stronę gazociągu).
- Dla gazociągu DN100 odgałęzienie Kaleje – Jezioro Wielkie, rok budowy 1998, obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 30,0 m (15,0 m na stronę gazociągu).
- Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej, tj. 30,0 m (dla ww. gazociągów) można lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej, tj. 15,0 m, natomiast obiekty, których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej można lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego rozporządzenia. Dla stacji gazowej strefy nie wyznacza się. Jednocześnie istnieje możliwość okresowego zwiększenia hałasu pracy stacji gazowej, spowodowanego procesami technologicznymi.

**8. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ
ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZANIEMYŚL, OBRĘB GEODEZYJNY ŁĘKNO,
W MIEJSCOWOŚCI ZOFIÓWKA**

Zapisy zmiany studium stanowią generalizację funkcji omawianego obszaru, jednakże istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Przez niekolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska, nie powodujący obniżenia jakości przestrzeni, itp. Zatem za zgodne ze zmianą studium należy uznać wszelkie funkcje uzupełniające funkcję podstawą określoną w zmianie studium, pod warunkiem, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50 % powierzchni terenu objętego zmianą studium. Przez funkcje uzupełniające należy uznać również takie formy zagospodarowania terenu, które będą poprawiały jakość przestrzeni i będą przyczyniać się do poprawy jakości życia mieszkańców z zastrzeżeniem, że nie będą to inwestycje znacząco oddziałujące na środowisko.

Generalne zasady kształtowania przestrzeni, których przestrzeganie ma wpływać na poprawę ładu przestrzennego, zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r., Nr 35, poz.1052.

8.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki ozn. nr ewid. 235/1, 235/2, 235/3, 236 i 250/1 (obręb geodezyjny Łękno), w miejscowości Zofiówka. Obszar ten położony jest w zachodniej części gminy Zaniemyśl, pomiędzy drogą wojewódzką nr 432 prowadzącą ze Środy Wielkopolskiej do Śremu, a drogą gminną biegnącą od skrzyżowania drogi wojewódzkiej na wysokości miejscowości Przylesie do miejscowości Kaleje w gminie Śrem.

W niniejszej zmianie wyznacza się obszar górniczy powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego oznaczony symbolem PG, w ramach, którego przewiduje się:

- teren górniczy, rozumiany jako przestrzeń objęta przewidywanym wpływem robót górniczych zakładu górniczego,
- pas ochronny, rozumiany jako pas terenu, w granicach którego, ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalin nie może być

prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

- tereny komunikacji,
- urządzenia infrastruktury technicznej.

8.2. Kierunki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ze względu na charakter inwestycji wyłącza się obszar objęty zmianą studium z planowanej w studium dla gminy Zaniemyśl strefy obszaru uzdrowiskowego oraz z wyznaczonego w studium terenu rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Jednocześnie ustala się dla niego obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zapisy planu miejscowego powinny uwzględniać następujące warunki:

- dostępność terenu zapewnić przez drogę gminną,
- pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 432 w odległości co najmniej 20 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni, przyjmując docelową szerokość jezdni 7 m,
- pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej wzdłuż drogi gminnej w odległości co najmniej 10 m, licząc odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni,
- pozostawić teren wolny od zabudowy kubaturowej w odległości co najmniej 30 m od terenów leśnych,
- obowiązek zgłaszania przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego RP wszelkich projektowanych na tym obszarze obiektów o wysokości równej i większej od 50 m npt,
- w celu zagospodarowania terenów znajdujących się pod lub w bezpośrednim sąsiedztwie elektroenergetycznych linii napowietrznych z przewodami gołymi należy uwzględnić przy lokalizacji obiektów względem takich linii odpowiednie przepisy prawa, m.in. należy przewidzieć dostęp do urządzeń energetycznych w celu prowadzenia konserwacji i usuwania awarii,
- należy wyznaczyć niezbędne tereny dla lokalizowania stacji transformatorowych,
- w celu zagospodarowania terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie gazociągów należy zachować odpowiednie odległości, które wyznacza się

w zależności od rodzaju obiektów terenowych, średnicy gazociągu i ciśnienia w nim panującego na podstawie przepisów, według których sieć ta została zaprojektowana i wybudowana,

- w trakcie eksploatacji zdejmowany nadkład powinien zostać gromadzony, a następnie wykorzystany do rekultywacji terenu,
- po zakończeniu eksploatacji złoża ustala się przeprowadzenie rekultywacji terenu np. poprzez utworzenie zbiornika wodnego służącego regulacji stosunków gruntowo-wodnych z możliwością funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej.

8.3. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą studium występuje stanowisko archeologiczne. W związku z tym, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w planie miejscowym dotyczącym tego obszaru należy wprowadzić następujące zapisy:

W obrębie zadania inwestycyjnego wymagane jest przeprowadzenie:

- a) rozpoznawczych badań powierzchniowo – sondażowych,
- b) na wytypowanych stanowiskach, ratowniczych badań wykopaliskowych, wyprzedzających inwestycję,
- c) stałego nadzoru archeologicznego podczas odhumusowywania terenu, a w przypadku odkrycia w trakcie nadzorów nowych obiektów archeologicznych, nie ujawnionych podczas badań powierzchniowych, konieczne będzie przeprowadzenie ich badań i wykonanie dokumentacji.

Ponadto wszystkie prace archeologiczne muszą być uzgodnione pozwoleniem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub eksploatację złoża.

8.4. Obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów szczegółowych.

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza terenami prawnie chronionymi. W planie miejscowym dotyczącym tego obszaru należy uwzględnić następujące warunki:

- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych,
- wprowadzanie rozwiązań zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody,
- odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą regularnie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne,
- gromadzenie i usuwanie odpadów powinno następować zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy i przepisami odrębnymi, odpady należy gromadzić w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonym miejscu na terenie posesji,
- zapotrzebowanie na wodę następować powinno z sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wód podziemnych pod warunkiem pokrycia zapotrzebowania na wodę w zasobach dyspozycyjnych wód podziemnych oraz zgodnie z warunkami korzystania z wód regionu i zachowaniem przepisów odrębnych.

Biorąc pod uwagę planowane przeznaczenie terenu, eksploatacja złoża nie może powodować zagrożeń dla terenów zabudowanych (w szczególności budynków mieszkalnych), drzewostanów (lasów) oraz dróg położonych wzdłuż granic terenu eksploatacji, między innymi poprzez utworzenie pasów ochronnych, gdzie zabroniona będzie eksploatacja kruszywa. W przypadku ponadnormatywnego oddziaływania związanego z hałasem prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenach wymagających ochrony akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8.5. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej.

W planie miejscowym opracowanym dla obszaru zmiany studium należy uwzględnić następujące warunki:

- eksploatacja kruszywa nie może wpływać negatywnie na stan czystości nawierzchni dróg – zabrudzenia kruszywem naturalnym i płukany w trakcie jego transportu, w tym celu na terenie eksploatacji kruszywa należy zapewnić urządzenia do odsączania kruszywa i oczyszczania samochodów;
- na drodze wojewódzkiej nr 432 oraz na okolicznych drogach powiatowych dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie będzie przekraczać 8 ton;
- wyznaczenie linii rozgraniczających teren górniczy powinno nastąpić w sposób zapewniający utrzymanie stateczności korpusu drogowego;
- obiekty budowlane należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości drogi (hałas, drgania, wibracje, zanieczyszczenie powietrza);
- realizacja i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi na przedmiotowym terenie odbywać się powinno zgodnie z przepisami prawa odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi właściwy operator na wniosek zainteresowanych podmiotów oraz umów podpisanych z klientami;
- należy ustalić linie rozgraniczające wzdłuż drogi wojewódzkiej poza jej pasem drogowym na prowadzenie infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi (jak: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.). Dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym celem wykonania przyłączy do istniejących urządzeń, a w obrębie jezdni celem przejścia poprzecznego;
- zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym. Wszelkie kolizje muszą być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków uzyskanych od właściwego operatora;
- należy zachować dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych odpowiednie odległości, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowaniu na energię elektryczną lub terenów o intensywnej zabudowie należy przewidzieć wydzielone miejsca pod stacje transformatorowe 15/0,4 kV; dla napowietrznych stacji transformatorowych zaleca się miejsce w poszerzonych pasach ulicznych lub

drogowych, dla kablowych stacji transformatorowych należy wydzielić działkę geodezyjnie.

**9. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ
ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCI ŚNIECISKA**

Zapisy zmiany studium stanowią generalizację funkcji omawianego obszaru, jednakże istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności. Przez niekolizyjność należy rozumieć takie zagospodarowanie, które pozwala na funkcjonowanie obok siebie różnych funkcji, w sposób bezkonfliktowy, a także nie powodujący obniżenia standardów środowiska, nie powodujący obniżenia, jakości przestrzeni, itp. Zatem za zgodne ze zmianą studium należy uznać wszelkie funkcje uzupełniające funkcję podstawową określoną w zmianie studium, pod warunkiem, że funkcja podstawowa będzie zajmować nie mniej niż 50 % powierzchni terenu objętego zmianą studium. Przez funkcje uzupełniające należy uznać również takie formy zagospodarowania terenu, które będą poprawiały, jakość przestrzeni i będą przyczyniać się do poprawy, jakości życia mieszkańców z zastrzeżeniem, że nie będą to inwestycje znacząco oddziałujące na środowisko.

Generalne zasady kształtowania przestrzeni, których przestrzeganie ma wpływać na poprawę ładu przestrzennego, zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego, Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r., Nr 35, poz.1052 zmienionego uchwałą XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953 z dnia 5.08.2010r.).

9.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w miejscowości Śnieciska, gmina Zaniemyśl. Jest on położony w zachodniej części gminy Zaniemyśl, wzdłuż drogi powiatowej nr 3736P.

9.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

W niniejszej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się tereny rolno-osadnicze, jako kontynuacja funkcji i cech istniejącej zabudowy.

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

Zabudowa na tym terenie powinna być realizowana, jako zagrodowa, na działkach o powierzchni minimalnej 2500 m². Maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej powinna wynosić II kondygnacje (z możliwością dopuszczenia podpiwniczenia), natomiast w przypadku budynków inwentarsko - gospodarczych do I kondygnacji (także z możliwością podpiwniczenia). Wskaźnik zagospodarowania terenu powinien oscylować w przedziale maksymalnie 0,60 i minimalnie 0,20, a udział terenów biologicznie czynnych minimalnie 30%. Zabudowa powinna być realizowana z dachami dwuspadowymi, z dopuszczeniem dachów wielospadowych

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

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza terenami prawnie chronionymi.

Na terenie objętym zmianą studium należy wprowadzić zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego. Przy ogrzewaniu budynków zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe, stałe (np. biomasa) lub wykorzystać alternatywne źródła energii. Na obszarze objętym zmianą studium należy zakazać niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi przez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa. Masy ziemne ściągnięte podczas realizacji obiektów budowlanych należy zagospodarować w ramach nieruchomości lub własnej działki. Zgodnie z przepisami prawa, zabudowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

9.5. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Obszar objęty zmianą studium częściowo występuje w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach wyznaczonej na załączniku graficznym strefy ochrony, winien być ustanowiony obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie na badania archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

9.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W planie miejscowym opracowanym dla obszaru zmiany studium należy uwzględnić następujące warunki:

- zapewnienie obowiązku wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- zapewnienie obowiązku odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się tymczasowo, do czasu realizacji sieci, korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych; należy wprowadzić zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- zapewnienie obowiązku odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej lub do chłonnych studzienek, należy zakazać powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości.
- zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym. Wszelkie kolizje winny być usunięte kosztem jednostek organizacyjnych powodujących ich powstanie na podstawie warunków uzyskanych od właściwego operatora.

- zapewnienie minimum 2 miejsc parkingowych na działce budowlanej, realizowanych w garażu wolno stojącym lub dobudowanym do budynku mieszkalnego;

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

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

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

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie zmiany studium należą: utrzymanie istniejącej drogi publicznej, powiatowej klasy zbiorczej oraz ochrona zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej.

9.9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej.

Na obszarze objętym zmianą studium nie ma obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającego z ww.

przesłanek.

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

Funkcja przewidziana w zmianie studium nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

Do uruchomienia terenu, niezbędne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

9.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Zgodnie ze zmianą studium, dotychczasowo użytkowanemu rolniczo terenowi, zostanie zmienione przeznaczenie na teren rolniczo-osadniczy dla zachowania ciągłości zabudowy. Na terenie zmiany studium nie występują tereny leśne.

9.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie zmiany studium nie występują obiekty ani obszary tego typu.

9.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

Na terenie zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w związku z czym odstępuje się od wyznaczania wytycznych.

9.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie zmiany studium nie występują obszary, które wymagają przekształceń, rehabilitacji czy rekultywacji.

9.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie zmiany studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

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

Na terenie zmiany studium nie występują inne obszary problemowe.

**10. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ
ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCI JASZKOWO
I W POZOSTAŁEJ CZĘŚCI GMINY ZANIEMYŚL**

Zapisy niniejszej zmiany studium stanowią uogólnienie funkcji omawianego obszaru oraz wprowadzenie: terenu górniczego – jako obszar powierzchniowej eksploatacji kruszywa naturalnego, funkcji rolniczej jako uprawy polowe z dopuszczeniem zalesienia, wzdłuż drogi publicznej teren rolno osadniczy na głębokość ok. 70 m rozumiany jako zabudowa siedliskowa. Na pozostałym terenie objętym zmianą studium wyklucza się możliwość zabudowy, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

Generalne zasady kształtowania przestrzeni, których przestrzeganie ma wpływać na poprawę ładu przestrzennego, zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego, Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r., Nr 35, poz.1052 zmienionego uchwałą XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953 z dnia 05.08.2010r.) – szczegółowo opisane na stronach od 19 do 28.

10.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w miejscowości Jaskowo oraz zmiany wynikające z planu zagospodarowania województwa wielkopolskiego, o którym mowa wyżej. Tereny objęte zmianą studium położone są w północnej części gminy Zaniemyśl, przy granicy z gminą Środa Wlkp.

10.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

W niniejszej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się obszary: górnicze – powierzchniowa eksploatacja kruszywa naturalnego – wskazuje się wodny kierunek rekultywacji. Nadto w zmianie studium przewiduje się odejście od dużych obszarów pod tereny rolno-osadnicze na rzecz terenów upraw polowych z dopuszczeniem zalesienia. Tereny rolno-osadnicze pozostawiono wzdłuż istniejących dróg publicznych na

głębokość 50 m, W miejscu istniejące zabudowy zagrodowej o większej głębokości niż 50 m możliwe będzie odpowiednie zwiększenie terenu, na którym będzie zlokalizowane głównie zabudowa zagrodowa, o ile nie będą się temu sprzeciwiały przepisy prawa.

Z terenu Jaszkowa zostanie usunięta funkcja związana z oczyszczalnią ścieków, w zamian proponuje się wyznaczenie przepompowni ścieków. Wskazana na rysunku pt.: „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy” lokalizacja przepompowni należy uważać za proponowaną i nieostateczną. Lokalizacja przepompowni będzie uwarunkowana względami technicznymi, dlatego miejsce jej lokalizacji w przyszłości powinno uwzględniać wymagania techniczne, a także ilością i miejscami występowania największej liczby połączeń do sieci kanalizacyjnej, a przede wszystkim warunki określone w przepisach prawa. Lokalizacja przepompowni ścieków musi być racjonalna i uwzględniać ekonomiczne aspekty.

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

Zabudowa na tym terenie powinna być realizowana, jako zagrodowa, na działkach o powierzchni minimalnej 2500 m². Maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej powinna wynosić II kondygnacje (z możliwością podpiwniczenia), natomiast w przypadku budynków inwentarsko-gospodarczych do I kondygnacji (także z możliwością podpiwniczenia). Wskaźnik zagospodarowania terenu powinien oscylować w przedziale maksymalnie 0,60 i minimalnie 0,10, udział terenów biologicznie czynnych minimalnie 30%. Zabudowa powinna być realizowana z dachami dwuspadowymi, z umożliwieniem dachów wielospadowych.

Jako funkcje uzupełniające w zmieniającym się studium przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.

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

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza terenami prawnie chronionymi.

Na terenie objętym zmianą studium należy wprowadzić zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

Przy ogrzewaniu budynków zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe, stałe (np. biomasa) lub wykorzystać alternatywne (odnawialne) źródła energii.

Na obszarze objętym zmianą studium należy wprowadzać ustalenia do mpzp polegające na zakazie niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi przez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa. Masy ziemne ściągnięte podczas realizacji obiektów budowlanych należy zagospodarować w ramach nieruchomości lub własnej działki.

Na obszarze powierzchniowej eksploatacji kruszywa należy zastosować rozwiązania techniczne gwarantujące eliminację możliwości zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego, co nie powinno negatywnie wpływać na parametry fizyko-chemiczne wód poziomów trzeciorzędowego i czwartorzędowego.

10.5. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty zmianą studium częściowo występuje w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej.

Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach wyznaczonej na załączniku graficznym strefy ochrony, winien być ustanowiony obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu. Pozwolenie na badania archeologiczne Inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

10.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W planie miejscowym opracowanym dla obszaru zmiany studium należy uwzględnić następujące warunki:

- zapewnienie obowiązku wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- zapewnienie obowiązku odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, możliwe jest określenie w mpzp tymczasowego korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych i to wyłącznie do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej,
- wskazane jest wprowadzenie do ustaleń mpzp zakazu realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków przy wysokim poziomie wód gruntowych lub na terenach bezodpływowych, a także na terenach z siecią kanalizacji sanitarnej,
- wskazane jest wprowadzenie zapisów do mpzp o obowiązku zagospodarowywania wód opadowych z dachów, w pierwszej kolejności, należy zagospodarować w ramach własnej działki, dozwolone będzie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej lub do chłonnych studzienek, jednak należy zakazać powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości,
- ustalenia mpzp powinny przewidywać takie zagospodarowanie terenu, które nie będzie powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym; w przypadku niemożności zachowania bezkolizyjności z istniejącym uzbrojeniem wskazane będzie wprowadzenie zapisu, że wszelkie kolizje winny być usunięte zgodnie przepisami prawa,
- ustalenia mpzp mogą przewidywać realizację mikro instalacji fotowoltaicznych na terenach zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej,
- w ustaleniach mpzp należy wskazać min. ilość miejsc parkingowych, która nie może być mniejsza niż 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej; wskazane jest aby miejsca parkingowych były realizowane w garażu.

- jeżeli w granicach mpzp występować będzie sieć gazownicza, należy zachować strefę kontrolowaną, która wynosi min 1,00 m (po 0,50 m z każdej strony od osi gazociągu, zgodnie z przepisami prawa,
- w zakresie ochrony przeciwpożarowej w projekcie mpzp należy przewidywać drogi pożarowe oraz przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- na terenach eksploatacji kruszywa oraz przepompowni ścieków należy przewidzieć rozwiązania eliminujące zagrożenia związane z tymi funkcjami,
- sprzęt mechaniczny wykorzystany do robót wydobywczych i transportowych na obszarze eksploatacji kruszywa powinien być odpowiednio zabezpieczony, tak aby nie dopuścić do ewentualnego zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego związkami ropopochodnymi,
- należy dołożyć starań aby realizacja kopalni kruszywa i przepompowni ścieków nie powodowała przekroczenia dopuszczalnych norm w środowisku, w tym odorów,
-

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

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego: np. przepompownie ścieków.

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

Inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie zmiany studium nie przewiduje się

Do pozostałych inwestycji celu publicznego na terenie zmiany studium należą: utrzymanie istniejącej drogi publicznej, powiatowej klasy zbiorczej oraz ochrona zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w ramach wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej.

10.9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Nie występują.

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

Funkcja przewidziana w zmianie studium mogą wymagać uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia. Będą to tereny związane z usługami lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną na gruntach klasy III. Uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne będzie wymagało sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z przepisami prawa.

10.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Zgodnie ze zmianą studium, dotychczasowo użytkowanemu rolniczo terenowi, zostanie zmienione przeznaczenie na teren rolniczo-osadniczy dla zachowania ciągłości zabudowy. Na terenie zmiany studium nie występują tereny leśne.

10.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych. Na obszarze gminy Zaniemyśl występują tereny zalewowe oraz tereny zagrożone zalaniem lub podtopieniami.

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

Złoże kruszywa naturalnego wyznaczone na terenie PG nie wymaga wyznaczenia filaru ochronnego w złożu kopaliny.

10.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271)

Na terenie zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w związku z czym odstępuje się od wyznaczania wytycznych.

10.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na terenie zmiany studium rekultywacji będzie podlegał teren po eksploatacji kruszywa naturalnego, kierunek rekultywacji - wodny.

10.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na terenie zmiany studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

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

Na terenie zmiany studium nie występują inne obszary problemowe.

**11. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ
ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCI LUBONIECZEK**

Zapisy niniejszej zmiany studium stanowią uogólnienie funkcji omawianego obszaru oraz wprowadzenie funkcji usługowej jako usługi z zakresu ochrony zdrowia.

Generalne zasady kształtowania przestrzeni, których przestrzeganie ma wpływać na poprawę ładu przestrzennego, zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Wielkopolskiego zatwierdzonego, Uchwałą Nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2002 r. opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r., Nr 35, poz.1052 zmienionego uchwałą XLVI/690/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 155, poz. 2953 z dnia 5.08.2010r.).

11.1. Charakterystyka obszaru zmiany studium.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren położony w miejscowości Lubonieczek, gmina Zaniemyśl. Jest on położony w południowej części gminy Zaniemyśl, przy drodze powiatowej nr 3735P.

11.2. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

W niniejszej zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wyznacza się tereny usług z zakresu ochrony zdrowia, z możliwością częściowego zalesiania terenów nią objętych.

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

Na obszarze objętym zmianą studium zaleca się ustalenie przeznaczenia terenu związanego z ochroną zdrowia, którą może pełnić jeden zwarty kompleks zabudowy, o powiązanych ze sobą funkcjach, oraz łącznej powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 750 m².

11.4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego

zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Obszar objęty zmianą studium położony jest poza terenami prawnie chronionymi.

Na terenie objętym zmianą studium należy wprowadzić zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji infrastrukturalnych celu publicznego.

Przy ogrzewaniu budynków zastosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe, stałe (np. biomasa) lub wykorzystać alternatywne (odnawialne) źródła energii.

Na obszarze objętym zmianą studium należy wprowadzać ustalenia do mpzp polegające na zakazie niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi przez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa. Masy ziemne ściągnięte podczas realizacji obiektów budowlanych należy zagospodarować w ramach nieruchomości lub własnej działki. Zgodnie z przepisami prawa, zabudowa nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

11.5. Kierunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie występują.

11.6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W planie miejscowym opracowanym dla obszaru zmiany studium należy uwzględnić następujące warunki:

- zapewnienie obowiązku wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- zapewnienie obowiązku odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, do czasu realizacji sieci tymczasowo dopuścić korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- zapewnienie obowiązku odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych z dachów w ramach własnej działki; z powierzchni parkingów i terenów utwardzonych docelowo do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji w ramach własnej działki, po uprzednim oczyszczeniu z substancji szkodliwych dla środowiska; należy zakazać powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości.
- zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego na 100m² powierzchni użytkowej na działce budowlanej, przy czym część z nich winna znajdować się w garażach naziemnych.

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

Na obszarze objętym zmianą studium dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

Na obszarze objętym zmianą studium, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa, nie przewiduje się inwestycji

celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

11.9. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² oraz obszary przestrzeni publicznejⁱ.

Na obszarze objętym zmianą studium nie ma obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikającego z ww. przesłanek.

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

Funkcja przewidziana w zmianie studium nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.

11.11. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Do czasu realizacji zabudowy na obszarze objętym zmianą studium zaleca się rolnicze użytkowanie terenu.

Ponadto zaleca się zalesienie terenów przedmiotowej zmiany, jako połączenie istniejących w sąsiedztwie form zagospodarowania terenu i poprawę warunków leśnych w gminie.

11.12. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie objętym zmianą studium nie występują obszary zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie zmiany studium nie występują obiekty ani obszary tego typu.

11.14. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271).

Na terenie zmiany studium nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w związku z czym odstępuje się od wyznaczania wytycznych.

11.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

Na terenie zmiany studium nie występują obszary, które wymagają przekształceń, rehabilitacji czy rekultywacji.

11.16. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie zmiany studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

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

Nie występują.

12. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCIACH LUBONIECZEK I ZWOLA

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą obejmującą część gruntów miejscowości Lubonieczek i Zwola, wprowadzona Uchwałą Nr/...../2018 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 2018 r.

Synteza rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą części gruntów miejscowości Lubonieczek i Zwola.

12.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest częściowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/251/2014 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 stycznia 2014 r., ze zmianami w miejscowości Lubonieczek i Zwola.

Podstawą prawną do wykonania zmiany Studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określają art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

12.2 Cel opracowania.

Celem zmiany Studium jest określenie nowych kierunków polityki przestrzennej w częściach objętych zmianą, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części terenu rolniczego w części dotyczącej Lubonieczka oraz poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w części terenu zabudowy usługowej i terenu zieleni urządzonej w części dotyczącej Zwoli. Dotychczas, tereny objęte zmianą Studium przeznaczone były pod tereny z wiodącą funkcją mieszkalnictwa oraz tereny lotniskowe (Zwola), a także pod tereny lasów i tereny rolno – osadnicze (Lubonieczek).

12.3 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Zmianą objęte są tereny o łącznej powierzchni ok. 7,57 ha (ok. 4,39 ha w Zwoli i ok. 3,18 ha w Lubonieczku).

Teren objęty zmianą w Lubonieczku położony jest u zbiegu ulic Jaśminowej i Błękitnej. Przedmiotowy teren stanowi teren leśny. Jedynie część północna i północno zachodnia nie jest pokryta zadrzewieniami. W bezpośrednim sąsiedztwie od przedmiotowego terenu, w kierunku wschodnim i południowym wyznaczono tereny przewidziane do zagospodarowania jako rolno – osadnicze oraz tereny z wiodącą funkcją mieszkalnictwa. W kierunku północnym i zachodnim znajdują się tereny leśne. W ulicy Jaśminowej znajduje się sieć wodociągowa oraz elektroenergetyczna, z których zaopatrywane są w media nieruchomości położone przy ul. Błękitnej, położonej równolegle do terenu objętego zmianą Studium.

Teren w Zwoli, położony pomiędzy ulicami Majdańską, Główną i Grzybową, przewidziany jest w dokumencie podlegającym zmianie pod funkcję letniskową. W sąsiedztwie wyznaczono tereny letniskowe oraz leśne, a także wyznaczono teren pod lokalizację urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Teren w Zwoli objęty zmianą Studium uzbrojony jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej oraz energię elektryczną.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Teren w Lubonieczku posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej. Od strony południowej i wschodniej od przedmiotowego terenu rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Na południe, po drugiej stronie drogi gminnej zlokalizowane są pojedyncze gospodarstwa rolne. Od strony północnej i zachodniej znajdują się kompleksy lasów, od których należy zachować odległości dla zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi, a także nieużytki oraz staw.

Teren w Zwoli jest częściowo zagospodarowany zabudową letniskową uzupełnioną o budynek usługowy. W sąsiedztwie, od strony południowej, wschodniej i zachodniej znajdują się pojedyncze zabudowania zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy zagrodowej. Od strony południowej i północnej występują tereny użytkowane rolniczo. W bezpośrednim otoczeniu znajdują się tereny zalesione.

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

Teren objęty zmianą studium, położony w miejscowości Zwolna, stanowi obszar zabudowy letniskowej, uzupełnionej o funkcję usługową. W granicach przedmiotowego terenu nie występują tereny o wyróżniających się walorach przyrodniczych – obszar należy ocenić jako zurbanizowany i podlegający ciągłym przemianom w związku z rosnącą antropopresją.

Teren objęty zmianą studium w miejscowości Lubonieczek, stanowi w przeważającej części obszar zalesiony, pokryty zadrzewieniami.

4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na części terenu w Lubonieczku, znajduje się stanowiska archeologiczne AZP 58-30/76, dla którego należy wprowadzić zapisy dotyczące wymogów

przewodzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenach objętych strefą.

Część terenu objętego zmianą Studium w Zwoli, znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obszar AZP 58-30/159, dla której należy wprowadzić zapisy dotyczące wymogów prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenach objętych strefą.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują zabytki nieruchome.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.

Dla terenu województwa wielkopolskiego nie został dotąd przeprowadzony audyt krajobrazowy, nie zostały również określone granice obszarów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia.

Na obszarach objętych zmianą Studium nie występują elementy zagrażające życiu i zdrowiu mieszkańców.

W Lubonieczku teren objęty zmianą Studium położony jest w sąsiedztwie rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Część terenu została przekształcona – w północnej części terenu objętego zmianą Studium znajduje się zbiornik wodny – pozostałość po eksploatacji kruszywa. Teren jest obsługiwany komunikacyjnie poprzez drogę gminną – ul. Jaśminowa.

Teren w Zwoli jest w znacznej części przekształcony przez działalność człowieka. Znajdują się tam liczne zabudowania w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W centralnej części terenu objętego zmianą Studium znajduje się zagospodarowany staw. Cały teren objęty zmianą ma wykształcony układ komunikacyjny, który obsługiwany jest z przylegających dróg gminnych. Tereny sąsiadujące również podlegają urbanizacji.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W granicach opracowania zmiany Studium nie występują zakłady przemysłowe dużego ryzyka lub zakłady przemysłowe zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii. Ponadto teren nie jest zagrożony ze względów powodziowych, a także osuwisk oraz osuwaniem się mas ziemnych. Potencjalne zagrożenie wystąpienia osuwisk może nastąpić na skarpach stawu, w wyniku niepoprawnej eksploatacji zbiornika wodnego w miejscowości Lubonieczek.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,**
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,**

c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zgodnie z przepisem art. 10 ust. 5 ustawy porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, wynikającej z chłonności w ramach jednostek o zwartej strukturze funkcjonalnoprzestrzennej oraz obowiązujących planach miejscowych, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych. Z kolei jeżeli maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu. Wyniki przeprowadzonych w przedmiotowym bilansie analiz wskazują na potrzebę wyznaczenia dodatkowych, nowych terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową na terenie gminy. Z przeprowadzonego bilansu wynika jednoznaczny brak konieczności wyznaczania nowych terenów o funkcji usługowo-produkcyjnej. Aktualna chłonność terenów – w ramach obszarów zwartej struktury funkcjonalnoprzestrzennej oraz obszarów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę – daje potencjalną możliwość realizacji ponad 128 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej oraz ponad 208 tys. m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowo-produkcyjnej. W przypadku funkcji mieszkaniowej chłonność w około 36% nie pokrywa maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę. Pozwala to w perspektywie czasowej przyjętej w bilansie planować kolejne, nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową. Mając na uwadze przyjęte w bilansie założenia, powierzchnia nowych terenów, wynikająca z możliwości uzupełnienia zapotrzebowania na funkcję mieszkaniową, możliwa do wprowadzenia w Studium wynosi 36,64 ha. W przypadku zaś funkcji usługowo-produkcyjnej aktualna chłonność ponad 3-krotnie przekracza maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na tę funkcję zabudowy, co pokazuje jednoznacznie, że wyznaczanie kolejnych terenów pod tę funkcję jest bezcelowe i zbędne. Mając na uwadze powyższe wyniki jednoznacznie należy stwierdzić, że w Studium nie należy przewidywać lokalizacji nowej zabudowy usługowo-produkcyjnej poza obszarami zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz obszarami wyznaczonymi w obowiązujących planach miejscowych pod opisywane w bilansie funkcje zabudowy. Należy jednak podkreślić, że wynik bilansu w odniesieniu do terenów usługowo-produkcyjnych nie stanowi wyłomu w tendencjach występujących na terenie województwa i kraju. Pewnego rodzaju wyłomem w ogólnokrajowej tendencji jest wynik bilansu w zakresie funkcji mieszkaniowej. W licznych opracowaniach traktujących o chaosie przestrzennym i niekontrolowanym

rozlewaniu się zabudowy mówi się o znacznej nadpodaży terenów przeznaczonych pod zabudowę w całym kraju. W samych tylko obowiązujących planach miejscowych w Polsce, według stanu na koniec 2012 r., suma terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową umożliwia zasiedlenie 62 mln osób. Z kolei szacunek chłonności według obowiązujących w kraju studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego waha się w granicach 167-229 mln osób. Jest to 4-6 krotnie więcej niż wynosi aktualna liczba mieszkańców Polski. Przy obecnym ruchu budowlanym daje to rezerwy na 150-210 lat. Wiele gmin w kraju posiada w planach i studiach rezerwy terenów, ponad dziesięciokrotnie przekraczające aktualną liczbę mieszkańców, co jak wskazano wyżej stanowi wartość zdecydowanie większą niż w gminie Zaniemyśl. Niekontrolowana urbanizacja w wyniku wadliwego systemu planowania przestrzennego generuje rosnące straty społeczne i gospodarcze, ogranicza poziom i efektywność rozwoju, utrudnia funkcjonowanie rynku pracy, wreszcie staje się coraz większą barierą rozwoju kraju. W przyjętej uchwałą Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. i późniejszą uchwałą Sejmu "Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030" stwierdzono: "Nieuporządkowany system gospodarki przestrzennej wywołuje problemy społeczne w postaci patologii, alienacji, frustracji, konfliktów. Koszty chaosu przestrzennego związane z rozlewaniem się miast w Polsce prowadzą do naruszenia deficytu w finansach publicznych. Symptomami braku ładu przestrzennego są niszcząca i rozrzućna ekonomicznie i społecznie suburbanizacja, niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych, presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych. Wśród potencjalnych kosztów nieefektywnego gospodarowania przestrzenią, w tym wprowadzania nowej, rozproszonej zabudowy, należy wymienić w szczególności:

a) koszty jakie ponosi lub będzie ponosić gmina, z tytułu wykupu gruntów pod drogi oraz budowy infrastruktury technicznej na terenach, które nigdy nie zostaną zabudowane oraz na terenach zabudowanych w sposób zbyt ekstensywny. Według szacunków Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej/GUS z ankiet gminnych nt. Prognozowanych skutków uchwalania planów miejscowych z końca 2012 r., koszty te mogą wynieść nawet 67 mld zł. Koszty te przekraczają możliwości finansowe większości samorządów. Ponadto koszty potencjalnych roszczeń kierowanych do gmin przez właścicieli nieruchomości, które winny być przejęte przez gminy w związku z budową dróg publicznych, sięgają setek milionów złotych.

b) koszty budowy i utrzymania infrastruktury technicznej na terenach chaotycznej, rozproszonej zabudowy. Rozproszona zabudowa oznacza znacznie podwyższone koszty realizacji i eksploatacji sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, ciepłowniczej, energetycznej, oświetleniowej i drogowej. Ponadto nadmiernie rozproszona zabudowa wymaga również realizacji i utrzymywania dodatkowej infrastruktury społecznej: szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia.

c) koszty związane z wydłużonymi dojazdami do pracy, szkoły, przedszkola czy lekarza. Rozproszona zabudowa ogranicza możliwości efektywnego wykorzystania

transportu publicznego i skazuje mieszkańców na korzystanie z transportu indywidualnego. Szacunkowe koszty dojazdów do pracy z odległości powyżej 5 km sięgają 26 mld zł rocznie, a straty czasowe z tym związane 610 mld osobogodzin, co w przeliczeniu na pieniądze wynosi 8 mld zł.

d) koszty związane ze spekulacją gruntami i wynikające z tego znacznie zawyżone koszty wykupu nieruchomości pod inwestycje publiczne. Powszechne przekonanie, że prawie każdy teren rolny będzie można z czasem przeznaczyć pod zabudowę powoduje chaos na rynku nieruchomości i nieracjonalne ceny gruntów, nienadających się do zainwestowania. W efekcie wykup gruntów pod drogi czy inne inwestycje celu publicznego oznacza dla gminy konieczność wypłat odszkodowań o wartości nieproporcjonalnej do rzeczywistej ceny gruntu.

e) koszty utraconych korzyści w związku z brakiem inwestorów, wynikający z braku atrakcyjności lokalizacyjnej.

8. Stan prawny gruntów.

Grunty objęte zmianą Studium w Lubonieczku i Zwoli stanowią własność prywatną. Nieruchomości stanowiące układ komunikacyjny w obszarze zmiany Studium w Lubonieczku i Zwoli są własnością gminy Zaniemyśl.

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

Na części terenów objętych zmianą Studium znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne oznaczone jako AZP 58-30/76 i AZP 58-30/159.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenach objętych zmianą Studium nie występują udokumentowane tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Tereny podlegające zmianie Studium objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego „Śrem – Jarocin” nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. – ważna do dnia 08.05.2047 r.

13. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Teren w Lubonieczku przylega do drogi gminnej – ul. Jaśminowej, która jest drogą asfaltową. Komunikacja terenu objętego zmianą Studium odbywać się będzie poprzez drogę wewnętrzną ze zjazdem na drogę gminną. Przy terenie znajduje się niezbędna infrastruktura techniczna wystarczająca do zaspokojenia zapotrzebowania przedmiotowego terenu w wodę i energię elektryczną. Ze względu na brak sieci kanalizacji sanitarnej na terenie objętym zmianą Studium w Lubonieczku, do czasu jej realizacji, nieczystości należy gromadzić w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i wywozić przez koncesjonowaną firmę.

Teren objęty zmianą Studium w Zwoli posiada wykształcony układ komunikacyjny, połączony z ulicą Majdańską oraz ulicą Grzybową. Na terenie tym została zrealizowana infrastruktura techniczna, która zapewnia dostęp wody oraz energii elektrycznej. Ścieki należy odprowadzać do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

Na obu terenach podlegających zmianie Studium, wody opadowe, należy zagospodarować w granicach własnej działki.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnym celom publicznym.

Na terenach objętych zmianą Studium nie wyznaczono zadań służących ponadlokalnym celom publicznym.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego tereny objęte zmianą Studium położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

12.4 Kierunki zagospodarowania przestrzennego

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

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie i rozwijanie istniejących stref zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z układem komunikacyjnym i zielenią.

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany Studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- w miejscowości Lubonieczek zmianie będzie polegać wyznaczony w dotychczasowym Studium kierunek leśny na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z układem komunikacyjnym wewnętrznym. Część terenu

pozostanie, zgodnie z dotychczas wyznaczonym kierunkiem jako teren leśny, dla części zostanie ustalony kierunek rolny wg użytków, z możliwością zagospodarowania jako teren rekreacji indywidualnej.

- w miejscowości Zwola zostanie wyznaczony kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej wraz z układem komunikacyjnym.

Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określone na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla przedmiotowego terenu przyjmuje się następujące postulaty:

- ograniczenie uciążliwości związanych z projektowanym przeznaczeniem do granic nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny,
- zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- przyjęcie rozwiązań ograniczających oddziaływanie projektowanej funkcji na stosunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie i w jego okolicy,
- dążenie do zachowania naturalnego ukształtowania terenu,
- dostosowanie projektowanej zabudowy do złożonych warunków gruntowo-wodnych terenu.

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

Na terenach objętych zmianą studium w Zwoli ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach terenu oznaczonego symbolem M. W granicach terenu oznaczonego symbolem U ustala się realizację funkcji usługowej związanej z gastronomią i hotelarstwem lub z działalnością finansową i ubezpieczeniową, działalnością związaną z obsługą rynku nieruchomości, działalnością profesjonalną naukową i techniczną, działalnością w zakresie usług administrowania i działalności wspierającej, edukacją lub opieką zdrowotną – powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 2000 m². W granicach terenu oznaczonego symbolem Z ustala się realizację zieleni urządzonej z zakazem zabudowy. Ustala się rozwój i adaptację istniejącego układu komunikacyjnego.

W miejscowości Lubonieczek postuluje się zachowanie części użytku leśnego – pomiędzy dwoma nowo wyznaczonymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W granicach terenu oznaczonego symbolem R ustala się funkcję rolniczą bez prawa zabudowy lub dopuszcza się urządzenie tego terenu jako terenu rekreacji indywidualnej. Na terenach oznaczonych symbolem M ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na terenie zmiany studium ustala się zachowanie następujących wskaźników i parametrów urbanistycznych:

- wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych,

- zakaz realizacji kondygnacji podziemnej,
- obiekty infrastruktury technicznej o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. należy zgłosić do właściwych organów wojskowych, ochrony granic lub bezpieczeństwa państwa – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie jednolitej kolorystyki obiektów budowlanych, zharmonizowanej z otoczeniem,
- stosowanie jednolitych pokryć dachowych dla całego terenu,
- zachowanie minimum 35% powierzchni biologicznie czynnej dla działek zabudowy mieszkaniowej oraz minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej dla działek zabudowy usługowej,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy obiektami kubaturowymi do 35% powierzchni działek budowlanych,
- wielkość działek dla posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów należy dostosować do pełnionej przez nie funkcji.

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

W granicach opracowania, w miejscowości Lubonieczek, występują grunty leśne podlegające ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych. Postuluje się zachowanie części użytków leśnych. Dla pozostałego terenu stanowiącego użytek leśny należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne.

Ochronę wód należy realizować poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej należy:

- podłączyć obiekty do zbiorczej kanalizacji, gdy występują odpowiednie warunki techniczne,
- dopuszczenie, do czasu jej wybudowania, odprowadzania ścieków do szczelnych szamb,
- kompleksowe rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zastosowanie rozwiązań zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Teren objęty zmianą Studium nie jest położony w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Obszar opracowania nie jest zlokalizowany w granicach terenów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych.

Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami prawa, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych postuluje się stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.

W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

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

W miejscowości Lubonieczek wyznacza się strefę ochrony stanowiska archeologicznego nr AZP 58-30/76, na której dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

W miejscowości Zwola, wyznacza się w strefę ochrony konserwatorskiej zaewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, obszar AZP 58-30/159, na której dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszaru objętego zmianą Studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Parametry dróg wewnętrznych, obsługujących tereny podlegające zmianie Studium, należy projektować tak, aby umożliwiły zachowanie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej i odpowiednią przepustowość. Zaopatrzenie w wodę należy realizować wyłącznie z sieci wodociągowej.

Ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla terenów nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej, należy dopuścić gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, pod warunkiem że ulegną one likwidacji w chwili wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej.

Należy zabezpieczyć tereny dla rozbudowy sieci kanalizacyjnej zgodnie z potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wody opadowe i roztopowe należy rozprowadzać powierzchniowo. Na terenie objętym zmianą Studium nie istnieje system kanalizacji deszczowej.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów mieszkaniowych należy realizować w granicach posesji powierzchniowo lub wgłębnie.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, parkingów innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów. W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe z terenów dróg, placów manewrowych, parkingów należy odprowadzać do tej sieci.

Należy zabezpieczyć teren dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej zgodnie z potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gospodarkę odpadami na terenie objętym zmianą Studium należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem czystości i porządku w gminie Zaniemyśl.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium przewiduje się budowę infrastruktury technicznej, które stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości,

w rozumieniu przepisów odrębnych przy czym w zależności od potrzeb dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie opracowania zmiany Studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, przy czym ich powierzchnia sprzedaży nie może przekraczać 2000 m² (teren zabudowy usługowej w miejscowości Zwola).

W niniejszej zmianie studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla obszaru zmiany Studium w miejscowości Lubonieczek, gdzie w procedurze planu miejscowego należy uzyskać zgodę na przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium, w miejscowości Zwola nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych. W miejscowości Lubonieczek nie wyznacza się nowych przestrzeni rolniczych, wyznacza się natomiast na części terenu przestrzeń leśną. Wprowadzony teren rolniczy stanowi jedynie usankcjonowanie obecnego stanu zagospodarowania. Zasady jego zagospodarowania należy ustalić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których należy wyznaczyć w złożu kopaliny filar ochronny.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy

z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie stwierdzono występowania terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.

Na terenie opracowania zmiany Studium nie występują obszary zdegradowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie opracowania zmiany Studium nie stwierdzono występowania terenów zamkniętych ani ich stref ochronnych.

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

Na terenie objętym zmianą Studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana Studium ma na celu głównie dopuszczenie realizacji oraz ujednolicenie charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także usankcjonowanie istniejącej funkcji usługowej. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów przeznaczonych pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym oraz z funkcją usługową.

Przy opracowaniu niniejszej zmiany Studium rozpatrzono wnioski instytucji, składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium.

Przeprowadzono rozpoznanie i analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku powyższych działań ustalono przede wszystkim:

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- komunikacji i infrastruktury technicznej.

ⁱ na podstawie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 8 lipca 2008 r. sygn. akt K46/07(Dz. U. Nr

123 poz. 803) parametr 400 m² nie obowiązuje.

13. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZANIEMYŚL, W MIEJSCOWOŚCI JEZIORY WIELKIE

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą obejmującą część gruntów miejscowości Jeziory Wielkie, wprowadzona Uchwałą Nr .../.../..... Rady Gminy Zaniemyśl z dnia r.

Synteza rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianą części gruntów miejscowości Jeziory Wielkie.

13.1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest częściowa zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIII/251/2014 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 27 stycznia 2014 r., ze zmianą części gruntów miejscowości Jeziory Wielkie.

Podstawą prawną do wykonania zmiany Studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określają art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

13.2. Cel opracowania.

Celem zmiany Studium jest określenie nowych kierunków polityki przestrzennej w części objętej zmianą, poprzez umożliwienie prowadzenia działalności objętej koncesją nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża Kaleje. Dotychczas, tereny objęte zmianą Studium przeznaczone były pod tereny lasów.

13.3. Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Zmianą objęty jest obszar o powierzchni ok. 1,09 ha. Obejmuje on teren Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje oraz tereny leśne położone w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W granicach obszaru zlokalizowane są obiekty i urządzenia techniczne służące do eksploatacji i przesyłu gazu ziemnego. Jedynie północno-wschodnia i południowo-zachodnia część obszaru jest zalesiona. Obszar położony jest w obrębie dużego kompleksu leśnego.

Obszar położony jest w rejonie częściowo uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej. Istniejąca Kopalnia Gazu Ziemnego Kaleje zaopatrywana jest w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych, ścieki odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego, a energia elektryczna doprowadzona jest siecią niskiego napięcia. W granicach obszaru opracowania zlokalizowana jest rozbudowana instalacja służąca wydobywaniu i przesyłowi gazu ziemnego. Gaz na terenie obszaru wydobywany jest

odwiertem Kaleje-1 na złożu Kaleje. Instalacje technologiczne mają za zadanie usunięcie z gazu zanieczyszczeń takich jak: cząstki stałe, woda, pary rtęci. Gaz ziemny o parametrach handlowych trafia gazociągami Kaleje – Zaniemyśl – Mchy do punktu pomiarowo-rozliczeniowego Mchy i dalej do systemu gazu zaazotowanego.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Obszar objęty zmianą Studium obejmuje teren Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje oraz sąsiednie tereny leśne. Obszar posiada dostęp do drogi gminnej we wsi Jezioro Wielkie poprzez ustanowioną służebność dojazdu do Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje. Obszar stanowi enklawę w obrębie dużego kompleksu leśnego.

Podstawowym wymogiem ochrony ładu przestrzennego staje się komponowanie planowanej rozbudowy Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje w istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru.

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

Według podziału Polski J. Kondrackiego na krainy fizyczno-geograficzne obszar objęty zmianą Studium położony jest w obrębie mezoregionu Równiny Wrzesińskiej (315.56) należącego do makroregionu Pojezierza Wielkopolskiego (315.5).

Obszar objęty zmianą Studium stanowi fragment wysoczyzny o wysokościach wynoszących od 76 do 77 m. n.p.m. Obszar położony jest w obrębie monokliny przedsudeckiej. Budują ją nieskonsolidowane i słabo zaburzone osady wieku permsko-mezozoicznego, nad którymi spoczywają utwory kenozoiku – trzeciorzędu i czwartorzędu. Trzeciorząd budują osady miocenu i pliocenu, których miąższość sięga 110-150 m. Podłoże podczwartorzędowe zalega na rzędnej 30-60 m n.p.m. i reprezentowane jest przez ropy plioceńskie. Utwory czwartorzędowe stanowią główne osady plejstocenu oraz niewielkiej miąższości osady holocenu. Miąższość utworów czwartorzędu wynosi 20-30 m. Utwory plejstoceńskie budują gliny zwałowe, lokalnie rozdzielone piaszczysto-żwirowymi utworami wodnolodowcowymi.

Obszar położony jest w zlewni Głuszynki, należącej do dorzecza Warty. Główną warstwę wodonośną stanowią utwory piaszczyste i żwirowe. Pierwszy poziom wód podziemnych zalega na głębokości od 2 do 5 m p.p.t. Obszar opracowania położony jest poza granicami występowania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Obszar położony jest w granicach JCWP Głuszynka, która stanowi naturalną część wód. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” stan JCWP określono jako zły. Według klasyfikacji wskaźników jakości wód w województwie wielkopolskim za rok 2016 dla wód Głuszynki w punkcie pomiarowo-kontrolnym Kamionki wykazano słaby stan ekologiczny.

Obszar położony jest w granicach JCWPd nr 60. Zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry”, stan ilościowy i chemiczny JCWPd nr 60 określono jako dobry. Tym samym brak jest zagrożenia dla

nieosiągnięcia celów środowiskowych (dobrego stanu chemicznego i dobrego stanu ilościowego). Jak wynika z badań wód podziemnych prowadzonych w sieci krajowej w ramach monitoringu diagnostycznego w 2016 r. w punkcie pomiarowym w Kamionkach w granicach JCWPd nr 60 wykazano II klasę jakości.

Na obszarze objętym zmianą Studium występują w większości grunty sklasyfikowane jako użytki kopalne (K) oraz grunty leśne (Ls).

Wyniki rocznej oceny jakości powietrza za rok 2017 dla strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia wskazują jedynie na przekroczenia poziomu dopuszczalnego dla pyłu PM_{2,5} i PM₁₀ (klasa C), poziomu docelowego benzo(a)pirenu (klasa C) i celu długoterminowego ozonu (klasa D2). W odniesieniu do poziomu dopuszczalnego dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, ołowiu, benzenu, tlenu węgla oraz poziomu docelowego kadmu, arsenu, niklu oraz poziomu docelowego dla ozonu, a także w kryterium ochrony roślin w odniesieniu do dwutlenku siarki, tlenków azotu i ozon, nie wykazano przekroczeń (klasa A).

W granicach obszaru występuje krajobraz przekształcony w wyniku działalności Kopalni Gazu Zimnego Kaleje oraz krajobraz leśny.

4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i zabytki nieruchome.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych

Dla terenu województwa wielkopolskiego nie został dotąd przeprowadzony audyt krajobrazowy, nie zostały również określone granice obszarów priorytetowych.

5. Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia

Spośród dziedzin i zagadnień kształtujących warunki i jakość życia mieszkańców, wymienić należy przede wszystkim te, których kształtowanie podlega kompetencjom samorządu lokalnego związanym z gospodarowaniem przestrzenią.

Na mocy obowiązującej ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym do zadań własnych gminy należą m. in. sprawy z zakresu: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody, gospodarki wodnej, gminnych dróg, wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, lokalnego transportu zbiorowego, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, gminnego budownictwa mieszkaniowego, edukacji publicznej, kultury, ochrony zabytków, kultury fizycznej i turystyki, zieleni gminnej, porządku publicznego i bezpieczeństwa obywateli oraz ochrony przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, utrzymania gminnych obiektów i urządzeń użyteczności publicznej, czy polityki prorodzinnej.

Powyższe elementy w zakresie dotyczącym obszaru objętego zmianą Studium omówione zostały w poszczególnych punktach zarówno w odniesieniu do istniejących uwarunkowań, jak i kierunków ich kształtowania.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na obszarze objętym zmianą studium nie występują elementy zagrażające życiu i zdrowiu mieszkańców. Istniejąca Kopalnia Gazu Zimnego Kaleje stanowi potencjalne niebezpieczeństwo wynikające z zagrożenia wybuchem, jednak położenie obszaru w obrębie kompleksu leśnego, a tym samym brak terenów przeznaczonych pod zabudowę w sąsiedztwie obszaru sprawia, że potencjalne awaria instalacji nie powinna stanowić bezpośredniego zagrożenia dla mieszkańców i ich mienia.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

Stworzenie korzystnych warunków zamieszkania na terenie gminy wymaga m.in. zapewnienia niezawodności dostaw gazu zimnego. Na obszarze gminy Zaniemyśl funkcjonuje istniejąca Kopalnia Gazu Zimnego Kaleje, która wymaga rozbudowy dla umożliwienia prowadzenia działalności objętej koncesją nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża Kaleje. Obszar objęty zmianą Studium, ze względu na istniejący sposób zagospodarowania, posiada korzystne uwarunkowania dla lokalizacji planowanej inwestycji.

Ze względu na specyfikę zakresu przedmiotowego zmiany Studium, której celem jest wprowadzenie terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo dla umożliwienia prowadzenia działalności objętej koncesją nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża Kaleje, brak jest uzasadnienia dla przeprowadzenia analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem prognozy demograficznej, oceny możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla określenia maksymalnego zapotrzebowania na nową zabudowę. Celem zmiany Studium jest umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Planowana rozbudowa Kopalni Gazu Zimnego Kaleje realizowana będzie przez spółkę Skarbu Państwa Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo z siedzibą w Zielonej Górze. Tym samym nie ma konieczności określania możliwości finansowania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, które pozwolą na zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych.

8. Stan prawny gruntów

Obszar objęty zmianą Studium stanowi własność Skarbu Państwa.

9. Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych

Na obszarze objętym zmianą Studium zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych z utworów czwartorzędowych, zatwierdzone decyzją Starosty Średzkiego z dnia 26.04.2000 r.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach występowania udokumentowanego złoża gazu ziemnego Kaleje (GZ 4685).

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych

Obszar objęty zmianą Studium położony jest w granicach obszaru i terenu górniczego Kaleje I ustanowionego dla eksploatacji udokumentowanego złoża gazu ziemnego Kaleje (GZ 4685).

13. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami

Dostępność komunikacyjną obszaru objętego zmianą Studium zapewnia ustanowiona służebność dojazdu do Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje.

Teren położony jest w rejonie częściowo uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej. Istniejąca Kopalnia Gazu Ziemnego Kaleje zaopatrywana jest w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych, ścieki odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego, a energia elektryczna doprowadzona jest siecią niskiego napięcia. Gospodarka odpadami prowadzona jest zgodnie z regulaminem utrzymania porządku i czystości w gminie.

W rejonie Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje zlokalizowane są urządzenia techniczne służące wydobywaniu i przesyłowi gazu ziemnego:

- gazociąg DN 80 relacji odwiert Kaleje-14 – Ośrodek Centralny (OC) Kaleje, maksymalne ciśnienie robocze (MOP) - 16,0 MPa, rok budowy – 2008, II klasa lokalizacji,
- nieczynnny gazociąg DN 50 relacji odwiert Kaleje-9 – OC Kaleje, rok budowy – 2008,
- gazociąg DN 250 relacji OC Kaleje – stacja redukcyjno-pomiarowa Mchy, MOP - 6,40 MPa, rok budowy – 2006, II klasa lokalizacji,

-
- gazociąg DN 250 od OG Kromolice do OC Kaleje, MOP – 8,4 MPa, rok budowy – 2011 wraz ze światłowodem do transmisji danych telemetrycznych, II klasa lokalizacji,
 - gazociąg DN 80 relacji OG Kromolice – OC Kaleje, MOP - 6,4 MPa, rok budowy – 2011, II klasa lokalizacji,
 - inhibitorociąg DN 25 relacji odwiert Kaleje-11 – OC Kaleje, MOP – 16,0 MPa, rok budowy – 2008,
 - inhibitorociąg DN 40 relacji odwiert Kaleje-14 - OC Kaleje, MOP – 16,0 MPa, rok budowy – 2008,
 - nieczynnny inhibitorociąg DN 25 relacji odwiert Kaleje-9 – OC Kaleje, rok budowy – 2008,
 - nieczynnny gazociąg DN 57 od odwiertu Czmoń-1.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnym celom publicznym

Na obszarze objętym zmianą Studium planowana jest rozbudowa istniejącej Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje, stanowiąca zadanie służące realizacji ponadlokalnym celów publicznych.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej

Obszar objęty zmianą Studium znajdują się poza obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi, w tym obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

13.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego

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

Głównym celem zmiany Studium jest wprowadzenie do ustaleń dokumentu na wyznaczonym obszarze nowej funkcji terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo (G) dla umożliwienia prowadzenia działalności objętej koncesją nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. wydaną przez Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża Kaleje.

Ze względu na specyfikę zakresu przedmiotowego zmiany Studium, której celem jest wprowadzenie terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, brak jest uzasadnienia dla określania kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy i przeznaczeniu terenów w oparciu o wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Zmiana Studium ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym polegającej na rozbudowie istniejącej Kopalni Gazu Ziemnego Kaleje.

Na obszarze objętym zmianą Studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego określony jako tereny leśne na teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (G).

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

Zmiana Studium dotyczy obszaru położonego w miejscowości Jezioro Wielkie, na którym określa się następujące kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wchodzących w skład Kopalni Gazu Ziemię Kąkolewską wraz z zapleczem technicznym związanym z funkcją terenu,
- określa się zalecane parametry i wskaźniki urbanistyczne:
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni terenu,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni terenu,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

Szczegółowe parametry obiektów i urządzeń należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na specyfikę zakresu przedmiotowego zmiany Studium, której celem jest wprowadzenie terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo, brak jest uzasadnienia dla określania kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w oparciu o wyniki bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

W zakresie ochrony środowiska i jego zasobów określa się następujące zasady zagospodarowania:

- ograniczenie emisji zanieczyszczeń poprzez stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi oraz wykorzystanie odnawialnych źródeł energii,
- uwzględnienie zasad ochrony wód wynikających z przepisów odrębnych oraz wprowadzenie odpowiednich rozwiązań w zakresie gospodarki wodnościekowej,
- wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu z dopuszczeniem ich usuwania zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne i zabytki nieruchome.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

W zakresie kierunków rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej określa się następujące zasady zagospodarowania:

-
- zapewnienie dostępności do dróg publicznych poprzez ustanowioną służebność dojazdu do Kopalni Gazu Ziarnego Kaleje,
 - zapewnienie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej lub poprzez wykorzystanie istniejącego ujęcia wód podziemnych,
 - odprowadzanie ścieków do istniejącego zbiornika bezodpływowego, a docelowo do kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - zapewnienie zaopatrzenia w energię elektryczną należy realizować poprzez rozbudowę wewnętrznej sieci elektroenergetycznej,
 - zapewnienie właściwej gospodarki odpadami poprzez gromadzenie, segregację oraz zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie gminy i w przepisach odrębnych,
 - dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności związanych z eksploatacją i przesyłem gazu.

Istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż i przesyłem gazu położone w rejonie Kopalni Gazu Ziarnego Kaleje posiadają ograniczenia w zabudowie, tj. strefy ochronne czynnych odwiertów oraz strefy kontrolowane gazociągów, które wynoszą:

- zgodnie z § 161 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. z 2014 r. poz. 812) odległość obiektów i urządzeń związanych z wydobywaniem ropy naftowej i gazu ziemnego oraz z podziemnym bezzbiornikowym magazynowaniem węglowodorów płynnych na lądzie, w szczególności odwiertów, gazoliniarni, urządzeń i instalacji do osuszania i odsiarczania gazu ziemnego, tłoczni ropy naftowej i gazu ziemnego, nie może być mniejsza niż 50 m – od dróg publicznych, linii kolejowych, budynków administracyjnych i mieszkalnych oraz od innych obiektów z otwartym ogniem niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego otworowego.
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640), szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę wynosi: dla gazociągu do DN 150 włącznie – 4,0 m, dla gazociągu powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6,0 m; w strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania oraz nie mogą rosnąć drzewa w odległości nie mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN

300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Gazociągi posiadają pas eksploatacyjny wyznaczony po obu stronach urządzenia przesyłowego, konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

Tereny, przez które przebiegają czynne gazociągi zostały zaliczone do II klasy lokalizacji, stąd zgodnie z § 21, ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640), obiekty budowlane powinny znajdować się w odległości od osi gazociągu nie mniejszej niż dwukrotność połowy stref kontrolowanych, tj. dla gazociągów o średnicy DN 80 – 4,0 m oraz DN 250 – 6,0 m.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium wskazuje się teren infrastruktury technicznej – gazownictwo na potrzeby rozbudowy istniejącej Kopalni Gazu Ziemi Kąkol, stanowiącej zadanie służące realizacji ponadlokalnym celów publicznych.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występuje konieczność sporządzenia planów miejscowych wynikająca z przepisów odrębnych, nie ustala się także obowiązku sporządzenia planów dla obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości oraz obszarów przestrzeni publicznej.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium, w celu realizacji ustaleń dokumentu, gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w celu dokonania zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Na obszarze objętym zmianą Studium istniejące grunty leśne przewidziane zostały pod zainwestowanie, a tym samym nie określa się kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie wyznaczono obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują obszary zdegradowane.

17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze objętym zmianą Studium nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

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

Na obszarze objętym zmianą Studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana Studium ma na celu umożliwienie prowadzenia działalności objętej koncesją nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. wydaną przez Ministra Ochrony

Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa na wydobywanie gazu ziemnego ze złoża Kaleje poprzez zmianę dotychczasowego kierunku zagospodarowania przestrzennego określonego jako tereny leśne na teren infrastruktury technicznej – gazownictwo (G).

Przy opracowaniu niniejszej zmiany Studium rozpatrzono wnioski instytucji, składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym Studium. Przeprowadzono rozpoznanie i analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku powyższych działań ustalono przede wszystkim:

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- komunikacji i infrastruktury technicznej.

**14. SYNTEZA ROZWIĄZAŃ PRZYJĘTYCH W CZĘŚCIOWEJ
ZMIANIE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
ZANIEMYŚL, W OBRĘBACH EWID. JEZIORY WIELKIE,**

ZWOLA I ŁĘKNO

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianami obejmującymi część gruntów w obrębach ewid. Jezioro Wielkie, Zwola i Łękno, wprowadzona została Uchwałą Nr/...../2025 Rady Miejskiej w Zaniemyślu z dnia 2025 r.

Synteza rozwiązań przyjętych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl ze zmianami obejmującymi część gruntów w obrębach ewid. Jezioro Wielkie, Łękno i Zwola.

14.1 Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest częściowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zaniemyśl, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/253/2021 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 29 listopada 2021 r.

Podstawą prawną do wykonania zmiany studium jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.).

Zakres i tryb dokonania zmiany Studium określają art. 10, 11 oraz art. 27 ww. ustawy oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

14.2 Cel opracowania.

Zmiana studium w miejscowości Jezioro Wielkie polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług. Zmiana w obrębie ewid. Łękno (północna część obrębu geodezyjnego Łękno – miejscowość Jezioro Małe) polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji usług sportu i rekreacji. Dla miejscowości Zwola zmiana studium polega na wprowadzeniu funkcji zabudowy mieszkaniowej.

Celem zmiany Studium jest określenie nowych kierunków polityki przestrzennej w częściach objętych zmianą, poprzez umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji funkcji usługowej w zakresie zmiany przeprowadzanej dla miejscowości Jezioro Wielkie. Dla zmiany studium wykonywanej w obrębie ewid. Łękno (Jezioro Małe), celem jest wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej oraz funkcji usług sportu i rekreacji. Natomiast w miejscowości Zwola, celem zmiany studium jest wprowadzenie funkcji zabudowy mieszkaniowej.

14.3 Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego

1. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.

Obszar uchwał dotyczących zmiany studium obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 54,33 ha (ok. 45,06 ha w Jeziorach Wielkich i Łęknie oraz ok. 9,27 ha w Zwoli).

Teren objęty zmianą studium w Jeziorach Wielkich obejmuje działki oznaczone numerami ewid.: 200/18 (uległa podziałowi), 178/17 (uległa podziałowi), 7039/9 i 178/14. Zabudowa, w obszarze zmiany studium, położona jest wzdłuż drogi powiatowej nr 2474P. Część północna obszaru objętego zmianą studium stanowi teren użytkowany rolniczo; część południowa jest zabudowana obiektami o zróżnicowanych funkcjach (w tym zabudowa mieszkaniowa oraz usługi). W drodze powiatowej zlokalizowana jest infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, gazociąg, energia elektryczna oraz sieć telekomunikacyjna.

Działki objęte zmianą studium w Łęknie (Jeziora Małe) położone są przy ul. Doliwcowej i ul. Leśnej. Teren objęty jest ustaleniami planu miejscowego z głównym przeznaczeniem pod zabudowę letniskową oraz usługi sportu i rekreacji. Teren zmiany studium wyposażony jest w sieć wodociągową, kanalizację sanitarną, gazociąg i energię elektryczną.

Teren w Zwoli, położony jest w rejonie ulic: Głównej, Konwaliowej, Zawilcowej oraz Fiołkowej i przewidziany jest w dokumencie podlegającym zmianie pod funkcję letniskową. W północno-wschodniej części terenu podlegającego zmianie, znajduje się niewielki kompleks leśny. W sąsiedztwie wyznaczono tereny letniskowe, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz leśne. Teren w Zwoli objęty zmianą Studium uzbrojony jest w sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarnej, energię elektryczną oraz sieć telekomunikacyjną. Teren objęty zmianą studium w części objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę letniskową, zieleń, lasy oraz we fragmencie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

Tereny objęte zmianą studium w Jeziorach Wielkich posiadają dostęp do drogi powiatowej nr 2474P (Kórnik – Jeziora Wielkie), wzdłuż której skoncentrowana jest zabudowa. W obszarze opracowania znajdują się przede wszystkim grunty rolne (dz. nr ewid. 200/18 – uległa podziałowi). W południowej części zlokalizowany jest teren po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych, który był użytkowany jest jako tor wyścigowy.

Teren w Łęknie (Jeziora Małe) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, zgodnie z zapisami planu miejscowego. Działki objęte zmianą studium są częściowo zagospodarowane zabudową letniskową. Pozostałe, niezagospodarowane nieruchomości nie są użytkowane rolniczo – stanowią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Teren, dla którego ustanowiono przeznaczenie pod sport i rekreację, zgodnie z użytkami gruntowymi stanowi tereny rolne, nieużytków, pastwisk oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

Teren w Zwoli położony jest przy drodze powiatowej nr 3765P (Zaniemyśl – Zwola). Na części obszaru zmiany studium zrealizowana jest zabudowa letniskowa,

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a także usługi związane z wypoczynkiem. Tereny jeszcze niewykorzystane na cele budowlane, na podstawie planu miejscowego, w użytkach stanowią grunty rolne.

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

Teren położony w Łęknie (Jeziory Małe) w części użytkowany jest jako zabudowa letniskowa. Pozostałe działki, wydzielone na podstawie planu miejscowego, nie są uprawiane rolniczo lecz stanowią grunty zieleni niezagospodarowanej.

Tereny w miejscowości Jeziory Wielkie, położone wzdłuż drogi powiatowej Kórnik – Zaniemyśl, w szczególności po jej wschodniej stronie użytkowane są rolniczo. W południowej części zlokalizowany jest teren po byłych Państwowych Gospodarstwach Rolnych, który był użytkowany jest jako tor wyścigowy.

Teren objęty zmianą studium, położony w miejscowości Zwola, stanowi obszar zabudowy letniskowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. W granicach przedmiotowego obszaru nie występują tereny o wyróżniających się walorach przyrodniczych – obszar należy ocenić jako zurbanizowany i podlegający ciągłym przemianom w związku z rosnącą antropopresją.

4. Stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze opracowania zmiany studium w miejscowości Jeziory Wielkie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w tym część zespołu dworskiego, na który składa się:

- dwór, mur., ok. poł. XVIII,
- rządcówka, mur., 1 ćw. XX,
- 2 czworaki, mur., pocz. XX,
- 2 dwojaki, mur., pocz. XX,
- obora, mur., 1900-39,
- obora, mur., 1914-15,
- spichlerz, mur., 1900,
- 2 bramy, 4 ćw. XIX,
- ogrodzenie, mur., 4 ćw. XIX,
- park krajobrazowy, k. XVIII,

W Jeziorach Wielkich znajduje się zespół dworski z parkiem dworskim uznanym za zabytek decyzją nr KI.III-5340/16/77 z dnia 31 maja 1977 r. i na tej podstawie wpisany do rejestru zabytków pod nr 1767/A (obecnie w rejestrze województwa wielkopolskiego pod numerem 1004/Wlkp/A – działka oznaczona nr ewid. 7039/9. Należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości 12,0 m na terenie dz. nr ewid. 7039/9 – nasadzenia z liściastych gatunków rodzimych w układzie nieregularnym. Obsadzenie zieleni należy prowadzić również wzdłuż granicy działek nr 178/17 (pd-wsch narożnik) i nr 178/14 (granica wschodnia) o szerokości dostosowanej do przeznaczenia i funkcji działki. W przypadku występowania starodrzewu na terenie

dz. nr ewid. 7039/9 należy go zachować w całości. Dla ww. obiektów należy ustalić zasady ochrony oraz zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych, a także zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzący charakterystyczny krajobraz miejscowości. W obszarze opracowania, w obrębie Jezior Wielkich, nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

W obszarze opracowania zmiany studium w Łęknie (Jezioro Małe), na części terenu, znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 57-29/81, dla którego należy wprowadzić zapisy dotyczące wymogów prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenach objętych strefą.

W obszarze opracowania zmiany studium w miejscowości Zwola brak terenów objętych ochroną konserwatorską.

4a. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych.

W obszarze opracowania nie zostały wyznaczone granice obszarów priorytetowych.

5. Warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, oraz zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem.

Na obszarach objętych zmianą studium nie występują elementy zagrażające życiu i zdrowiu mieszkańców.

W Jeziorach Wielkich zabudowa rozwinęła się wzdłuż głównych dróg – powiatowych. Na istniejące zabudowania składają się budynki mieszkalne jednorodzinne oraz wielorodzinne, zabudowa zagrodowa i pojedyncze usługi świadczone także w ramach zabudowy mieszkaniowej. Dostęp komunikacyjny zapewniony jest poprzez drogi powiatowe, gminne i wewnętrzne. Istniejąca zabudowa wyposażona jest w infrastrukturę techniczną. W obszarze miejscowości znajdował się niegdyś się tor wyścigowy zlokalizowany w byłych PGR-ach. W centralnej części miejscowości znajduje się zbiornik wodny – Jezioro Jezioro Wielkie wraz z rzeką Głuszynką. W zachodniej części miejscowości znajduje się kopalnia gazu ziemnego Kaleje I oraz złożę gazu ziemnego „Kaleje I” (położone częściowo także na terenie gminy Śrem), dla którego został wyznaczony obszar i teren górniczy „Kaleje I”. Kopalnia gazu ziemnego, która znajduje się poza obszarem opracowania, oddalona jest od najbliższych zabudowań mieszkalnych o ok. 1,2 km, co stanowi odległość zapewniającą bezpieczeństwo ludności w przypadku wystąpienia awarii. Złożę gazu ziemnego położone jest w dalszej odległości, na zachód od miejscowości Jezioro Wielkie.

Teren w miejscowości Łękno (Jezioro Małe) położony jest w sąsiedztwie rozwijającej się zabudowy lotniskowej. Od północy graniczy z kompleksem leśnym,

a od zachodu z Jeziorem Jeziory Wielkie. Wzdłuż dróg, w obszarze opracowania, zlokalizowana jest niezbędna infrastruktura techniczna. Tereny niezagospodarowane na cele budowlane, użytkowane są jako zieleń.

Teren w Zwoli stanowi zabudowa letniskowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa. Od strony południowej, wschodniej i zachodniej znajdują się kompleksy leśne. W sąsiedztwie rozwija się zabudowa letniskowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Komunikację zapewnia droga powiatowa oraz drogi gminne i wewnętrzne. Teren wyposażony jest w infrastrukturę techniczną, niezbędną do realizacji zabudowy.

6. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

W granicach opracowania zmiany studium nie występują zakłady przemysłowe dużego ryzyka lub zakłady przemysłowe zwiększonego ryzyka, które mogłyby stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnej awarii. Ponadto teren nie jest zagrożony ze względów powodziowych. Poza obszarem opracowania w miejscowości Jeziory Wielkie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych:

- strefa kontaktu glin zwałowych z namułami piaszczystymi – po północnej stronie drogi powiatowej,
- krawędź rynny polodowcowej, zachodni brzeg Jeziora Jeziory Wielkie,
- krawędź morfologiczna – strefa kontaktu piasków rzecznych, eolicznych z mułkami i piaskami jeziornymi – obszar po południowej stronie od Jeziora Jeziory Wielkie,
- wydmy ciągnące się na zachód od Jeziora Jeziory Wielkie,
- wydmy zlokalizowane na południe od Jeziora Jeziory Wielkie,
- wydmy zlokalizowane w zachodniej części obszaru opracowania, na granicy z gminą Śrem.

7. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,**
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,**
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,**
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.**

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów położonych na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz na obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę ma na celu wykazanie priorytetów w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością obszarów na terenie gminy Zaniemyśl, wyrażona w powierzchni użytkowej

Kategoria terenu przeznaczanego pod zabudowę	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (m ²)	Zapotrzebowanie na nową zabudowę (m ²) zwiększone o 30%	Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m ²)	Chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (m ²)
Tereny zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i letniskowej	59 471	77 313	43 208	76 236
Tereny usługowe	17 841	23 194	12 962	22 871
Tereny produkcyjno – usługowe	17 841	23 194	12 962	22 871
Tereny sportowo – rekreacyjne	11 894	15 463	8 642	15 247
Suma:	107 047	139 164	77 774	137 225

Źródło: Opracowanie własne

8. Stan prawny gruntów.

Własność gruntów objętych zmianą studium w Jeziorach Wielkich, Łęknie i Zwoli jest zróżnicowana. Tereny zabudowane stanowią przede wszystkim własność podmiotów prywatnych. Nieruchomości stanowiące układ komunikacyjny w sąsiedztwie zmiany studium stanowią własność jednostek sektora publicznego (drogi powiatowe i gminne) oraz własność prywatną.

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

Na terenie zmiany studium występują obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków objęte ochroną konserwatorską, a także stanowiska archeologiczne również podlegające ochronie konserwatorskiej. W obszarze Jezior Wielkich znajdują się obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- użytek ekologiczny - zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne, stanowiące miejsce przebywania, dokarmiania i rozrodu zwierzyny i ptactwa wolnożyjącego, objęty formą ochrony przyrody na podstawie Uchwały Nr XXIV/148/2001 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 25 czerwca 2001 r. w sprawie uznania terenów za użytki ekologiczne (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 88, poz. 1723 z dnia 27 lipca 2001 r.),

- pomniki przyrody:

- głaz narzutowy granit obw.540 cm dł. 190 cm. szer. 90, wys. 120 m; uznany za pomnik przyrody Decyzją nr RLSIŚ 7146-22/78 Wojewody Poznańskiego z 30.12.1978 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 88, poz. 1723);

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 29 m, pierśnica 125 cm,

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 30 m, pierśnica 115 cm,

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 30 m, pierśnica 120 cm,

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 29 m, pierśnica 105 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 28 m, pierśnica 105 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 18 m, pierśnica 139 cm,

uznane za pomniki przyrody Rozporządzeniem Nr 8/00 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 12 września 2000 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody i uchylenia ochrony nad niektórymi tworami przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 26 września 2000 r. Nr 63 poz. 837);

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 25 m, pierśnica 166 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 22 m, pierśnica 164 cm,

uznane za pomnik przyrody Decyzją nr RLSIŚ 7146-21/78 Wojewody Poznańskiego z 10.06.1979 r. (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej nr 5 z 10.06.1979 r.).

W obszarze opracowania w obszarze Jezioro Wielkie znajdują się ujęcia wód podziemnych:

- nr 5080082 – wodociąg wiejski – 1 z 1975 r. o głębokości 91 m, zlokalizowany na terenie byłych PGR-ów,
- nr 5080082 – wodociąg wiejski – 2 z 1972 r. o głębokości 103,5 m, zlokalizowany na terenie byłych PGR-ów.

W obrębie terenów podlegających zmianie w miejscowości Łękno i Zwola nie występują obiekty i tereny objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

10. Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Poza obszarem opracowania, w obrębie geodezyjnym Jezioro Wielkie, występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych:

- obszar 1 - strefa kontaktu glin zwałowych z namułami piaszczystymi – po północnej stronie drogi powiatowej,
- obszar 1a - krawędź rynny polodowcowej, zachodni brzeg Jeziora Jezioro Wielkie,
- obszar 1b - krawędź morfologiczna – strefa kontaktu piasków rzecznych, eolicznych z mułkami i piaskami jeziornymi – obszar po południowej stronie od Jeziora Jezioro Wielkie,
- obszar 2 - wydmy ciągnące się na zachód od Jeziora Jezioro Wielkie,
- obszar 2a - wydmy zlokalizowane na południe od Jeziora Jezioro Wielkie,
- obszar 2b- wydmy zlokalizowane w zachodniej części obszaru opracowania, na granicy z gminą Śrem.

W obrębie terenów podlegających zmianie w miejscowości Łękno i Zwola nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

11. Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

W zachodniej części obrębu Jezioro Wielkie znajduje się złożo gazu ziemnego „Kaleje I” (koncesja nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, zmieniona decyzjami, tj. decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych

i Leśnictwa, znak: BKGo/MN/596/95 z dnia 03.04.1995 r., decyzją Ministra Środowiska, znak: DGiKGe-4771-9/2465/09/MS z dnia 05.06.2009 r. oraz decyzją Ministra Klimatu i Środowiska, znak: DGK-WK-I.761.147.2023.7.AT z dnia 16.06.2023 r. – ważna do 31.12.2026 r..

Na terenach objętych zmianą studium nie występują zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

12. Występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Poza obszarem opracowania, w zachodniej części obrębu Jezioro Wielkie, na granicy z gminą Śrem znajduje się złożo gazu ziemnego „Kaleje I”, (koncesja nr 127/93 z dnia 21.06.1993 r. na wydobywanie gazu ziemnego, wydana przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictw, zmieniona decyzjami, tj. decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, znak: BKGo/MN/596/95 z dnia 03.04.1995 r., decyzją Ministra Środowiska, znak DGiKGe-4771-9/2465/09/MS z dnia 05.06.2009 r. oraz decyzją Ministra Klimatu i Środowiska, znak: DGK-WK-I.761.147.2023.7.AT z dnia 16.06.2023 r. – ważna do 31.12.2026 r.). Dla ww. złoża został wyznaczony obszar i teren górniczy „Kaleje I”.

Tereny podlegające zmianie Studium objęte są koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego „Śrem – Jarocin” nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. – ważna do dnia 08.05.2047 r.

13. Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.

Podstawą komunikacji w obrębie Jezioro Wielkie są drogi powiatowe nr 2468P (Kórnik – Zaniemyśl) oraz nr 2474P (Kórnik – Jezioro Wielkie) – drogi asfaltowe, w ciągu których znajduje się pełna infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, gazociąg, energia elektryczna oraz sieć telekomunikacyjna. W ramach układu komunikacyjnego znajdują się również drogi gminne i wewnętrzne.

W miejscowości Łękno (Jezioro Małe), obszar objęty zmianą studium położony przy drogach publicznych – ul. Doliwcowej i Leśnej wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną, wystarczającą do zaspokojenia potrzeb mieszkańców - w wodę, prąd, gaz, kanalizację sanitarną.

W miejscowości Zwola podstawą układu komunikacyjnego jest droga powiatowa nr 3765P (Zaniemyśl – Zwola), a także drogi gminne oraz drogi wewnętrzne, w których zlokalizowana jest infrastruktura techniczna: sieć wodociągowa, kanalizacja sanitarna, gazociąg, energia elektryczna oraz sieć telekomunikacyjna.

Na terenach podlegających zmianie Studium, wody opadowe, zagospodarowywane są w granicach własnych działek.

W obszarze obrębie geodezyjnym Jezioro Wielkie znajdują się także:
- Kopalnia Gazu Ziemnego (KGZ) Kaleje,

-
- odwiert do zatłaczania wody złożowej Kaleje – 1,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 relacji Ośrodek Grupy Kromolice – Ośrodek Centralny Kaleje (rok budowy 2011/2012, maksymalne ciśnienie robocze 8,4 MPa) wraz ze światłowodem do transmisji danych telemetrycznych, II klasa lokalizacji,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 relacji OC Kaleje – Stacja Pomiarowa Mchy (rok budowy 2009, maksymalne ciśnienie robocze 8,4 MPa), II klasa lokalizacji,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 relacji odwiert Kaleje 11 – OC Kaleje (rok budowy 2008, maksymalne ciśnienie robocze 16 MPa),
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN 80 relacji odwiert Kaleje 14 – OC Kaleje (rok budowy 2008, maksymalne ciśnienie robocze 16 MPa), II klasa lokalizacji,
 - inhibitorociąg DN 25 relacji odwiert Kaleje 11 – OC Kaleje (rok budowy 2008, maksymalne ciśnienie robocze 27 MPa),
 - inhibitorociąg DN 40 relacji odwiert Kaleje 14 – OC Kaleje (rok budowy 2008, maksymalne ciśnienie robocze 27 MPa),
 - zlikwidowane odwierty Kaleje – 4 i Kaleje – 9,
 - nieczynny gazociąg DN 50 i nieczynny inhibitorociąg DN 25 relacji odwiert Kaleje – 9 – OC Kaleje, rok budowy 2008.

Operatorem gazociągów jest ORLEN S.A.- Oddział PGNiG w Zielonej Górze.

W obrębie geodezyjnym Jezioro Wielkie znajdują się także:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 relacji Czmoń – Kaleje (rok budowy 1975, maksymalne ciśnienie robocze powyżej 2,5 MPa),
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Kaleje – Jezioro Wielkie (rok budowy 1998, maksymalne ciśnienie robocze powyżej 2,5 MPa),
- stacja gazowa Jezioro Wielkie,

Operatorem ww. infrastruktury jest Gaz – System S.A.

14. Zadania służące realizacji ponadlokalnym celom publicznym.

Na terenie obrębu Jezioro Wielkie znajduje się złożo gazu ziemnego „Kaleje I”, dla którego został wyznaczony obszar i teren górniczy „Kaleje I”. Przedmiotowy obręb objęty koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego „Śrem – Jarocin” nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. – ważną do dnia 08.05.2047 r. oraz koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa” (częściowo) nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r., ważną do dnia 19.07.2026 r. Ponadto w obrębie Jezioro Wielkie znajdują się urządzenia służące do przesyłu gazu ziemnego, szczegółowo opisane w punkcie 13.

Na pozostałych terenach objętych zmianą studium nie wyznaczono zadań służących ponadlokalnym celom publicznym.

15. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Na podstawie map zagrożenia powodziowego tereny objęte zmianą studium położone są poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

12.4 Kierunki zagospodarowania przestrzennego

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

Kierunki zmian struktury przestrzennej powinny być oparte o zasadę zrównoważonego rozwoju i uwzględniać istniejące i przewidywane procesy, które w znacznym stopniu determinują przekształcenie układu funkcjonalnego. Należy dążyć do uporządkowania struktur przestrzennych poprzez tworzenie i rozwijanie istniejących stref zabudowy mieszkaniowej i usługowej wraz z układem komunikacyjnym i zielenią.

Na obszarze objętym opracowaniem zmiany studium zmienia się dotychczasowy kierunek zagospodarowania przestrzennego:

- w miejscowości Jezioro Wielkie zmiana polegać będzie na uzupełnieniu zabudowy mieszkaniowej o nowe tereny przeznaczone do zainwestowania wraz z układem komunikacyjnym. Przewiduje się także, w obszarze zmiany, funkcję usługową na poszczególnych nieruchomościach – w rozwój funkcji usług publicznych;
- w miejscowości Łęka (Jezioro Małe) zmianie będzie podlegać wyznaczony w dotychczasowym studium kierunek zabudowy letniskowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z układem komunikacyjnym, a także, od strony Jeziora Jezioro Wielkie zmiana nastąpi z terenów rolnych na tereny usług sportu i rekreacji,
- w miejscowości Zwola zostanie wyznaczony kierunek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością realizacji usług wraz z układem komunikacyjnym, w miejsce dotychczasowej zabudowy letniskowej i terenów rolnych.

Szczegółowe rozwiązania lokalizacji poszczególnych funkcji i zagospodarowania terenu winny być określone na etapie realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto, dla przedmiotowego terenu przyjmuje się następujące postulaty:

- ograniczenie uciążliwości związanych z projektowanym przeznaczeniem do granic nieruchomości, do których Inwestor posiada tytuł prawny,
- zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych,
- przyjęcie rozwiązań ograniczających oddziaływanie projektowanej funkcji na stosunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie i w jego okolicy,
- dążenie do zachowania naturalnego ukształtowania terenu,
- dostosowanie projektowanej zabudowy do złożonych warunków gruntowo-wodnych terenu.

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

Na terenach objętych zmianą studium ustala się:

-
- w obszarze oznaczonym symbolem MN1 realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (bliźniaczej lub wolnostojącej) z możliwością realizacji zabudowy usługowej, zabudowy towarzyszącej w postaci budynków gospodarczych i garażowych, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, terenów zieleni i zieleni nieurządzonej, systemu wód powierzchniowych; dopuszcza się uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej o zabudowę wielorodzinną (wyłącznie w obszarze działki nr ewid. 200/18 [po podziale działka oznaczona nr ewid. 200/21], a powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną nie może przekroczyć 1,5 ha),
 - w obszarze oznaczonym symbolem US1 realizację funkcji usług sportu i rekreacji, zabudowy towarzyszącej w postaci budynków gospodarczych i garażowych, terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, terenów zieleni i zieleni nieurządzonej, systemu wód powierzchniowych,

Na terenie zmiany studium ustala się zachowanie następujących wskaźników i parametrów urbanistycznych:

- Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN1 oraz towarzyszącej funkcji usługowej:
 - Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9 m wysokości,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej – 500 m² dla zabudowy bliźniaczej oraz 800 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - dla realizacji funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m wysokości,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej od 5% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m²,
 - Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej:
 - wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m wysokości,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej od 20% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1000 m²,
- Dla zabudowy usług sportu i rekreacji oznaczonej symbolem US1:

-
- wysokość zabudowy – 1 kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 7 m wysokości,
 - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej,
 - minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej od 40% powierzchni działki budowlanej,

W granicach zmiany studium ustala się ponadto:

- realizację obiektów infrastruktury technicznej o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t. należy zgłosić do właściwych organów wojskowych, ochrony granic lub bezpieczeństwa państwa – zgodnie z przepisami odrębnymi,
- stosowanie jednolitej kolorystyki obiektów budowlanych, zharmonizowanej z otoczeniem,
- wielkość działek dla posadowienia urządzeń infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów należy dostosować do pełnionej przez nie funkcji.

Dopuszcza się możliwość indywidualnego instalowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (mikroinstalacje) – panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, lampy solarne i hybrydowe.

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

W granicach opracowania, w miejscowości Jezioro Wielkie, nie występują grunty leśne podlegające ochronie w rozumieniu przepisów odrębnych.

Ochronę wód należy realizować poprzez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennej, organicznych i toksycznych) do gruntu i wód powierzchniowych.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej należy:

- podłączyć obiekty do zbiorczej kanalizacji, gdy występują odpowiednie warunki techniczne,
- dopuszczenie, do czasu jej wybudowania, odprowadzania ścieków do szczelnych szamb,
- kompleksowe rozwiązania odprowadzania ścieków opadowych z placów, parkingów oraz oczyszczanie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zastosowanie rozwiązań zmierzających do przeciwdziałania skutkom suszy poprzez zwiększenie małej retencji wodnej oraz wdrażanie proekologicznych metod retencjonowania wody.

Tereny objęte zmianą Studium nie są położone w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

Obszar opracowania nie jest zlokalizowany w granicach terenów chronionych przyrodniczo na podstawie przepisów odrębnych. Na obszarze obrębu geodezyjnego Jezioro Wielkie zlokalizowane obiekty podlegające ochronie prawnej:

- użytk ekologiczny - zakrzaczenia i zadrzewienia śródpolne, stanowiące miejsce przebywania, dokarmiania i rozrodu zwierzyny i ptactwa wolnożyjącego, objęty formą

ochrony przyrody na podstawie Uchwały Nr XXIV/148/2001 Rady Gminy Zaniemyśl z dnia 25 czerwca 2001 r. w sprawie uznania terenów za użytki ekologiczne (opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 88, poz. 1723 z dnia 27 lipca 2001 r.),

- pomniki przyrody:

- głaz narzutowy granit obw. 540 cm dł. 190 cm. szer. 90, wys. 120 m; uznany za pomnik przyrody Decyzją nr RLSIŚ 7146-22/78 Wojewody Poznańskiego z 30.12.1978 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 88, poz. 1723);

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 29 m, pierśnica 125 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 30 m, pierśnica 115 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 30 m, pierśnica 120 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 29 m, pierśnica 105 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 28 m, pierśnica 105 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 18 m, pierśnica 139 cm,

uznane za pomniki przyrody Rozporządzeniem Nr 8/00 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 12 września 2000 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody i uchylecia ochrony nad niektórymi tworami przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 26 września 2000 r. Nr 63 poz. 837);

- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 25 m, pierśnica 166 cm,
- dąb szypułkowy - quercus robur, wysokość 22 m, pierśnica 164 cm,

uznane za pomnik przyrody Decyzją nr RLSIŚ 7146-21/78 Wojewody Poznańskiego z 10.06.1979 r. (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej nr 5 z 10.06.1979 r.).

Dla poszczególnych rodzajów terenów należy zapewnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami prawa, a w przypadku stwierdzenia przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska należy wskazać środki techniczne, technologiczne i organizacyjne zmniejszające poziom hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych.

W celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego do celów grzewczych i technologicznych postuluje się stosowanie paliw gazowych, płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.

W obszarze opracowania zmiany studium nie występują uzdrowiska, zatem nie wyznacza się zasad ich ochrony.

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

Na obszarze opracowania zmiany studium w miejscowości Jezioro Wielkie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków, w tym część zespołu dworskiego, na który składa się:

- dwór, mur., ok. poł. XVIII,

-
- rządcówka, mur., 1 ćw. XX,
 - 2 czworaki, mur., pocz. XX,
 - 2 dwojaki, mur., pocz. XX,
 - obora, mur., 1900-39,
 - obora, mur., 1914-15,
 - spichlerz, mur., 1900,
 - 2 bramy, 4 ćw. XIX,
 - ogrodzenie, mur., 4 ćw. XIX,
 - park krajobrazowy, k. XVIII,

Dla ww. obiektów należy ustalić zasady ochrony oraz zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych, a także zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzący charakterystyczny krajobraz miejscowości. W obszarze opracowania, w obrębie Jezior Wielkich, nie znajdują się stanowiska archeologiczne.

Działka oznaczona nr ewid. 7039/9 (teren w ramach symbolu MN1) znajduje się na terenie parku dworskiego wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej.: 1004/Wlkp/A z dnia 31.05.1977 r. Na przedmiotowej działce obowiązuje bezwzględny nakaz pozostawienia zieleni bez prawa do zabudowy.

Zabudowę na działce oznaczonej nr ewid. 178/46 dostosować do sąsiedztwa zabytkowego parku dworskiego w Jeziorach Wielkich. Zabudowę działki nr ewid. 178/46 powinna cechować ograniczona intensywność, dostosowana do historycznej linii zabudowy oraz krajobrazu kulturowego. Należy unikać niszczenia linii widokowych oraz naruszania walorów krajobrazowych, wpływających na odbiór zarówno pojedynczych obiektów jak i całych zespołów. Powierzchnię biologicznie czynną na ww. działce należy bezwzględnie dostosować do potrzeb i wymogów roślinności sąsiedniego zabytkowego parku dworskiego.

W obszarze opracowania zmiany studium w Łęknie, na części terenu, znajduje się stanowisko archeologiczne AZP 57-29/81, dla którego należy wprowadzić zapisy dotyczące wymogów prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenach objętych strefą.

Wokół stanowiska archeologicznego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, w obrębie których dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym ochroną konserwatorską.

W obszarze opracowania zmiany studium w miejscowości Zwola nie występują zabytki wpisane indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Nie występują tu również zaewidencjonowane stanowiska archeologiczne. Wobec tego, dla obszaru opracowania w Zwoli nie podejmuje się ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Ustala się następujące zasady ochrony obiektów lub zespołów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków:

- trwałe zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- utrzymanie (ew. rewaloryzacja) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków,
- zabezpieczenie widoku na zabytek, umożliwiającego ekspozycję obiektów lub obszarów z ustalonych kierunków widokowych,
- na prowadzenie wszelkich prac budowlanych, konserwatorskich, restauratorskich prowadzonych na terenie obszaru wpisanego do rejestru zabytków bądź mogące mieć wpływ na jego otoczenie należy uzyskać pozwolenie WWKZ w Poznaniu,
- na terenie zabudowanym podlegającym ochronie konserwatorskiej konieczne jest respektowanie stałych zasad kształtowania architektury w odniesieniu do zabytkowej zabudowy – należy dążyć do usunięcia lub przebudowy obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą, dostosować nowe obiekty do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury (sposób usytuowania budynku na działce, liczba kondygnacji, rodzaj i sposób ustawienia kalenic, możliwy do zastosowania materiałów budowlanych z preferencją dla materiałów tradycyjnych, zastosowanie określonych detali architektonicznych. Ustalone zasady powinny obowiązywać w stosunku do małej architektury: ogrodzenia, nawierzchnie, schody zewnętrzne, latarnie, kioski, słupy ogłoszeniowe, tablice informacyjne, ławki itp.), w historycznym założeniu wsi oraz zespołu kościelnego, dworskiego i folwarcznego należy wprowadzić zakaz nowoczesnej wielkokubaturowej zabudowy, zachowanie tradycyjnych kształtów dachów, ceramicznych pokryć, stonowanej kolorystyki,
- na terenie zabytkowego założenia parkowego należy utrzymać wyznaczone granice parku, bezwzględnie chronić stary zachowany drzewostan i układ kompozycyjny oraz przestrzenny, nie należy stawiać żadnych nowych budynków lub ogrodzenia bez wydania przez WKZ zgody na lokalizację i zatwierdzenie projektu. Wszelkie wycinki w parku, nowe nasadzenia i prace pielęgnacyjne muszą uzyskać pozwolenie Woj. Konserwatora Zabytków w Poznaniu.

Zasady kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych:

- należy określić strefy ochrony widokowej w celu zachowania (przywrócenia) historycznej panoramy lub ekspozycji zabytku (obiektu lub obszaru) i odpowiedniego zagospodarowania otoczenia zabytku (obiekty sakralne, zespół dworsko- pałacowy),
- konieczność wytyczenia strefy ochrony widokowej na załączniku graficznym,
- określenie zasad zagospodarowania (np. zakaz zabudowy, zakaz nasadzeń drzew, lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i in., zakłócających wgląd na eksponowany zabytek),
- w przypadku planowanego zagospodarowania tereny w granicach strefy należy wnioskować o opracowanie analiz widokowych dopuszczających możliwość

i określających zasady inwestowania,

- wykluczenie zabudowy zakłócającej ekspozycję zabytku, wykluczenie lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie ukształtowanej przestrzeni (urządzeń przemysłowych albo dużych ferm zwierzęcych, lokalizacja wież telefonii komórkowej oraz pojawiające się potencjalnie nowe zagrożenie – elektrownie wiatrowe – wpływające deprecjonująco na panoramę miejscowości i zespołów zabytkowych, stanowiąc konkurencję dla zabytkowej architektury – wież kościołów, będących historycznymi dominantami obszarów wiejskich. Tego typu inwestycje mają niekorzystny wpływ na ukształtowanie zabytkowej przestrzeni jako element nie harmonizujący z krajobrazem kulturowym. Poprzez ingerencję elementów obcych zniszczeniu ulegają wartości widokowe – przestrzenne założenia, panoramy oraz otroczenie zabytkowych obiektów o wartości lokalnej),
- w sąsiedztwie parku nie lokalizować inwestycji mogących niekorzystnie wpływać na warunki mikroklimatyczne panujące w parku oraz stan zieleni, powodujących degradację obszaru parkowego oraz otuliny parkowej poprzez źródła zanieczyszczeń: środki ochrony roślin zrzuty ścieków na łąki, ścieki, nielegalne składowiska odpadów,
- należy dążyć do zachowania lub odtworzenia historycznych układów komunikacyjnych i osi widokowych.

Zasady ochrony i utrzymania zewidencjonowanych zabytków architektury i budownictwa o lokalnych walorach zabytkowych, tworzących charakterystyczny krajobraz miejscowości:

- zapewnienie zachowania walorów funkcjonalnych i użytkowych obiektów, zagospodarowanie na nowe funkcje przy utrzymaniu walorów zabytkowych,
- opracowanie dokumentacji konserwatorskiej obiektu w przypadku jego rozbiórki,
- ochrona historycznych układów: ruralistycznych, parcelacyjnych, komunikacyjnych, w tym: przekroje drogi, nawierzchnie, zasady zagospodarowania parceli, cieków wodnych i stawów, szpalery przydrożne, integralność zabytkowej struktury przestrzennej wsi,
- należy wprowadzić odpowiednie ustalenia odnośnie ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków gminy posiadających walory historyczne bądź, celem uniknięcia degradacji spowodowanej wymogami współczesności i w związku z tym prowadzonymi adaptacjami i remontami. Obiekty te powinny zostać określone jako podlegające ochronie konserwatorskiej ze względu na czas powstania, walory architektoniczne, historyczne, wartość lokalno-kulturową i przynależność do historycznej zabudowy miejscowości. Należy dążyć do utrzymania historycznej formy architektonicznej obiektów: gabaryty wysokościowe, forma dachu i rodzaj pokrycia, kompozycja i wystrój elewacji, forma stolarki okiennej i drzwiowej (w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych, wełny mineralnej oraz blachy dachówko-podobnej jako pokrycia dachowego. Przed przystąpieniem do prac remontowych związanych ze zmianą wyglądu zewnętrznego obiektu właściciel powinien uzyskać opinię WWKZ dot. planowanych prac),
- określenie zasad kształtowania współczesnych elementów zagospodarowania

obszaru chronionego poprzez kontynuację tradycyjnego sposobu zagospodarowania terenu z możliwością zagospodarowania na nowe funkcje, utrzymanie historycznie wykształconej linii zabudowy, forma dachów, wysokość i forma ogrodzeń, rozwiązań komunikacyjnych, w tym ustalenia zasad parkowania i miejsc postojowych,

- wykluczenie funkcji ze względu na zabytkowy charakter obszaru; mogą być np.: funkcje usługowe i inne, generujące np. wzmożony ruch pojazdów, wymagające dużej ilości miejsc postojowych itp.

5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przewiduje się zapewnienie powiązania obszarów objętych zmianą studium z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na zasadach uzgodnionych z zarządcami poszczególnych dróg. Parametry dróg wewnętrznych, obsługujących tereny podlegające zmianie studium, należy projektować tak, aby umożliwiły zachowanie bezpieczeństwa, lokalizację sieci infrastruktury technicznej i odpowiednią przepustowość. Zaopatrzenie w wodę należy realizować wyłącznie z sieci wodociągowej.

Ścieki socjalno-bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej. Dla terenów niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej, należy dopuścić gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach, pod warunkiem że ulegną one likwidacji w chwili wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej.

Należy zabezpieczyć tereny dla rozbudowy sieci kanalizacyjnej zgodnie potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wody opadowe i roztopowe należy rozprowadzać powierzchniowo. Na terenie objętym zmianą studium nie istnieje system kanalizacji deszczowej.

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów mieszkaniowych należy realizować w granicach własnej działki.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji kołowej, placów manewrowych, parkingów i innych terenów określonych obowiązującymi przepisami może nastąpić po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym ewentualnej konieczności podczyszczenia ścieków do odpowiednich parametrów. W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej wody opadowe z terenów dróg, placów manewrowych, parkingów należy odprowadzać do tej sieci.

Zaopatrzenie w energię elektryczną należy realizować z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej. Należy zabezpieczyć teren dla rozbudowy sieci elektroenergetycznej zgodnie potrzebami wynikających z przeznaczenia terenu na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do celów grzewczych i socjalno-bytowych postuluje się podłączenie do

istniejącej sieci gazowej celów oraz korzystanie z odnawialnych źródeł energii. Należy zabezpieczyć teren dla rozbudowy sieci gazowej. Do celów grzewczych dopuszcza się także stosowanie paliw płynnych i stałych (np. biomasa, drewno) charakteryzujących się dopuszczalnymi wskaźnikami emisji substancji szkodliwych do powietrza.

Na terenach lasów dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej związanej z gazownictwem i elektroenergetyką – szczegółowe ustalenia dotyczące przebiegu, pasów technologicznych oraz stref kontrolowanych winny być ustalone na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Gospodarkę odpadami na terenie objętym zmianą studium należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi i regulaminem czystości i porządku w gminie Zaniemyśl.

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

Na terenie opracowania zmiany studium przewiduje się budowę infrastruktury technicznej i drogowej, które stanowią inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Szczegółowe parametry i lokalizacje zostaną określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na terenie Jezior Wielkich w obszarze objętym opracowaniem dopuszcza się realizację inwestycji o znaczeniu lokalnym – świetlicy wiejskiej oraz placu zabaw.

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

Na terenie opracowania zmiany studium nie przewiduje się rozmieszczania nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

Na terenach zmiany studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowej jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na terenach opracowania zmiany studium nie przewiduje się objęcia obszarów działaniami mającymi na celu przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych przy czym w zależności od potrzeb dopuszcza się wyznaczenie obszarów przeprowadzenia scalenia i podziału w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej zmianie studium nie określa się obszarów przestrzeni publicznej.

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

W obszarach podlegających zmianie studium gmina zamierza sporządzić miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego, które przeznaczą tereny do zainwestowania, zgodnie z zapisami zmiany studium.

Niniejsza zmiana studium nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i rolnych wyższych klas bonitacyjnych na cele nieleśne i nierolnicze.

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

Na terenie opracowania zmiany studium nie wyznaczono przestrzeni rolniczych i leśnych.

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

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz na osuwanie się mas ziemnych.

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

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

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

Na terenach opracowania zmiany Studium nie występują obszary pomników zagłady, w tym obszary posiadające strefy ochronne oraz wynikające z nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

Na terenie opracowania zmiany Studium nie stwierdzono występowania terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14a. Obszary zdegradowane.

Na terenie opracowania zmiany studium nie występują obszary zdegradowane.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie opracowania zmiany studium nie stwierdzono występowania terenów

zamkniętych ani ich stref ochronnych.

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

Na terenie objętym zmianą studium nie przewiduje się wyznaczenia obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań

Niniejsza zmiana Studium ma na celu uzupełnienie i wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej oraz usług sportu i rekreacji, a także ujednolicenie jej charakteru. Ponadto, zmiana studium, sankcjonuje istniejącą infrastrukturę techniczną. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów przeznaczonych pod inwestycje związane z budownictwem mieszkaniowym oraz z funkcją usługową.

Przy opracowaniu niniejszej zmiany studium rozpatrzono wnioski instytucji, składane w ramach przeprowadzonej procedury oraz rozwiązania przyjęte w dotychczas obowiązującym studium.

Przeprowadzono rozpoznanie i analizę uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku powyższych działań ustalono przede wszystkim:

- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, a także komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.