

ZAŁĄCZNIK Nr 2
DO UCHWAŁY Nr LVI/439/2024
RADY GMINY KRZEMIENIEWO
Z DNIA 25 marca 2024 r.

GMINA KRZEMIENIEWO



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZEMIENIEWO

**SPORZĄDZONA NA PODSTAWIE
UCHWAŁY Nr XXVII/221/2021 RADY GMINY KRZEMIENIEWO
Z DNIA 28 CZERWCA 2021 r.**

**W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KRZEMIENIEWO**

TOM II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZEMIENIEWO

TEKST UJEDNOLICONY

KRZEMIENIEWO 2024 r.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo została dokonana na podstawie uchwały Nr XXVII/221/2021 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

W skład opracowania zmiany Studium wchodzi:

- **Tom I - uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo:**
 - **załącznik nr 1** do uchwały - część tekstowa Studium obejmująca uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo,
 - **załącznik nr 1.1** do uchwały - część graficzna „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo” ,
 - **załącznik nr 1.1.1** do uchwały - uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego – zagrożenia powodziowe
- **Tom II - kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo:**
 - **załącznik nr 2** do uchwały - część tekstowa Studium obejmująca kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium,
 - **załącznik nr 2.1** do uchwały - część graficzna „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo”.
- **Załącznik nr 3** do uchwały – rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo.
- **Załącznik nr 4** do uchwały – dokument binarny - zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2.

Nieaktualne zapisy tekstu Studium przekreślono, aktualizację zapisów dokonano kolorem niebieskim.

Część tekstowa zawierająca zakres zmian Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo znajduje się na końcu II tomu opracowania.

**SPORZĄDZAJĄCY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZEMIENIEWO
WÓJT GMINY KRZEMIENIEWO
RADOSŁAW SOBECKI**

Zespół autorski opracowujący [zmianę](#) Studium:

- mgr inż. arch. Jerzy Bolanowski
- mgr Maria Dobroń – środowisko przyrodnicze, prognoza oddziaływania na środowisko

Spis Treści

WSTĘP	4
1. Cel i zakres opracowania	4
3. Materiały wyjściowe.....	6
4. Akty prawne.....	7
II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY.....	11
1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7	11
lit. d).....	11
1.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego.....	11
1.1.1. Cel opracowania studium.....	11
1.1.2. Zasady i kierunki rozwoju gminy	13
1.1.3. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym	14
1.2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	15
1.2.1. Przeznaczenie terenów.....	15
1.2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie	18
1.2.3. Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania terenu	18
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	22
2.1. Zasady ochrony powierzchni ziemi	22
2.2. Zasady ochrony wód.....	23
2.3. Zasady ochrony powietrza atmosferycznego	25
2.4. Ochrona przed hałasem.....	25
2.5. Ochrona przed promieniowaniem elektroenergetycznym.....	26
2.7. Przyrodnicze obszary chronione	27
2.7.1. Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Pojezierze Krzywińskie	27
2.7.2. Obszar chronionego krajobrazu	27
2.8. Uzdrowiska	28
3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	28
4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	31
4.1. Komunikacja	31
4.2. Infrastruktura techniczna.....	34
5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.....	43

o znaczeniu lokalnym	43
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego	43
o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa	43
7. 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.....	43
8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze....	43
i nieleśne	43
9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	44
10. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.....	45
11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	46
12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz.....	46
obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności.....	46
gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów	46
byłych hitlerowskich obozów zagłady	46
13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji.....	46
14. Obszary zdegradowane	46
15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa	46
III. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	46
GMINY KRZEMIENIEWO.....	47
2023 r.....	47
Zmiana studium uwzględnia uwarunkowania dla poszczególnych	47
terenów objętych zmianą - wynikające z zapisów art. 10 ust. 1	47
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	47
Zakres zmiany Studium	47
1. Zmiana Studium nr 1.....	50
2. Zmiana Studium nr 2.....	53
3. Zmiana Studium nr 3.....	56
4. Zmiana Studium nr 4 ,.....	59
5. Zmiana Studium nr 5.....	62
Kierunki wynikające w szczególności z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy:	65

WSTĘP

1. Cel i zakres opracowania

Niniejsze opracowanie sporządzono na podstawie Uchwały [Nr XXVII/221/2021 z dnia 28 czerwca 2021 r.](#) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo, zwanego dalej Studium, zgodnie z art. 9, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.](#)). ~~Uzasadnieniem podjęcia prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy była Uchwała Nr XI/77/2019 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 21 października 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium oraz planów miejscowych Gminy Krzemieniewo, w której stwierdzono potrzebę aktualizacji studium.~~

Wpływ na podjętą decyzję miały ~~znaczące~~ zmiany obowiązujących przepisów prawa, które nastąpiły w okresie obowiązywania dotychczasowego Studium.

W oparciu o zapisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono konieczność analizy potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W niniejszym opracowaniu uwzględniono wyniki analiz środowiskowych, społecznych, demograficznych i ekonomicznych sporządzonych na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo.

Na podstawie przeprowadzonych analiz i bilansów, zgodnie z wytycznymi ustawowymi, wykazano maksymalne szacowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Krzemieniewo poprzez określenie powierzchni zabudowy, z podziałem na funkcje w perspektywie czasowej do 2030 roku.

Ponadto, w ostatnich latach nastąpiły zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wynikające z wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sporządzenie nowego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ma za zadanie zweryfikować i na nowo określić priorytety w zakresie rozwoju gminy.

Zmiana Studium - zwana dalej Studium - obejmuje ~~całościową~~ [częściową](#) zmianę dotychczas obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo” zatwierdzonego uchwałą [Nr XXVII/212/2021 Rady Gminy Krzemieniewo, z dnia 28 czerwca 2021 r.](#)

Pierwotny rysunek Studium jak i kolejne jego zmiany sporządzano na podkładzie rastrowej mapy topograficznej w skali 1:20 000.

Ze względu na brak standardowej i aktualnej prezentacji kartograficznej w skali 1:10000 (mapy

topograficznej) obejmującej teren gminy Krzemieniewo według bazy obiektów topograficznych (BDOT10k) 2017 udostępnione przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego; usługa pobierania BDOT10k <https://mapy.geoportal.gov.pl/> (dostęp 08.2020).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest jednym z podstawowych dokumentów planowania strategicznego, określającym politykę przestrzenną gminy. Studium nie jest przepisem gminnym i stanowi jedynie akt kierownictwa wewnętrznego władz samorządowych gminy. Studium jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które nie mogą naruszać jego ustaleń.

2. Zawartość opracowania

~~W skład opracowania wchodzi:~~

- ~~• Tom I – uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo:
— załącznik nr 1 do uchwały – część tekstowa Studium obejmująca uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo,
— załącznik nr 1.1 do uchwały – część graficzna „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo”,
— załącznik nr 1.2 do uchwały – uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego – zagrożenia powodziowe~~
- ~~• Tom II – kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo:
— załącznik nr 2 do uchwały – część tekstowa Studium obejmująca kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium,
— załącznik nr 2.1 do uchwały – część graficzna „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo”.~~
- ~~• Załącznik nr 3 do uchwały – rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo.~~
- ~~• Załącznik nr 4 do uchwały – Dokument binarny – zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2.~~

Części graficzne „Studium” opracowano na podkładzie wektorowym - Baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k), 2017 Marszałek Województwa Wielkopolskiego; usługa pobierania BDOT10k <https://mapy.geoportal.gov.pl/> (dostęp 08.2020).

Elementy te podlegają uchwaleniu przez Radę Gminy Krzemieniewo, zgodnie z przepisami art. 12

ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Materiały wyjściowe.

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.~~); ([Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.](#))
- uchwała Nr XXII/93/2016 z dnia 22 lutego 2016 r. [Nr XXVII/221/2021 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 28 czerwca 2021 r.](#) w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo,
- bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Krzemieniewo,
- analizy środowiskowe, społeczne, demograficzne i ekonomiczne,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo zatwierdzone uchwałą Nr XV/75/2000 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 19 kwietnia 2000 roku, zmienione uchwałą Nr IX/48/2007 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 25 października 2007 roku, uchwałą Nr XIV/78/2008 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 24 czerwca 2008 roku, uchwałą Nr XXIII/115/2012 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 24 października 2012 roku i uchwałą Nr IX/55/2015 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 27 października 2015 roku. [Nr XXVII/212/2021 Rady Gminy Krzemieniewo, z dnia 28 czerwca 2021 r.](#)
- bank Danych Lokalnych GUS, <http://swaid.stat.gov.pl/>
- baza danych ewidencji gruntów i budynków (EGiB), 2017. Starosta Leszczyński,
- baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k), 2017. Marszałek Województwa Wlkp. usługa pobierania BDOT10k <https://mapy.geoportal.gov.pl/> (dostęp 08.2020).
- Geoserwis GDOŚ. WFS serwer: <http://sdi.gdos.gov.pl/wfs> (dostęp 08.2020).
- mapy zagrożenia i mapy ryzyka powodziowego. RZGW Wrocław (wersja numeryczna),
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (obowiązujące na terenie gminy):
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego, uchwalony przez Sejmik Województwa Wielkopolskiego uchwałą Nr V/70/19 z dnia 25.05.2019 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2019, poz. 4021),
- procesy demograficzne a wyzwania polityki przestrzennej na obszarach peryferyjnych. P. Śleszyński, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania PAN, 2013 r.
- Raport o ekonomicznych stratach i społecznych kosztach niekontrolowanej urbanizacji w Polsce Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania im. S. Leszczyńskiego PAN, Fundacja Rozwoju Demokracji Lokalnej. Warszawa, 29 października 2013 r.
- Raport o stanie Gminy Krzemieniewo (wg stanu na 31.12.2019 r.) - Krzemieniewo, 2020.
- Raporty o stanie środowiska w woj. wielkopolskim w latach: 2004-2018. Inspekcja Ochrony

Środowiska, Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska. Biblioteka Monitoringu Środowiska, Poznań.

- Standardy urbanistyczne jako narzędzie racjonalnej gospodarki terenami w mieście. Grażyna Dąbrowska-Milewska. Architektura, zeszyt 14/2010 r.
- Strategia Rozwoju Społeczno – Gospodarczego Obszaru Funkcjonalnego Aglomeracji Leszczyńskiej (OFAL) - „EU -CONSULT” Sp. z o.o. - Leszno, 2014 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo – zmiana (~~Uchwała Nr IX/55/2015 Rady Krzemieniewo z dnia 27 października 2015 roku~~). ([Uchwała Nr XXVII/212/2021 Rady Gminy Krzemieniewo, z dnia 28 czerwca 2021 r.](#))
- System ewidencji gruntów Powiatu Leszczyńskiego.
Serwer Ewid: <https://leszczynski.webewid.pl/is2/iEwid/>
- System informacji przestrzennej Gminy Krzemieniewo.
Serwer WMS: <http://mpzp.igeomap.pl/cgi-bin/301301>
- Uchwała Nr XXXV/866/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 września 2017 roku w sprawie wyznaczenia aglomeracji Krzemieniewo (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2017 r., poz. 6308).
- Usługa pobierania ortofotomapy Geoportal.gov.pl, <https://mapy.geoportal.gov.pl/> (dostęp 08.2020).
- Wskaźniki urbanistyczne dla terenów zabudowy mieszkaniowej. Maciej Borsa.
- Złoża surowców mineralnych. Baza Infogeoskarb. Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa; CBDG PIG -PIB (<http://dm.pgi.gov.pl/> - dostęp 09.2020).
- wykaz zabytków wpisanych do rejestru i ewidencji zabytków,
- rejestr zabytków województwa wielkopolskiego dostępny na stronie internetowej <http://poznan.wuoz.gov.pl/rejestr-zabytkow> ,
- wnioski do zmiany studium z instytucji uzgadniających i opiniujących.

4. Akty prawne.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (~~tekst jednolity: Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami~~). ([Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.](#))
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r. poz. 1396, ze zmianami~~). [Dz. U. z 2022 r. poz.2556 ze zm.](#)),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 55, ze zmianami~~). [Dz. U. z 2023 r. poz.1336 ze zm.](#)),
- Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

- udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 283, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.](#)),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 roku Prawo wodne (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 310, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 1478](#)),
 - Ustawa z dnia 9 października 2015 roku o rewitalizacji (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 802, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2021 r. poz. 485 ze zm.](#), [z 2023 r. poz. 28](#)),
 - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2017 r. poz. 1161, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2021 r. poz. 1326](#)),
 - Ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 roku o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r. poz. 1862, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2020 r. poz. 2187](#)),
 - Ustawa z dnia 20 lutego 2015 roku o odnawialnych źródłach energii (tekst jednolity ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 261, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2020 r. poz. 467](#)),
 - Ustawa z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 282, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2022 r. poz. 840](#)),
 - Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 797, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 1587](#)),
 - Ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r. poz. 2010, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 1469](#)),
 - Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2017 r. poz. 328, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 537](#)),
 - Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 833, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 ze zm.](#)),
 - Ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 713, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.](#)),
 - Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r., poz. 65, ze zmianami~~), [1990 ze zm.](#)),
 - Ustawa z dnia 26 marca 1982 roku o scalaniu gruntów (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2018 r. poz. 908, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2022 r. poz. 1223 ze zm.](#) [z 2023 r. poz. 412](#)),
 - Ustawa z dnia 17 maja 1989 roku Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 276, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2021 r. poz. 1990 ze zm.](#)),
 - Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 roku Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 633](#)),
 - Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 roku o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r. poz. 1473, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 887](#)),

- Ustawa z dnia 28 września 1991 roku o lasach (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r., poz. 6, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 1356](#)),
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r., poz. 470, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 645](#)),
- Ustawa z dnia 28 marca 2003 roku o transporcie kolejowym (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2020 r., poz. 1043, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 602 ze zm.](#)),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r., poz. 1186, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.](#)),
- Ustawa z dnia 3 lipca 2002 roku Prawo lotnicze (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r., poz. 1580, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2022 r. poz. 1235 ze zm.](#)),
- Ustawa z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (tekst jednolity: ~~Dz. U. z 2019 r., poz. 2410, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2023 r. poz. 733](#)),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku [Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.](#) w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (~~Dz. U. z 2004 r. Nr 118 poz. 1233~~), [Dz. U. z 2021 r. poz. 2405](#)),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku [Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r.](#) w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (~~Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1587~~), [Dz. U. z 2021 r. poz. 2404](#)),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 [ze zm.](#)),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 roku w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu ([Dz. U. z 2012 r. poz. 1031 ze zm. Dz. U. z 2021 r. poz. 845](#)),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 kwietnia 2010 roku w sprawie siedlisk przyrodniczych oraz gatunków będących przedmiotem zainteresowania Wspólnoty, a także kryteriów wyboru obszarów kwalifikujących się do uznania lub wyznaczenia jako obszary Natura 2000 (Dz. U. z 2014 r. poz. 1713),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 6 października 2014 roku w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (~~Dz. U. z 2016 r., poz. 2183~~), [Dz. U. z 2022 r. poz. 2380](#)),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 roku w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 roku w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. z 2011 r. Nr 25 poz. 133, ze zmianami),

- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 22 marca 2006 roku w sprawie szczegółowych zasad zabezpieczenia przeciwpożarowego lasów (~~Dz. U. z 2006 r. Nr 58 poz. 405, ze zmianami~~), [Dz. U. z 2022 r. poz. 1065](#)),
- Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska z dnia 18 listopada 2014 roku w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (~~Dz. U. z 2014 r. poz. 1800~~), [Dz. U. z 2019 r. poz. 1311](#)),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. z 2002 r. Nr 8 poz. 70),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112),
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 14 maja 2004 roku w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem (~~Dz. U. z 2011 r. Nr 113 poz. 664~~), [Dz. U. z 2021 r. poz. 56](#)),
- Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 22 czerwca 2017 roku w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (~~Dz. U. z 2017 r. poz. 4265~~), [Dz. U. z 2018 r. poz. 1609](#)),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 roku w sprawie scalania i podziału nieruchomości (Dz. U. z 2005 r. Nr 86 poz. 736),
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 roku w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (~~Dz. U. z 2014 r. poz. 1227 ze zmianami~~), [Dz. U. z 2020 r. poz. 1247](#)),
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (~~Dz. U. z 2019 r. poz. 1065~~)
[Dz. U. z 2022 r. poz. 1225](#)),

- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 roku w sprawie warunków, jakie powinny spełniać obiekty budowlane oraz naturalne w otoczeniu lotniska (Dz. U. z 2003 r. Nr 130 poz. 1192, ze zmianami),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 20 kwietnia 2007 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2007 r. Nr 86 poz. 579).

II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d)

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

1.1.1. Cel opracowania studium

Głównym celem studium jest określenie kierunków polityki przestrzennej dla zapewnienia gminie rozwoju zgodnego z istniejącymi uwarunkowaniami, tendencjami rozwojowymi oraz ustaleniami wynikającymi z ponadlokalnych celów i kierunków polityki przestrzennej.

Ważnym celem jest sprecyzowanie zadań w zakresie przedsięwzięć programowych, planistycznych i projektowych oraz formułowania budżetów gminnych na poszczególne lata.

Studium, opracowane przez Wójta Gminy, zatwierdzone przez Radę Gminy jest rodzajem deklaracji i zobowiązania się Gminy do konsekwentnej realizacji przyjętej polityki przestrzennej.

Zwiększone zainteresowanie pozyskiwaniem nowych terenów przeznaczonych szczególnie pod działalność usługową i produkcyjną w obrębie ulicy Leśnej w miejscowości Krzemieniewo uzasadnia wyznaczenie wzdłuż tej ulicy terenów przeznaczonych pod taką działalność.

Pomimo, iż z przeprowadzonych bilansów i analiz nie wynikają potrzeby wyznaczania nowych terenów zabudowy usługowej i przemysłowej poza obszarami wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych uznano, że w obrębie ulicy Leśnej należy dopuścić możliwość przeznaczenia terenów pod działalność usługową i produkcyjną sprzyjającą rozwojowi gminy. Obszary te posiadają dobrą dostępność komunikacyjną do drogi krajowej oraz są korzystne z punktu widzenia możliwości ich wyposażenia w podstawową infrastrukturę techniczną, tj. czynników, które najczęściej decydują o wyborze lokalizacji inwestycji.

Na terenach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych wsi dopuszcza się lokalizację drobnej działalności usługowej i rzemieślniczej, nieuciążliwej dla otoczenia.

Rozwój działalności gospodarczej przyczyni się do:

- zmniejszenia liczby bezrobotnych,
- zmiany niekorzystnej struktury zatrudnienia,
- wzrostu dochodów gminy.

Przedmiotowa Zmiana Studium uwzględnia napływające wnioski o sporządzanie planów miejscowych, wyznacza nowe tereny inwestycyjne w atrakcyjnych miejscach oraz terenów związanych z zaspokajaniem potrzeb społecznych, w tym przede wszystkim terenów usług publicznych i terenów usług sportowo-rekreacyjnych.

Aktualna zmiana Studium dotyczy niżej wymienionych obszarów:

Zmiana nr 1 - dz. nr 530/1, 530/2, 530/3, 1217, 535, 536, 540, 1229/4 obręb Krzemieniewo – przeznaczenie obszaru na tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Zmiana nr 2 - dz. nr 526/5 oraz 528/4 obręb Krzemieniewo – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej oraz zabudowy usługowej.

Zmian nr 3 - dz. nr 237 ob. Drobnin – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Zmiana nr 4 - dz. nr 56/1 ob. Mierzejewo – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Zmiana nr 5 - obszary pod elektrownie wiatrowe położone w obrębach Drobnin, Garzyn, Kociugi, Pawłowice, Nowy Belęcin, Bielawy, Brylewo, Hersztupowo, Oporowo i Oporówko – przeznaczenie obszaru na tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Cele szczegółowe studium to:

- określenie wartości środowiska przyrodniczego i zagrożeń środowiskowych oraz obszarów

- objętych lub wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- dążenie do osiągnięcia zrównoważonego rozwoju poprzez zintegrowanie działań społecznych i gospodarczych z zachowaniem równowagi przyrodniczej,
 - określenie obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączonej z zabudowy, określenie kierunków rozwoju rolnictwa i otoczenia rolnictwa,
 - racjonalne kształtowanie układu osadniczego gminy przez określenie obszarów zabudowanych i przeznaczonych pod nową zabudowę oraz, w miarę potrzeb, wymagających przekształceń bądź rehabilitację zabudowy istniejącej,
 - polepszenie warunków życia ludności poprzez zabezpieczenie odpowiednich warunków mieszkaniowych, w tym określenie terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - poprawę warunków obsługi w systemy infrastruktury technicznej i komunikacji,
 - określenie obszarów przewidzianych do realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz sformułowanie zasad polityki przestrzennej w odniesieniu do gospodarki gruntami.
 -

1.1.2. Zasady i kierunki rozwoju gminy

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest opracowaniem o charakterze strategicznym w systemie planowania przestrzennego na poziomie gminy. W studium jest także określana polityka informacyjna gminy w zakresie gospodarki przestrzennej, która stanowi część strategii informacyjnej zorientowanej na promocję gminy i tworzenie informacyjnych podstaw dla bieżących decyzji administracyjnych i działań perspektywicznych.

Głównym celem studium jest określenie polityki przestrzennej umożliwiającej aktywizację społeczno-gospodarczą gminy z uwzględnieniem:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenów;
- ograniczenia rozpraszania zabudowy poprzez określenie zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych;
- stanu ładu przestrzennego, w tym architektury i urbanistyki oraz wymogów jego ochrony;
- walorów architektonicznych i krajobrazowych;
- wymogów środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymogów ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeb osób niepełnosprawnych,
- walorów ekonomicznych przestrzeni,

- prawa własności,
- potrzeb interesu publicznego,
- tendencji jakie dziś zarysowują się w zakresie zagospodarowania poszczególnych terenów,
- wniosków wpływających do Gminy ze strony inwestorów strategicznych i indywidualnych.

1.1.3. Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym

Planowany rozwój przestrzenny gminy jest w większości kontynuacją kierunków przyjętych w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo.

Wyznaczając przeznaczenie poszczególnych terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalenia wynikające z decyzji o warunkach zabudowy i lokalizacji celu publicznego oraz granice wyznaczonych zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych jednostek osadniczych.

Dla wszystkich kategorii wyznaczonych terenów określono wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania.

W Studium wyodrębniono tereny o zróżnicowanych kierunkach zagospodarowania przestrzennego, dla których ustalono zasady rozwoju i możliwości przeznaczania terenów pod różne funkcje.

W granicach gminy wyznacza się następujące kategorie terenów:

- Tereny zwartych struktur funkcjonalno – przestrzennych (preferowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej).
- Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej
- Tereny rozwoju zabudowy usługowej.
- Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
- Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów w tym produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich.
- Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki, [place zabaw](#).
- Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe.
- Tereny rozwoju infrastruktury technicznej w tym komunalnej.
- Tereny rozwoju infrastruktury komunikacyjnej.
- ~~Tereny planowanej lokalizacji inwestycji odnawialnych źródeł energii~~ [Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 100 500 kW](#):
 - Farmy fotowoltaiczne.
 - Elektrownie wiatrowe (ustalenia m.p.z.p.).

Na planszy kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przedstawiono ponadto:



- Granice obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Granice obszarów, dla których przewidywane jest opracowanie/zmiana miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.









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

1.2.1.Przeznaczenie terenów

Przyjmuje się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- stopniowa wymiana substandardowych zasobów mieszkaniowych na zabudowę o współczesnych standardach,
- osiągnięcie wskaźnika 40,0 m² powierzchni użytkowej mieszkania na osobę jako docelową wartość przeciętną dla gminy,
- postulowaną minimalną wielkość działki budowlanej, minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość zabudowy.

Symbol	Kierunki zagospodarowania	Minimalna wielkość działki budowlanej	Minimalny udział terenu biologicznie czynnego	Maksymalny procent zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy obiektami kubaturowymi - nie dotyczy dominant architektonicznych i wież widokowych	Miejsca postojowe dla samochodów osobowych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi
	Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	600,0 m ²	60 %	30 %	15,0 m	minimum 1,5 miejsca postojowego na jedno mieszkanie w tym garaż
	Tereny rozwoju zabudowy usługowej	400,0 m ²	30 %	60 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 50,0 m ² powierzchni usługowej,

	Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej , składów i magazynów oraz zabudowy usługowej	2000,0 m ²	15%	65 %	20,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 200 m ² powierzchni produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów
	Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów w tym produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich	1000,0 m ²	20 %	60 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 200,0 m ² powierzchni produkcyjnej składów i magazynów
	Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki place zabaw	1500,0 m ²	50 %	40 %	10,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 500 m ² powierzchni terenu przeznaczonego pod usługi,
	Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe	500,0 m ²	80 %	10 %	15,0 m	minimum 1 miejsce postojowe na każde 500 m ² powierzchni zieleni urządzonej
	Tereny rozwoju infrastruktury technicznej w tym komunalnej.					
	Tereny rozwoju infrastruktury komunikacyjnej					
	Farmy fotowoltaiczne					
	Elektrownie wiatrowe					

Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i technologicznej, o wysokościach większych niż ustalone dla obiektów kubaturowych.

Wszelkie projektowane budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę.

1.2.2. Tereny wyłączone spod zabudowy lub z ograniczeniami w zabudowie

Tereny wyłączone z zabudowy oraz z ograniczeniami w zabudowie:

- wody powierzchniowe śródlądowe;
- tereny położone na obszarach występowania stanowisk archeologicznych – przedstawione na rysunku studium;
- strefy ochronne ujęć wody (tereny ochrony bezpośredniej);
- obszary położone w strefach wokół obiektów i sieci infrastruktury technicznej (strefy kontrolowane wzdłuż gazociągów, pasy ochrony funkcyjnej wzdłuż linii elektroenergetycznych);
- strefy wokół cmentarzy ;
- obszary położone w strefach projektowanych elektrowni wiatrowych o promieniu 10 – krotnej całkowitej wysokości turbin wiatrowych;
- obszary gminy Krzemieniewo, położone w strefach oddziaływania istniejących elektrowni wiatrowych na terenie gmin ościennych,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- pas terenu o szerokości 100 m od brzegów jeziora Górnickiego poza granicami obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego
- tereny położone na obszarach występowania stanowisk archeologicznych
- obszary położone w strefie ochronnej wokół zlikwidowanych odwiertów – zlikwidowane odwierty Kąkolewo – 2 i Kąkolewo – 4 – posiadają nienaruszoną strefę ochronną o promieniu 5,0 m.

1.2.3. Ustalenia dla poszczególnych form zagospodarowania terenu

- **Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej.**

Nie dokonano zmian bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę ze względu na fakt, iż procedowana zmiana Studium nie dotyczy wyznaczania nowych

terenów pod zabudowę mieszkaniową.

- lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej oraz zabudowy wielorodzinnej, z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażowymi,
- lokalizacja zabudowy zagrodowej, nie dopuszcza się lokalizacji produkcji zwierzęcej kwalifikowanej jako przedsięwzięcie mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- zabudowy usługowej,
- zachowanie istniejącej zabudowy oraz realizację nowej w sposób niekolizyjny, w szczególności na styku za zabudową zagrodową, wskazane stosowanie zieleni izolacyjnej na granicach działek,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury,
- w granicach zespołów budowlanych i założeń urbanistycznych, wpisanych do rejestru zabytków, dalszy rozwój przestrzenny powinien być zgodny z wymogami ochrony konserwatorskiej,
- lokalizacja zieleni towarzyszącej zabudowie,

• Tereny rozwoju zabudowy usługowej

- lokalizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej oraz zabudowy gospodarczej i garażowej,
- lokalizacja zabudowy usługowej o zróżnicowanym charakterze (usługi publiczne, obiekty handlowe, gastronomiczne), przy czym realizacja usług nie może kolidować z istniejącą zabudową mieszkaniową,
- lokalizacja obiektów małej architektury,
- wykluczenie lokalizacji budynków inwentarskich,
- zachowanie istniejącej i wprowadzanie nowej zieleni szczególnie w ramach powierzchni biologicznie czynnej,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.
-

• Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów

oraz zabudowy usługowej

- lokalizacja obiektów przeznaczonych na działalność produkcyjną, usługową, składową i magazynową,
- w przypadku terenów zróżnicowanych funkcjonalnie należy tak zaplanować przestrzeń, aby

- były zachowane standardy jakości środowiska obowiązujące na poszczególnych terenach;
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
 - wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

- **Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów**

w tym produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

- lokalizacja obiektów przeznaczonych na działalność produkcyjną, składową i magazynową,
- lokalizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów służących produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu, oraz związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych,
- zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na granicy terenów o różnych funkcjach,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

- **Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki**

- lokalizacja obiektów publicznych o charakterze kulturalno – oświatowym,
- lokalizacja obiektów publicznych o charakterze sportowo – rekreacyjnym z dopuszczeniem realizacji niezbędnego zaplecza, [w tym place zabaw](#),
- wykorzystanie istniejącej bazy sportowo – rekreacyjnej, poprawiając standardy oraz zakres usług publicznych, między innymi poprzez modernizację obiektów,
- wprowadzanie zieleni, szczególnie na granicy z terenami otaczającymi, wykorzystując również zieleni istniejącą,
- lokalizowane obiekty nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska obowiązujących na terenach sąsiednich, jak również na terenach usług sportu, rekreacji i turystyki,
- wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz drogową z wykorzystaniem istniejących elementów infrastruktury.

- **Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko – parkowe**

- zachowanie istniejącej formy zagospodarowania terenów jak: zespoły dworsko parkowe, ogrody działkowe, cmentarze,
 - lokalizacja nowych terenów rekreacyjnych zieleni urządzonej
 - realizacja uzupełniających funkcji usługowych – obiektów gospodarczych,
 - lokalizowanie obiektów małej architektury,
 - wyposażenie terenów w niezbędną infrastrukturę techniczną dla obsługi funkcji podstawowej.
- **Tereny rozwoju infrastruktury technicznej w tym komunalnej:**
 - **w zakresie zaopatrzenia w wodę:**
 - respektowanie zasad użytkowania terenu w granicach stref ochronnych ujęć wody,
 - lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi,
 - lokalizację niezbędnej infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej,
 - zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni.
 - **w zakresie oczyszczania ścieków:**
 - lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami budowlanymi i systemem komunikacji, na terenie biologicznej oczyszczalni ścieków w Luboni,
 - zachowanie istniejącej oraz wprowadzanie nowej zieleni izolacyjnej.
 - **w zakresie elektroenergetyki:**
 - zachowanie istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę obiektami infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w postaci inwestycji liniowych, kubaturowych i technologicznych,
 - dopuszcza się zabudowę obiektami infrastruktury technicznej dla obsługi funkcji podstawowych
 - **w zakresie gazownictwa - obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych.**

Istniejące urządzenia techniczne posiadają ograniczenia w zabudowie, tj. strefy kontrolowane oraz pasy eksploatacyjne.
- **Tereny rozwoju infrastruktury komunikacyjnej**
 - zachowuje się istniejące tereny pod szlakami komunikacyjnymi (drogi kołowe, linie kolejowe) oraz tereny komunikacji samochodowej wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - wskazane zachowanie istniejących zadrzewień wzdłuż szlaków komunikacyjnych, a w przypadku parkingów wprowadzanie zieleni izolacyjnej.
- **Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE):**

- **Farmy fotowoltaiczne**

Na terenie gminy wyznaczono dwa tereny pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych w Krzemieniewie i w Drobninie.

Na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce o numerze ewidencyjnym 765 w obrębie Krzemieniewo, została wydana decyzja Nr 1/2018 z dnia 30 maja 2018 r. o środowiskowych uwarunkowaniach. Stwierdza się brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. Na ww. przedsięwzięcie w Krzemieniewie Starosta Leszczyński wydał pozwolenie nr 902/P/2018 na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW (pismo: AB.6740.4.829.2918).

Na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 2 MW, na działce o nr ewidencyjnym 43 w obrębie Drobnin została wydana decyzja Nr 6/2019 z dnia 13 lutego 2020 o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Dla przedmiotowej inwestycji została wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr RRG.6730.5.2020 z dnia 26 marca 2020 r.

- **Elektrownie wiatrowe**

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Farma wiatrowa Krzemieniewo (uchwała Rady Gminy Nr XXVIII/152/2013 z dnia 7.05.2013 r.) wyznaczono lokalizację 17 elektrowni wiatrowych w trzech obrębach geodezyjnych: Pawłowice, Lubonia, Mierzejewo. Dla tych lokalizacji dotychczas nie uzyskano pozwolenia na budowę.

Planowane są również elektrownie w gminach ościennych.

Lokalizacja projektowanych elektrowni wiatrowych winna uwzględniać aktualne przepisy ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych.

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

2.1. Zasady ochrony powierzchni ziemi

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie Prawo ochrony środowiska, powierzchnia ziemi to naturalne ukształtowanie terenu, gleba, ziemia oraz wody gruntowe pozostające w bezpośredniej styczności z gruntem.

Określa się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

- racjonalne gospodarowanie gruntami, które powinno polegać na zapobieganiu rozpraszania zabudowy poprzez jej koncentrację w obrębie zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych jednostek osadniczych,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- na cele nierolnicze i nieleśne należy przeznaczać przede wszystkim nieużytki i gleby najniższych klas bonitacyjnych,
- zachowanie gruntów rolnych, również tych o niższej przydatności rolniczej w otoczeniu jednostek osadniczych ze względów krajobrazowych,
- ochrona gleb przed erozją wodną i wietrzną, dotyczy terenów o większych spadkach oraz
- rozległych agrocenoz pozbawionych szaty roślinnej,
- zachowanie istniejących pasów zieleni śródpolnej oraz wprowadzanie nowych, w postaci piętrowej (drzewa i krzewy), które mają korzystny wpływ na sąsiadujące z nimi pola, szczególnie wtedy, gdy tworzą one system obramowujący lub choćby pasy położone prostopadle do kierunku dominujących wiatrów,
- zachowanie funkcji środowiskowych, korytarzy ekologicznych w postaci dolin rzecznych, istniejącej zieleni i ochronę przed degradacją śródpolnych oczek wodnych,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych.

2.2. Zasady ochrony wód

Ochrona środowiska wodnego powinna polegać na zapewnieniu jak najlepszej jakości, oraz utrzymywanie ilości wody na poziomie zapewniającym ochronę równowagi biologicznej, co wiąże się z ochroną wód przed zanieczyszczeniem oraz zapewnieniem jak najlepszych warunków retencyjnych.

~~Gmina Krzemieniewo leży w granicach pięciu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP): Rów Polski, Rów Bołęciński, Kanał Wonieść, Kanał Odra – Samica, Kanał Mosiński od Kani do Kanału Przysieka Stara, przy czym wymienione trzy ostatnie stanowią niewielkie fragmenty, a prawie cała gmina leży w dwóch: Rów Polski, Rów Bołęciński. JCWP Rów Bołęciński, obejmująca północną część gminy należy do regionu wodnego Warty i jest administrowany przez RZGW w Poznaniu. JCWP charakteryzuje się złym stanem wód, nie jest jednak zagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych, którymi są dobry stan ekologiczny i dobry stan chemiczny. JCWP Rów Polski obejmująca część południową i środkową gminy należy do regionu wodnego Środkowej Odry~~

~~i jest administrowana przez RZGW Wrocław i jest zagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych, którymi są dobry potencjał ekologiczny i dobry stan chemiczny. Gmina Krzemieniewo leży w granicach JCWPd 70 i JCWPd 79. JCWPd 79 została oceniona jako niezagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych. Zarówno stan ilościowy jak i chemiczny został oceniony jako dobry, natomiast JCWPd 70 jest zagrożona nie osiągnięciem celów środowiskowych. Jako przyczynę wymienia się planowaną eksploatację złóż węgla brunatnego Czempin, Gostyń, Krzywiń.~~

Teren gminy Krzemieniewo leży w granicach trzech JCWP. Są to JCWP: Kanał Mosiński od Kani do

Obrzańskiego Kanału Południowego (kod: RW600016185675), Rów Polski od źródła do Kaczkowskiego Rowu (kod: RW60001014853) oraz niewielkie fragmenty w granicach JCWP „Kanał

Wonieść” (kod:RW600015185674). JCWP scharakteryzowano na podstawie „Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry” przyjętego Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. (Dz.U. z dnia 23 lutego 2023 r. poz. 335). Podstawę klasyfikacji stanowi Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 25.06.2021 w sprawie klasyfikacji

stanu ekologicznego, potencjału ekologicznego i stanu chemicznego oraz sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych, a także środowiskowych norm jakości dla substancji priorytetowych (Dz.U. 2021 poz. 1475).

Określa się następujące zasady ochrony wód:

- rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez sukcesywną budowę sieci kanalizacji sanitarnej a tam gdzie budowa kanalizacji jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona zastosowanie rozwiązań indywidualnych (zbiorniki bezodpływowe, oczyszczalnie przydomowe);
- rozwiązanie gospodarki odpadami, które usuwane w sposób niezorganizowany mogą stanowić zagrożenie dla środowiska gruntowo – wodnego;
- zachowanie zbiorników i śródpolnych oczek wodnych wraz z otaczającą roślinnością oraz tworzenie stref buforowych w otoczeniu wód zwłaszcza na terenach rozległych agrocenoz; roślinność wychwytuje substancje biogenne ograniczając migrację związków chemicznych z pól i zatrzymując je, co sprzyja samooczyszczaniu się środowiska.
- gmina Krzemieniewo jest gminą rolniczą a produkcja rolna powinna być prowadzona w sposób zapobiegający zanieczyszczaniu wód azotanami pochodzącymi ze źródeł rolniczych; Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 5 czerwca 2018 r. został przyjęty „Program działań mających na celu zmniejszenie zanieczyszczenia wód azotanami pochodzącymi ze źródeł

rolniczych oraz zapobieganie dalszemu zanieczyszczeniu”. Program będzie wdrażany na obszarze całego kraju

- dla stworzenia jak najkorzystniejszych warunków retencji wskazane jest wprowadzanie zieleni wszędzie, gdzie to możliwe, ze szczególnym uwzględnieniem bezleśnych agrocenoz;
- zagospodarowywanie wód opadowych roztopowych w granicach działek zgodnie z obowiązującymi przepisami tj. do kanalizacji z preferencją retencji w granicach działek jeśli warunki na to pozwalają.
- wody opadowe i roztopowe ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, które zawierają substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska powinny być podczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub urządzeń wodnych.

2.3. Zasady ochrony powietrza atmosferycznego

Na terenie gminy Krzemieniewo źródłem emisji zanieczyszczeń powietrza jest emisja niska pochodząca ze spalania paliw do celów grzewczych (charakter sezonowy) oraz emisja ze źródeł mobilnych. Zanieczyszczenia pochodzące ze źródeł mobilnych dotyczą przede wszystkim najbliższego otoczenia drogi krajowej nr 12.

Określa się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

- stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysoką sprawnością,
- zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii,
- zmniejszenie emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych poprzez modernizację dróg, budowę ścieżek rowerowych,
- zachowanie istniejącej zieleni, zwiększanie lesistości, wprowadzanie zieleni towarzyszącej zabudowie, zieleni urządzonej, zieleni śródpolnej,
- lokalizowanie ciągów komunikacyjnych i obiektów kubaturowych w sposób umożliwiający przewietrzanie terenów zabudowanych,
- sytuowanie ciągów komunikacyjnych zgodnie z przeważającym kierunkiem wiatrów,
- lokalizowanie zabudowy umożliwiającej swobodne przemieszczanie się mas powietrza.

2.4. Ochrona przed hałasem

Klimat akustyczny na terenie gminy Krzemieniewo kształtuje głównie hałas komunikacyjny przede wszystkim w otoczeniu drogi krajowej nr 12. Problem ten dotyczy miejscowości: Garzyn, Zbytki, Krzemieniewo i Hersztupowo. Na terenach wymagających ochrony akustycznej zlokalizowanych w

sąsiedztwie tej drogi mogą być przekroczone dopuszczalne poziomy hałasu.

Określa się następujące zasady ochrony przed hałasem:

- wyznaczanie terenów wymagających ochrony akustycznej przy drogach o dużym natężeniu ruchu - poza granicą, gdzie nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikami hałasu L_{DWN} i L_N , dla poszczególnych rodzajów terenu, określonych przepisami szczególnymi.
- w przypadku istniejących obiektów wymagających ochrony akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu należy stosować rozwiązania indywidualne prowadzące do poprawy komfortu akustycznego w pomieszczeniach, polegające na wymianie okien, poprawie izolacyjności akustycznej ścian zewnętrznych, zmianie organizacji funkcji pomieszczeń,
- wyznaczając tereny o zróżnicowanych funkcjach, należy uwzględnić dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów celem wyeliminowania konfliktów przestrzennych spowodowanych emisją hałasu,
- W otoczeniu planowanych elektrowni wiatrowych konieczne jest zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach wymagających ochrony akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Strefy uciążliwości dla elektrowni wiatrowych określone na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zamykają się w granicach planu. W granicach planu nie wyznaczono terenów wymagających ochrony akustycznej.

2.5. Ochrona przed promieniowaniem elektroenergetycznym

Głównym źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych występujących na terenie gminy Krzemieniewo jest instalacja wytwarzająca pole elektryczne i magnetyczne o częstotliwości 50Hz (linia elektroenergetyczna 110 kV). Orientacyjna wielkość maksymalnego natężenia pola elektrycznego pod linią elektroenergetyczną przy napięciu 110 kV wynosi 2,0 – 3,5 kV/m. Wartość dopuszczalna składowej elektrycznej przy częstotliwości do 50Hz dla miejsc dostępnych dla ludności wynosi 10 kV/m, natomiast dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową 1 kV/m.

W otoczeniu linii elektroenergetycznej 110 kV nie wyznacza się terenów zabudowy mieszkaniowej, a wartości dla miejsc dostępnych dla ludności nie będą przekroczone.

Zgodnie z Ustawą Prawo ochrony środowiska prowadzący instalację imitującą pola elektromagnetyczne o napięciu znamionowym nie niższym niż 110 kV są zobowiązani do prowadzenia pomiarów i wyniki tych pomiarów przekazywać Głównemu Inspektorowi Ochrony Środowiska i państwowemu wojewódzkiemu inspektorowi sanitarnemu.

2.7. Przyrodnicze obszary chronione

Na terenie gminy Krzemieniewo najcenniejsze obszary i obiekty objęto ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

2.7.1. Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Pojezierze

Krzywińskie

Fragment zachodniej części gminy znajduje się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty „Zachodnie Pojezierze Krzywińskie” chronionego w ramach sieci obszarów Natura 2000. Dla tego obszaru Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 27 marca 2014 r. został ustanowiony plan zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 2114). W planie zadań ochronnych zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz żółwia błotnego i jego siedlisk będących przedmiotami ochrony obszaru Natura 2000. Określono cele działań ochronnych oraz działania z wskazaniem obszarów wdrażania tych działań. Obszary wdrażania działań znajdują się poza terenem gminy. Natomiast w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry wymieniono JCWP: Rów Bolęciński, Kanał Wonieść i Kanał Obra – Samica, w granicach których znajdują się siedliska stanowiące przedmiot ochrony obszaru Natura 2000, dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie JCWP Rów Bolęciński obejmuje północną część gminy Krzemieniewo. Pozostałe dwie ww. JCWP stanowią w granicach gminy niewielkie fragmenty.

Dla ochrony siedlisk istotne znaczenie w granicach JCWP Rów Bolęciński będzie miała ochrona wód przed zanieczyszczeniem, a także zapewnienie korzystnych warunków retencji. Zasady ochrony środowiska wodnego zawiera rozdział 2.2. „Zasady ochrony wód”.

2.7.2. Obszar chronionego krajobrazu

Na terenie gminy Krzemieniewo znajduje się fragment obszaru chronionego krajobrazu „Krzywińsko – Osieckiego wraz z zadrzewieniami gen. Dezyderego Chłapowskiego i kompleksem leśnym Osieczna – Góra”, który został powołany w drodze rozporządzenia nr 82/92 Wojewody Leszczyńskiego z dnia 1 sierpnia 1992 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu na terenie województwa leszczyńskiego. Dla tego obszaru brak jest przepisów wykonawczych.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody Obszary chronionego krajobrazu obejmują tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem lub pełniącą

funkcją korytarzy ekologicznych.

Określa się następujące zasady zagospodarowania i użytkowania terenu:

- zachować pas terenu o szerokości 100 m od brzegów jeziora Górznickiego wolny od zabudowy poza terenem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- w przypadku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy ograniczyć zabudowę w pasie terenu o szerokości 100 m od brzegów jeziora Górznickiego.
- ochrona przed zmianą użytkowania istniejących zbiorników wodnych;
- zachowanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych.

2.7.3. Ochrona gatunkowa

Na terenie gminy Krzemieniewo, w obrębie Pawłowice znajduje się strefa ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania bielika *Haliaeetus albicilla*. Dla bielika całoroczna strefa obejmuje obszar w promieniu do 200 m od gniazda, natomiast strefa okresowa od 1 stycznia do 31 lipca - obejmuje obszar w promieniu do 500 m od gniazda.

Bielik na miejsce gniazdowania wybiera starodrzewy najchętniej w pobliżu cieków czy też zbiorników wodnych. Planowany rozwój przestrzenny wsi Pawłowice w większości zamyka się w granicach obowiązującego miejscowego planu oraz wyznaczonej zwartej strukturze przestrzennej. W przypadku realizacji inwestycji wykraczających poza zwartą strukturę jednostki osadniczej należy brać pod uwagę możliwość kolizji ze strefą ochronną..

2.8. Uzdrowiska

Na terenie gminy Krzemieniewo nie występują obszary, którym został nadany status uzdrowiska.

3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- W odniesieniu do obiektów objętych, ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia:
 - obejmuje się ochroną zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków znajdujące się na terenie gminy,
 - zakazuje się wyburzania, rozbudowy, nadbudowy, zmiany formy dachu oraz zmiany formy elewacji,
 - wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektów wpisanych do rejestru zabytków wymaga pozwolenia ze strony Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

- prace budowlane, remontowe, konserwatorskie, restauratorskie mogą być prowadzone jedynie w oparciu o wytyczne konserwatorskie, zgodnie z zatwierdzoną przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dokumentacją,
- obiektom wpisanym do rejestru zabytków należy zapewnić właściwą ekspozycję, obowiązuje zakaz lokalizacji w ich bezpośrednim otoczeniu obiektów wielkogabarytowych, stanowiących nieodpowiednią dominantę w otaczającym krajobrazie.
- W odniesieniu do obszaru objętego ochroną konserwatorską tj. do układu przestrzenno – architektonicznego miejscowości Pawłowice, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1228/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie z dn. 28 sierpnia 1991 r. obowiązują następujące ustalenia:
Ochroną obejmuje się:
 - układ przestrzenny, współtworzony przez sieć dróg, place oraz działki.
 - historyczną zabudowę – w zakresie brył, kształtu dachów, kompozycji i wystroju elewacji obiektów, stolarki zewnętrznej oraz materiału budowlanego,
 - kształtowanie nowej zabudowy – w zakresie jej odpowiedniego wkomponowania w historyczną zabudowę,
 - małą architekturę

Wszelkie zmiany dotyczące podziału nieruchomości wymagają pozwolenia Konserwatora Zabytków.

Należy dążyć do maksymalnego zachowania charakteru, brył, wystroju elewacji i gabarytów historycznej zabudowy.

Rozbiórki poszczególnych obiektów dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych, np. po potwierdzeniu ich złego stanu technicznego, wykazaniu utraty przez nie wartości zabytkowych lub posiadania charakteru szpecącego historyczne otoczenie.

Usunięcie budynku z zabudowy powinno zostać poprzedzone wykonaniem dokumentacji historyczno – architektonicznej i budowlanej na odtworzenie obiektu w podobnej bryle.

Wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego terenu wymaga uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków.

- W odniesieniu do obszaru osi widokowej układu przestrzenno – architektonicznego miejscowości Pawłowice, wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 1228/A decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lesznie z dn. 28 sierpnia 1991 r. obowiązują następujące ustalenia:
 - na terenie objętym ochroną zabrania się lokalizacji obiektów wielkogabarytowych, masztów

telefonii komórkowej oraz siłowni wiatrowych,

- dopuszcza się kształtowanie nowej zabudowy jako jednokondygnacyjnej, z użytkowym poddaszem, nakrytej symetrycznym dachem dwuspadowym lub wielospadowym o pokryciu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego, w kolorze ceglastoczerwonym,
- na wskazanych obszarach lokalizacja i forma obiektów powinna być każdorazowo uzgadniana z Konserwatorem Zabytków.
- W odniesieniu do ujętych w rejestrze zabytków obszarów zieleni komponowanej, tj. do parków dworskich i pałacowych oraz alei drzew, obowiązują następujące ustalenia:
 - należy dążyć do zachowania walorów krajobrazowych zabytkowego drzewostanu,
 - wszelkie prace mogące prowadzić do naruszenia zabytkowej substancji obszarów zieleni komponowanej, w tym także prace polegające na usunięciu drzew lub krzewów, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. wszelkie prace mogące prowadzić do naruszenia zabytkowej substancji obszarów zieleni komponowanej, w tym także prace polegające na usunięciu drzew lub krzewów, wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- W odniesieniu do zabytków występujących na omawianym terenie i ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązują następujące ustalenia:

Przedmiotem ochrony są:

- charakterystyczne bryły zabytkowych budynków, kształty dachów,
- rozwiązania architektoniczne, tradycyjne materiały
- historyczny wystrój elewacji

Celem ochrony obiektów w ewidencji jest zachowanie tradycyjnej zabudowy wiejskiej (w tym zagrodowej i folwarcznej) oraz małomiasteczkowej, jej tradycyjnych gabarytów i rozwiązań architektonicznych.

- W odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków dopuszcza się nie powodujące uszczerbku na zabytku zmiany brył budynków polegające na rozbudowie, nadbudowie, zmianie kształtu dachu, również zmiany elewacji.

Wszelka działalność inwestycyjna dotycząca tego typu obiektów wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków zaznaczone są na mapach stanowiących załączniki graficzne.

- W odniesieniu do obiektów objętych ochroną konserwatorską zabytków archeologicznych - obejmuje się strefą ochrony zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są

znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka. Obowiązuje nakaz prowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji naruszających strukturę gruntu – przed przystąpieniem do wykonywania robót budowlanych.

- Na terenie gminy nie występują dobra kultury współczesnej.

4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

4.1. Komunikacja

4.1.1. Droga krajowa

Przez Gminę Krzemieniewo przebiega droga krajowa nr 12 międzyregionalna relacji: Zielona Góra - Kłobuczyn - Jarocin (IV kl. technicznej) od km 69+276 do km 81+220 na długości 11.944 km. zaliczana do dróg klasy GP.

1. Droga krajowa nr 12 na terenie gminy Krzemieniewo przebiega od km 178+132 do km 190+012 na długości 11,88 km.

Elektrownie wiatrowe oraz wszelkie inne obiekty wysokościowe, planowane na terenach położonych

w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12, należy lokalizować w zalecanej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej 1,0 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych urządzeń.

Określa się następujące zasady zagospodarowania:

wyznacza się minimalne odległości od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 12:

- dla obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi -90 m,
- dla obiektów nie przeznaczonych na pobyt ludzi - 25 m,
- lokalizacja urządzeń reklamowych i szyldów (wolno stojących oraz umieszczonych na dachach i elewacjach budynków lub obiektach małej architektury) skierowanych do użytkowników drogi krajowej nr 12 lub mogących rozpraszać ich uwagę możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę tej drogi,
- słupy telefonii komórkowej, planowane na terenach znajdujących się w sąsiedztwie drogi krajowej nr 12, należy lokalizować w minimalnej odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni równej 1,5 krotności całkowitej wysokości przedmiotowych urządzeń,
- obsługa komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej nr 12 – wyłącznie poprzez układ dróg dojazdowych i lokalnych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi,
- zakazuje się tworzenia bezpośrednich włączeń do drogi krajowej nr 12 oraz wykorzystywania istniejących zjazdów do obsługi terenów, dla których planuje się zmianę sposobu

zagospodarowania,

- lokalizacja infrastruktury technicznej niezwiązana z funkcjonowaniem dróg poza pasem drogowym drogi krajowej, w wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez zarządcę drogi krajowej odrębnym trybem.

4.1.2. Drogi powiatowe - do grupy tej na obszarze gminy zaliczonych jest 17 dróg V kl. technicznej:

- droga nr 21-205 Osieczną - Pawłowice - Poniec na dł. 5.655 km od km 6+200-11+855
- droga nr 21-206 Leszno - Pawłowice na dł. 2.630 km od km 9+320-11+950
- droga nr 21-207 Poniec - Krzemieniewo - droga nr 12, od km 1+373 - 13+548 na dł. 9.776 km
- droga nr 21-208 droga nr 12, - Bojanice - Krzywiń od km 0+000 - 6+488 na dł. 6.488 km
- droga nr 21-232 Osieczną Bojanice na dł. 1.500 km od km 10+100-11+600
- droga nr 21-237 Dobramyśl - Garzyn na dł. 2.470 km od km 0+000 - 0+320 od km 3+605 - 5+755
- droga nr 21-238 Garzyn - do drogi nr 21-239 na dł. 4.450 km od km 0+000 - 4+450
- droga nr 21-239 Karchowo - Świerczyna na dł. 3.525 km od km 0+000 -3+525
- droga nr 21-240 Bojanice - Klony na dł. 2.090 km od km 0+000 - 2+090
- droga nr 21-241 Karchowo - Siemowo na dł. 2.700 km od km 0+000 - 2+700
- droga nr 21-242 Hersztupowo - Bełęcin na dł. 2.125 km od km 0+000 - 2+125
- droga nr 21-243 Garzyn - Bielawy na dł. 6.220 km 20 od km 0+000 - 6+220
- droga nr 21-244 Pawłowice - Lęka Wielka na dł. 7.725 km od km 0+000 - 7+725
- droga nr 21-245 Pawłowice - Drobnin na dł. 5.825 km od km 0+000 - 5+828
- droga nr 21-246 Lubonia - Drobnin na dł. 5.010 km od km 0+000 - 5+010
- droga nr 21-247 Baczyłaś - Wygoda na dł. 2.435 km od km 8+335 -10+770
- droga nr 21-252 Czarkowo - Oporowo, na dł. 0.808 km od km 0+787 - 1+595

Razem: 71.432 km

Drogi powiatowe będą podlegały sukcesywnej rozbudowie i modernizacji.

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie dróg powiatowych winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z Zarządem Dróg Powiatowych w Lesznie.

4.1.3. Drogi gminne (zaliczone do dróg gminnych na podstawie uchwały nr XV1/120/87 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lesznie z dnia 12 lutego 1987 r.)

- droga nr 001 Bojanice - Górzno - do dr. pow. dł. 3.100 km

- droga nr 002 Górzno - Karchowo dł. 5.150 km
- droga nr 003 Kociugi - Garzyn dł. 1.546 km
- droga nr 004 Kociugi - Mierzejewo - Grabówiec dł. 4.790 km
- droga nr 005 Grabówiec - Oporowo dł. 2.602 km
- droga nr 006 Zbytki - Karchowo dł. 2.000 km
- droga nr 007 gr. gminy - Lubonia dł. 2.150 km
- droga nr 008 Krzemieniewo - Brylewo dł. 1.980 km
- droga nr 009 Kociugi - Lubonia dł. 3.404 km
- droga nr 010 Garzyn - Mały Dwór - gr. gminy dł. 3.920 km
- droga nr 011 Mierzejewo - Oporówko dł. 1.460 km
- droga nr 012 Pawłowice - Przybiń - gr. gminy dł. 1.400 km
- droga nr 013 Osiedle przy OHZ-Garzyn dł. 0.500 km
- droga nr 014 Górzno - Świerczyna - gr. powiatu dł. 1.500 km
- droga nr 015 Górzno - Zbytki - Drobnin dł. 4.500 km
- droga nr 016 Karchowo - Świerczyna dł. 2.500 km

Razem: 42.502 km

Ogółem długość sieci drogowej w gminie Krzemieniewo wynosi:

- długość drogi krajowej 11.944 km
- długość dróg powiatowych 71.432 km
- długość dróg gminnych 42.502 km

Ogółem: 125.878 km

Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie istniejących i projektowanych dróg gminnych, uwidocznionych na rysunku studium, winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z Gminą Krzemieniewo.

4.1.4. Komunikacja kolejowa

Dla istniejących linii kolejowych nr 14 i nr 360 zakłada się możliwość modernizacji obiektów i urządzeń kolejowych. Wszelkie działania inwestycyjne w obrębie terenów kolejowych winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnione z właściwymi władzami kolejowymi.

4.1.5. Komunikacja autobusowa

Każda miejscowość w gminie połączona jest liniami autobusowymi, które obsługują łącznie 56 przystanków. Zakłada się modernizację istniejących przystanków i budowę nowych w miarę narastających potrzeb.

4.1.6. Szlaki i ścieżki rowerowe

Zachowuje się istniejące szlaki rowerowe przebiegające przez teren gminy Krzemieniewo. Istniejące ścieżki rowerowe planuje się sukcesywnie rozbudowywać oraz zakłada się budowę nowych ścieżek rowerowych.

Rozbudowa i budowa ścieżek rowerowych winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.2. Infrastruktura techniczna

4.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina jest w całości zwodociągowana. Na jej terenie zaopatrzeniem w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia ludności zajmują się: Międzygminny Związek Wodociągów i Kanalizacji – Zakład Usług Wodnych we Wschowie oraz Instytut Zootechniki - Zakład Doświadczalny w Pawłowicach.

Miejscowości na terenie Gminy Krzemieniewo zaopatrywane są w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia ludności przez:

- Międzygminny Związek Wodociągów i Kanalizacji - Zakład Usług Wodnych we Wschowie:
 - SUW Drobnin – zasila miejscowości: Drobnin, Krzemieniewo, Hersztupowo, Brylewo Bielawy,
 - SUW Górzno – zasila miejscowości: Górzno, Garzyn, Zbytki, Karchowo, Nowy Belęcin, Stary Belęcin i część miejscowości Bojanice,
 - SUW Mierzejewo – zasila miejscowości: Mierzejewo, Oporówko, Oporowo, Lubonia i Grabówiec,
 - SUW Bojanice – zasila część miejscowości Bojanice,
- Instytut Zootechniki - Zakład Doświadczalny w Pawłowicach:
 - SUW Pawłowice zasila miejscowość Pawłowice,
 - SUW Kociugi zasila miejscowość Kociugi.

Wszystkie ujęcia wody na terenie gminy objęte są strefami ochrony bezpośredniej.

Dopuszcza się modernizację istniejących ujęć wody.

Dopuszcza się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, w szczególności na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie.

4.2.2. Odprowadzenie ścieków

Południowa część gminy posiada dostęp do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki

do miejscowości Lubonia.

Należy dążyć do objęcia wszystkich jednostek osadniczych systemem zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Do czasu pobudowania sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich wywożenia do oczyszczalni ścieków lub do stacji zlewnych.

Stosowanie indywidualnych rozwiązań (oczyszczalnie przydomowe) powinno dotyczyć tylko tych terenów, które z przyczyn ekonomicznych nie są przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną.

W przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla cieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym one powstają.

Na terenie objętym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo znajdują się urządzenia melioracji wodnych-sieć drenażu rolniczego oraz rowy melioracyjne objęte działalnością spółek zrzeszonych w RZSW w Lesznie.

Przy planowaniu zabudowy należy uwzględnić dostępność do występujących urządzeń melioracji wodnych celem przeprowadzenia konserwacji.

W szczególnych warunkach zabudowy terenu wszystkie jednostki uczestniczące w procesie inwestycyjnym winny być poinformowane o istniejących urządzeniach melioracji wodnych.

Uszkodzenie urządzeń melioracji wodnych może doprowadzić do zmiany kierunku spływu wód, nadmiernego uwilgotnienia gleby, a także szkodliwie wpłynąć na inwestycję i inne nieruchomości i gospodarkę wodną.

4.2.3. Elektroenergetyka

- Zachowuje się istniejącą sieć dystrybucyjną energii elektrycznej z uwzględnieniem wynikających z jej istnienia obostrzeń w zagospodarowaniu terenu.
- Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii lub od osi każdego toru linii)
 - dla linii napowietrznych SN – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii)
 - dla linii kablowych WN – 1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii)
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii)

W pasach technologicznych zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na

trasie linii wg przepisów odrębnych.

- Umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem:
 - linii elektroenergetycznych WN, SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym lub napowietrznym,
 - stacji elektroenergetycznych WN, SN (w tym stacji 110 kV/SN), i SN (w tym stacji SN/nn) w wykonaniu wewnętrznym lub napowietrznym.
- Umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych układach komunikacyjnych tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci.
- Dopuszcza się realizację kubaturowych stacji elektroenergetycznych - jako obiekty naziemne, wolnostojące dla których nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy, minimalnych powierzchni działek, szerokości frontów działek oraz nie wyznacza się miejsc postojowych.
- Dopuszcza się prawo do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Dopuszcza się lokalizację stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z planowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych.
- Ustala się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
- Przy lokalizacji nowych jednostek (turbin) zespołów elektrowni wiatrowych należy zapewniać zachowanie odległości od skrajnych przewodów napowietrznych linii elektroenergetycznych, będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.
Wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych turbin wiatrowych od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:

- 10,0 m od osi linii nn 0,4 kV jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego,
- 12,5 m od osi linii SN 15 kV (20 kV) jednotorowej do średnicy koła wiatrakowego,
- 12,5 m od osi linii nn 0,4 kV wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego,

- 15,0 m od osi linii SN 15 kV (20 kV) wielotorowej do średnicy koła wiatrakowego,
 - 3 x średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV nie posiadającej specjalnych amortyzatorów do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego,
 - średnica koła wiatrakowego od skrajnego przewodu linii o napięciu 110 kV posiadającej specjalne amortyzatory do tłumienia drgań do średnicy koła wiatrakowego,
- W przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić Operatorowi Systemy Dystrybucyjnego sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.
 - Przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej.
- Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.

4.2.4. Odnawialne źródła energii

Zastosowanie odnawialnych źródeł energii jest szczególnie korzystne ze względów ekologicznych. Pozwala na zmniejszenie ilości gazów cieplarnianych oraz innych substancji szkodliwych emitowanych do atmosfery (pyłów, dwutlenku siarki (SO₂), dwutlenku azotu (NO₂), tlenku węgla (CO) i dwutlenku węgla (CO₂).

Na terenie gminy wyznaczono dwa tereny pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych w Krzemieniewie i w Drobninie. Na budowę elektrowni fotowoltaicznej o mocy do 1 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Krzemieniewie zostało wydane pozwolenie na budowę, natomiast na realizację przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu elektrowni fotowoltaicznych wraz z infrastrukturą towarzyszącą o mocy do 2 MW w miejscowości Drobnin została wydana decyzja o warunkach zabudowy Nr RRG.6730.5.2020 z dnia 26 marca 2020 r. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Farma wiatrowa Krzemieniewo (uchwała Rady Gminy Nr XXVIII/152/2013 z dnia 7.05.2013 r.) wyznaczono lokalizację 17 elektrowni wiatrowych w trzech obrębach geodezyjnych: Pawłowice, Lubonia, Mierzejewo.

- Przy lokalizacji elektrowni wiatrowych należy spełnić wymogi odległości między elektrownią wiatrową a zabudową mieszkaniową, o której mowa w art. 4 ust. 1 ustawy o inwestycjach w

zakresie elektrowni wiatrowych.

- Analiza zasięgu strefy 10-krotności wysokości istniejących elektrowni wiatrowych (poza terenem gminy Krzemieniewo) wykazała, że elektrownie w miejscowości Nowa Wieś mają zasięg obejmujący teren siedliska Granicznik w granicach gminy Krzemieniewo. W tym przypadku mimo położenia w zasięgu 10 – krotnej wysokości elektrowni funkcjonujących możliwa jest przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, remont, montaż lub odbudowa budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszanej, w skład której wchodzi funkcja mieszkaniowa.

4.2.5. Gaz

- Na terenie gminy zgazyfikowane są miejscowości: Brylewo, Czepiec, Drobnin, Garzyn, Górzno, Hersztupowo, Karchowo, Kociugi, Krzemieniewo, Mierzejewo, Nowy Belęcin, Oporowo, Oporówko, Pawłowice, Stary Belęcin, Wygoda. Dystrybutorem sieci gazowych jest Polska Spółka Gazownictwa Oddział w Poznaniu.
- Przez teren gminy przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia:
 - Gazociąg DN 500 relacji Krobia – Grodzisk (rok budowy 1978) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa,
 - Gazociąg DN 1000 relacji Lwówek – Odolanów odc. Lwówek - Krobia (rok budowy 2019) o maksymalnym ciśnieniu powyżej 1,6 MPa oraz
 - Stacja gazowa Krzemieniewo
 - Stacja ochrony katodowejOperatorem gazociągów przesyłowych i stacji jest Operator Gazociągów Przesyłowych Gaz System Spółka z o.o. w Poznaniu.
- Przez teren gminy przebiega Gazociąg DN 350 relacji Krobia – Grodzisk (rok budowy 1982) o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu 6,3 MPa,
Dystrybutorem sieci gazowej jest ~~Polskie Górnictwo Naftowe i Gazownictwo~~ [ORLEN S.A.](#)
– Oddział PGNiG w Zielonej Górze.

Poza terenami objętymi granicami opracowania projektu zmiany studium, na terenie gminy Krzemieniewo przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia, której operatorem jest Gaz System:
- gazociąg DN 100 odgałęzienie Krzemieniewo, rok budowy 1991, o maksymalnym ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa;

Plany lokalizacji obiektów budowlanych i terenowych w sąsiedztwie gazociągów podlegają Ograniczeniom wskazanym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U.2013 poz. 640)

Zgodnie z obowiązującymi przepisami po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu (operator sieci przesyłowej) podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie.

1. 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.
 2. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew.
 3. Minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów w terenie zabudowanym wynosi 6,0 m, poza terenem zabudowanym 15 m. W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach.
 4. 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.
 5. Skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia / przebudowy przedmiotowego gazociągu. Wszelkie starania i koszty związane z w/w 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
 6. 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.
 7. 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.
 8. Zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. jest możliwa poza strefą kontrolowaną , a dla gazociągów wybudowanych przed 2001 r. w odległości minimum 5,0 m od osi gazociągu do DN 500 (włącznie) i 10,0 powyżej DN 500.
- Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu, zgodnie z przywołanym wcześniej rozporządzeniem,

zależy od roku jego budowy (wydania pozwolenia na budowę), średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu lokalizowanego w jego sąsiedztwie.

Przepis dopuszcza jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych.

Zgodnie z zapisami § 10 ust. 6 p.3; § 21.3 pkt 3 oraz §21.4 w/w rozporządzenia szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego po 12.12.2001 r. uzależniona jest od jego średnicy i maksymalnego ciśnienia roboczego (MOP).

- Dla gazociągu DN 500 relacji Grodzisk - Krobia (rok budowy 1978), obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu),
- Dla gazociągu DN100 odgałęzienie Krzemieniewo (rok budowy 1991) obowiązuje strefa kontrolowana o maksymalnym zasięgu 70,0 m (tj. 35 m na stronę gazociągu)

Dla gazociągów, dla których obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona wszystkie obiekty terenowe, których szerokość strefy kontrolowanej wynikającej z w/w Rozporządzenia jest większa niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej tj. 65,0 m (dla gazociągu relacji Grodzisk – Krobia)

można lokalizować względem gazociągu w odległościach nie mniejszych niż połowa szerokości strefy zmniejszonej tj. 32,5 m, natomiast obiekty których szerokość strefy kontrolowanej jest mniejsza niż szerokość strefy kontrolowanej zmniejszonej możemy lokalizować względem gazociągu w odległościach wynikających z obowiązującego Rozporządzenia.

Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego po 12.12.2001 r. zgodnie z zapisami §10 ust. 6 pkt 3; §21 ust.3 pkt 3 oraz §21 ust.4 ww. Rozporządzenia uzależniona jest od jego średnicy i maksymalnego ciśnienia roboczego (MOP).

- Dla gazociągu DN1000 relacji Lwówek – Odolanów (odcinek Lwówek – Krobia), rok budowy 2019, strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (6,0 m na stronę od jego osi);
- Dla stacji gazowej strefy nie wyznacza się. Stacja ochrony katodowej (SOK) – dla prawidłowej eksploatacji kabli doziemnych zasilających urządzenia obiektów przesyłowych gazu należy zapewnić pas eksploatacyjny o szerokości 1,0 m tj. 4,5 m na stronę mierząc od osi kabla, a wszystkie prace w pasie eksploatacyjnym kabli mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z Operatorem Gazociągów Przesyłowych Gaz – System S.A. Oddział w Poznaniu.

Wprowadza się wymóg uzgodnienia planowanych inwestycji (uwzględniając wszelkie obiekty budowlane, ciągi piesze, drogi, infrastrukturę techniczną podziemną i nadziemną w granicach stref kontrolowanych z właściwym operatorem sieci gazowej przed złożeniem wniosku o wydanie

[pozwolenia na budowę lub zgłoszenie.](#)

4.2.5.1. W zakresie dystrybucyjnych sieci gazowych ustala się:

- zaopatrzenie w gaz z istniejących lub nowych sieci gazowych.
- zachowuje się istniejący układ sieci gazowej.
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych.
- ustala się minimalne średnice sieci gazowej 25 mm
- zachowuje się ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

4.2.5.2. W zakresie przesyłowych sieci gazowych DN 1000 i DN 500 ustala się:

- dla gazociągu DN 500 Krobia – Grodzisk obowiązuje strefa kontrolowana zmniejszona o maksymalnym zasięgu 65,0 m (tj. 32,5 m na stronę gazociągu),
- dla stacji gazowej strefy nie wyznacza się,
- dla gazociągu DN 1000 strefa kontrolowana wynosi 12,0 m (6,0 m na stronę od jego osi)

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 wynosi 6,0 m, [poza terenem zabudowanym 15,0 m](#). W przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach.

W pozostałym zakresie ustala się:

- 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,
- 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](#)

- zewnątrznym 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.,
- o zabudowa paneli fotowoltaicznych dla gazociągów wybudowanych po 2001 r. w odległości minimum 5,0 m od osi gazociągu do DN 500 (włącznie) i 10 m powyżej DN 500.

4.2.5.3. W zakresie sieci gazowej DN 350 ustala się:

Szerokość stref kontrolowanych gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa do 10 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę i w zależności od rodzaju obiektów budowlanych przykładowo wynoszą:

- dla miast i zespołów wiejskich budynków mieszkalnych o zwartej zabudowie – 100,0 m,
- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – 130,0 m.
- dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej – 70,0 m,
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – 50,0 m,
- dla obiektów zakładów przemysłowych – 100,0 m.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania oraz nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300 licząc od osi gazociągu do pni drzew. Gazociąg DN 350 posiada pas eksploatacyjny, który wynosi 6,0 m po obu stronach urządzenia przesyłowego konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia, do prowadzenia prac eksploatacyjnych oraz swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi.

Dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi. Zaleca się aby kąt skrzyżowania gazociągu z każdą drogą był zbliżony do 90 stopni (minimum 60 stopni).

4.2.6. Gospodarka odpadami

Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i rosnącymi wymaganiami z zakresu ochrony środowiska. Gmina Krzemieniewo należy do „Komunalnego Związku Gmin Regionu Leszczyńskiego”, który powstał w celu stworzenia nowoczesnego systemu gospodarowania odpadami a w rezultacie obniżenia kosztów potencjalnych inwestycji tworzących zintegrowany nowoczesny system gospodarki odpadami. Odpady z terenu gminy wywożone są przez służby Miejskiego Zakładu Oczyszczania w Lesznie na wysypisko odpadów w Trzebani. Gromadzenie i usuwanie odpadów winno być prowadzone w sposób zgodny z obowiązującym systemem planowanej gospodarki odpadami, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

Odpady komunalne należy gromadzić w pojemnikach zamkniętych, w miejscach gwarantujących dostęp dla ich okresowego opróżniania. W miarę możliwości, przy podejmowaniu decyzji dotyczących zainwestowania terenu, należy preferować podmioty stosujące „czyste technologie”, technologie bez odpadowe i małodopadowe lub zapewniające maksymalne gospodarcze wykorzystanie odpadów.

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

W planach miejscowych należy uwzględnić zasadę harmonijnego rozwijania przestrzeni publicznych – ulic i placów; uwzględnianie takich elementów jak skwery, parki, aleje, ogrody, wyznaczenie miejsc pod parkingi.

Należy zachować ciągłość ochrony systemów terenów otwartych, parków i terenów rekreacyjnych.

Należy wprowadzać funkcje zieleni parkowej w połączeniu z istniejącymi terenami zielonymi, co umożliwi zorganizowanie zróżnicowanych form przestrzeni publicznych – alei, miejsc spotkań, skwerów, placów zabaw itp.

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na terenie gminy Krzemieniewo inwestycją celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym jest modernizacja linii kolejowej nr 14.

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

Nie wyznacza się terenów, dla których należy obowiązkowo sporządzić plany miejscowe.

8. 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

Rozpatrując wnioski wpływające do Urzędu Gminy, o sporządzenie planów miejscowych

dotyczących nowego przeznaczenia terenów, wyznaczono w studium nowe tereny inwestycyjne pod działalność produkcyjną, usługową, składów i magazynów oraz pod działalność sportowo – rekreacyjną.

Tereny dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, przedstawiono na rysunku studium i opisano w legendzie.

9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Użytki rolne na terenie gminy stanowią ponad 80 %, w tym ponad 90% to grunty rolne.

Znaczna część stanowią dobre gleby. Dobre gleby, to jeden z czynników rozwoju rolnictwa tj. upraw, hodowli, przetwórstwa rolno – spożywczego, a także usług związanych z obsługą rolnictwa. Czynnikiem niekorzystnym w strukturze użytkowania gruntów na terenie gminy Krzemieniewo są rozległe bezleśne agrocenozy. Lasy i zadrzewienia stanowiące nieco ponad 13 % skupiają się w części północnej i południowej gminy.

Określa się następujące zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:

- Zachowanie istniejących kompleksów leśnych, gdzie gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z planami urządzenia lasów. Zalesianie nieużytków i gruntów najsłabszych.
- Kształtowanie strefy ekotonowej składającej się z podstref: drzewiastej, krzewiasto - drzewiastej i krzewiastej - przy zakładaniu strefy ekotonowej wskazane jest wykorzystanie samosiewów oraz innych naturalnych elementów, w tym starych drzew owocowych; zalesianie nieużytków i gruntów najsłabszych
- Ochrona przed zmianą użytkowania gruntów rolnych o korzystnych i średnich warunkach dla rozwoju produkcji rolniczej stanowiących podstawową bazę dla funkcjonowania rolnictwa na terenie gminy.
- Ochrona przed zmianą przeznaczenia użytków zielonych - wskazane użytkowanie ekstensywne. Na rozległych bezleśnych agrocenozach bardzo ważną rolę odgrywają zbiorowiska nieleśne. Proponuje się zatem zachowanie istniejących oraz wprowadzanie nowych zadrzewień śródpolnych, remiz, pojedynczych drzew oraz oczek wodnych z otaczającą zielenią. Zadrzewienia pełnią między innymi funkcję mikroklimatyczną i biocenotyczną (obie bardzo istotne dla produkcji rolniczej). Rola w tworzeniu warunków mikroklimatycznych polega na: hamowaniu prędkości wiatru i ograniczaniu erozji wietrznej, ograniczaniu strat wody wskutek parowania, zwiększeniu wilgotności powietrza w warstwie przygruntowej, ograniczeniu spływu powierzchniowego, a tym samym erozji wodnej,

zwolnieniu tempa topnienia śniegu wiosną, zmniejszeniu dobowych amplitud temperatury powietrza, również częstotliwości występowania przymrozków wiosną, podwyższeniu temperatury gleby do głębokości 20 cm. Rola biocenotyczna polega na tworzeniu warunków dla bytowania różnych gatunków fauny biorących udział w obiegu materii. Istotne znaczenie dla obiegu materii w krajobrazie rolniczym mają śródpolne oczka wodne. Roślinność wodna i przybrzeżna oczek wychwytuje substancje biogenne i metale ciężkie, ograniczając migrację związków chemicznych z pól i zatrzymując je, co sprzyja samooczyszczaniu się środowiska. Oczka wodne mogą magazynować dodatkowe ilości wód poza ich aktualny stan pojemności, stymulować ewapotranspirację, co może mieć znaczenie dla kształtowania małego obiegu wody, a także ograniczać spływy wody ze zlewni.

- Na gruntach rolnych istnieje możliwość lokalizacji instalacji służących do wytwarzania energii ze źródeł odnawialnych, w tym elektrowni wiatrowych.
- Na gruntach rolnych dopuszcza się możliwość eksploatacji kopalin objętych prawem nieruchomości gruntowych.

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

Na terenie gminy Krzemieniewo znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. Są one związane z doliną Kanału Mosińskiego (Kościańskiego Kanału Obry). Są to:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (0,2%);
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (1%) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (10%);
- obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie zamykają się w międzywalu. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zalane zostaną przyległe użytki zielone.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie lokalizuje się zabudowy.

Na terenie gminy nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

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

Na terenie gminy występują kopaliny objęte prawem własności nieruchomości gruntowych. Są to złoża kruszywa naturalnego, złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej, złoża kredy jeziornej oraz złoża gazu ziemnego „Kąkolewo”, które jest objęte prawem własności górniczej. Na terenie gminy Krzemieniewo dla trzech złóż kruszywa naturalnego i jednego złoża surowców ceramiki budowlanej wyznaczono tereny i obszary górnicze. W żadnym ze złóż nie wyznaczono filarów ochronnych.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady

Nie występują na terenie gminy.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remedjacji

Na terenie gminy występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji remedjacji.

W związku z eksploatacją kruszywa naturalnego powstają wyrobiska poeksploatacyjne, które wymagają rekultywacji. Po zakończeniu eksploatacji w całości lub w części, przedsiębiorca obowiązany jest do rekultywacji gruntów po działalności górniczej.

14. Obszary zdegradowane

Na terenie gminy Krzemieniewo nie wyznaczono obszarów zdegradowanych.

15. Granice terenu zamkniętego i jego strefy ochronnej, w tym stref ochronnych wynikających z decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa

W obrębie granic administracyjnych gminy Krzemieniewo występują tereny zamknięte.

Są to tereny PKP obejmujące linie kolejowe nr 360 na odcinku Kąkolewo – Gostyń oraz nr 14 Na odcinku Leszno – Krotoszyn - Ostrów Wlkp. wraz z przyległymi terenami – będące własnością PKP.

Od wyżej wymienionych terenów nie wyznaczono strefy ochronnej.

III. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW

ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINY KRZEMIENIEWO

2023 r.

NINIEJSZE OPRACOWANIE SPORZĄDZONO NA PODSTAWIE

UCHWAŁY Nr XXVII/221/2021 RADY GMINY KRZEMIENIEWO

Z DNIA 28 CZERWCA 2021 r.

**W SPRAWIE PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KRZEMIENIEWO**

**Zmiana studium uwzględnia uwarunkowania dla poszczególnych
terenów objętych zmianą - wynikające z zapisów art. 10 ust. 1
ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Zakres zmiany Studium

Niniejsza zmiana Studium obejmuje zmiany przeznaczenia terenów oznaczonych
jednolicie
w tekście i na załączniku graficznym – rysunku Studium numerami od **[1]** do **[5]**
poprzez przypisanie im nowych funkcji:

Nr zmiany	Miejscowość	Przeznaczenie dotychczasowe	Przeznaczenie po zmianie
1.	Krzemieniewo	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolne)	Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
2.	Krzemieniewo	Tereny lasów i zadrzewień	Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
3.	Drobnin	Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki
4.	Mierzejewo	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolne); Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki
5.1	Drobnin, Garzyn, Kociugi, Pawłowice	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolne); Tereny lasów i zadrzewień	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe
5.2	Nowy Belęcin	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolne)	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe
5.3	Bielawy, Brylewo, Hersztupowo	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolne)	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe
5.4	Oporowo, Oporówko	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolne); Tereny lasów i zadrzewień	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA STUDIUM 2023

1 Obszar objęty zmianą (numer zmiany)

Nr zmiany	Miejscowość	Przeznaczenie dotychczasowe	Przeznaczenia po zmianie
1.	Kozieniewo	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolnicze)	Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
2.	Kozieniewo	Tereny lasów i zadrzewień	Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
3.	Drobin	Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki
4.	Mierzewo	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolnicze) Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej	Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki
5.1	Drobin, Garzyn, Kociuki, Pawłowice	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolnicze) Tereny lasów i zadrzewień	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe
5.2	Nowy Błęcin	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolnicze)	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe
5.3	Bielawy, Byniewo, Herztupowo	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolnicze)	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe
5.4	Opatowo, Opatówko	Rolnicza przestrzeń produkcyjna (uprawy rolnicze) Tereny lasów i zadrzewień	Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 500 kW - elektrownie wiatrowe

LEGENDA

ZASOBY I WALORY ŚRODOWISKA

Ziowoty wodne

- Rzeki, kanały, strumienie
- Rowy melioracyjne
- Zbiorniki wodne

Zasoby surowcowe - udokumentowane

- kruszywo naturalne
- surowce liśne ceramicz. bud.
- gliny ceramicz.
- kwady

Gleby

- Gleby wysokiej jakości (kl. I-III)

Szata roślinna

- Las i zadrzewienia
- Rolniczość trawista - ekosystemy łąkowe

OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE I WYMAGAJĄCE OCHRONY

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Przyrodnicze obszary i obiekty chronione

- Niekuna 2000 - PLH300014 "Zachodnie Powiśle Rzywnickie"
- Obszar chronionego krajobrazu
- Pomniki przyrody

System powiązań przyrodniczych

- Tereny otwarte - łąki i łąki
- uprawy rolnicze, w tym użytki zielone
- las i zadrzewienia
- Regionalne i lokalne korytarze ekologiczne

ŚRODOWISKO KULTUROWE

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

- Układy urbanistyczno-przestrzenne, zespoły pałacowe, dworskie i folwarczne
- Parki
- Budynki, budowle i inne obiekty
- Zabytkowe sęki drzew
- Stanowiska archeologiczne

Pozostałe formy ochrony

- Granice zespołu stanowisk archeologicznych
- Zabytkowe orientacje
- Strefa ochrony krajobrazu
- Strefa ochrony ekspozycji

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ ZAGOSPODAROWANIE I UŻYTKOWANIE TERENU

Rolnicza przestrzeń produkcyjna

- Uprawy rolnicze, w tym trwałe
- Twałe użytki zielone

Tereny zainwestowane

- Tereny mieszkaniowe:
 - wielorodzinne, w tym mieszkaniowo-usługowe
 - jednorodzinne, w tym: mieszkaniowo-usługowe i zagrodowe
- Tereny produkcyjne, składowe i magazynowe
- Tereny usługowo-handlowe
- Tereny usługowe pozostałe i inne gospodarcze
- Tereny sportowo-rekreacyjne
- Tereny ogrodów działkowych
- Tereny cmentarzy
- Tereny komunikacyjne i związane z komunikacją
- Tereny zurbanizowane - niezabudowane
- Obiekty budowlane
- budynki mieszkalne
- inne budynki

Tereny związane z eksploatacją górnictwa złóż kopalni

- teren górnictwa
- obszary górnictwa

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ

- Tereny zwartych struktur funkcjonalno - przestrzennych (preferowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej)
- Tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej
- Tereny rozwoju zabudowy usługowej
- Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
- Tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów, w tym produkcyjnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- Tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki
- Tereny zieleni urządzonej, w tym zespoły dworsko-parkowe
- Tereny rozwoju infrastruktury technicznej, w tym komunalnej
- Tereny rozwoju infrastruktury komunikacyjnej

Planowane obszary rozmieszczenia urządzeń OZE:

- farmy fotowoltaiczne
- elektrownie wiatrowe (ustalenia mpz)
- elektrownie wiatrowe (obszary rozmieszczenia)

POLITYKA PLANISTYCZNA

- Granice obszarów objętych obowiązującymi miejscowymi planami z.p.
- Granice obszarów, dla których przewidywane jest opracowanie zmian miejscowych planów z.p.

Infrastruktura komunikacyjna

Drogi wraz z infrastrukturą:

- drogi krajowe
- drogi powiatowe
- drogi gminne
- Inne drogi
- ścieżki rowerowe

Linie kolejowe (numer linii):

- dwutorowe
- jednotorowe

Infrastruktura techniczna

- Napowietrzne linie elektroenergetyczne WN
- Napowietrzne linie elektroenergetyczne SN
- Gazociąg wysokiego ciśnienia (WC)
- Stacje bazowe telefonii komórkowej
- Elektrownie wiatrowe - istniejące (poza granicami gminy)
- Stacje wodociągowe zbiornego zaopatrzenia w wodę
- Oczyszczalnia ścieków komunalnych

OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 10%, tj. raz na 10 lat (zagrożenie wysokie)
- o prawdopodobieństwie wystąpienia Q 1%, tj. raz na 100 lat (zagrożenie średnie)

Obszary zagrożenia powodzią:

- o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi Q 0,2%, tj. raz na 500 lat (zagrożenie niskie)
- narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia walu przeciwpowodziowego

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (wg aktualnej WOPR)

- Wali przeciwpowodziowy

Inne ograniczenia

- Zredukowanie składowiska odpadów komunalnych podlegające monitoringowi
- Zagrożenie halasem - odśr. dróg z możliwą ponadnormatywną emisją hałasów
- Linie elektroenergetyczne WN i SN wraz z pasami technologicznymi wolnymi od zabudowy
- Gazociąg WC wraz ze strefami kontrolowanymi i pasami eksploatacyjnymi
- Granica obszaru o szczególnych zasadach lokalizacji zabudowy mieszkaniowej (oddziaływanie od istniejących i projektowanych elektrowni wiatrowych i 10m)
- Strefa wokół czynnych cmentarzy z ograniczeniami zabudowy
- Proponowana granica strefy 100 m wokół jez. Górnickiego w obszarze chronionego krajobrazu
- Zlikwidowane odwierty wraz ze strefą ochronną

POZOSTAŁE OZNACZENIA

- Granice gminy
- Granice wsi (obróbów ewid.)

1. Zmiana Studium nr 1

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny Krzemieniewo - działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 530/1; 530/2; 530/3; 1217; 535; 536; 540; 1229/4 – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – przeznaczenie obszaru na tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (uprawy rolne) - na tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren objęty zmianą położony w gminie Krzemieniewo przeznaczony jest w Studium pod uprawy rolne. Teren ma dostęp do uzbrojenia technicznego. Ograniczeniem dla rozwoju przestrzennego są gazociągi wysokiego ciśnienia DN: 1000, 500, 350, dla których obowiązują strefy kontrolowane.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Teren objęty zmianą stanowi obszar upraw rolnych. Od strony północnej graniczy z terenami rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

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

Teren objęty zmianą zlokalizowany jest w obrębie wsi Krzemieniewo. Są to grunty orne nie wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m p.p.t. Teren leży w granicach JCWP „Rów Polski od źródła do Kaczkowskiego Rowu” oraz w granicach JCWPd 79.

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

Teren zmiany Studium nie leży w granicy strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Teren objęty zmianą Studium leży w granicach krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości. Nie jest to krajobraz określony przez audyt krajobrazowy jako priorytetowy.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Teren objęty zmianą jest niezamieszkały i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa. Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Zmiana funkcji terenu wynika z wniosku Inwestora, który zamierza wybudować zakład produkcyjno – usługowy, co przyczyni się do stworzenia nowych miejsc pracy i pozyskiwania podatków dla gminy.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą stanowi własność prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objętym zmianą Studium leży poza obszarami objętymi ochroną prawną.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w granicach JCWPd 79, dla którego zasoby dostępne do zagospodarowania wynoszą 312 079 (m³/24h). Na terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze.

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

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się poprzez układ dróg gminnych. Teren posiada dostęp do technicznego uzbrojenia podziemnego.

14) Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren objęty zmianą nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.



2. Zmiana Studium nr 2

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny Krzemieniewo - działki o numerach ewidencyjnych gruntów: 526/5 i 528/4 – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej oraz zabudowy usługowej.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów lasów i zadrzewień - na tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren objęty zmianą położony w gminie Krzemieniewo przeznaczony jest w Studium pod tereny lasów i zadrzewień. Teren ma dostęp do uzbrojenia technicznego.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Teren objęty zmianą stanowi obszar lasów i zadrzewień.

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

Teren objęty zmianą zlokalizowany jest w obrębie wsi Krzemieniewo i przylega do terenów o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej. Jest to las, którego drzewostan stanowią głównie robinie (pseudoakacje), a na niewielkim południowo - zachodnim fragmencie występują sosny. Teren leży w granicach JCWP „Rów Polski od źródła do Kackowskiego Rowu,” oraz w granicach JCWPd 79.

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

Teren zmiany Studium nie leży w granicy strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Teren objęty zmianą Studium leży w granicach krajobrazu podmiejskiego osadniczego miejscami o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na terenie objętym zmianą nie występują zagrożenia bezpieczeństwa.

Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Zmiana funkcji terenu wynika z wniosku Inwestora, który zamierza wybudować zakład produkcyjno – usługowy, co przyczyni się do stworzenia nowych miejsc pracy i pozyskiwania podatków dla gminy.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą stanowi własność prywatną.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty zmianą Studium leży poza obszarami objętymi ochroną prawną.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w granicach JCWPd 79, dla którego zasoby dostępne do zagospodarowania wynoszą 312 079 (m³/24h). Na terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze.

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

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się z drogi powiatowej.
Teren posiada dostęp do technicznego uzbrojenia podziemnego.

14) Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15. Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren objęty zmianą nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.



3. Zmiana Studium nr 3

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny Drobnin - działka o numerze ewidencyjnym gruntów: 237 – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej - na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren objęty zmianą położony w gminie Krzemieniewo przeznaczony jest w Studium pod tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Teren ma dostęp do uzbrojenia technicznego.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Teren objęty zmianą jest niezabudowany i przylega do drogi gminnej.

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

Teren objęty zmianą zlokalizowany jest w obrębie Drobnin i przylega do terenów o funkcji wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Wody gruntowe zalegają na głębokości około 2 m p.p.t. Teren leży w granicach JCWP „Rów Polski od źródła do Kaczkowskiego Rowu” oraz w granicach JCWPd 79. Ma dostęp do urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji.

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

Teren zmiany Studium nie leży w granicy strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Teren objęty zmianą Studium leży w granicach krajobrazu wiejskiego z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim. Nie jest to krajobraz określony przez audyt krajobrazowy jako priorytetowy.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Na omawianym terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Nie występują zagrożenia bezpieczeństwa.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Zmiana funkcji terenu wynika z konieczności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod funkcję placu zabaw, aby umożliwić nieodpłatne przekazanie terenu na rzecz Gminy.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą stanowi własność Skarbu Państwa.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objęty zmianą Studium leży poza obszarami objętymi ochroną prawną.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w granicach JCWPd 79, dla którego zasoby dostępne do zagospodarowania wynoszą 312 079 (m³/24h). Na terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze.

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

Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się z drogi gminnej.

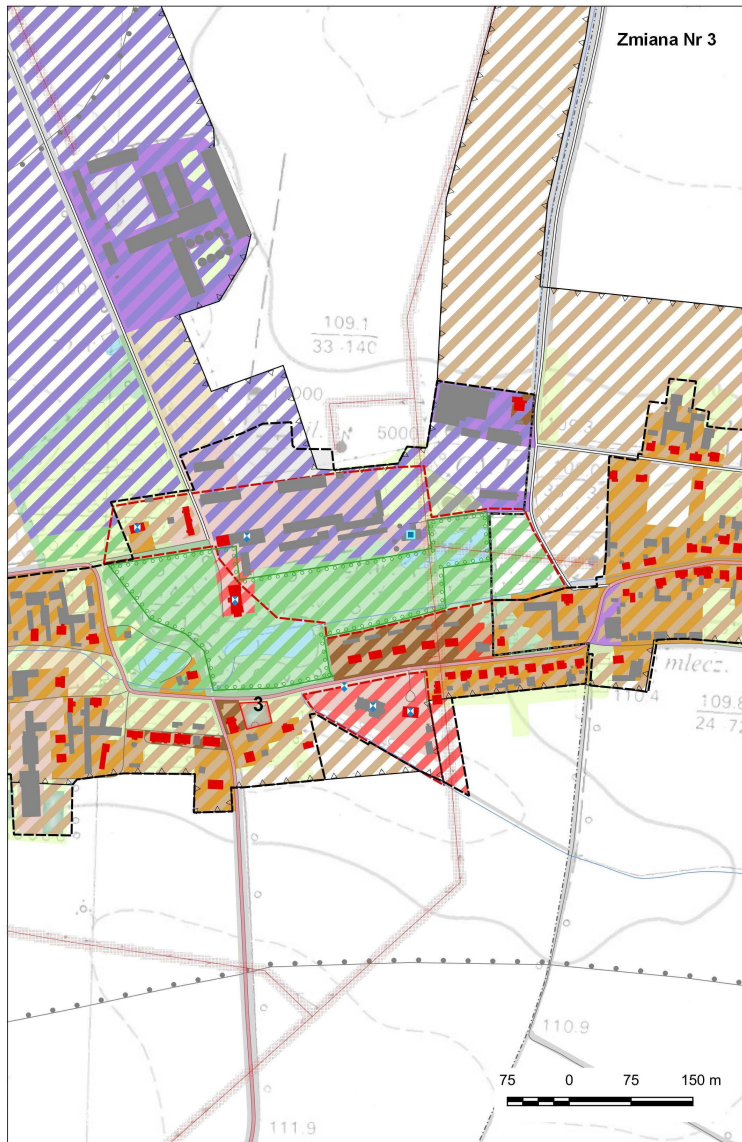
Teren posiada dostęp do technicznego uzbrojenia podziemnego.

14) Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren objęty zmianą nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.



4. Zmiana Studium nr 4.

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny Mierzejewo - działka o numerze ewidencyjnym gruntów: 56/1 – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej oraz terenów upraw rolnych - na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Teren objęty zmianą położony w gminie Krzemieniewo przeznaczony jest w Studium pod tereny rozwoju wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej oraz terenów upraw rolnych. Teren ma dostęp do uzbrojenia technicznego.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Teren objęty zmianą jest niezabudowany i przylega do drogi gminnej.

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

Teren objęty zmianą zlokalizowany jest w obrębie Mierzejewo i przylega do terenów o funkcji wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej o wiodącej funkcji mieszkaniowej. Wody gruntowe zalegają na głębokości poniżej 2 m p.p.t. Teren leży w granicach JCWP „Rów Polski od źródła do Kaczkowskiego Rowu” oraz w granicach JCWPd 79. Ma dostęp do urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji.

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

Teren zmiany Studium nie leży w granicy strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Teren objęty zmianą Studium leży w granicach krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości. Nie jest to krajobraz określony przez audyt krajobrazowy jako priorytetowy.

5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.

Na terenie objętym zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.

6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

Teren objęty zmianą jest niezamieszkały i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa. Na terenie nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

7) Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

Zmiana funkcji terenu wynika z konieczności sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod funkcję placu zabaw, aby umożliwić nieodpłatne przekazanie terenu na rzecz Gminy.

8) Stanu prawnego gruntów.

Teren objęty zmianą stanowi własność Skarbu Państwa.

9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.

Teren objętym zmianą Studium leży poza obszarami objętymi ochroną prawną.

10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zagrożenia.

11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.

Teren objęty zmianą leży w granicach JCWPd 79, dla którego zasoby dostępne do zagospodarowania wynoszą 312 079 (m³/24h). Na terenie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tereny górnicze.

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

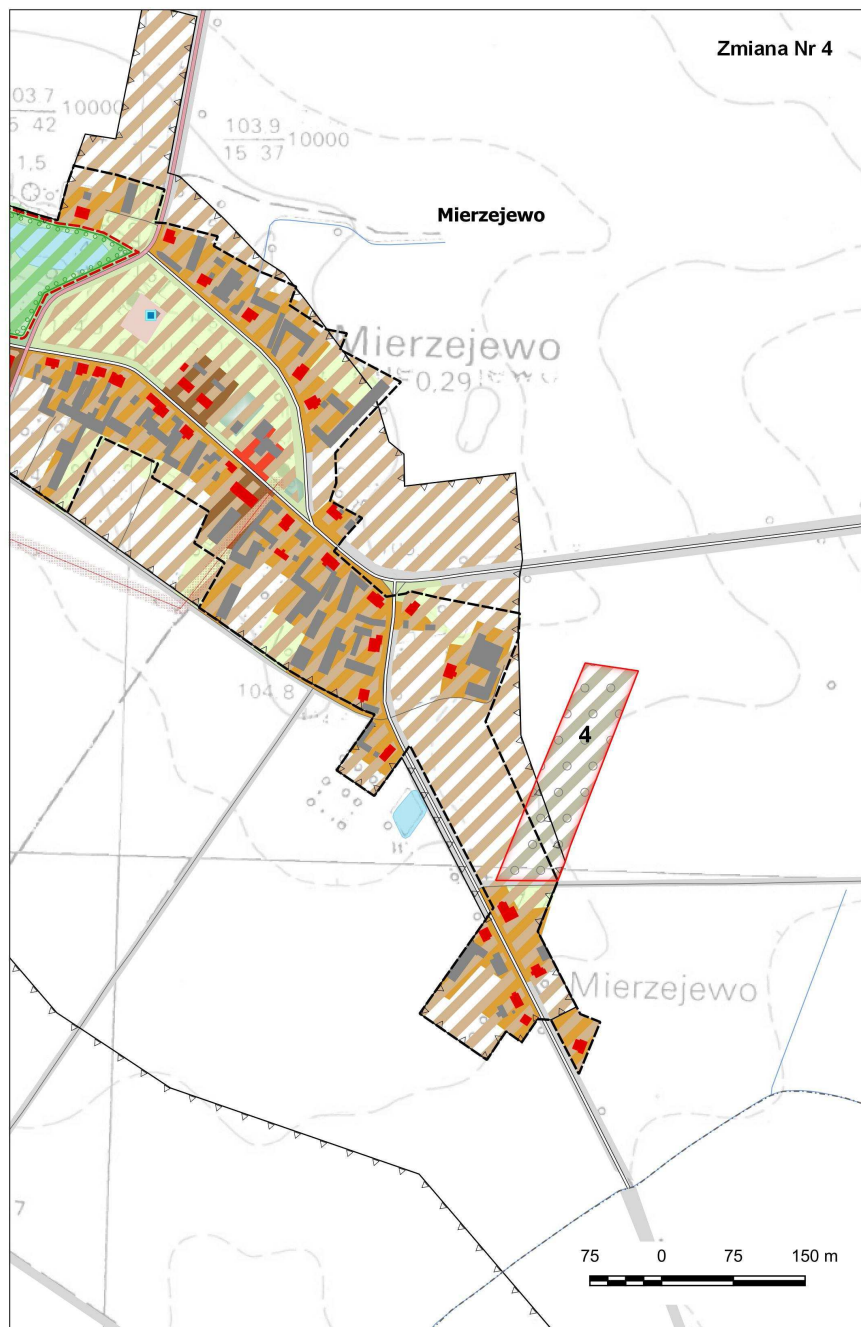
Dostęp do terenu objętego zmianą odbywa się z drogi gminnej.
Teren posiada dostęp do technicznego uzbrojenia podziemnego.

14) Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Na terenie objętym zmianą nie występują tego typu zadania.

15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej

Teren objęty zmianą nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi.



5. Zmiana Studium nr 5

Zmiana 5.1.

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręby geodezyjne: Drobnin, Garzyn, Kociugi, Pawłowice

– zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – wprowadzenie funkcji obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (uprawy rolne), terenów lasów i zadrzewień - na tereny rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Zmiana 5.2.

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny Nowy Belęcin – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – wprowadzenie funkcji obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (uprawy rolne) - na tereny rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Zmiana 5.3.

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny: Bielawy, Brylewo, Hersztupowo – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – wprowadzenie funkcji obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (uprawy rolne) - na tereny rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Zmiana 5.4.

Położenie – teren gminy Krzemieniewo – obręb geodezyjny: Oporowo, Oporówko – zgodnie z zakresem określonym na załączniku graficznym.

Cel – wprowadzenie funkcji obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Przedmiot – zmiana funkcji terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej (uprawy rolne), terenów lasów i zadrzewień - na tereny rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.

Uwarunkowania wynikające w szczególności z:

1) Dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu

Tereny objęte zmianą położone są w gminie Krzemieniewo i przeznaczone są w Studium pod uprawy rolne oraz częściowo pod tereny lasów i zadrzewień.

2) Stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

Tereny objęte zmianą stanowią obszary upraw rolnych oraz częściowo tereny lasów i zadrzewień.

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

Tereny objęte zmianą zlokalizowane są w obrębach: Drobnin, Garzyn, Kociugi, Pawłowice, Nowy Belęcin, Bielawy, Brylewo, Hersztupowo, Oporowo i Oporówko i stanowią obszary upraw rolnych oraz częściowo tereny lasów i zadrzewień. Są to grunty rolne, częściowo zaliczane do klas wymagających zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze. Tereny 5.1., 5.3., 5./4 leżą w granicach JCWP „Rów Polski od źródła do Kaczkowskiego Rowu”, a teren 5.2 w granicach JCWP „Kanał Mosiński od Kani do Obrzańskiego Kanału Południowego”. Poza jednym terenem objętym zmianą (5.2), który leży w granicach JCWPd 70; pozostałe leżą w granicach JCWPd 79.

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

Tereny zmiany Studium 5.1, 5.2, 5.4 całkowicie lub częściowo leżą w granicy strefy zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

4a) Rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.

Tereny objęte zmianą Studium 5.2, 5.3 leżą w granicach krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości. Tereny 5.1 i 5.4 leżą w większości w granicach krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących pola średniej wielkości i fragmentarycznie w krajobrazie leśnym z przewagą siedlisk lasowych. Nie są to krajobrazy określone przez audyt krajobrazowy jako priorytetowe.

- 5) Warunków i jakości życia mieszkańców w tym ochrony ich zdrowia.**
Na terenach objętych zmianą nie występują elementy zagrażające zdrowiu lub życiu mieszkańców.
- 6) Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.**
Tereny objęte zmianą są niezamieszkałe i nie występują zagrożenia bezpieczeństwa. Na terenach nie przewiduje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
- 7) Potrzeb i możliwości rozwoju gminy.**
Zmiana funkcji terenów wynika z konieczności sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pod funkcje rozmieszczenia urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe. Lokalizacja tych inwestycji przyczyni się do rozwoju gminy i wpływu podatków od prowadzonej działalności.
- 8) Stanu prawnego gruntów.**
Tereny objęte zmianą stanowią własność prywatną.
- 9) Występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.**
Tereny objęte zmianą Studium leżą poza obszarami objętymi ochroną prawną.
- 10) Występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.**
Na terenach objętych zmianą nie występują tego typu zagrożenia.
- 11) Występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.**
Poza jednym terenem objętym zmianą (5.2), który leży w granicach JCWPd 70; pozostałe leżą w granicach JCWPd 79. Dla JCWPd 79 zasoby dostępne do zagospodarowania wynoszą 312 079 m³/24h, natomiast dla JCWPd 70 - 81 648 m³/24h.
- 12) Występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych.**
Na terenach objętych zmianą nie występują tereny górnicze.
- 13) Stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.**
Dostęp do terenów objętych zmianą odbywa się poprzez układ dróg gminnych. Konieczna będzie budowa sieci elektroenergetycznej.
- 14) Zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.**
Na terenach objętych zmianą nie występują tego typu zadania.
- 15) Wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej**
Tereny objęte zmianą nie są narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

Kierunki wynikające w szczególności z zapisów art. 10 ust. 2 ustawy:

Zmiany zapisów w tekście ujednoliconym studium wynikające z obecnego stanu zagospodarowania oraz obecnego stanu prawnego:

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo została dokonana na podstawie uchwały Nr XXVII/221/2021 Rady Gminy Krzemieniewo z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzemieniewo oraz w oparciu o uwarunkowania wynikające z zapisów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Nieaktualne zapisy tekstu Studium przekreślono, aktualizację zapisów dokonano kolorem niebieskim.

1. Na str. 3 zmieniono skład opracowania zmiany studium:
 - Tom I - uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo:
 - załącznik nr 1 do uchwały - część tekstowa Studium obejmująca uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo,
 - załącznik nr 1.1 do uchwały - część graficzna „Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo”,
 - załącznik nr 1.1.1. do uchwały - uwarunkowania, zagospodarowania przestrzennego – zagrożenia powodziowe.
 - Tom II - kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo:
 - załącznik nr 2 do uchwały - część tekstowa Studium obejmująca kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo wraz z uzasadnieniem zawierającym objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium,
 - załącznik nr 2.1 do uchwały - część graficzna „Kierunki zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo”.
 - Załącznik nr 3 do uchwały – rozstrzygnięcie Rady Gminy Krzemieniewo o sposobie rozpatrzenia uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzemieniewo.
 - Załącznik nr 4 do uchwały – dokument binarny - zawierający dane przestrzenne tworzone dla aktów, o których mowa w art. 67a ust. 2.
2. Na str. 3 dopisano słowo „zmianę”
3. Na str. 4 ÷ 5 Uaktualniono spis treści.
4. Na str. 6 kolorem niebieskim uaktualniono numer uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium, uaktualniono podstawę prawną opracowania oraz słowo „całościową” zastąpiono słowem „częściową”.
5. Na str. 8 kolorem niebieskim uaktualniono numer uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium oraz uaktualniono podstawę prawną.
6. Na str. 9 kolorem niebieskim uaktualniono numer uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany Studium.
7. Na str. 10 ÷ 13 kolorem niebieskim uaktualniono podstawy prawne opracowania.

8. Na str. 15 kolorem niebieskim wyszczególniono obszary objęte zmianą Studium:
„Aktualna zmiana Studium dotyczy niżej wymienionych obszarów:
Zmiana nr 1 - dz. nr 530/1, 530/2, 530/3, 1217, 535, 536, 540, 1229/4 obręb Krzemieniewo – przeznaczenie obszaru na tereny o wiodącej funkcji produkcyjnej, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.
Zmiana nr 2 - dz. nr 526/5 oraz 528/4 obręb Krzemieniewo – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju zabudowy o wiodącej funkcji produkcyjnej oraz zabudowy usługowej.
Zmian nr 3 - dz. nr 237 ob. Drobnin – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.
Zmiana nr 4 - dz. nr 56/1 ob. Mierzejewo – przeznaczenie obszaru na tereny rozwoju usług sportu, rekreacji i turystyki.
Zmiana nr 5 - obszary pod elektrownie wiatrowe położone w obrębach Drobnin, Garzyn, Kociugi, Pawłowice, Nowy Belęcin, Bielawy, Brylewo, Hersztupowo, Oporowo i Oporówko – przeznaczenie obszaru na tereny rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW – elektrownie wiatrowe.
9. Na str. 14 kolorem niebieskim dopisano słowa: „place zabaw” oraz „planowane rozmieszczenie”.
10. Na str. 17 w tabeli kolorem niebieskim dopisano słowa: „place zabaw”.
11. Na str. 18 i 19 kolorem niebieskim dopisano słowa:
„Nie dokonano zmian bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę ze względu na fakt, iż procedowana zmiana Studium nie dotyczy wyznaczania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową”
12. Na str. 20 kolorem niebieskim dopisano słowa: „w tym place zabaw”.
13. Na str. 20 kolorem niebieskim zmieniono informacje dotyczące JCWP.
14. Na str. 35 kolorem niebieskim dopisano ustalenia dotyczące urządzeń wodnych.
15. Na str. 35 kolorem niebieskim dopisano słowa: „lub od osi linii)”
16. Na str. 36 kolorem niebieskim dopisano ustalenia dotyczące lokalizacji turbin wiatrowych.
17. Na str. 38 zmieniono nazwę przesyłowej sieci gazowej.
18. Na str. od 38 do 39 kolorem niebieskim dopisano ustalenia dotyczące sieci gazowych wysokiego ciśnienia.
19. Na str. 47 ÷ 64 kolorem niebieskim opisano zmiany Studium oraz zmiany od 1 do 4 przedstawiono na załącznikach graficznych ponumerowanych od 1 do 4.
Zmiana nr 5 przedstawiona jest na rysunku Studium.